

Delårsrapport januari-september 2021

Eastnines hyresintäkter och driftnetto ökade till följd av större fastighetsbestånd. Emission av en obligation, som medfört högre räntekostnader under kvartalet, kommer att resultera i en växande fastighetsportfölj och högre resultat. Positiv försäljningsutveckling medförde positiv värdeförändring för innehavet i MFG under kvartal tre.

Perioden januari-september 2021

- Hyresintäkterna ökade med 15 procent till 16 079 TEUR (13 936), till följd av ett större fastighetsbestånd. I en jämförbar portfölj minskade hyresintäkterna med 6 procent, på grund av högre vakanser i Riga.
- Driftnettot ökade med 17 procent till 14 625 TEUR (12 514).
- Förvaltningsresultatet ökade med 12 procent till 7 785 TEUR (6 951) på grund av ett större fastighetsbestånd. Förvaltningsresultatet har under tredje kvartalet påverkats negativt av ökade räntekostnader efter en obligationsemission, vars kapital kvarstår att investera.
- Orealiserade värdeförändringar uppgick till 15 009 TEUR (-6 826). Av förändringen hänförs 2 349 TEUR (2 386) till fastigheter, 11 999 TEUR (-8 539) till övriga investeringar och 661 TEUR (-673) till derivat.
- Utdelning från övriga investeringar var 3 906 TEUR (-).
- Periodens resultat uppgick till 25 085 TEUR (-1 349), motsvarande 1,13 EUR per aktie (-0,06).

- Genomsnittlig hyresnivå var 15,0 EUR per kvm och månad (14,9) och ekonomisk uthyrningsgrad uppgick till 89,6 procent (92,1). Nettouthyrningen var -1 022 TEUR. Hyresnivån på nya avtal samt omförhandlade avtal, 15,2 respektive 15,4 EUR per kvm och månad, var högre än genomsnittlig hyresnivå i portföljen.

Viktiga händelser under tredje kvartalet

- Eastnine emitterade en grön obligation om 45 MEUR i början av juli.

Viktiga händelser efter periodens slut

- En ny större uthyrning har tecknats med det norska IT-bolaget Pearl i fastigheten Valdemara Centrs i Riga. Avtalet löper i sex år med inflyttning våren 2022.
- Eastnine fick för andra året i rad högsta antalet stjärnor, fem, i GRESBs årliga globala bedömning av fastighetsbranschen. Antalet poäng uppgick till 92 (87).
- Fastigheten S7-1 i Vilnius har erhållit miljöcertifieringen BREEAM In-Use Outstanding.
- Styrelsen har beslutat att nettobelåningsgrad fastigheter får uppgå till max 60 procent (tidigare lydelse avsåg belåningsgrad fastigheter).

NYCKELTAL I URVAL	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2021 jul-sep	2020 jul-sep
Hyresintäkter, TEUR	16 079	13 936	5 558	4 993
Förvaltningsresultat, TEUR	7 785	6 951	2 496	2 519
Förvaltningsresultat per aktie, EUR	0,35	0,33	0,11	0,12
Periodens resultat, TEUR	25 085	-1 349	13 292	11 163
Resultat per aktie efter utspädning, EUR	1,13	-0,06	0,60	0,53
Avkastning på eget kapital, %	10,5	-0,7	16,5	17,5

NYCKELTAL I URVAL	2021 30 sep	2020 31 dec
Nettobelåningsgrad, %	34	31
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	43	40
Miljöcertifierade fastigheter ¹ , % av kvm	88	87
Eget kapital per aktie, EUR	14,8	14,0
Eget kapital per aktie, SEK ²	150	141
Långsiktigt substansvärde per aktie, EUR	15,5	14,6
Långsiktigt substansvärde per aktie, SEK ²	157	147

I Delårsrapporten avser jämförelsetalen inom parentes för resultatposter perioden januari-september 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 = 10,14 SEK den 30 september 2021 (källa: Reuters).

Detta är Eastnine

Svenskt fastighetsbolag

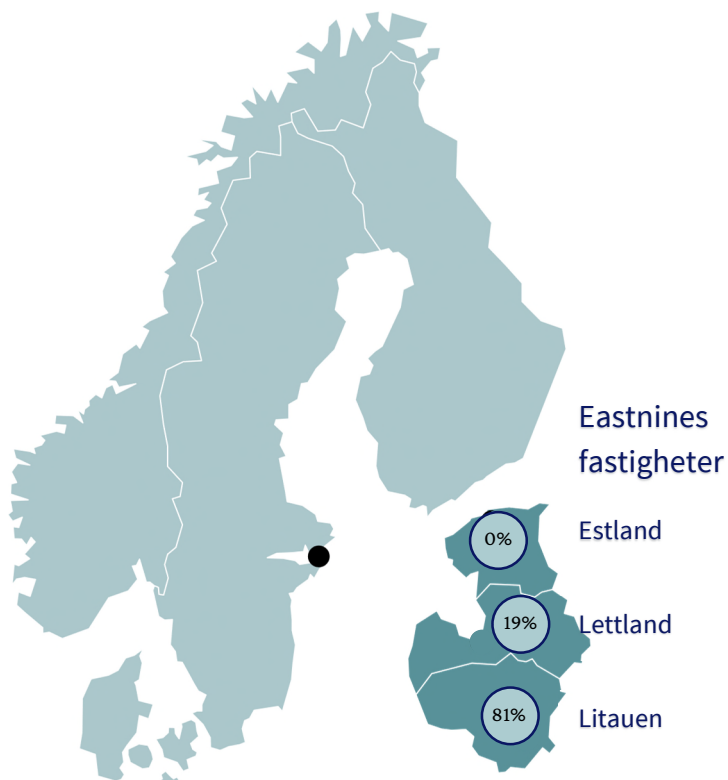
Bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap och har huvudkontor i Stockholm.

Nordiska hyresgäster

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

Baltiska högavkastande premiumfastigheter

Investerar i moderna, hållbara och högavkastande kontors- och logistikfastigheter i förstklassiga lägen i Baltikum.



MÅL I AFFÄRSPLAN 2023

Verksamhet

Fastighetsportfölj om 700 MEUR vid slutet av 2023.

Förvaltningsresultatet under kvartal fyra 2023 (omräknat i årstakt) ska uppgå till 25 MEUR.

Status 30 september 2021

416 MEUR

10,0 MEUR (årstakt Q3 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.

21,2 % (rullande tolv månader)

Nettobelåningsgrad fastigheter ska uppgå till max 60 %.²

43 %

Soliditeten ska vara minst 35 %.

55 %

Hållbarhet

Fastighetsbeståndet ska vara hållbarhetscertifierat i nivå med minst LEED Gold eller BREEAM Excellent.³

88 %

Andel grön finansiering av totala räntebärande skulder.

26 %

¹ Baserat på beslutad utdelning, vid årsstämma 2021, på 3,00 SEK per aktie. ² Nytt mål har fastställts efter periodens slut. ³ Avser yta för samtliga fastigheter som inte väntas bli föremål för omfattande projektutveckling.



I nyförvärvade fastigheten Uniq, granne med Vilnius parlamentskvarter, hyr Danske Bank hela fastigheten för sin verksamhet inom IT-säkerhet. Uniq är LEED Platinum-certifierad och inrymmer 6 900 kvm uthyrningsbar yta.

Fokus på tillväxt i fastighetsportföljen

Eastnines obligationsemission i juli möjliggör fortsatt tillväxt av fastighetsbeståndet, med fokus på högkvalitativa kontors- och logistikfastigheter i samtliga tre baltiska länder. Hittills under 2021 har vi förvärvat två kontorsfastigheter. Fler förvärv kommer att förbättra förvaltningsresultatet.

Resultatet påverkat av högre räntekostnader

Hyresintäkterna och driftnettot fortsatte att utvecklas positivt under tredje kvartalet efter tillträdet av ytterligare två fastigheter under slutet av andra kvartalet. Högre räntekostnader efter obligationsemissionen i juli inverkar dock negativt på förvaltningsresultatet, då kapitalet återstår att investera. Vi fokuserar nu på att växa fastighetsbeståndet och arbetar med flera olika potentiella förvärv inom kontor och logistik. Nettouthyrningen var negativ under kvartalet och perioden, vilket främst beror på den kända avflytten av Danske Bank från 3Bures-1,2. Vilnius uthyrningsmarknad är väldigt stark och vi har flera pågående diskussioner om de lediga lokalerna. Positivt är att hyresnivån för både omförhandlade och nytecknade avtal är högre än den genomsnittliga hyresnivån för befintliga avtal. Att vi har tecknat avtal om uthyrning av 1 300 kvm kontor med det norska IT-bolaget Pearl i Valdemara Centrs i Riga, med inflyttning våren 2022, är också glädjande.

Stark optimism i Baltikum

Baltikum präglas av stark optimism med hög tillväxttakt i samtliga baltiska länders ekonomier samt höga prognoser vad gäller tillväxten kommande år. I Vilnius rapporteras det om att uthyrningen av nybyggda kontorsytor är på rekordhög nivå och att det inte tillkommer så mycket ny kontorsyta under 2022. Høgt tryck i ekonomin är såklart positivt i grunden, men det finns några orosmoln som förtjänar lite extra bevakning. Det råder stor efterfrågan på arbetskraft inom vissa kvalificerade yrken, vilket lett till hög löneökningstakt. Om bristen på arbetskraft består på längre sikt, kan den leda till viss inbromsning av tillväxten. Tyvärr, har lägre vaccinationsgrad, i främst Lettland, lett till en kraftig ökning av insjuknade i Covid-19 samt ökad belastning på sjukvården. Myndigheterna har utlyst en ny "lock-down", med utgångsförbud under kvällar och nätter som ska gälla i fyra veckor, vilket kan påverka uthyrningstakten i Lettland negativt. Litauen har också sett ökad smittspridning, men de utökade begränsningarna rör huvudsakligen ovaccinerade.

Investeringar och värdeutveckling

Värdeutvecklingen på fastighetsportföljen, exklusive förvärv och investeringar, var i det närmaste noll under kvartalet. Marknadsylderna i Baltikum, på såväl kontors- som logistikfastigheter, har dock fortsatt ned under hösten. Värdet på Eastnines innehav i Melon Fashion Group (MFG) samt East Capital Baltic Property Fund II steg under tredje kvartalet. I MFGs fall beror förändringen bland annat på en högre försäljningsprognos för helåret 2021, baserat på utfall hittills i år, och i fondens fall på högre fastighetsvärderingar. Den starka tillväxt- och EBITDA-utvecklingen för MFG öppnar upp för avyttringsmöjligheter, som kan ta formen av

en börsnotering och, beroende på marknadsförhållanden, kan inträffa före sommaren 2022.

BREEAM In-Use Outstanding och kontorets framtid

I mitten av oktober erhöll Eastnine 92 poäng i GRESBs globala jämförelse av hållbarhet inom fastighetsbranschen. Vi är för andra året i rad bland de bästa 20 procenten av bolagen och denna gång med en ännu högre poäng än förra året. Ungefär samtidigt erhöll Eastnines fastighet S7-1 i Vilnius, som andra fastighet i Baltikum, betyget Outstanding enligt miljö-certifieringsstandarden BREEAM In-Use. Det finns några faktorer som i högsta grad bidragit till det höga betyget. Grundtanken med byggnaden är att människan står i centrum. S7-1 är designad för att erbjuda maximala förutsättningar för hälsa och välmående med öppna ytor, integration med omgivningen och massor av dagsljus som flödar in i varje del av byggnaden. Lägg därtill många medarbetarvänliga faciliteter såsom gym, lekrum för barn, spelrum, restaurang, vilorum och bibliotek. Vi jobbar hårt med att erbjuda den högsta kvaliteten på våra fastigheter samt tjänster och därmed skapa en konkurrensfördel för våra hyresgäster. Efterfrågan på kreativa och effektiva mötesplatser tar över där efterfrågan på traditionella och omoderna kontor mattas av.

Kestutis Sasnauskas, vd

“ Vi fokuserar nu på att växa fastighetsbeståndet och arbetar med flera olika potentiella förvärv inom kontor och logistik



Affärsidé

Eastnine ska vara den ledande, långsiktiga leverantören av moderna och hållbara kontors- och logistiklokaler i förstklassiga lägen i Baltikum.



I fastigheten Valdemara Centrs i Riga har den norska IT-leverantören Pearl tecknat avtal om förhyrning av 1 300 kvm med inflyttning under andra kvartalet 2022. Efter inflyttningen kommer fastigheten att vara nästan fullt uthyrd.

Marknad

Den ekonomiska tillväxten i de baltiska länderna är tillbaka på samma eller högre nivåer som före pandemin och den höga tillväxten förväntas hålla i sig. Efterfrågan på kontorslokaler är god och flera större uthyrningar noterades under tredje kvartalet i både Vilnius och Riga, trots att kontoren ännu inte är fullbesatta.

Marknadsutveckling

Den ekonomiska återhämtningen är stark både globalt och i de baltiska ekonomierna, där BNP redan är tillbaka eller överstiger nivåerna före pandemin. BNP-tillväxten förväntas landa på omkring fyra procent under 2021 i både Litauen samt Lettland. I Estland förväntas BNP stiga med hela åtta procent 2021, tydligt påverkad av förändringar i pensionssystemet som inneburit ökad privat konsumtion och privata investeringar i bland annat bostäder. Framgångsrika vaccinationer mot Covid-19 och ekonomiska stödåtgärder är huvudförklaringar till den globala återhämtningen, samtidigt som Baltikum haft stöd av sin starka exportsektor.

Arbetskraftsbristen har tilltagit och reallönetillväxten accelererat i Baltikum, vilket stärker hushållen och förväntas göra inhemsk konsumtion till en tillväxtmotor framöver. Fram till åtminstone 2024 bedöms BNP-tillväxten i de tre baltiska länderna överstiga tre procent årligen, vilket är högre än trenden före pandemin. Inflationen har samtidigt stigit till omkring 3,0 procent i Baltikum, jämfört med omkring 1,5 procent i eurozonen. Reallöneökningarna och omvärldsfaktorer spelar in. Framöver blir överhettningens riskerna viktiga att bevaka samtidigt som den, i mitten av oktober, lägre vaccinationstäckningen i Estland, Lettland och Litauen, 55, 49 respektive 61 procent, jämfört med 67 procent i Sverige, ökar risken för fler och längre restriktioner.

Hyresmarknad

Under det tredje kvartalet har återkomsten till kontoret tagit fart, men ännu är kontorsutnyttjandet i Baltikum, liksom andra marknader, långt från nivåerna före pandemin. Trots det är efterfrågan på kontor god. I Riga där marknaden varit avvaktande sedan pandemiutbrottet har uthyrningsaktiviteten vaknat till liv, med en större uthyrning till SEB i utvecklaren Galios nya projekt Gustavs och nyetablering av det norska IT-bolaget Pearl i Eastnines fastighet Valdemara Centrs. I Vilnius är uthyrningsaktiviteten fortsatt stark, med

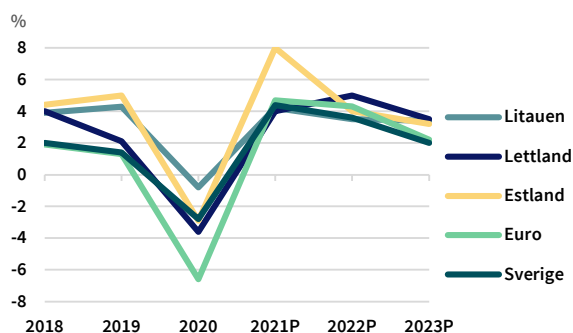
större uthyrningar till Girteka Logistics, Dexcom och Amber Grid mellan juni och september. I Riga sjönk vakansgraden för kontor från 16,2 procent till 15,1 procent, medan den steg från 8,7 procent till 9,1 procent i Vilnius. Utvecklingsaktiviteten är hög i både Vilnius och Riga med 190 000 kvm respektive 121 000 kvm under byggnation i slutet av september, vilket kommer att öka kontorsutbudet med omkring 20 procent i de båda städerna de kommande två åren. Vilnius rapporterar rekord i nyupptagning av kontor, med 100 000 kvm hittills i år, vilket bådar gott, men utan större nyetableringar i Riga riskeras ett överutbud. Hyresnivåerna för moderna kontor i bra lägen är stabila i intervallet 14-17 EUR per kvm och månad i både Vilnius och Riga.

Transaktionsmarknad

Transaktionsmarknaden är på väg mot ett rekordår i Baltikum, och inte minst Lettland, efter ett antal större transaktioner. Under det tredje kvartalet har shoppingcentret Alfa förvärvat av den baltiska sektorjätten Akropolis och kontorsklustret Jauna Teika sålts till den regionala fondförvaltaren Eften Capital, båda i Riga. Samtidigt har försäkringsbolaget BTA förvärvat en portfölj av baltiska hyresbostäder, strukturerat i ett samägt bolag med utvecklaren YIT. Den senare är en ny typ av transaktion och ett nytt segment på den baltiska fastighetsmarknaden.

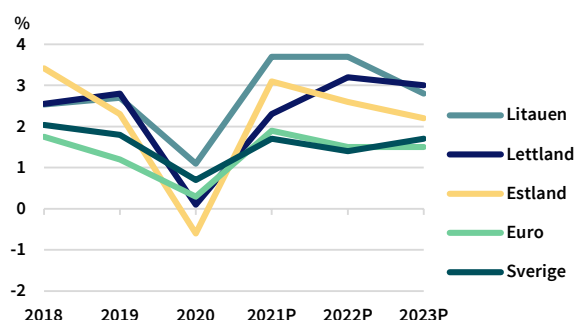
Investeringsvolymen för årets nio första månader summerade till 1,2 miljarder euro, vilket redan är ett helårsrekord. Ingen kontorsfastighet i segmentet klass-A bytte ägare under kvartalet och hittills i år noteras endast Eastnines portföljförvärv av fastigheterna Uniq och Zala 1. Yields för toppobjekt inom både kontors- och logistiksegmenten bedöms ha sjunkit med cirka 25 punkter sedan halvårsskiftet, till 5,25 procent och 5,60 procent för kontor i Vilnius respektive Riga och 6,75 procent för logistikfastigheter i båda marknaderna.

BNP, ÅRLIG FÖRÄNDRING



Källa: Eurostat, Swedbank Economic Outlook

INFLATION, ÅRLIG FÖRÄNDRING



Källa: Eurostat, Swedbank Economic Outlook

Perioden januari-september 2021

Hyresintäkter och driftnetto ökade under perioden på grund av ett större fastighetsbestånd. Förvaltningsresultatet har inte ökat lika mycket procentuellt på grund av högre räntekostnader efter obligationsemission. Fastighetsvärdet och värdet på övriga investeringar har ökat under perioden.

Hyresintäkter

Hyresintäkter ökade med 15 procent under perioden till 16 079 TEUR (13 936), huvudsakligen på grund av ett större fastighetsbestånd. Beviljade rabatter har, som en konsekvens av coronapandemin, under perioden beviljats med cirka 125 TEUR. Hyresintäkterna i en jämförbar portfölj minskade med 6 procent under perioden, vilket förklaras av en högre vakansgrad i Riga. Den genomsnittliga hyresnivån uppgick vid periodens slut till 15,0 EUR per kvm och månad (14,9). Nya hyresavtal har tecknats på en genomsnittlig nivå om 15,2 EUR per kvm och månad och för omförhandlade kontrakt har den genomsnittliga nivån varit 15,4 EUR per kvm och månad. Nettouthyrningen var negativ och uppgick till -1 022 TEUR, se även avsnitt Hyresgäster.

Fastighetskostnader

I fastighetskostnaderna ingår endast den del av kostnaderna som ej vidaredebiterats till hyresgästerna. Hyresavtalen utgörs huvudsakligen av triple-net-avtal, vilket innebär att redovisade kostnader påverkas av förändrad vakansgrad. Till följd av större bestånd ökade fastighetskostnaderna till -1 454 TEUR (-1 422). Fastighetskostnaderna i en jämförbar portfölj minskade med 4 procent under perioden.

Resultat

Driftnettot uppgick till 14 625 TEUR (12 514) och överskottsgraden till 91 procent (90) under perioden. 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 17 procent är främst kopplad till förvärv. Centrala administrationskostnader ökade till -2 854 TEUR (-2 681), huvudsakligen till följd av kostnader av engångskaraktär under första kvartalet.

Förvaltningsresultatet, som under kvartalet påverkades negativt av ökade räntekostnader efter obligationsemission, ökade med 12 procent till 7 785 TEUR (6 951).

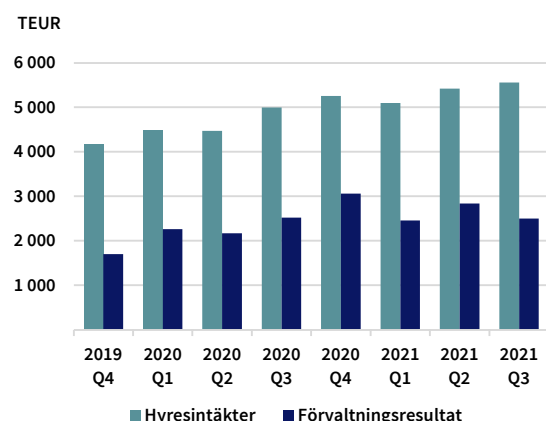
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter uppgick till 2 349 TEUR (2 386). Orealiserade värdeförändringar för övriga investeringar uppgick till 11 999 TEUR (-8 539), varav 10 399 TEUR (-9 716) är hänförligt till MFG och 1 600 TEUR (1 177) till fondinvesteringen. Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till 661 TEUR (-673). Utdelningar har under perioden erhållits med 3 906 TEUR (-), inga värdeförändringar har realiserats. Resultat före skatt uppgick till 26 699 TEUR (125) och periodens resultat till 25 085 TEUR (-1 349).

Segmentsrapportering

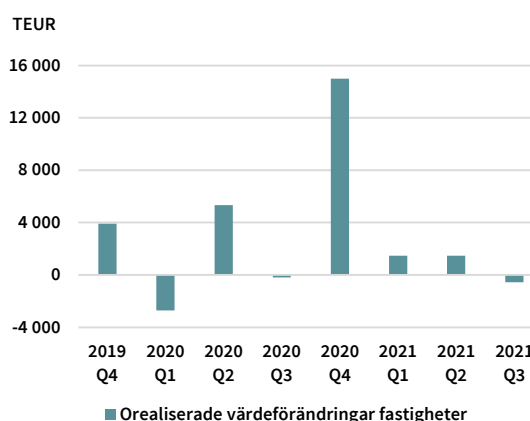
Från och med 2021 har segmentsrapporteringen ändrats till följande: Fastigheter i Litauen, Fastigheter i Lettland samt Övriga investeringar, jämförelseperioden har omräknats.

Fastigheter i Litauen genererade ett förvaltningsresultat om 10 383 TEUR (8 000) och resultat för perioden om 10 175 TEUR (10 267). Fastigheter i Lettland genererade ett förvaltningsresultat om 907 TEUR (1 662) och resultat för perioden om 2 511 TEUR (-366). Lettlands förvaltningsresultat är påverkat av högre vakanser. Segmentet Övriga investeringar genererade ett resultat för perioden om 15 904 TEUR (-8 539), varav utdelningar uppgick till 3 906 TEUR (-) och orealiserade värdeförändringar till 11 999 TEUR (-8 539). Ej allokerade centrala administrationskostnader och andra finansiella intäkter och kostnader uppgick till -3 505 TEUR (-2 712).

HYRESINTÄKTER OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT



OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER



Rapporter i sammandrag

Nedan presenteras resultatrapport i sammandrag för januari-september 2021 respektive 2020 samt balansrapport för 30 september 2021 respektive 31 december 2020.

RESULTAT OCH FINANSIELL STÄLLNING

Sammandrag, TEUR	2021 jan-sep	2020 jan-sep
Hysesintäkter	16 079	13 936
Fastighetskostnader	-1 454	-1 422
Driftnetto	14 625	12 514
Central administration	-2 854	-2 681
Finansiella intäkter/kostnader	-3 987	-2 882
Förvaltningsresultat	7 785	6 951
Orealiserade värdeförändringar	15 009	-6 826
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	3 906	-
Skatt	-1 614	-1 474
Periodens resultat	25 085	-1 349

Sammandrag, TEUR	2021 30 sep	2020 31 dec
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	415 531	372 400
Långfristiga värdepappersinnehav	114 150	102 152
Likvida medel	63 575	24 278
Övriga tillgångar	5 352	3 395
SUMMA TILLGÅNGAR	598 608	502 225
EGET KAPITAL & SKULDER		
Eget kapital	328 692	309 942
Räntebärande skulder	242 711	173 151
Derivatinstrument	2 084	2 745
Uppskjuten skatteskuld	12 469	10 855
Övriga skulder	12 652	5 532
SUMMA EGET KAPITAL & SKULDER	598 608	502 225

Segment i sammandrag

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

RESULTAT FÖRDELAT PER SEGMENT

TEUR	2021 jan-sep	2020 jan-sep
Fastigheter i Litauen		
Förvaltningsresultat	10 383	8 000
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	604	4 415
Orealiserade värdeförändringar i derivat	803	-673
Uppskjuten skatt	-1 614	-1 474
Resultat Fastigheter i Litauen	10 175	10 267
Fastigheter i Lettland		
Förvaltningsresultat	907	1 662
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	1 746	-2 028
Orealiserade värdeförändringar i derivat	-142	-
Uppskjuten skatt	-	-
Resultat Fastigheter i Lettland	2 511	-366
Övriga investeringar		
Orealiserade värdeförändringar	11 999	-8 539
Utdelningar	3 906	-
Resultat Övriga investeringar	15 904	-8 539
Ofördelat		
Central administration och övriga rörelsekostnader	-2 854	-2 681
Ej allokerat finansnetto	-652	-31
Resultat Ofördelat	-3 505	-2 712
Periodens resultat	25 085	-1 349

Finansiering

Eastnines verksamhet finansieras i huvudsak av eget kapital, banklån samt obligationslån. Eastnine har fastställt riskmått för finansieringen som innebär att nettobelåningsgraden för fastigheter inte ska överstiga 60 procent (fastställt av styrelsen efter periodens slut, tidigare lydelse avsåg belåningsgrad fastigheter) och att soliditeten ska uppgå till minst 35 procent. Nettobelåningsgraden för fastigheter uppgick till 43 procent (40) och för samtliga tillgångar var den 34 procent (31). Soliditeten uppgick till 55 procent (62) vid periodens slut.

Eget kapital uppgick till 328 692 TEUR (309 942) och räntebärande skulder till 242 711 TEUR (173 151), varav 26 procent avser grön finansiering. Under perioden har nya bankkrediter om 29 277 TEUR upptagits och 26 055 TEUR refinansierats, de senare i sin helhet med tidigare långgivare. I början av tredje kvartalet emitterade Eastnine en grön obligation om 45 000 TEUR med tre års löptid. Outnyttjad checkräkningskredit uppgick vid periodens slut till 3 000 TEUR (3 000).

Genomsnittlig räntenivå uppgick till 2,8 procent (2,3) vid periodens slut. Genomsnittlig räntebindningstid uppgick till 1,6 år (2,3) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden var 2,8 år (3,0). Samtliga räntebärande skulder, förutom den outnyttjade checkräkningskrediten, löper med rörlig ränta kopplad mot Euribor 3M, varav 60 procent (75) av totala räntebärande skulder har räntesäkrats genom derivat.

Under perioden har skulderna amorterats med 4 717 TEUR. Den årliga amorteringstakten enligt avtal uppgick till 6 510 TEUR, motsvarande 2,7 procent av räntebärande skulder vid periodens slut. Eastnines derivat bestod vid periodens utgång av 145 033 TEUR (129 375) i ränteswappar, varav 40 procent förfaller 2023, 39 procent 2024, 16 procent

2025 och 5 procent 2026. Derivatet värderas till verkligt värde och värdeförändringar redovisas i resultatet, utan påverkan på kassaflödet. Det verkliga värdet på derivaten uppgick till -2 084 TEUR (-2 745) vid periodens slut. Vid löptidens slut är värdet på derivaten alltid noll.

Skatt

Periodens skattekostnad uppgick till -1 614 TEUR (-1 474), 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 skatt har redovisats i Estland eller Lettland, där skatt om 20 procent endast utgår vid utdelning av vinstmedel.

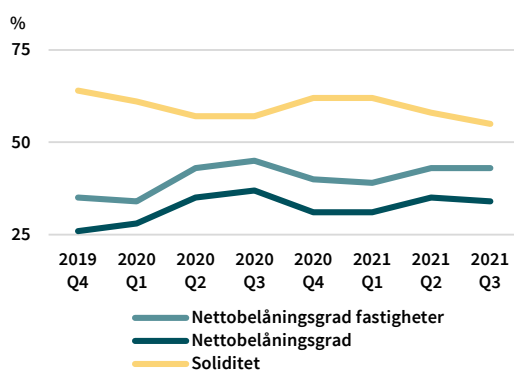
Substansvärde och eget kapital per aktie

Långsiktigt substansvärde per aktie var 15,5 EUR (14,6), motsvarande 157 SEK per aktie (147). Eget kapital per aktie var 14,8 EUR (14,0), motsvarande 150 SEK per aktie (141).

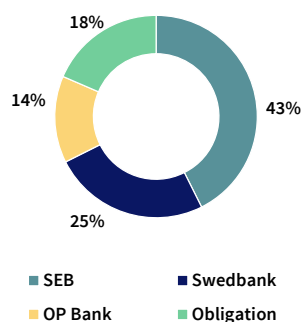
Kassaflöde

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändringar i rörelsekapitalet uppgick till 12 016 TEUR (7 147) under perioden. Förändringar i rörelsekapitalet var -598 TEUR (-560). Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -38 326 TEUR (-64 309) och för finansieringsverksamheten till 66 222 TEUR (34 133). Periodens kassaflöde uppgick till 39 314 TEUR (-23 588). Likvida medel vid periodens slut uppgick till 63 575 TEUR (24 278).

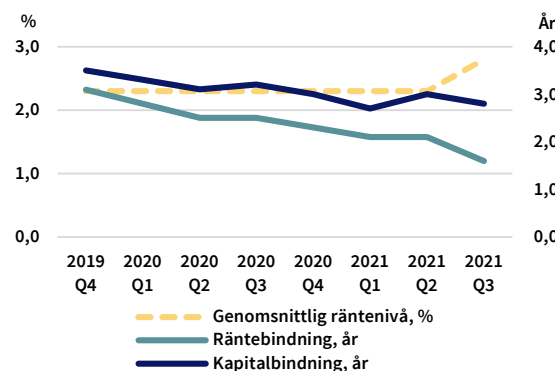
NETTOBELÅNINGSGRAD OCH SOLIDITET



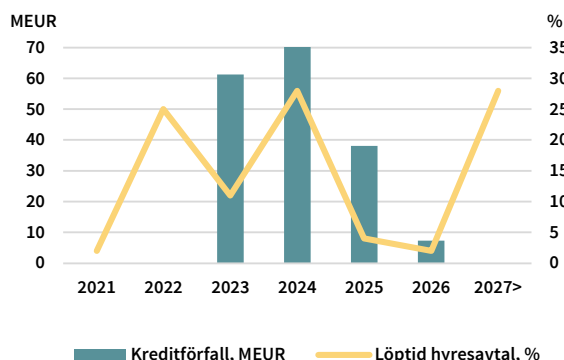
FÖRDELNING RÄNTEBÄRANDE SKULD



RÄNTEBINDNING OCH KAPITALBINDNING



KREDITFÖRFALL OCH LÖPTID HYRESAVTAL



Fastighetsbestånd

Under året har Eastnine förvärvat två fullt uthyrda kontorsfastigheter i Riga respektive Vilnius. Fastighetsvärdet har ökat med 43,1 MEUR till 415,5 MEUR vid periodens slut, genom förvärv, investeringar och orealiserade värdeförändringar.

Fastighetsbestånd

Eastnines fastighetsportfölj består av tolv moderna kontorsfastigheter i Riga och Vilnius. Total uthyrningsbar yta uppgick till cirka 130 500 kvm vid periodens slut.

Genomsnittlig fastighetsålder, exklusive utvecklingsprojekt, uppgick till cirka åtta år. Värdet har ökat med 43,1 MEUR under perioden till 415,5 MEUR, till största del på grund av förvärv. Hyresvärdet har ökat till 25,0 MEUR (22,8) och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 89,6 procent (92,1) vid periodens slut.

Vilnius

Eastnines fastighetsportfölj i centrala Vilnius kan delas in i tre kluster av kontorsfastigheter. Två av klustren är koncentrerade till affärsdistriktet, som löper längs med gatan Konstitucijos prospektas, beläget norr om floden Neris. En stor del av Vilnius bestånd av A-klassade kontor återfinns i detta centrala affärsdistrikt. Det tredje klustret, ligger intill parlamentskvarteret och, inkluderar Eastnines fastigheter Vertas-1, Vertas-2 och Uniq. Eastnines totala uthyrningsbara yta i Vilnius uppgick till drygt 108 000 kvm, motsvarande en marknadsandel om cirka tolv procent av kontorsmarknaden.

Fastighetsportföljen i Vilnius inkluderar både tomträtter och äganderätter. Vertas-1, Vertas-2 samt Uniq ägs med äganderätt och övriga fastigheter med tomträtt. Kvarvarande löptider för tomträtterna varierar mellan 21 och 79 år. Det sammanlagda fastighetsvärdet var vid periodens slut 336,8 MEUR (311,7).

Riga

I Riga saknas ett tydligt centralt affärsdistrikt och utvecklingen av moderna kontor sker i ett antal mikrolägen. Eastnines samtliga fastigheter i Riga återfinns centralt i staden, belägna längs Krisjana Valdemara iela, en av stadens viktigaste gator, samt intilliggande Zala iela. Fastighetsbeståndet om nära 22 500 kvm uthyrningsbar yta bedöms motsvara fyra procents marknadsandel av kontorsmarknaden i staden. I Riga ägs samtliga fastigheter med äganderätt. Det sammanlagda fastighetsvärdet inklusive projektfastigheter uppgick till 78,7 MEUR (60,7) vid

periodens slut, varav värdet på projektfastigheterna var 11,4 MEUR (8,8).

Fastighetsutveckling

Eastnine hade vid periodens slut tre utvecklingsprojekt, varav två belägna i Riga och ett i Vilnius.

Projektet The Pine kommer att uppföras i direkt anslutning till befintlig byggnad på fastigheten Alojā Biroji. Eastnine har som mål att med The Pine uppföra Baltikums första kontorshus konstruerat i trä och att fastigheten ska bli en av Baltikums mest högklassiga kontorsfastigheter både vad gäller hållbarhet och hyresgästupplevelse. Byggnaden omfattar cirka 18 000 kvm uthyrbar yta och förväntas ha en klimatneutral drift vid färdigställandet. Med The Pine har Eastnine målsättningen om att uppnå dubbla hållbarhetscertifieringar; dels LEED Platinum som rör själva byggnaden, dels WELL som omfattar välbefinnandet för människorna som befinner sig i byggnaden. Slutligt bygglov har erhållits under 2021.

Utvecklingsfastigheten 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. På fastigheten återfinns 4 000 kvm kulturmärkta byggnader, som ska bevaras och kommer att byggas om, samt möjligheten att bygga uppskattningsvis ytterligare cirka 34 000 kvm. White arkitekter och ARHIS arhitekti utsågs till vinnare i den av Eastnine utlysta internationella arkitektävlingen för kvarteret Kimmel. Visionen för den arkitektoniska skissdesignävlingen, som ägde rum under våren 2021, är att förvandla det historiska bryggeriet till en ny central mötesplats omfattande både kontor, kaféer, restauranger, butiker, kultur och gröna rum. Kvarteret ska vara en gång- och cykelvänlig mötesplats med inbjudande grönområden och få miljöbelastande transporter.

Eastnine har även genomfört en öppen, internationell arkitektävling för projektet 3Bures-4 i Vilnius, som planeras att uppföras i anslutning till övriga 3Bures-fastigheter. Vinnaren planeras att offentliggöras under fjärde kvartalet 2021.

FASTIGHETSBESTÅND

Uthyrningsbar yta, kvm					Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Fastighetsvärde, MEUR	Andel av värde, %
Stad	Kontor	Handel och service	Övrigt	Total yta			
Vilnius	104 066	3 628	351	108 045	93,3	336,8	81
Riga	19 580	2 471	435	22 486	72,9	78,7	19
Totalt	123 646	6 099	786	130 531	89,6	415,5	100

Värdeförändringar fastigheter

Fastigheternas värde ökade under perioden till 415 531 TEUR (372 400) som en följd av förvärv och investeringar i befintliga fastigheter, samt orealiserade värdeförändringar. Den orealiserade värdeförändringen om 2 349 TEUR, motsvarar 0,6 procent av ingående fastighetsvärde vid årets början. Den orealiserade positiva värdeförändringen under perioden beror framför allt på högre framtida kassaflöden, hänförliga till högre hyresintäkter än tidigare bedömningar.

Förvärv och investeringar i fastighetsbeståndet

Eastnine har under året förvärvat två fastigheter för en total förvärvslikvid om 38 479 TEUR, varav 35 500 TEUR avser köpeskilling, 479 TEUR avser transaktionskostnader och 2 500 TEUR avser framtida, eventuella och villkorade,

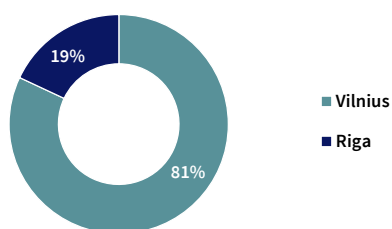
tilläggsköpeskillingar. Båda fastigheterna kompletterar Eastnines befintliga bestånd i respektive stad där fastigheten Zala 1 i Riga om 3 600 kvm är centralt belägen, i närheten av Valdemara Centrs. Fastigheten Uniq i Vilnius om 6 900 kvm ligger intill Vertas-1 och Vertas-2.

Investeringar i projektfastigheter uppgick till 1 241 TEUR och i övriga fastigheter till 1 062 TEUR.

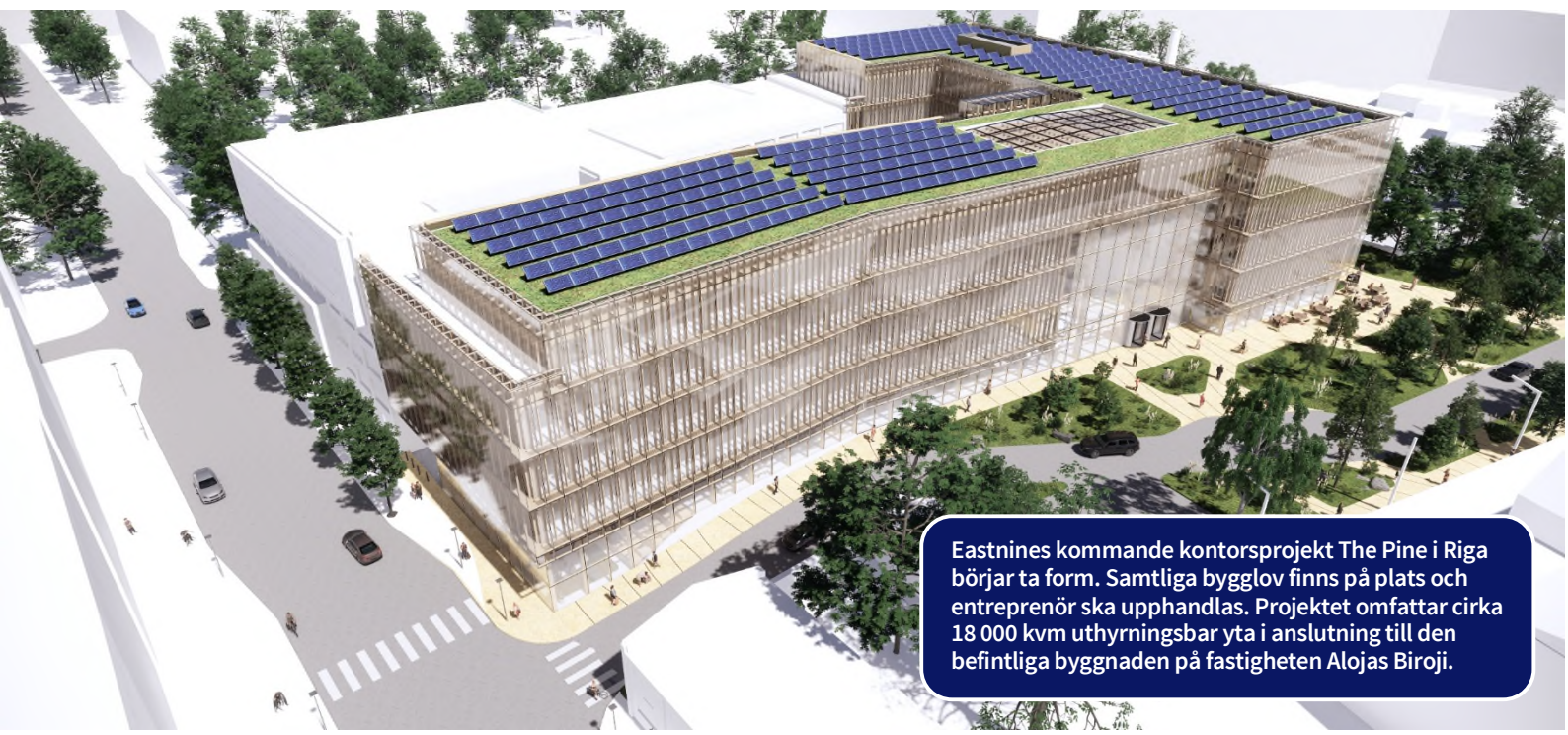
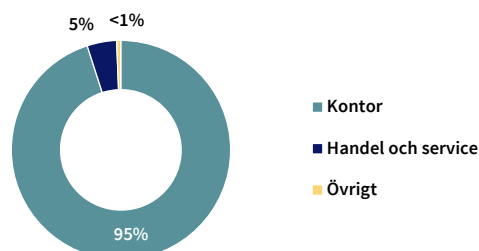
FASTIGHETSVÄRDETS FÖRÄNDRING, TEUR

	2021 jan-sep	2020 jan-dec
Fastighetsvärde vid årets början	372 400	290 256
Fastighetsförvärv	38 479	62 461
Investeringar i befintliga fastigheter	2 303	2 300
Orealiserade värdeförändringar	2 349	17 383
Fastighetsvärde vid periodens slut	415 531	372 400

FASTIGHETSVÄRDE PER STAD



LOKALYTA PER KATEGORI



Eastnines kommande kontorsprojekt The Pine i Riga börjar ta form. Samtliga bygglov finns på plats och entreprenör ska upphandlas. Projektet omfattar cirka 18 000 kvm uthyrningsbar yta i anslutning till den befintliga byggnaden på fastigheten Alojas Biroji.

Hyresgäster

Eastnine erbjuder flexibla och högkvalitativa kontorslokaler i centrala affärs lägen till hyresgäster där inomhusmiljö, arbetsklimat, bemötande och serviceutbud är viktigt. Eastnine har stort fokus på att lokalernas läge och hållbarhet stämmer överens med hyresgästernas värderingar. I flera av fastigheterna finns caféer, restauranger, service för klädvård samt parkering.

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, moderna och effektiva kontorslokaler. För att svara upp mot kraven arbetar Eastnine aktivt med miljö- och hållbarhets-certifiering av byggnaderna.

Danske Bank är största hyresgäst med cirka 28 procent av total årshyra. De tio största hyresgästerna hyr cirka 78 400 kvm för en total årshyra om 13 970 TEUR, motsvarande 67 procent av kontrakterad årshyra. Vid periodens utgång var den genomsnittliga återstående hyrestiden för samtliga hyresgäster 3,7 år (4,4) och för de tio största hyresgästerna 3,6 år (5,1).

Hyresavtal

Avtalsmässigt skiljer sig hyresmarknaden i Baltikum från marknaden i Sverige. Merparten av hyresavtalen är

tidsbegränsade och upphör vid hyresperiodens slut. Avtal kan dock innehålla klausuler som innebär att hyresgästen har en första rätt till omförhandling av förhyrda ytor och även rätt att utöka ytor i samband med avtalsförfall. En hyresförlängning kräver därför en aktiv omförhandling från båda parter.

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 över hela avtalstiden, uppgick till 98,9 MEUR, varav 39,4 MEUR förfaller år 2026 eller senare.

Uthyrningar

Under perioden har hyresavtal om totalt 4 300 kvm, med årshyror om 802 TEUR, omförhandlats, till en genomsnittlig hyresnivå om 15,4 EUR per kvm och månad, vilket översteg den genomsnittliga nivån på 15,0 EUR i portföljen. För nyuthyrningar var genomsnittlig hyresnivå 15,2 EUR per kvm och månad.

Nettouthyrningen, dvs. nya avtal minus avslutade avtal, har under perioden varit negativ och uppgick till -5 700 kvm motsvarande -1 022 TEUR. Det största enskilda avslutet har varit Danske Banks avtal i 3Bures-1,2 om drygt 4 300 kvm den 31 juli 2021.

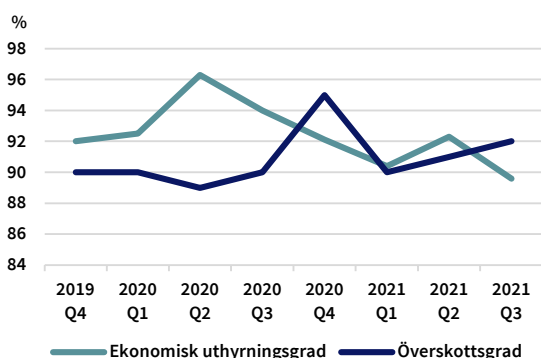
STÖRSTA HYRESGÄSTER

Hyresgäst	Årshyra, TEUR	Andel av kontrakterad årshyra, %	Kvm	Antal kontrakt	Löptid i hyresavtal ¹ , år	Break-option i hyresavtal ² , år
Danske Bank	5 914	28	33 495	3	1,9	1,9
Telia	2 876	14	15 952	1	7,5	7,5
Swedbank	1 843	9	11 266	4	10,0	4,0
Visma	970	5	5 571	3	2,3	2,3
Citco	660	3	3 009	7	5,8	5,8
Webhelp	538	3	2 726	5	0,9	0,9
Cobalt	331	2	1 816	4	3,3	3,3
Europos Socialinio fondo agentura	287	1	1 769	3	0,1	0,1
Invalda INVL	281	1	1 532	3	4,3	4,3
Aviva	270	1	1 306	2	0,6	0,6
Totalt	13 970	67	78 442	35	3,6	3,0

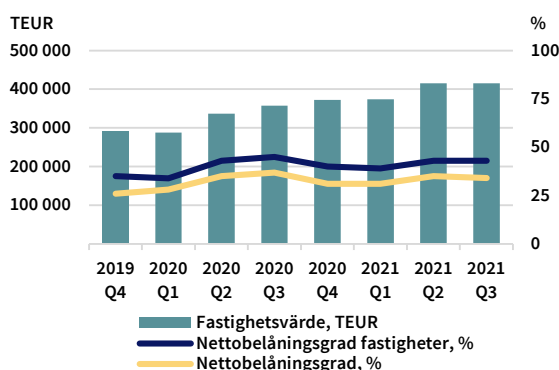
¹ Genomsnittlig vägd återstående löptid i hyresavtal.

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

EKONOMISK UTHYRINGSGRAD OCH ÖVERSKOTTSGRAD



FASTIGHETSVÄRDE OCH NETTOBELÄNINGSGRAD



Marknadsvärde fastighetsbeståndet

Marknadsvärdet uppgick till 415,5 MEUR (372,4) vid periodens slut. De orealiserade värdeförändringarna avseende fastigheter uppgick till 2 349 TEUR.

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 jämförbara 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 samt 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. För utvecklingsfastigheter där osäkerhet över totalkostnaden föreligger och där framtida hyresavtal saknas, bedöms verkligt värde motsvaras av nedlagda kostnader om ingen övrig information föreligger vid värderingstidpunkten. Externvärderingarna är utförda i enlighet med internationell värderingsstandard (IVS 2020). Vid externvärderingar utförs alltid 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 15,1 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 i genomsnitt beräknats till 2,2 procent.

Långsiktig vakansgrad är i genomsnitt upptagen till 4,5 procent i värderingsmodellen. Inflationen för marknadshyror har bedömts vara noll för innevarande år, öka till 0,5 procent år 2022 och därefter bedöms inflationen uppgå till 1,5 procent årligen. Genomsnittlig kalkylränta var 7,1 procent och vägt direktavkastningskrav i värderingsmodellen är oförändrat sedan årsskiftet och uppgick till 5,8 procent.

VÄRDERINGSMODELL

	2021 30 sep	2020 31 dec
Vägt direktavkastningskrav, %	5,8	5,8
Genomsnittliga fastighetsinvesteringar, %	2,2	2,2
Genomsnittlig hyra, EUR/kvm/månad	15,1	15,0
Genomsnittlig kalkylränta, %	7,1	7,2
Investering vid nyuthyrning, EUR/kvm	180-190	180-190
Långsiktig inflation marknadshyror, %	1,5	1,5
Långsiktig vakansgrad, %	4,5	4,5

HYRESVÄRDE OCH UTHYRNINGSGRAD YTA PER LOKALTYP

Lokaltyp	Kvm	Hyresvärde, MEUR	Hyresvärde, EUR/kvm	Uthyrningsgrad yta, %	Ekonomisk
Kontor	123 646	22,4	15,1	90,0	
Handel och service	6 099	1,0	13,4	90,0	
Parkering	-	1,3	-	81,8	
Övrigt ¹	786	0,3	7,3	84,7	
Summa	130 531	25,0	15,0	89,6	

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 30 september 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 (avrundade) utgörs av en bedömning av ett normalårs driftkostnader, underhållsåtgärder, fastighetsskatt, tomträttsavgäld samt kostnader för fastighetsadministration.
- Kostnader för central administration (avrundad) har beräknats utifrån befintlig organisation och aktuellt fastighetsbestånd på balansdagen
- Finansiella intäkter och kostnader har beräknats utifrån balansdagens räntebärande skulder och den genomsnittliga räntenivån samt övriga finansiella intäkter och kostnader aktuella vid periodens utgång.

Kommentarer intjäningsförmåga

- Hyresvärdet har minskat på grund av justering av uthyrningsbara ytor.
- Lägre ekonomisk uthyrningsgrad har ökat vakansvärdet.
- Hyresintäkterna har minskat huvudsakligen till följd av ökade vakanser. Bedömda fastighetskostnader är oförändrade.
- Räntekostnaderna och genomsnittlig räntenivå ökar på grund av upptagande av obligationslån.
- Förvaltningsresultatet försämras huvudsakligen eftersom obligationsfinansieringen återstår att investeras i fastigheter vid periodens slut.
- Den framtåtriktade direktavkastningsnivån sjunker något på grund av den försämrade uthyrningsgraden.

Aktuell intjäningsförmåga, TEUR	2021 30 sep	2021 30 jun	Förändring, %
Hyresvärde	24 966	24 999	0
Avgår vakansvärde	-2 604	-1 913	+36
Summa hyresintäkter	22 362	23 086	-3
Fastighetskostnader	-2 100	-2 100	0
Driftnetto	20 262	20 986	-3
Centrala administrationskostnader	-3 800	-3 800	0
Räntekostnader	-6 910	-4 710	+47
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-52	-52	0
Förvaltningsresultat	9 500	12 424	-24

Nyckeltal, aktuell intjäningsförmåga	2021 30 sep	2021 30 jun	Förändring, enhet
Överskottsgrad, %	91	91	0
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	3,6	-1,2
Genomsnittlig räntenivå, %	2,8	2,3	+0,5
Framåtriktad direktavkastning exklusive utvecklingsfastigheter, %	5,0	5,2	-0,2
Framåtriktad direktavkastning, %	4,9	5,1	-0,2
Förvaltningsfastigheter, TEUR	415 531	414 986	+545

Övriga investeringar

Övriga investeringar utgörs av innehav i Melon Fashion Group (MFG) samt East Capital Baltic Property Fund II (EC BPFII). Värdet på innehaven steg med 11 999 TEUR under perioden och Eastnine har erhållit utdelningar om 3 906 TEUR. Den starka utvecklingen i MFG öppnar upp för avyttringsmöjligheter.

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. Butiksnätverket bestod av totalt 815 butiker (809), varav 238 (240) utgjordes av franchise. MFG saluför varumärkena Sela, Befree, Zarina och Love Republic, riktade till olika målgrupper.

Perioden januari-september 2021

MFG uppvisade en stark försäljningsutveckling under årets nio första månader. Försäljningen ökade med 66 procent till 28 267 MRUB (17 026). EBITDA ökade med 98 procent till 6 723 MRUB (3 394) och EBITDA-marginalen var 23,8 procent (19,9). EBITDA, exklusive effekter av IFRS 16, ökade med 119 procent och uppgick till 3 647 MRUB (1 662) och motsvarande EBITDA-marginal var 12,9 procent (9,8). Försäljningen via e-handel steg med 46 procent och uppgick till 31 procent (35) av total försäljning. Att andelen försäljning via e-handel var ännu högre 2020 förklaras av att samtliga butiker då var stängda under en period, på grund av restriktioner relaterade till coronapandemin. MFG har fortsatt god likviditet och har betalat utdelning om 860 MRUB (-) under perioden.

Eastnines ägande i MFG

Eastnine äger 36 procent av MFG, innehavet är obelånat. Värdet på innehavet i MFG ökade med 9 537 TEUR under kvartalet och 10 399 TEUR (-9 716) under perioden. Värdet uppgick till 89 719 TEUR (79 320) vid periodens slut. Positiv försäljningsutveckling samt förstärkning av rubeln gentemot euron under perioden inverkar positivt på värderingen av innehavet i MFG, samtidigt som högre WACC påverkar värderingen negativt både under kvartal och period. Eastnine har under perioden erhållit

3 266 (-) TEUR i utdelning från MFG. Totalavkastning för innehavet uppgick till 17,2 procent (-14,5) under perioden.

Den starka tillväxt- och EBITDA-utvecklingen för MFG öppnar upp för avyttringsmöjligheter, som kan ta formen av en börsnotering och, beroende på marknadsförhållanden, kan inträffa före sommaren 2022.

East Capital Baltic Property Fund II

EC BPF II startades 2012. Fonden, en så kallad "closed-end fund" är fullt investerad och löper med en sista förlängningsperiod fram till maj 2022. Fonden har totalt fyra fastigheter i Tallinn, inom logistik, detaljhandel och kontor.

Perioden januari-september 2021

Fonden redovisar en fortsatt positiv värdeförändring under perioden, trots utbetald utdelning under andra kvartalet.

Eastnines ägande i fonden

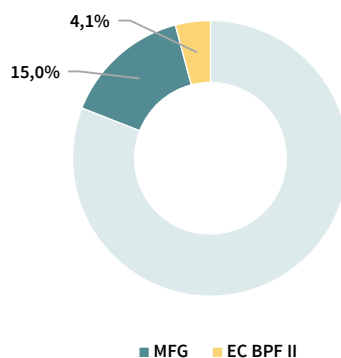
Eastnine innehar ägar- och röstandelar om 12 procent i East Capital (Lux) SCA, SICAV-SIF (en paraplyfond), innehavet är obelånat. Ägarandelarna innebär att Eastnine erhåller resultatandelar om 42 procent i sub-fonden EC BPFII. Värdet av fondinnehavet utgörs av Eastnines andel av fondens totala värde. Eastnines fondandelsvärde steg med 1 600 TEUR (1 177) under perioden och uppgick till 24 431 TEUR (22 831) vid periodens slut. Under perioden har Eastnine erhållit utdelning från fonden med 640 TEUR (-). Totalavkastning för innehavet uppgick till 9,8 procent (5,4) under perioden.

Eastnine avser frigöra sitt kapital i fonden, vilket kan ske på olika sätt till exempel genom försäljning av ägarandelar eller genom att fastigheterna i fonden säljs och fonden avslutas.

	MFG		EC BPF II	
	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2021 jan-sep	2020 jan-sep
Nyckeltal Eastnines innehav				
Orealiserad värdeförändring, TEUR	10 399	-9 716	1 600	1 177
Erhållna utdelningar, TEUR	3 266	-	640	-
Totalavkastning, %	17,2	-14,5	9,8	5,4

	MFG		EC BPF II	
	2021 30 sep	2020 31 dec	2021 30 sep	2020 31 dec
Nyckeltal Eastnines innehav				
Eastnines andel, %	36	36	42	43
Verkligt värde, Eastnines andel, TEUR	89 719	79 320	24 431	22 831
Andel av Eastnines tillgångar, %	15,0	15,8	4,1	4,5

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 23 heltidsanställda, varav nio var anställda på huvudkontoret i Stockholm, nio i Vilnius och fem i Riga. Bolagets och koncernens delårsrapport omfattar perioden januari–september 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. Effekter av coronapandemin beskrivs på s. 8 i årsredovisningen 2020. Aktuell marknadsanalys tillhandahålls i avsnittet Marknad på s. 5.

Moderbolaget

Periodens resultat uppgick till 13 371 TEUR (-9 725). Resultatet är huvudsakligen hänförligt till erhållen utdelning

från, och orealiserad värdeförändring i, MFG om totalt 13 665 TEUR (-9 716). För moderbolagets resultat- och balansräkning, se s. 26.

Utdelning

Årsstämman 2021 har beslutat om en utdelning om 3,00 SEK per aktie (2,70) för räkenskapsåret 2020, jämnt fördelat på fyra tillfällen. I maj och augusti utbetalades 0,75 SEK per aktie. För nästkommande utbetalningstillfällen, se kalendarium s. 32.

Hållbarhet

Eastnine driver ett aktivt hållbarhetsarbete. Vid periodens slut var 88 procent av fastighetsytan (exklusive fastigheter som väntas bli föremål för omfattande projektutveckling) miljöcertifierad med antingen LEED Platinum eller BREEAM Excellent. Eastnines målsättning är att 100 procent av certifieringsbar yta ska vara certifierad med minst LEED Gold eller BREEAM Excellent.

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. Målet för projektet Kimmel i Riga är LEED Platinum-certifiering. Hållbarhetsredovisningen i årsredovisningen 2020, som uppfördes i enlighet med Global Reporting Initiatives riktlinjer, innehåller information om Bolagets huvudsakliga frågor, hållbarhetsmål och indikatorer.



I Eastnines fastighet Vertas-1 i Vilnius har nyhetsportalen Delfi inrättat en studio i direkt anslutning till ett nyöppnat café som är tillgängligt för allmänheten.

Urval av övriga hållbarhetsfrågor:

- Eastnines fastighet S7-1 i Vilnius erhöll i oktober hållbarhetscertifieringen BREEAM In-Use Outstanding.
- Eastnine fick 2021, för andra året i rad, fem stjärnor i GRESBs granskning av hållbarhetsarbetet bland världens fastighetsbolag och ingår därmed i gruppen med de 20 procent högst rankade fastighetsbolagen globalt.
- Eastnine har 2021 tilldelats U.S. Green Building Council Leadership Award i kategorin Europa för arbetet med utveckling av gröna byggnader.
- I samband med ett nytt projekt som främjar biologisk mångfald har bikupor placerats på taket till Vertas-1 och 3Bures-1,2 i Vilnius.
- Samtliga hyresavtal i sex, av totalt tolv fastigheter, utgörs av gröna hyresavtal.
- Eastnine hade vid slutet av perioden granskat 28 av 30 strategiska utvalda leverantörer.
- Grön finansiering utgör 26 procent av räntebärande skulder.
- Gröna finansieringsramverket har fått högsta möjliga rating, Dark Green och Excellent av CICERO.
- Eastnine nådde delad tredje plats i stiftelsen Allbrights jämförelse av jämställdheten i börsnoterade bolag i Sverige 2020.
- I medarbetarundersökningen 2020 ansåg 100 procent av medarbetarna att Eastnine var en "Great place to work" och "Trust Index" uppgick till 95 procent.

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). Redovisningsprinciper, beräkningsmetoder och värderingsmetoder överensstämmer med de som tillämpades i årsredovisningen 2020 samt i delårsrapporten januari-juni 2021. Delårsrapporten ska läsas tillsammans med årsredovisningen. Nya och reviderade IFRS-standarder eller övriga IFRIC-tolkningar, godkända av EU och 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, beräkningsmetoder och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen.

För värdering av Eastnines tillgångar och skulder hänvisas till not 1 i Årsredovisningen 2020 samt information nedan.

Värdering derivat

Derivat värderas till verkligt värde i enlighet med nivå 2 i IFRS värderingshierarki.

Värdering räntebärande skulder

Eastnines räntebärande skulder är värderade till upplupet anskaffningsvärde, vilket bedöms vara en god approximation av verkligt värde.

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.

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 familje-medlemmar samt närstående företag kontrollerade, vid periodens slut, 29 procent (29) av rösterna i Bolaget.

Viktiga händelser efter periodens slut

- En ny större uthyrning har tecknats med det norska IT-bolaget Pearl i fastigheten Valdemara Centrs i Riga. Avtalet löper i sex år med inflyttning våren 2022.
- Eastnine fick för andra året i rad högsta antalet stjärnor, fem, i GRESBs årliga globala bedömning av hållbarhet i fastighetsbranschen. Antalet poäng uppgick till 92 (87).
- Fastigheten S7-1 i Vilnius har erhållit miljöcertifieringen BREEAM In-Use Outstanding.
- Styrelsen har beslutat att nettobelåningsgrad fastigheter får uppgå till max 60 procent (tidigare lydelse avsåg belåningsgrad fastigheter). Nettobelåningsgrad innebär att likvida medel minskar räntebärande skulder och nyckeltalet beskriver därmed bättre risknivån i Bolagets finansiering.

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 10 november 2021

Kestutis Sasnauskas
Vd

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 2021 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 gransknings-

åtgärder 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 10 november 2021

KPMG AB

Peter Dahllöf

Auktoriserad revisor

Aktien

Eastnines börskurs steg med 15 procent under årets nio första månader till 144,0 SEK vid periodens slut. Det långsiktiga substansvärdet per aktie steg med 7 procent till 157 SEK (147), på grund av positivt förvaltningsresultat, positiva orealiserade värdeförändringar, utdelningar från övriga investeringar samt förstärkning av euron gentemot kronan.

Kursutveckling och omsättning

Eastnines börskurs steg med 19 SEK under perioden till 144,0 SEK (125,0) den sista september. Högst stängningskurs uppmättes den 28 juli med 150,4 SEK och lägst stängningskurs den 28 januari med 117,2 SEK.

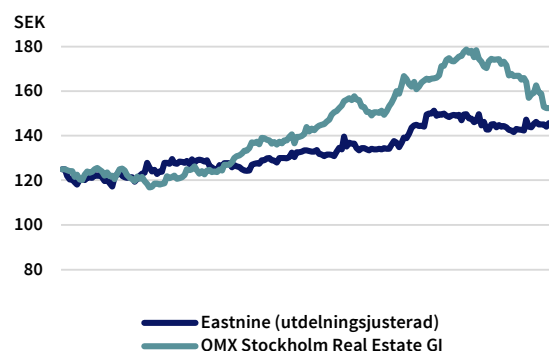
Eastnines börsvärde uppgick vid periodens slut till 3,2 miljarder SEK (2,8). Den genomsnittliga dagsomsättningen på Nasdaq har stigit till 16 662 aktier (15 104) under perioden. Den fria floaten uppgick till 62,8 procent (62,8) vid periodens slut.

Substansvärde

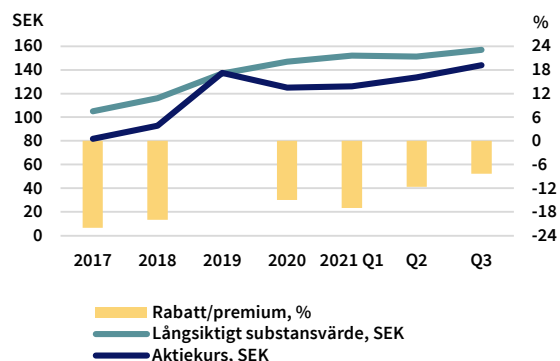
Det långsiktiga substansvärdet per aktie steg med 10 SEK under perioden, motsvarande 7 procent, för att vid periodens slut uppgå till 157 SEK (147). Värdet i euro steg med 6 procent till 15,5 (14,6). Eget kapital per aktie steg med 9 SEK, motsvarande 7 procent (avrundat), till 150 SEK (141). Värdet i euro steg med 6 procent till 14,8 (14,0).

Positivt förvaltningsresultat, orealiserade värdeförändringar, utdelningar från investeringar samt förstärkning av euron gentemot kronan var bidragande faktorer till ökningen i substansvärde per aktie. Substansrabatten har minskat under året och uppgick till 8 procent vid periodens slut.

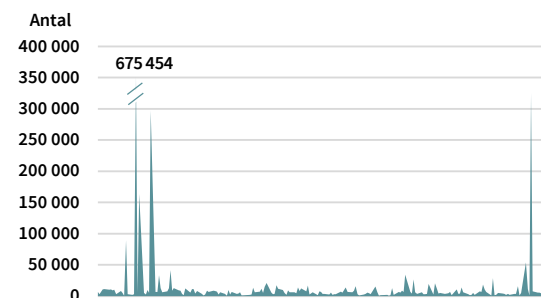
AKTIEKURS JAN-SEP 2021



AKTIEKURS OCH SUBSTANSVÄRDE



OMSÄTTNING AKTIER JAN-SEP 2021



NYCKELTAL

	2021	2020
Data per aktie	30 sep	31 dec
Eget kapital, EUR	14,8	14,0
Långsiktigt substansvärde, EUR	15,5	14,6
Aktiekurs, EUR	14,2	12,4
Eget kapital, SEK	150	141
Långsiktigt substansvärde, SEK	157	147
Aktiekurs, SEK	144,0	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 oktober 2021. Justerat för återköpta aktier i eget förvar, uppgick antalet aktier till 22 149 061.

Antalet kända aktieägare har ökat under året och uppgick den 31 oktober till 5 268 (4 990). Tre ägare, Peter Elam Håkansson, Bonnier Fastigheter Invest och Arbona, hade minst tio procent av totalt antal aktier i Bolaget. Bonnier förvärvade sina aktier under oktober 2021. Andelen aktier i svensk ägo uppgick till 76,5 procent (73,9).

Den 8 oktober meddelade Rytu Invest att bolaget delat ut sitt aktieinnehav i Eastnine, uppgående till 733 599 aktier, till sina tre aktieägare Eastate, Schkval samt Wedelian. Bakom Eastate står Eastnines största aktieägare Peter Elam Håkansson, bakom Schkval står Eastnines vd Kestutis Sasnauskas och bakom Wedelian står Karine Hirn.

Återköp

Per 30 september 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 långsiktiga incitamentsprogram (LTIP). Utspädningseffekten, av återköpta aktier som vid periodens slut bedöms komma att användas till gällande LTIP, redovisas för nyckeltalet resultat per aktie.

Vid årsstämman 2021 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

Årsstämman har beslutat en utdelning om 3,00 SEK per aktie (2,70) för räkenskapsåret 2020, jämnt fördelat på fyra tillfällen, varav de två första utbetalningarna har skett i maj respektive augusti 2021. För övriga datum se kalendarium på 32.

STÖRSTA AKTIEÄGARE PER 31 OKTOBER 2021

Aktieägare	Antal aktier	%
Peter Elam Håkansson ¹	5 800 859	25,9
Bonnier Fastigheter Invest AB	3 060 450	13,7
Arbona AB (publ)	2 240 328	10,0
Lazard Asset Management	1 380 698	6,2
Patrik Brummer	832 930	3,7
Kestutis Sasnauskas ¹	663 095	3,0
Avanza Pension	443 707	2,0
ICA.handlarnas Förbund	400 000	1,8
Nordnet Pensionsförsäkring	386 017	1,7
Karine Hirn ¹	360 506	1,6
Dimensional Fund Advisors	330 942	1,5
CARN Capital	267 108	1,2
Jacob Grapengiesser	167 861	0,8
Albin Rosengren	155 418	0,7
Staffan Malmer	147 808	0,7
15 största	16 637 727	74,4
Eastnine AB (återköpta aktier)	221 200	1,0
Övriga	5 511 334	24,6
Totalt	22 370 261	100,0

¹ Privat och via bolag. Källa: Monitor

The image shows a multi-story office building interior. On the left, a glass-enclosed staircase is visible. The central part of the image shows several floors with glass railings and indoor plants. The right side of the image shows a white wall with a diagonal line. The overall atmosphere is modern and bright.

Finansiella rapporter i sammandrag

I fastigheten S7-1 i Vilnius är Danske Bank ensam hyresgäst av 12 000 kvm modern kontorsyta. Fastigheten erhöll miljöcertifieringen BREEAM In-Use Outstanding i oktober 2021.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

TEUR	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2021 jul-sep	2020 jul-sep	2020 jan-dec	2020/2021 okt-sep
Hysesintäkter	16 079	13 936	5 558	4 993	19 186	21 330
Fastighetskostnader	-1 454	-1 422	-471	-510	-1 689	-1 721
Driftnetto	14 625	12 514	5 087	4 483	17 497	19 609
Centrala administrationskostnader	-2 854	-2 681	-795	-992	-3 515	-3 688
Räntekostnader	-3 851	-2 674	-1 729	-959	-3 703	-4 880
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-136	-208	-68	-14	-268	-195
Förvaltningsresultat	7 785	6 951	2 496	2 519	10 011	10 845
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	2 349	2 386	-567	-198	17 383	17 346
Orealiserade värdeförändringar i investeringar	11 999	-8 539	11 050	9 139	13 443	33 980
Orealiserade värdeförändringar i derivat	661	-673	300	-12	-782	552
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	3 906	-	-	-	640	4 546
Resultat före skatt	26 699	125	13 279	11 448	40 695	67 269
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-
Uppskjuten skatt	-1 614	-1 474	13	-285	-4 540	-4 680
Periodens/årets resultat¹	25 085	-1 349	13 292	11 163	36 155	62 589
Antal utgivna aktier, justerat för återköpta aktier, tusental	22 149	21 149	22 149	21 149	22 149	22 149
Vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning, tusental	22 149	21 149	22 149	21 149	21 269	22 018
Vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning, tusental	22 221	21 196	22 232	21 195	21 319	22 089
Resultat per aktie före utspädning, EUR	1,13	-0,06	0,60	0,53	1,70	2,84
Resultat per aktie efter utspädning, EUR	1,13	-0,06	0,60	0,53	1,70	2,83

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

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

TEUR	2021 30 sep	2020 31 dec	2020 30 sep
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	2	2	2
Förvaltningsfastigheter	415 531	372 400	356 940
Nyttjanderättstillgång, leasingavtal	1 314	1 197	1 225
Inventarier	176	174	183
Långfristiga värdepappersinnehav	114 150	102 152	80 170
Andra långfristiga fordringar	137	465	175
Summa anläggningstillgångar	531 311	476 389	438 695
Omsättningstillgångar			
Andra omsättningstillgångar	3 723	1 557	6 956
Likvida medel	63 575	24 278	13 804
Summa omsättningstillgångar	67 297	25 836	20 761
SUMMA TILLGÅNGAR	598 608	502 225	459 456
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	3 660	3 660	3 660
Övrigt tillskjutet kapital	251 515	257 850	246 914
Balanserad vinst eller förlust inkl. periodens/årets resultat	73 517	48 432	10 928
Summa eget kapital	328 692	309 942	261 502
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	236 201	153 208	168 568
Derivatinstrument	2 084	2 745	2 636
Uppskjuten skatteskuld	12 469	10 855	7 789
Leasingskuld	1 295	1 175	1 201
Andra långfristiga skulder	3 752	1 790	1 772
Summa långfristiga skulder	255 801	169 772	181 966
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	6 510	19 943	6 111
Övriga skulder	5 447	1 703	8 835
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 158	865	1 042
Summa kortfristiga skulder	14 115	22 510	15 988
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	598 608	502 225	459 456

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-30 september	-	-	-1 349	-1 349
Utdelning till aktieägarna	-	-5 403	-	-5 403
Långsiktigt incitamentsprogram	-	62	-	62
Utgående eget kapital 30 September 2020	3 660	246 914	10 928	261 502
Resultat 1 oktober-31 december	-	-	37 504	37 504
Försäljning av återköpta aktier	-	10 872	-	10 872
Långsiktigt incitamentsprogram	-	64	-	64
Utgående eget kapital 31 december 2020	3 660	257 850	48 432	309 942
Resultat 1 januari-30 september	-	-	25 085	25 085
Utdelning till aktieägarna	-	-6 520	-	-6 520
Långsiktigt incitamentsprogram	-	185	-	185
Utgående eget kapital 30 September 2021	3 660	251 515	73 517	328 692

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

TEUR	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2021 jul-sep	2020 jul-sep	2020 jan-dec	2020/2021 okt-sep
Den löpande verksamheten						
Resultat före skatt	26 699	125	13 279	11 448	40 695	67 269
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-14 683	7 022	-10 678	-8 716	-29 694	-51 400
Betald inkomstskatt	-	-	-	-	-	-
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändringar i rörelsekapitalet	12 016	7 147	2 600	2 732	11 001	15 870
Förändringar i kassaflöde från rörelsekapitalet						
Ökning (-)/minskning(+) rörelsefordringar	-1 838	-4 602	-1 009	4 495	508	3 272
Ökning (+)/minskning(-) rörelseskulder	1 240	4 042	1 216	-3 694	-549	-3 351
Kassaflöde från den löpande verksamheten	11 418	6 587	2 808	3 533	10 960	15 791
Investeringsverksamheten						
Investeringar i befintliga fastigheter	-2 303	-1 837	-1 119	-865	-2 300	-2 766
Förvärv av fastigheter	-35 979	-62 461	7	-20 072	-62 461	-35 979
Förvärv av inventarier	-44	-11	-42	-8	-17	-50
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-38 326	-64 309	-1 154	-20 946	-64 778	-38 795
Finansieringsverksamheten						
Emission obligation	45 000	-	45 000	-	-	45 000
Upptagna lån	29 277	40 950	-	11 000	40 950	29 277
Amortering av lån	-4 717	-4 042	-1 628	-1 442	-5 570	-6 245
Amortering av leasingskulder	-78	-73	-26	-25	-99	-104
Utdelning till aktieägarna	-3 260	-2 702	-1 630	-	-5 403	-5 961
Försäljning av återköpta aktier	-	-	-	-	10 872	10 872
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	66 222	34 133	41 716	9 533	40 750	72 839
Periodens kassaflöde	39 314	-23 588	43 370	-7 880	-13 068	49 835
Likvida medel vid periodens början	24 278	37 406	20 218	21 688	37 406	13 804
Valutakursdifferenser i likvida medel	-18	-13	-13	-4	-60	-65
Likvida medel vid periodens slut	63 575	13 804	63 575	13 804	24 278	63 575

NYCKELTAL

	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2021 jul-sep	2020 jul-sep	2020 jan-dec	2020/2021 okt-sep
Överskottsgrad, %	91	90	92	90	91	92
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	3,6	2,4	3,6	3,7	3,2
Avkastning på eget kapital, %	10,5	-0,7	16,5	17,5	12,5	21,2
Kassaflöde per aktie från den löpande verksamheten, EUR	0,52	0,31	0,13	0,17	0,52	0,72
Kassaflöde per aktie, EUR	1,77	-1,12	1,96	-0,37	-0,61	2,26
Förvaltningsresultat per aktie, EUR	0,35	0,33	0,11	0,12	0,47	0,49
Resultat per aktie före utspädning, EUR	1,13	-0,06	0,60	0,53	1,70	2,84
Resultat per aktie efter utspädning, EUR	1,13	-0,06	0,60	0,53	1,70	2,83

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

1 jan-30 sep 2021	Fastigheter i Litauen	Fastigheter i Lettland	Övriga investeringar	Ofördelat	Summa
Hyresintäkter	14 048	2 031	-	-	16 079
Fastighetskostnader	-848	-606	-	-	-1 454
Driftnetto	13 200	1 425	-	-	14 625
Centrala administrationskostnader	-	-	-	-2 854	-2 854
Räntekostnader	-2 793	-518	-	-540	-3 851
Andra finansiella intäkter och kostnader	-24	-	-	-112	-136
Förvaltningsresultat	10 383	907	-	-3 505	7 785
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	604	1 746	-	-	2 349
Orealiserade värdeförändringar i investeringar	-	-	11 999	-	11 999
Orealiserade värdeförändringar i derivat	803	-142	-	-	661
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	-	-	3 906	-	3 906
Resultat före skatt	11 789	2 511	15 904	-3 505	26 699
Uppskjuten skatt	-1 614	-	-	-	-1 614
Periodens resultat	10 175	2 511	15 904	-3 505	25 085
Förvaltningsfastigheter	336 800	78 731	-	-	415 531
<i>varav periodens investeringar/förvärv</i>	<i>24 496</i>	<i>16 286</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>40 782</i>
Långfristiga värdepappersinnehav	-	-	114 150	-	114 150
Räntebärande skulder	164 708	33 003	-	45 000	242 711

TEUR

1 jan-30 sep 2020	Fastigheter i Litauen	Fastigheter i Lettland	Övriga investeringar	Ofördelat	Summa
Hyresintäkter	11 324	2 612	-	-	13 936
Fastighetskostnader	-968	-454	-	-	-1 422
Driftnetto	10 356	2 158	-	-	12 514
Centrala administrationskostnader	-	-	-	-2 681	-2 681
Räntekostnader	-2 178	-496	-	-	-2 674
Andra finansiella intäkter och kostnader	-177	-	-	-31	-208
Förvaltningsresultat	8 000	1 662	-	-2 712	6 951
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	4 415	-2 028	-	-	2 386
Orealiserade värdeförändringar i investeringar	-	-	-8 539	-	-8 539
Orealiserade värdeförändringar i derivat	-673	-	-	-	-673
Resultat före skatt	11 742	-366	-8 539	-2 712	125
Uppskjuten skatt	-1 474	-	-	-	-1 474
Periodens resultat	10 267	-366	-8 539	-2 712	-1 349
Förvaltningsfastigheter	293 740	63 200	-	-	356 940
<i>varav periodens investeringar/förvärv</i>	<i>63 505</i>	<i>793</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>64 298</i>
Långfristiga värdepappersinnehav	-	-	80 171	-	80 171
Räntebärande skulder	147 965	26 713	-	-	174 679

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 normalt internt av fondförvaltaren varje kvartal och externt vid årets slut. JSC Melon Fashion Group värderas internt av Eastnine.

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	1 600	10 399	11 999
Utgående balans 30 September Thursday	24 431	89 719	114 150

VÄRDERINGSANTAGANDEN

Förvaltningsfastigheter	2021	2020	2020
	30 sep	31 dec	30 sep
Vägt direktavkastningskrav, %	5,8	5,8	6,1
Genomsnittlig hyra, EUR/kvm/månad	15,1	15,0	15,0
Genomsnittlig kalkylränta, %	7,1	7,2	7,5
Långsiktig inflation marknadshyror, %	1,5	1,5	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 7-8 %, direktavkastningskrav 6-8 %. Långsiktig tillväxttakt 3,5 %, långsiktig rörelsemarginal 8,3 %, WACC 15,4 %, minoritets- och likviditetsrabatt om 25 % tillämpas.
JSC Melon Fashion Group	Övriga investeringar	DCF	

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

KÄNSLIGHETSANALYS

30 september 2021

Förvaltningsfastigheter, TEUR	Antaganden	Fastigheter i Litauen		Fastigheter i Lettland	
Marknadshyra, %	+/- 5,0	13 283	-13 146	2 516	-2 497
Uthyrningsgrad, %-enhet	+/- 1,0	2 851	-3 460	766	-784
Direktavkastningskrav, %-enheter	+/- 0,25	-9 585	10 454	-2 080	2 260

30 september 2021

Långfristiga värdepappersinnehav, TEUR	Antaganden	Övriga investeringar			
		EC BPF II		MFG	
Direktavkastningskrav, %-enheter	+/- 0,5	-1 179	1 362	-	-
Genomsnittlig vägd kapitalkostnad, %-enheter	+/- 0,5 EC BPF II +/- 1,0 MFG	-1 100	1 154	-6 726	7 971
Långsiktig tillväxttakt, %-enheter	+/- 0,4	-	-	1 968	-1 840
Långsiktig rörelsemarginal, %-enheter	+/- 0,5	-	-	3 367	-3 367

Marknadsrisker, TEUR

Påverkan på periodens/årets resultat och kapital	Förändring, %	2021 30 sep	2020 31 dec
Växelkurs EUR/RUB	+/- 10	8 972	7 932
Värde EC BPF II och MFG	+/- 10	11 415	10 215

Kassaflöde och intjäning	2021 30 sep	2020 31 dec
Marknadsränta +/- 50 räntepunkter	+76 / -76	+87 / -87
Marknadsränta +/- 100 räntepunkter	-377 / -152	-107 / -173

Tillgångar och skulder i främmande valutor, TEUR

Likvida medel och skulder	2021 30 sep	2020 31 dec
Valuta i SEK	128	270
Leasingskuld i SEK	390	468

Värdepappersinnehav ¹	2021 30 sep	2020 31 dec
Valuta i rubel (RUB)	89 719	79 320

¹Innehav i JSC Melon Fashion Group.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

TEUR	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2021 jul-sep	2020 jul-sep	2020 jan-dec	2020/2021 okt-sep
Övriga intäkter	1 411	1 304	470	435	1 738	1 846
Centrala administrationskostnader	-2 631	-2 316	-714	-866	-3 104	-3 419
Rörelseresultat	-1 220	-1 012	-244	-431	-1 366	-1 573
Orealiserade värdeförändringar i investeringar	10 399	-9 716	9 537	8 690	12 423	32 538
Erhållna utdelningar från investeringar	3 266	-	-	-	-	3 266
Finansiella intäkter	1 580	1 034	897	347	1 381	1 927
Finansiella kostnader	-655	-31	-598	-9	-84	-707
Resultat före skatt	13 371	-9 725	9 593	8 597	12 355	35 451
Skatt	-	-	-	-	-	-
Periodens/årets resultat	13 371	-9 725	9 593	8 597	12 355	35 451

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

TEUR	2021 30 sep	2020 31 dec	2020 30 sep
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Nyttjanderättstillgång, leasingavtal	409	491	518
Inventarier	56	70	74
Aktier och andelar i koncernföretag	104 004	142 447	142 430
Långfristiga värdepappersinnehav	89 719	79 320	57 181
Lån till koncernföretag	73 027	27 527	27 527
Summa anläggningstillgångar	267 217	249 856	227 732
Omsättningstillgångar			
Andra omsättningstillgångar	2 046	1 398	2 427
Likvida medel	48 893	10 995	1 842
Summa omsättningstillgångar	50 939	12 393	4 269
SUMMA TILLGÅNGAR	318 156	262 248	232 001
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	3 660	3 660	3 660
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond	251 512	257 848	246 911
Balanserad vinst eller förlust inkl. årets resultat	12 880	-491	-22 571
Summa eget kapital	268 052	261 017	228 000
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	45 000	-	-
Leasingskuld	390	468	494
Andra långfristiga skulder	205	113	77
Summa långfristiga skulder	45 595	581	572
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder	3 465	155	2 888
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 043	496	541
Summa kortfristiga skulder	4 509	651	3 429
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	318 156	262 248	232 001

KVARTALSÖVERSIKT

RESULTATRÄKNINGAR

TEUR	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020	Q4 2019
Hyresintäkter	5 558	5 423	5 099	5 251	4 993	4 467	4 475	4 161
Fastighetskostnader	-471	-497	-486	-267	-510	-480	-431	-410
Driftnetto	5 087	4 925	4 613	4 983	4 483	3 987	4 044	3 751
Centrala administrationskostnader	-795	-936	-1 123	-834	-992	-865	-824	-1 184
Räntekostnader	-1 729	-1 108	-1 014	-1 029	-959	-852	-863	-790
Andra finansiella intäkter och kostnader	-68	-46	-22	-59	-14	-100	-95	-78
Förvaltningsresultat	2 496	2 836	2 454	3 061	2 519	2 170	2 262	1 699
<i>Orealiserade värdeförändringar:</i>								
Fastigheter	-567	1 450	1 466	14 997	-198	5 322	-2 738	3 914
Investeringar	11 050	-994	1 942	21 981	9 139	3 605	-21 283	11 918
Derivat	300	22	339	-109	-12	-426	-235	702
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	-	3 906	-	640	-	-	-	2 588
Resultat före skatt	13 279	7 220	6 201	40 570	11 448	10 671	-21 994	20 821
Uppskjuten skatt	13	-1 076	-551	-3 066	-285	-931	-259	-1 246
Periodens resultat	13 292	6 144	5 649	37 504	11 163	9 740	-22 253	19 575

BALANSPOSTER I SAMMANDRAG

TEUR	2021 30 sep	2021 30 jun	2021 31 mar	2020 31 dec	2020 30 sep	2020 30 jun	2020 31 mar	2019 31 dec
Förvaltningsfastigheter	415 531	414 986	374 200	372 400	356 940	336 200	288 020	290 256
Långfristiga värdepappersinnehav	114 150	103 100	104 093	102 152	80 170	71 031	67 426	88 709
Övriga tillgångar	5 352	4 340	4 151	3 395	8 541	13 077	3 831	3 951
Likvida medel	63 575	20 218	24 232	24 278	13 804	21 688	43 883	37 406
SUMMA TILLGÅNGAR	598 608	542 644	506 677	502 225	459 456	441 996	403 160	420 322
Eget kapital	328 692	315 348	315 666	309 942	261 502	250 253	245 917	268 192
Långfristiga räntebärande skulder	236 201	192 829	151 832	153 208	168 568	159 338	137 907	132 571
Kortfristiga räntebärande skulder	6 510	6 510	19 791	19 943	6 111	5 783	5 200	5 200
Övriga skulder	27 205	27 957	19 387	19 131	23 275	26 622	14 136	14 359
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	598 608	542 644	506 677	502 225	459 456	441 996	403 160	420 322

NYCKELTAL PER KVARTAL

FASTIGHETSRELATERADE	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020	Q4 2019
Uthyrningsbar yta, tkvm	130,5	130,7	120,2	121,0	121,1	113,9	99,5	99,5
Antal fastigheter	12	12	10	10	11	10	9	9
Förvaltningsfastigheter, TEUR	415 531	414 986	374 200	372 400	356 940	336 200	288 020	290 256
Överskottsgrad, %	92	91	90	95	90	89	90	90
Uthyrningsgrad, ekonomisk, %	89,6	92,3	90,4	92,1	94,0	96,3	92,5	92,0
Genomsnittshyra, EUR/kvm/månad	15,0	15,0	15,0	14,9	14,8	14,9	15,0	14,7
WAULT, år	3,7	3,8	4,2	4,4	4,6	4,7	4,9	5,0
Vägt direktavkastningskrav, %	5,8	5,8	5,8	5,8	6,1	6,1	6,1	-
Miljöcertifierade fastigheter, % av kvm	88	88	87	87	79	84	72	72

FINANSIELLA	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020	Q4 2019
Hyresintäkter, TEUR	5 558	5 423	5 099	5 251	4 993	4 467	4 475	4 161
Driftnetto, TEUR	5 087	4 925	4 613	4 983	4 483	3 987	4 044	3 751
Förvaltningsresultat, TEUR	2 496	2 836	2 454	3 061	2 519	2 170	2 262	1 699
Belåningsgrad, %	46	38	36	36	40	41	40	36
Nettobelåningsgrad, %	34	35	31	31	37	35	28	26
Belåningsgrad fastigheter, %	58	48	46	46	49	49	50	47
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	43	43	39	40	45	43	34	35
Kapitalbindningstid, år	2,8	3,0	2,7	3,0	3,2	3,1	3,3	3,5
Räntebindningstid, år	1,6	2,1	2,1	2,3	2,5	2,5	2,8	3,1
Skuldkvot, ggr	15,2	13,2	12,0	12,4	14,1	15,2	15,0	17,1
Soliditet, %	55	58	62	62	57	57	61	64
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	3,6	3,4	4,0	3,6	3,5	3,6	3,2
Genomsnittlig räntenivå, %	2,8	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3
Avkastning på eget kapital, %	16,5	7,8	7,2	52,5	17,5	15,7	-34,6	30,3

AKTIERELATERADE	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020	Q4 2019
Eget kapital, TEUR	328 692	315 348	315 666	309 942	261 502	250 253	245 917	268 192
Långsiktigt substansvärde, TEUR	343 245	330 213	329 477	323 542	271 927	260 381	254 689	276 470
Börsvärde, TEUR	314 569	291 768	272 424	275 527	225 289	236 472	212 439	276 546
Börsvärde, TSEK	3 189 465	2 959 115	2 790 782	2 768 633	2 364 465	2 474 440	2 309 477	2 905 881
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	22 149	22 149	21 149	21 149	21 149	21 149
Vägt genomsnittligt antal aktier, justerat för återköpta aktier, tusental	22 149	22 149	22 149	21 627	21 149	21 149	21 149	21 187
Kassaflöde per aktie från den löpande verksamheten, EUR	0,13	0,31	0,08	0,20	0,17	0,06	0,08	0,22
Kassaflöde per aktie, EUR	1,96	-0,18	0,00	0,49	-0,37	-1,05	0,31	-0,15
Förvaltningsresultat per aktie, EUR	0,11	0,13	0,11	0,14	0,12	0,10	0,11	0,08
Resultat per aktie före utspädning, EUR	0,60	0,28	0,26	1,73	0,53	0,46	-1,05	0,93
Resultat per aktie efter utspädning, EUR	0,60	0,28	0,25	1,73	0,53	0,46	-1,05	0,93
Eget kapital per aktie, EUR	14,8	14,2	14,3	14,0	12,4	11,8	11,6	12,7
Eget kapital per aktie, SEK	150	144	146	141	130	124	126	133
Långsiktigt substansvärde per aktie, EUR	15,5	14,9	14,9	14,6	12,9	12,3	12,0	13,1
Långsiktigt substansvärde per aktie, SEK	157	151	152	147	135	129	131	137
Aktiekurs, EUR	14,2	13,2	12,3	12,4	10,7	11,2	10,0	13,1
Aktiekurs, SEK	144,00	133,60	126,00	125,00	111,80	117,00	109,20	137,40

ÖVRIGT	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020	Q4 2019
EUR/SEK	10,14	10,14	10,24	10,05	10,50	10,46	10,87	10,51
EUR/RUB	84,35	86,63	88,76	90,50	91,00	80,03	85,73	69,72

HÄRLEDNING AV NYCKELTAL

	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020	Q4 2019
Hysesintäkter	5 558	5 423	5 099	5 251	4 993	4 467	4 475	4 161
Driftnetto	5 087	4 925	4 613	4 983	4 483	3 987	4 044	3 751
Överskottsgrad, %	92	91	90	95	90	89	90	90
Förvaltningsfastigheter och långfristiga värdepappersinnehav	529 682	518 086	478 293	474 552	437 110	407 231	355 446	378 965
Räntebärande skulder	242 711	199 339	171 623	173 151	174 679	165 121	143 107	137 771
Belåningsgrad, %	46	38	36	36	40	41	40	36
Förvaltningsfastigheter och långfristiga värdepappersinnehav	529 682	518 086	478 293	474 552	437 110	407 231	355 446	378 965
Räntebärande skulder	242 711	199 339	171 623	173 151	174 679	165 121	143 107	137 771
Likvida medel	63 575	20 218	24 232	24 278	13 804	21 688	43 883	37 406
Nettobelåningsgrad, %	34	35	31	31	37	35	28	26
Förvaltningsfastigheter	415 531	414 986	374 200	372 400	356 940	336 200	288 020	290 256
Räntebärande skulder	242 711	199 339	171 623	173 151	174 679	165 121	143 107	137 771
Belåningsgrad fastigheter, %	58	48	46	46	49	49	50	47
Förvaltningsfastigheter	415 531	414 986	374 200	372 400	356 940	336 200	288 020	290 256
Räntebärande skulder	242 711	199 339	171 623	173 151	174 679	165 121	143 107	137 771
Likvida medel	63 575	20 218	24 232	24 278	13 804	21 688	43 883	37 406
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	43	43	39	40	45	43	34	35
Eget kapital	328 692	315 348	315 666	309 942	261 502	250 253	245 917	268 192
Återläggning derivat	2 084	2 384	2 405	2 745	2 636	2 624	2 198	1 963
Återläggning uppskjuten skatt	12 469	12 482	11 406	10 855	7 789	7 504	6 574	6 315
Långsiktigt substansvärde, TEUR	343 245	330 213	329 477	323 542	271 927	260 381	254 689	276 470
Driftnetto	19 609	19 005	18 067	17 497	16 265	14 577	13 301	11 946
Centrala administrationskostnader	-3 688	-3 885	-3 815	-3 515	-3 865	-3 699	-3 770	-3 873
Summa	15 921	15 119	14 252	13 982	12 400	10 878	9 531	8 074
Räntebärande skulder	242 711	199 339	171 623	173 151	174 679	165 121	143 107	137 771
Skuldkvot, ggr	15,2	13,2	12,0	12,4	14,1	15,2	15,0	17,1
Förvaltningsresultat	2 496	2 836	2 454	3 061	2 519	2 170	2 262	1 699
Räntekostnader	1 729	1 108	1 014	1 029	959	852	863	790
Resultat före räntekostnader	4 225	3 943	3 468	4 090	3 478	3 022	3 125	2 489
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	3,6	3,4	4,0	3,6	3,5	3,6	3,2
Periodens resultat, annualiserat	53 166	24 576	22 598	150 016	44 652	38 960	-89 012	78 302
Genomsnittligt eget kapital	322 020	315 507	312 804	285 722	255 877	248 085	257 055	258 388
Avkastning på eget kapital, %	16,5	7,8	7,2	52,5	17,5	15,7	-34,6	30,3

Definitioner och ordlista

Eastnine tillämpar ESMA:s riktlinjer om alternativa nyckeltal. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering och jämförelse av bolagets finansiella ställning, finansiella resultat och kassaflöden. Dessa finansiella mått och nyckeltal ska ses som ett komplement för mått som definieras enligt IFRS. Nedan nyckeltal är inte definierade enligt IFRS om inte annat anges.

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.

Genomsnittshyra

Genomsnittlig hyra vid periodens slut.

Hyresvärde

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

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 vid periodens slut, viktat efter avtalade hyresintäkter.

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.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till summan av förvaltningsfastigheter och långfristiga värdepappersinnehav.

Belåningsgrad fastigheter

Räntebärande skulder i förhållande till förvaltningsfastigheter.

Driftnetto

Hyesintäkter minus fastighetskostnader.

EBITDA

Resultat före räntor, skatt samt avskrivningar på materiella och immateriella tillgångar.

Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar, erhållna utdelningar och skatt.

Genomsnittlig räntenivå

Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder vid periodens slut.

Hyresintäkter

Debiterade hyror, hyrestillägg och hyresgarantier minus hyresrabatter.

Kapitalbindningstid

Återstående genomsnittlig löptid för räntebärande skulder vid periodens slut.

Nettobelåningsgrad

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel i förhållande till summan av förvaltningsfastigheter och långfristiga värdepappersinnehav.

Nettobelåningsgrad fastigheter (LTV)

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel i förhållande till förvaltningsfastigheter.

Räntebindningstid

Återstående genomsnittlig räntebindningstid för räntebärande skulder vid periodens slut.

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat med återläggning av räntekostnader i förhållande till räntekostnader.

Skuldkvot

Räntebärande skulder 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 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.

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.

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 (definition enligt IFRS)

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.

Nettouthyrning

Årliga hyresintäkter från nytecknade minus uppsagda hyresavtal under perioden.

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 förfalldagen 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 årsstämman godkännande.

Finansiell kalender

Bokslutskommuniké 2021:	11 februari 2022
Årsstämma 2022:	26 april 2022
Delårsrapport januari-mars 2022:	4 maj 2022
Delårsrapport januari-juni 2022:	14 juli 2022
Delårsrapport januari-september 2022:	9 november 2022
Bokslutskommuniké 2022:	8 februari 2023

Utbetalning av utdelning till aktieägare:

Avstämningsdag för utdelning	16 november 2021
Förväntad dag för utbetalning	19 november 2021
Avstämningsdag för utdelning	1 februari 2022
Förväntad dag för utbetalning	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 10 november 2021 kl. 07.00.

Kontaktinformation

Kestutis Sasnauskas, vd, 08-505 977 00
Britt-Marie Nyman, CFO och vice vd, 070-224 29 35

Eastnine AB
Kungsgatan 30, Box 7214
103 88 Stockholm
Tel: 08-505 977 00
www.eastnine.com
Organisationsnummer: 556693-7404



DC VALLEY