

Delårsrapport

Januari-mars 2022

Fastighetsverksamheten utvecklades väl med positiv nettouthyrning och stigande hyresnivåer under första kvartalet. Hyresintäkter, driftnetto och förvaltningsresultat ökade, huvudsakligen på grund av ett större fastighetsbestånd. Rysslands invasion av Ukraina har dock påverkat värderingen av innehavet i ryska modekedjan MFG negativt.

Januari-mars 2022

- Hyresintäkterna ökade med 22 procent till 6 226 TEUR (5 099), till följd av större fastighetsbestånd och högre hyresnivåer. I en jämförbar portfölj var hyresintäkterna oförändrade.
- Driftnettot ökade med 19 procent till 5 497 TEUR (4 613).
- Förvaltningsresultatet ökade med 9 procent till 2 680 TEUR (2 454).
- Orealiserade värdeförändringar uppgick till -42 091 TEUR (3 747). Av förändringen hänförs -34 TEUR (1 466) till fastigheter, -44 344 TEUR (1 942) till övriga investeringar, varav Melon Fashion Group (MFG) utgjorde -44 363 TEUR (1 558), samt att 2 287 TEUR (339) hänförs till derivat.
- Utdelning från MFG uppgick till 6 461 TEUR (-).
- Periodens resultat uppgick till -33 246 TEUR (5 649), motsvarande -1,50 EUR per aktie efter utspädning (0,25).
- Nettouthyrningen var positiv och uppgick till 358 TEUR (-138). Genomsnittlig årshyra steg till 185 EUR per kvm och år (179). Den ekonomisk uthyrningsgraden ökade till 91,1 procent (90,0).

Viktiga händelser under första kvartalet

- Eastnine har erhållit återbetalning om 14,9 MEUR av värdet på investeringen i East Capital Baltic Property Fund II. Resterande värde om 4,2 MEUR beräknas erhållas senare under 2022.
- Rysslands invasion av Ukraina har inneburit att den planerade börsintroduktionen av MFG är uppskjuten. Rysslands agerande och den ökade geopolitiska spänningen har också inneburit att det varit klart svårare än vanligt att värdera Eastnines innehav i MFG. Innehavet har i bokslutet värderats enligt sedvanlig kassaflödesmodell, dock råder osäkerhet kring bland annat vad som är rätt nivå på riskmåttet WACC.
- Eastnine har delfinansierat fastigheten Uptown Park i Vilnius, genom ett banklån om 21,3 MEUR.

Viktiga händelser efter periodens slut

- Styrelsen har beslutat att bredda Eastnines geografiska fokus till att inkludera Polen.

	2022 jan-mar	2021 jan-mar
NYCKELTAL I URVAL		
Hyresintäkter, TEUR	6 226	5 099
Förvaltningsresultat, TEUR	2 680	2 454
Förvaltningsresultat per aktie, EUR	0,12	0,11
Periodens resultat, TEUR	-33 246	5 649
Resultat per aktie efter utspädning, EUR	-1,50	0,25
Avkastning på eget kapital, %	-37,0	7,2

	2022 31 mar	2021 31 dec
NYCKELTAL I URVAL		
Nettobelåningsgrad, %	35	35
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	41	45
Miljöcertifierade fastigheter ¹ , % av kvm	81	81
Långsiktigt substansvärde per aktie, EUR	16,1	17,6
Långsiktigt substansvärde per aktie, SEK ²	167	182

För resultatposter avser jämförelsetalen inom parentes perioden januari-mars 2021 och för balansposter tidpunkten 31 december 2021. Med Bolaget avses Eastnine-koncernen.

¹ Miljöcertifierad yta i relation till total yta (exklusive yta som förväntas bli föremål för omfattande projektutveckling). ² EUR = 10,37 SEK den 31 mars 2022 (källa: Reuters).

Detta är Eastnine

Svenskt fastighetsbolag

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

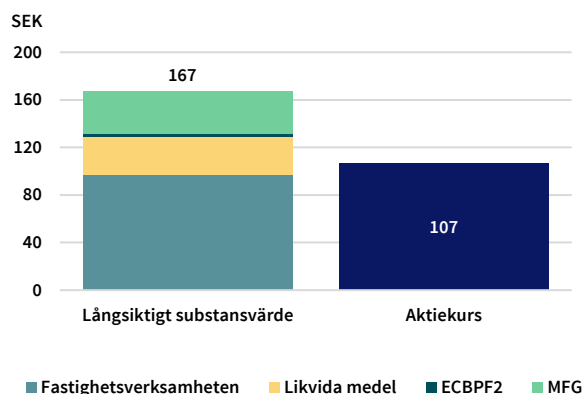
Internationella hyresgäster

Hyresgästerna utgörs huvudsakligen av stora och stabila internationella bolag.

Premiumfastigheter i Baltikum och Polen

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

EASTNINES LÅNGSIKTIGA SUBSTANSVÄRDE OCH AKTIEKURS PER 31 MARS 2022



MÅL I AFFÄRSPLAN 2023

Verksamhet

Status 31 mars 2022

Fastighetsportfölj om 700 MEUR vid slutet av 2023.	471 MEUR
Förvaltningsresultatet under kvartal fyra 2023 (omräknat i årstakt) ska uppgå till 25 MEUR.	10,7 MEUR (årstakt Q1 2022)

Finansiella

Utdelningen ska över tid motsvara minst 50 % av förvaltningsresultatet efter avdrag för aktuell skatt.	68 % ¹
Avkastning på eget kapital bör uppgå till minst 10 % över tid.	10,2 % (rullande tolv månader)
Nettobelåningsgrad fastigheter ska uppgå till max 60 %.	41 %
Soliditeten ska vara minst 35 %.	55 %

Hållbarhet

Andel av fastighetsbeståndet miljöcertifierat i nivå med minst LEED Gold eller BREEAM Excellent. ²	81 %
Andel grön finansiering av totala räntebärande skulder.	34 %

¹ Baseras på beslut om utdelning på 3,00 SEK per aktie (EUR = 10,30 SEK den 31 december 2021). ² Avser yta för samtliga fastigheter som inte väntas bli föremål för omfattande projektutveckling.

Eastnine har under första kvartalet hyrt ut 2 300 kvm i kontorsfastigheten 3Bures-1,2 i Vilnius till det estländska coworking-företaget Workland. Avtalet löper på sju år från sommaren 2022.

Både möjligheter och utmaningar

Eastnines verklighet är tudelad. Fastighetsverksamheten går fortsatt bra med god efterfrågan på kontorslokaler, stigande hyresnivåer och positiv utveckling av förvaltningsresultatet. Rysslands invasionskrig har dock fått negativa konsekvenser relaterade till Eastnines innehav i MFG, med uppskjuten börsnotering och lägre värdering under kvartalet. Förvärvskapaciteten är trots det god och huvudfokus ligger just nu på Polen.

Positivt kvartal för fastighetsverksamheten

Eastnines fastighetsverksamhet uppvisade ett starkt kvartal med sjunkande vakanser, stigande hyresnivåer och därmed också stigande överskottsgrad jämfört med årsskiftet. Nettouthyrningen, som mäter tecknade avtal minus uppsagda avtal under kvartalet, var återigen positiv och uppvisade ett plus på 358 TEUR i årshyror, vilket bådar gott inför framtiden. Förvärvet av kontorsfastigheten Uptown Park i december, ger nu fullt utslag i intäkter och resultat. Hyresintäkter och driftnetto uppvisar all time high och förvaltningsresultatet är tillbaka på tidigare goda nivåer.

Goda tillväxtmöjligheter

Under kvartalet har vi delfinansierat Uptown Park med ett lån i Luminor. Lånet i sig stärker vår förvärvskapacitet och på samma gång breddar vi vår finansieringsbas med en ny bank. Med totalt 67 MEUR i kassan kan vi växa fastighetsbeståndet med ungefär dubbelt så mycket och det primära fokuset just nu ligger på Polen. "Varför Polen?" är en högst berättigad fråga. Anledningen är helt enkelt att det just nu går att göra bättre affärer i Polen inom våra segment: utbudet av intressanta affärer är större och fastigheternas avkastningsnivåer högre. De största polska regionstäderna påminner om de baltiska huvudstäderna både i fråga om storlek, näringsliv och legal struktur. Förvärv i Polen öppnar för större framtida tillväxt- och avkastningsmöjligheter samt ökat kassaflöde.

Hög inflation är mer bra än dåligt

Högt inflationstryck i de baltiska länderna, med en takt som överstiger tio procent, har både positiva och negativa konsekvenser. Kraftigt stigande byggpriser och problem i leveranskedjorna innebär att många byggprojekt blir dyrare och därmed skjuts upp. Detta riskerar också att drabba Eastnines planerade projekt. Men lägre andel nybyggnation, i kombination med god efterfrågan på lokaler, skapar möjligheter för hyrestillväxt. Inflation i sig är snarare positivt än negativt för ett fastighetsbolag som Eastnine, även om det så klart alltid finns gränser. Anledningen är att nästan samtliga lokalhyresavtal är inflationsindexerade, samtidigt som stigande fastighetskostnader i mycket hög utsträckning överförs till hyresgästerna, eftersom hyresavtalen till stor del utgörs av triple-net-avtal. Större hyresavtal är i huvudsak indexerade med inflationstakten i euroområdet. Cirka en fjärdedel av Eastnines totala årshyra har ett tak för inflationsindexeringen.

Rysslands invasion av Ukraina

Eastnine fördömer Rysslands invasion av Ukraina och förfasas över det lidande kriget orsakar. Invasionen har dock inte påverkat Eastnines dagliga fastighetsverksamhet, men väl avyttringen och värderingen av innehavet i den ryska modekedjan Melon Fashion Group. Planen var att bolaget skulle noteras på Moskvabörsen under andra kvartalet 2022, vilket nu inte kommer att ske. I samband med notering skulle hela, eller delar av, Eastnine innehav frigöras för att därefter successivt investeras i fastigheter. Den uppkomna situationen har gjort det svårare än vanligt att värdera innehavet i MFG. Vi har i denna rapport använt samma kassaflödesmodell som tidigare, men det råder stor osäkerhet kring vad som är rätt nivå på bland annat riskmättet WACC. Klart är dock att modekedjans verksamhet fortsätter att utvecklas väl, även om den påverkats av leveransproblem. Sammantaget visar vår värderingsmodell på en nedgång på 44 MEUR under första kvartalet 2022, motsvarande cirka 20 SEK per aktie.

Vår ambition är oförändrat att bli ett renodlat fastighetsbolag, så snart det är affärsmässigt optimalt. Den senaste tidens händelser har bara understrukt vikten av att följa planen, men självklart har genomförandet försvårats. Utifrån rådande situation undersöker vi flera alternativa lösningar i syfte att uppnå målet om renodling. Parallellt arbetar vi för att växa fastighetsbeståndet.

Kestutis Sasnauskas, vd

“ Med totalt 67 MEUR i kassan kan vi växa fastighetsbeståndet med ungefär dubbelt så mycket och det primära fokuset just nu ligger på Polen.



Affärsidé

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



I slutet av 2021 förvärvades Uptown Park, en modern kontorsfastighet på 12 700 kvm, belägen i ett spännande tillväxtområde i Vilnius som växer i popularitet bland techbolag.

Marknad

Coronapandemin blev snabbt ett minne blott när Ryssland natten mot den 24 februari invaderade Ukraina. Kriget har ökat de geopolitiska spänningarna i Baltikum. De ekonomiska effekterna är än så länge begränsade, även om tillväxten beräknas mattas av något. På fastighetsmarknaden var hyresgäster och investerare fortsatt aktiva under kvartalet, samtidigt som inflation och räntor stigit sedan krigsutbrottet.

Marknadsutveckling

Även om handeln med Ryssland, Belarus och Ukraina inte längre är betydande för Baltikum kommer kriget att märkas ekonomiskt. Inflationstakten har accelererat ytterligare, hushåll och företag har blivit mer försiktiga och viss export har fallit bort på grund av sanktionerna. BNP-tillväxten i de tre länderna förväntas därför uppgå till 1–2 procent under 2022, jämfört med 3–4 procent som var prognosen före krigsutbrottet. Inflationen bedöms landa på omkring 10 procent för helåret, jämfört med tidigare prognos på omkring 6 procent.

Hyresmarknad

Sanktionerna mot Ryssland stryper transittflöden av vissa varor som finns mellan EU och Ryssland och kommer att påverka delar av logistikmarknaden negativt. Befintliga vakanser inom logistik var dock endast 0,1 procent, 1,6 procent och 3,1 procent i Vilnius, Riga respektive Tallinn i slutet av mars, samtidigt som efterfrågan från bland annat växande e-handel ökar kontinuerligt.

Kontorsmarknaden har inte påverkats av kriget under första kvartalet. I Vilnius tecknades hyresavtal för över 20 000 kvm och i Riga har Swisscom, Decta och KPMG hyrt sammanlagt över 7 000 kvm i projektet Verde som närmar sig färdigställande. Vakansgraden i Riga var oförändrad på runt 14,5 procent från december till mars, medan den steg från 7,6 procent till 9,1 procent i Vilnius. Intresset från företag i Belarus att flytta verksamhet till Baltikum har ökat och även vissa internationella bolag med verksamhet i Moskva överväger Vilnius som ny hubb för sin regionala verksamhet.

Hyresnivåerna i nya projekt fortsätter att stiga som en konsekvens av stigande byggkostnader, en trend som inleddes redan under pandemin till följd av störningar i

leverantörskedjor och som förstärkts av kriget och sanktionerna. Dessutom utgör ukrainare en betydande del av arbetskraften inom byggsektorn i Baltikum och många har återvänt till Ukraina för att delta i försvaret av landet, vilket ytterligare försvårar nyproduktion.

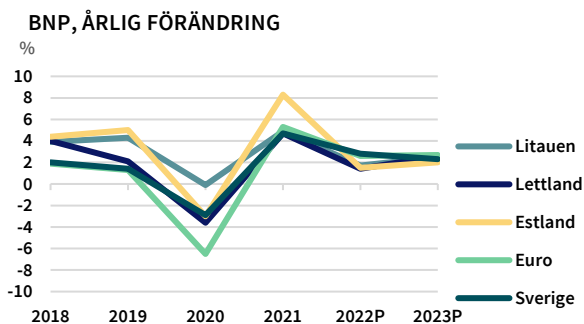
Utvecklingsaktiviteten är hög med ett stort antal pågående projekt som kommer att tillföra betydande kontors- och logistikytor de närmaste två åren. På längre sikt har utbudet dock reducerats, eftersom många planerade projekt skjuts upp på obestämd tid, på grund av högre och mer osäkra byggkostnader.

Transaktionsmarknad

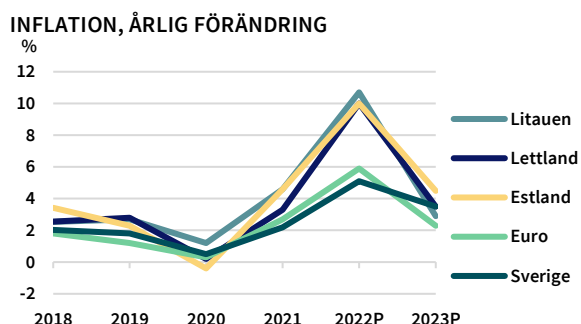
Fastighetstransaktioner för totalt 270 MEUR slutfördes i Baltikum under årets första kvartal, med aktivitet i detaljhandels-, kontors- och bostadssegmenten. Bland köparna återfinns både lokala och internationella aktörer.

Direktavkastningskraven var stabila i Baltikum och för kontor i Tallinn till och med sjunkande under kvartalet, trots högre ränteförväntningar i eurozonen och ökad geopolitisk risk i regionen.

Direktavkastningskravet för kontor i Tallinn sjönk med 0,3 procentenheter under kvartalet. I de baltiska huvudstäderna ligger direktavkastningskraven på 5,25–5,50 procent för de bästa kontorsobjekten och 6,50–6,70 procent för de bästa logistikobjekten.



Källa: Eurostat, Swedbank Economic Outlook



Källa: Eurostat, Swedbank Economic Outlook

Januari-mars 2022

Både driftnettöt och förvaltningsresultatet steg, huvudsakligen till följd av ett större fastighetsbestånd. Hyresindexering om 2,8 procent förklarar ökning i genomsnittlig hyresnivå. Värderingen av innehavet i den ryska modekedjan MFG har sjunkit som en konsekvens av Rysslands invasionskrig.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med 22 procent under perioden till 6 226 TEUR (5 099), huvudsakligen på grund av ett större fastighetsbestånd. Hyresökning per 1 januari till följd av indexjusterade hyresnivåer uppgick i snitt till 2,8 procent. Hyresintäkter i en jämförbar portfölj var oförändrade. Den genomsnittliga hyresnivån har, huvudsakligen till följd av hyresindexeringen, ökat till 185 EUR per kvm och år (179). Nettouthyrningen var positiv under perioden och uppgick till 2 466 kvm, motsvarande 358 TEUR i årshyror.

Fastighetskostnader

En stor andel av kostnaderna för fastighetsdriften debiteras enligt avtal hyresgästerna. Endast fastighetskostnader som ej faktureras hyresgästerna ingår i Bolagets fastighetskostnader. Det innebär att Bolagets redovisade fastighetskostnader påverkas av förändrad vakansgrad. Kostnader för fastighetsdrift har på grund av inflationen ökat i början av året och framför allt har elektricitets- och värmekostnader fortsatt att öka kraftigt. Fastighetskostnaderna har ökat med 50 procent till -729 TEUR (-486) medan fastighetskostnaderna i en jämförbar portfölj ökade med 44 procent.

Resultat

Driftnettöt ökade med 19 procent till 5 497 TEUR (4 613) och överskottsgraden var 88 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 driftnettöt är främst hänförligt till förvärv. Centrala administrationskostnader minskade till -1 019 TEUR (-1 123). Förvaltningsresultatet ökade med 9 procent till 2 680 TEUR (2 454). Även ökningen av förvaltningsresultatet förklaras främst av de under 2021 genomförda förvärven.

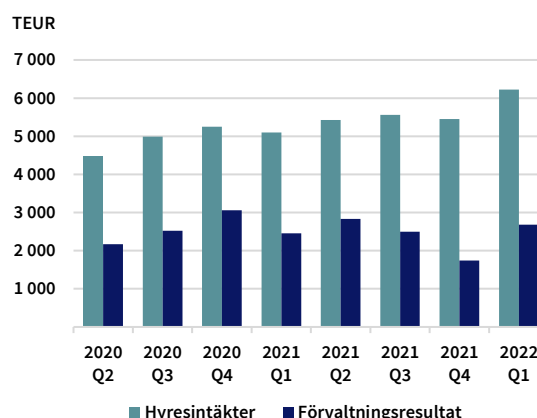
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter uppgick till -34 TEUR (1 466). Orealiserade värdeförändringar för övriga investeringar uppgick till -44 344 TEUR (1 942), varav -44 363 TEUR (1 558) är hänförligt till MFG och 19 TEUR (384) till ECBPF2. Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till 2 287 TEUR (339). Utdelning från MFG har erhållits med 6 461 TEUR (-). Resultat före skatt uppgick till -32 950 TEUR (6 201) och periodens resultat till -33 246 TEUR (5 649).

Segmentsrapportering

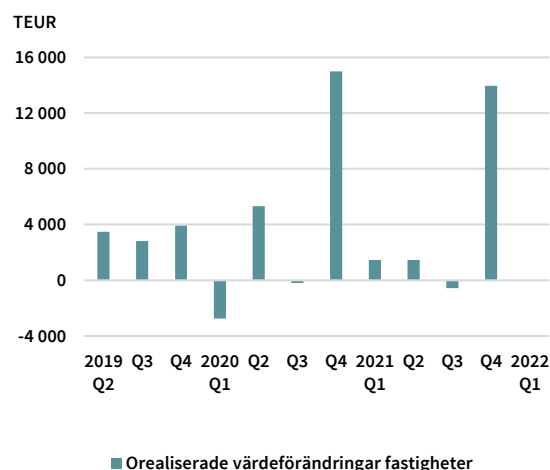
Fastigheter i Litauen genererade ett förvaltningsresultat om 3 883 TEUR (3 370) och resultat för perioden om 4 846

TEUR (4 318). Fastigheter i Lettland genererade ett förvaltningsresultat om 424 TEUR (223) och resultat för perioden om 1 418 TEUR (530). Segmentet Övriga investeringar genererade ett resultat för perioden om -37 883 TEUR (1 942), varav utdelningar uppgick till 6 461 TEUR (-) och orealiserade värdeförändringar till -44 344 TEUR (1 942). Ej allokerade centrala administrationskostnader och andra finansiella intäkter och kostnader uppgick till -1 627 TEUR (-1 140).

HYRESINTÄKTER OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT



OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETER



Rapporter i sammandrag

Nedan presenteras resultatrapport i sammandrag för januari-mars 2022 respektive 2021 samt balansrapport för 31 mars 2022 respektive 31 december 2021.

RESULTAT OCH FINANSIELL STÄLLNING

Sammandrag, TEUR	2022 jan-mar	2021 jan-mar
Hyresintäkter	6 226	5 099
Fastighetskostnader	-729	-486
Driftnetto	5 497	4 613
Centrala administrationskostnader	-1 019	-1 123
Finansiella intäkter/kostnader	-1 798	-1 036
Förvaltningsresultat	2 680	2 454
Orealiserade värdeförändringar	-42 091	3 747
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	6 461	-
Skatt	-296	-551
Periodens resultat	-33 246	5 649

Sammandrag, TEUR	2022 31 mar	2021 31 dec
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	471 196	469 817
Värdepappersinnehav	81 638	140 858
Derivatinstrument	892	-
Övriga tillgångar	5 985	12 642
Likvida medel	67 505	29 201
SUMMA TILLGÅNGAR	627 217	652 518
EGET KAPITAL & SKULDER		
Eget kapital	342 766	375 994
Räntebärande skulder	260 796	241 084
Derivatinstrument	-	1 395
Uppskjuten skatteskuld	14 760	14 464
Övriga skulder	8 894	19 581
SUMMA EGET KAPITAL & SKULDER	627 217	652 518

Segment i sammandrag

Nedan presenteras segmentsrapport i sammandrag för januari-mars 2022 respektive 2021.

RESULTAT FÖRDELAT PER SEGMENT

TEUR	2022 jan-mar	2021 jan-mar
Fastigheter i Litauen		
Förvaltningsresultat	3 883	3 370
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	-754	1 160
Orealiserade värdeförändringar i derivat	2 013	339
Uppskjuten skatt	-296	-551
Resultat Fastigheter i Litauen	4 846	4 318
Fastigheter i Lettland		
Förvaltningsresultat	424	223
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	721	306
Orealiserade värdeförändringar i derivat	274	-
Resultat Fastigheter i Lettland	1 418	530
Övriga investeringar		
Orealiserade värdeförändringar	-44 344	1 942
Utdelningar och realiserade värdeförändringar	6 461	-
Resultat Övriga investeringar	-37 883	1 942
Ofördelat		
Central administration och övriga rörelsekostnader	-1 019	-1 123
Ej allokerat finansnetto	-608	-17
Resultat Ofördelat	-1 627	-1 140
Periodens resultat	-33 246	5 649

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 och att soliditeten ska uppgå till minst 35 procent. Nettobelåningsgraden för fastigheter uppgick till 41 procent (45) och för samtliga tillgångar var den 35 procent (35). Soliditeten uppgick till 55 procent (58).

Eget kapital uppgick till 342 766 TEUR (375 994) och räntebärande skulder till 260 796 TEUR (241 084), varav obligation utgjorde 45 000 TEUR (45 000). Grön finansiering utgjorde 34 procent (26) av total räntebärande skuld. Under perioden har en ny bankkredit om 21 340 TEUR upptagits, denna gång med Luminor som motpart, vilket innebär att finansieringsbasen breddats. Outnyttjad checkräkningskredit uppgick till 3 000 TEUR (3 000).

Genomsnittlig räntenivå uppgick till 2,9 procent (2,8), genomsnittlig räntebindningstid till 1,6 år (1,5) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 2,5 år (2,5). Samtliga räntebärande skulder, förutom den outnyttjade checkräkningskrediten, löper med rörlig ränta kopplad mot Euribor 3M alternativt 6M, varav 63 procent (60) av totala räntebärande skulder har räntesäkrats genom derivat.

Under perioden har skulderna amorterats med 1 628 TEUR. Den årliga amorteringstakten enligt avtal uppgick till 7 221 TEUR (6 510), motsvarande 2,8 procent (2,7) av räntebärande skulder. Eastnines derivat bestod av 163 809 TEUR (143 751) i ränteswappar, varav 35 procent förfaller 2023, 35 procent 2024, 13 procent 2025, 4 procent 2026 och 13 procent 2027. Derivatet värderas till verkligt värde och värdeförändringar redovisas i resultatet, utan påverkan på kassaflödet. Det verkliga värdet på derivaten uppgick till

892 TEUR (-1 395). Vid löptidens slut är värdet på derivaten alltid noll.

NYCKELTAL FÖR OBLIGATION

	2022 31 mar
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	41
Räntetäckningsgrad proforma, ggr	2,6

Skatt

Periodens skattekostnad uppgick till -296 TEUR (-551), 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.

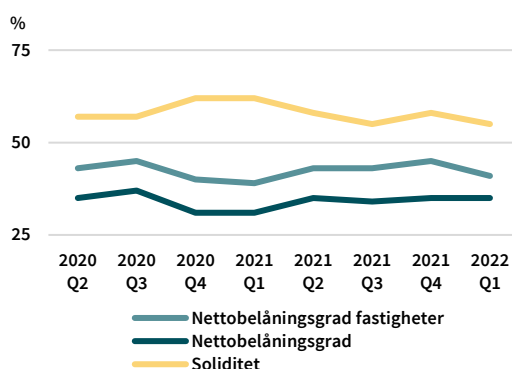
Substansvärde och eget kapital per aktie

Långsiktigt substansvärde per aktie var 16,1 EUR (17,6) vid periodens slut, motsvarande 167 SEK per aktie (182). Eget kapital per aktie var 15,4 EUR (16,9), motsvarande 160 SEK per aktie (174).

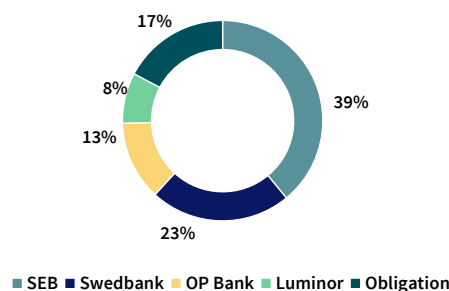
Kassaflöde

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändringar i rörelsekapitalet uppgick till 9 187 TEUR (2 582) under perioden. Förändringar i rörelsekapitalet var -2 402 TEUR (-728). Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till 13 441 TEUR (-335) och för finansieringsverksamheten till 18 054 TEUR (-1 554). Periodens kassaflöde uppgick till 38 280 TEUR (-35). Likvida medel vid periodens slut uppgick till 67 505 TEUR (29 201).

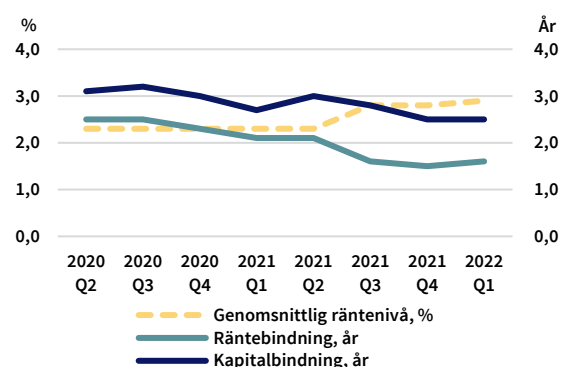
NETTOBELÅNINGSGRAD OCH SOLIDITET



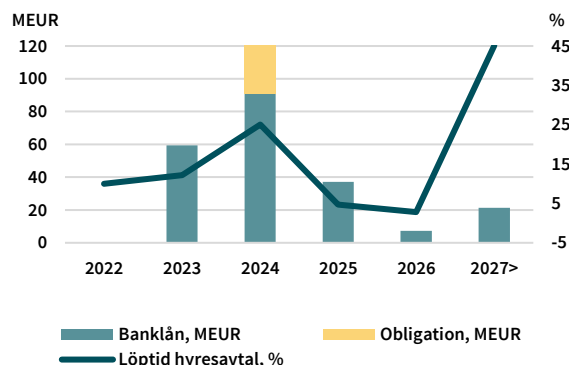
FÖRDELNING RÄNTEBÄRANDE SKULD



RÄNTEBINDNING OCH KAPITALBINDNING



FÖRFALL RÄNTEBÄRANDE SKULD & LÖPTID HYRESAVTAL



Fastighetsbestånd

Eastnines fastighetsbestånd uppgick till 13 fastigheter om totalt 143 800 kvm, varav en utvecklingsfastighet. Därutöver finns ytterligare två utvecklingsprojekt i anslutning till befintliga byggnader. Fastighetsvärdet var oförändrat och uppgick till 471 MEUR.

Fastighetsportfölj

Per den sista mars 2022 bestod Eastnines fastighetsportfölj av 12 moderna kontorsfastigheter och en utvecklingsfastighet, i Riga och Vilnius, med en uthyrningsbar yta uppgående till cirka 143 800 kvm och ett totalt marknadsvärde om 471,2 MEUR. Hela 95 procent av den uthyrningsbara ytan består av kontor, och resterande 5 procent avser till största del lokaler för service och handel.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 91,1 procent (90,0) och den areamässiga uthyrningsgraden var 90,2 procent (89,9). Överskottsgraden uppgick till 88 procent (90). Hyresvärdet har ökat till 27,9 MEUR (27,3) till följd av indexjusterade hyror. Fastighetsbeståndets genomsnittliga ålder, exklusive byggnader på utvecklingsprojektet Kimmel, uppgick till 8,6 år (8,4) vid periodens slut.

Vilnius

Eastnines moderna och hållbara kontorsfastigheter i Vilnius är koncentrerade till tre områden: det centrala affärsdistriktet, vid parlamentskvarteret och i det spännande utvecklingsområdet nära centralstationen. I det centrala affärsdistriktet, som löper längs med gatan Konstitucijos prospektas, beläget norr om floden Neris, återfinns en stor del av Vilnius bestånd av A-klassade kontor. Här återfinns Eastnines S7-fastigheter samt 3Bures-1,2 och 3Bures-3. Vid parlamentskvarteret, är Eastnines fastigheter Vertas-1, Vertas-2 samt Uniq belägna. Fastigheten Uptown Park är beläget i ett område med flera nybyggnationer, nära centralstationen och, strax utanför Vilnius gamla stadskärna. Eastnines sammanlagda uthyrningsbara yta i Vilnius uppgick till 121 200 kvm, motsvarande en marknadsandel om cirka 13 procent av kontorsmarknaden i staden. Hyresvärdet ökade till 23,3 MEUR (22,8) och fastighetsvärdet uppgick till 389,6 MEUR (389,1) vid periodens slut.

Riga

I Riga saknas ett tydligt centralt affärsdistrikt och utvecklingen av moderna kontor sker i ett antal mikrolägen.

Eastnines samtliga kontorsfastigheter återfinns centralt i staden, belägna längs Krisjaņa Valdemara iela, en av stadens viktigaste gator, samt intilliggande Zala iela. Fastighetsportföljens totala uthyrningsbara yta uppgick till 22 580 kvm, och bedöms motsvara fyra procents marknadsandel av kontorsmarknaden i staden. Hyresvärdet har ökat till 4,6 MEUR (4,5). Fastighetsvärdet inklusive projektfastigheter uppgick, vid periodens slut, till 81,6 MEUR (80,7), varav värdet på projektfastigheter var 12,1 MEUR (12,0).

Fastighetsutveckling

Eastnine hade vid periodens slut tre framtida utvecklingsprojekt, varav två är belägna i Riga och ett i Vilnius. Projektet The Pine i Riga kommer att uppföras i direkt anslutning till befintlig byggnad på fastigheten Alojās Biroji. Eastnine har som mål att uppföra en kontorsbyggnad i trä, med högsta klass både vad gäller hållbarhet och hyresgästupplevelse. Byggnaden omfattar cirka 15 600 kvm uthyrbar yta.

Projektfastigheten Kimmel, bestående av mark i centrala Riga, ska bli ett grönt, urbant kvarter, där människor intill sin arbetsplats även kan upptäcka konst, gallerier, restauranger och butiker samt delta i olika evenemang. Marken utgör nästan ett helt kvarter längs huvudgatan Krisjana Valdemara iela. Total uthyrningsbar yta bedöms uppgå till cirka 35 000 kvm, varav 4 000 kvm avser befintliga kulturmärkta tegelbyggnader som ska bevaras och anpassas till de nya byggnaderna. Kvarteret ska vara en gång- och cykelvänlig mötesplats med inbjudande grönområden och få miljöbelastande transporter.

På befintlig mark invid 3Bures-fastigheterna i Vilnius centrala affärsdistrikt planerar Eastnine att uppföra en ny kontorsbyggnad, 3Bures-4. Byggnaden omfattar cirka 13 200 kvm uthyrningsbar yta samt över 1 000 parkeringsplatser. Bygglov bedöms kunna erhållas under våren 2023. Stigande byggpriser och Rysslands invasion av Ukraina kan komma att fördröja utvecklingsprojekten. Läs mer om utvecklingsprojekten på s. 38–41 i Årsredovisning 2021.

FASTIGHETSBESTÅND

Uthyrningsbar yta, kvm								
Stad	Kontor	Handel och service	Övrigt	Total yta	Vakant yta, kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Fastighetsvärde, MEUR	Andel av värde, %
Vilnius	117 026	3 728	446	121 200	8 298	94,1	390	83
Riga	19 673	2 472	435	22 580	5 728	76,3	81	17
Totalt	136 699	6 200	881	143 780	14 026	91,1	471	100

Värdeförändringar fastigheter

Fastigheternas värde ökade under perioden till 471,2 MEUR (469,8), varav investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 1,4 MEUR. Orealiserade värdeförändringar var mindre än -0,1 MEUR. Hyreshöjning till följd av årets indexering samt högre inflationsförväntningar för befintliga hyresavtal har haft en positiv inverkan på fastighetsvärdet samtidigt som ökade fastighetskostnader och högre kostnadsinflation har haft motsatt effekt. Det genomsnittliga avkastningskravet sjönk från 5,6 procent till 5,5 procent.

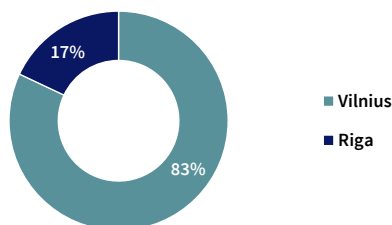
Förvärv och investeringar i fastighetsbeståndet

Inga förvärv har skett under kvartalet. Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 1,4 MEUR, varav 0,1 MEUR avser investeringar i projektfastigheter.

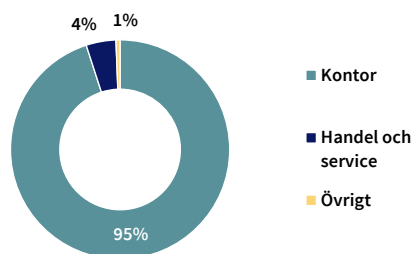
FASTIGHETSVÄRDETS FÖRÄNDRING, TEUR

	2022 jan-mar	2021 jan-dec
Fastighetsvärde vid årets början	469 817	372 400
Fastighetsförvärv	-	76 479
Investeringar i befintliga fastigheter	1 413	4 632
Orealiserade värdeförändringar	-34	16 306
Fastighetsvärde vid periodens slut	471 196	469 817

FASTIGHETSVÄRDE PER STAD



LOKALYTA PER KATEGORI



Eastnines fastighet S7-3 i Vilnius erhöll under det första kvartalet hållbarhetscertifieringen BREEAM In-Use Outstanding, ett internationellt miljöcertifieringsmått, vars primära syfte är att minska befintliga byggnaders miljöbelastning. De områden som bedöms är bland annat energianvändning, inomhusmiljö, vattenförbrukning, resurser och resiliens.

Hyresgäster i fokus

Eastnine erbjuder flexibla och högkvalitativa kontorslokaler i centrala affärslägen till hyresgäster där inomhusmiljö, arbetsklimat, bemötande och serviceutbud är viktigt. Eastnine har stort fokus på att lokalernas läge och hållbarhet stämmer överens med hyresgästernas förväntningar. I flera fastigheter finns, så kallade, business centers inrättade med reception och säkerhetsvakt (dagtid respektive dygnet runt). Även tillgång till caféer, restauranger, gym, klädvård samt parkering är viktiga inslag av förväntad service.

Eastnine strävar efter långsiktiga och värdeskapande relationer genom samarbete, engagemang och hög servicegrad. Med lokal närvaro i både Riga och Vilnius har Eastnine den närhet till hyresgästerna som möjliggör en naturlig dialog för oss som hyresvärd. För att möta efterfrågan på moderna, hållbara och effektiva kontorslösningar arbetar Eastnine aktivt med miljöcertifiering av kontorsbyggnader samt gröna hyresavtal.

Att vara hyresgäst hos Eastnine

Avtalsmässigt skiljer sig hyresmarknaden i Baltikum från marknaden i Sverige. Merparten av hyresavtalen är tidsbegränsade vilket innebär att de upphör vid hyresperiodens slut om ingen aktiv förhandling sker. Hyresavtalen kan dock innehålla klausuler som innebär att hyresgästen, vid avtalsförfall, har en första rätt till omförhandling av den förhyrda ytan, och även en prioriterad rätt att utöka förhyrd yta. En förlängning av hyresavtal kräver därmed en aktiv förhandling från båda parterna. I avtal där hyrestiden är längre än tre år kan det förekomma en ensidig rätt för hyresgästen att avbryta avtalet i förtid (break-option klausul). Med denna

klausul tillgodoser Eastnine hyresgästernas krav på flexibilitet. Eastnine som hyresvärd strävar efter att vara lyhörd mot hyresgästerna och inbjuder till kontinuerlig dialog för att i god tid diskutera och förhandla om det framtida lokalbehovet och dess beskaffenhet.

Eastnines hyresgäster

Eastnines tio största hyresgäster står för 67 procent av kontrakterade årshyror med en genomsnittlig löptid om 4,5 år. Nordiska bolag med internationell verksamhet förhyr 50 procent av total uthyrd yta.

Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga årshyran till 185 EUR per kvm, varav årshyra i Litauen var 185 EUR per kvm och i Lettland 181 EUR per kvm. Totala hyresintäkter, för samtliga hyresavtal över hela avtalstiden, uppgick till 101,9 MEUR, varav 41,9 MEUR förfaller år 2025 eller senare. Eastnine tillämpar månadshyra för samtliga kontorslokaler. Som säkerhet kräver Eastnine normalt 2-3 månadshyror i deposition i samband med tecknande av hyresavtal.

Uthyrningar, omförhandlingar och avslut

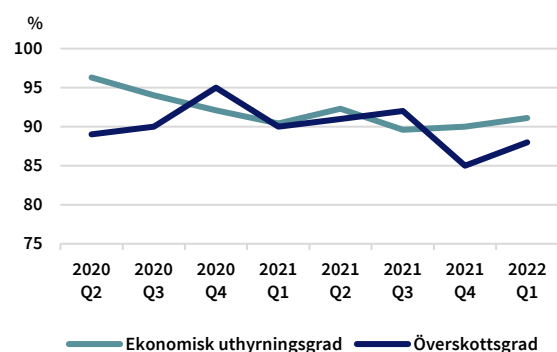
Nettouthyrningen, dvs. tecknade avtal minus avslutade avtal under perioden, uppgick till 2 466 kvm, motsvarande årshyror om 358 TEUR. Största uthyrningarna var i Vilnius till Ondato om 800 kvm och Workland om 2 300 kvm med beräknad inflyttning i april respektive juli. Under det första kvartalet har hyresavtal om totalt 1 576 kvm, med årshyror om 249 TEUR, omförhandlats, till en genomsnittlig årshyra om 158 EUR per kvm. För nyuthyrningar var den genomsnittliga årshyran 163 EUR per kvm.

STÖRSTA HYRESGÄSTER

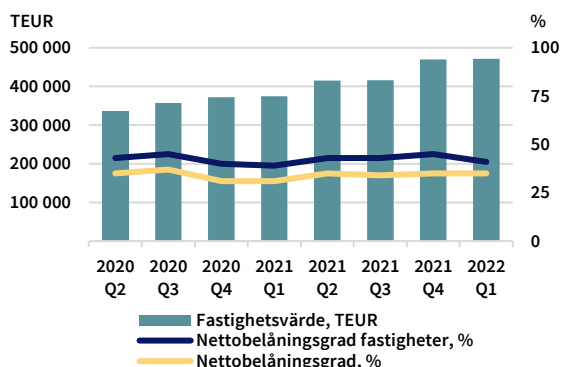
Hyresgäst	Årshyra, TEUR	Andel av kontrakterad årshyra, %	Kvm	Löptid i hyresavtal ¹ , år	Break-option i hyresavtal ² , år
Danske Bank	6 073	25	33 495	3,3	2,2
Telia	2 959	12	15 952	7,0	7,0
Swedbank	1 880	8	11 266	9,5	3,5
Vinted	1 739	7	9 605	5,5	2,0
Visma	1 003	4	5 571	1,8	1,8
Citco	673	3	3 009	5,3	5,3
Webhelp	524	2	2 726	1,4	1,4
Bentley Systems	446	2	2 802	5,2	5,2
Invalda INVL	381	2	2 008	3,8	3,8
Cobalt	331	1	1 816	2,8	2,8
Totalt	16 009	67	88 248	4,5	3,5

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 ökade till 471,2 MEUR (469,8) vid periodens slut, huvudsakligen till följd av investeringar. De orealiserade värdeförändringarna avseende fastigheter var i stort sett obefintliga.

Fastigheterna värderas kvartalsvis, varav extern värdering sker minst en gång under en rullande tolv-månaders period av certifierat värderingsinstitut. 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 fastighetsvärden se även Årsredovisning 2021, not 10 (Förvaltningsfastigheter).

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. I likhet med föregående år har externvärderingarna utförts av Colliers International Advisors i både Lettland och Litauen.

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 (15,2). Merparten av hyresavtalen är så kallade triple-net-avtal, varför fastighetskostnaderna framför allt har en påverkan vid vakanser.

Hyresgästspecifika investeringar vid nyuthyrning kalkyleras i intervallet 180–230 EUR per kvm beroende på fastighetens läge och skick. Övriga planerade fastighetsinvesteringar har i genomsnitt beräknats till 2,0 procent (2,7) av totala hyresintäkter.

Långsiktig vakansgrad är upptagen till 4,5 procent (4,5) i värderingsmodellen. Inflationen för marknadshyror har bedömts vara 1,5 procent (1,5) årligen. Vägt direktavkastningskrav var 5,5 (5,6) i värderingsmodellen och genomsnittlig kalkylränta uppgick till 7,0 procent (6,9).

VÄRDERINGSMODELL

	2022 31 mar	2021 31 dec
Vägt direktavkastningskrav, %	5,5	5,6
Genomsnittliga fastighetsinvesteringar, %	2,0	2,7
Genomsnittlig hyra, EUR/kvm/månad	15,1	15,2
Genomsnittlig kalkylränta, %	7,0	6,9
Investering vid nyuthyrning, EUR/kvm	180–230	180–230
Långsiktig inflation marknadshyror, %	1,5	1,5
Långsiktig vakansgrad, %	4,5	4,5

HYRESVÄRDE OCH EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

Lokalyta per kategori	Kvm	Hyresvärde, MEUR	Hyresvärde, EUR/kvm/år	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Kontor	136 699	25,1	183,9	91,5
Handel och service	6 192	1,0	164,7	90,4
Parkering	-	1,5	-	86,7
Övrigt ¹	881	0,3	102,1	79,1
Summa	143 780	27,9	184,6	91,1

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

Aktuell intjäningsförmåga fastigheter

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 2022.

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 (avrundade) 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 andra finansiella intäkter och kostnader aktuella vid periodens utgång.

Kommentarer intjäningsförmåga

- Hyresvärdet har ökat som en följd av indexjusterade hyror i januari 2022.
- Hyresintäkterna har ökat som en följd av indexjusterade hyror och högre uthyrningsgrad.
- Bedömda fastighetskostnader har ökat på grund av kraftigt ökade energikostnader och ökade kostnader för övrig fastighetsdrift.
- Förvaltningsresultatet ökar som en följd av ökade hyresintäkter och förbättrat driftnetto, medan ökade räntekostnader, till följd av ny upplåning knutet till förvärvet av Uptown Park, har påverkat förvaltningsresultatet negativt.
- Den framåtriktade direktavkastningsnivån stiger, som en effekt av det förbättrade driftnettot.

Aktuell intjäningsförmåga, TEUR	2022 31 mar	2021 31 dec	Förändring, %
Hyresvärde	27 922	27 276	+2
Avgår vakansvärde	-2 475	-2 738	-10
Summa hyresintäkter	25 447	24 538	+4
Fastighetskostnader	-2 900	-2 700	+7
Driftnetto	22 548	21 838	+3
Centrala administrationskostnader	-3 800	-3 800	0
Räntekostnader	-7 492	-6 870	+9
Andra finansiella intäkter och kostnader	-204	-280	-27
Förvaltningsresultat	11 052	10 888	+2

Nyckeltal, aktuell intjäningsförmåga	2022 31 mar	2021 31 dec	Förändring, enhet
Överskottsgrad, %	89	89	0
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,6	-0,1
Skuldkvot, ggr	13,9	13,4	+0,5
Genomsnittlig räntenivå, %	2,9	2,8	+0,1
Framåtriktad direktavkastning, %	4,8	4,6	+0,2
Framåtriktad direktavkastning, exklusive utvecklingsfastigheter, %	4,9	4,8	+0,1
Förvaltningsfastigheter, TEUR	471 196	469 817	+1 379

Övriga investeringar

Övriga investeringar utgörs av innehav i Melon Fashion Group (MFG) samt East Capital Baltic Property Fund II (ECBPF2). Rysslands invasion av Ukraina har inneburit att börsnoteringen av MFG är uppskjuten. Värdet på Eastnines innehav i MFG har minskat med 44 363 TEUR. Utdelning från MFG uppgick till 6 461 TEUR och Eastnine återfick 14 875 TEUR av verkligt värde avseende ECBPF2 under perioden.

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 vid kvartalets slut av totalt 849 butiker (845), varav 238 (247) utgjordes av franchise. MFG saluför varumärkena Sela, Befree, Zarina och Love Republic, riktade till olika målgrupper.

Perioden januari-mars 2022

Melon Fashion Group uppvisade en positiv försäljningsutveckling under första kvartalet 2022 där försäljningen ökade med 4 procent till 7 547 MRUB (7 271) baserat på kvartalsredovisning i enlighet med IFRS. EBITDA minskade med 10 procent till 1 254 MRUB (1 389). EBITDA 2021 inkluderade bokföringsmässig engångseffekt om 400 MRUB. Jämförbar EBITDA ökade med 27 procent under första kvartalet 2022. EBITDA-marginalen var 17 procent (19). MFGs nettovinst uppgick till 81 MRUB (277). Försäljningen via e-handel steg med 9 procent och uppgick till 34 procent (32) av total försäljning. MFG har fortsatt god likviditet, men det råder stor osäkerhet vad gäller framtida utvecklingen inom MFGs värdekedja, vilken påverkas av logistiska svårigheter och prisinflation.

Eastnines ägande i MFG

Eastnine äger 36 procent av MFG, innehavet är obelånat. Värdet på innehavet i MFG minskade med 44 363 TEUR

	MFG		ECBPF2	
	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2022 jan-mar	2021 jan-mar
Nyckeltal Eastnines innehav				
Orealiserad värdeförändring, TEUR	-44 363	1 558	19	384
Erhållna utdelningar, TEUR	6 461	-	-	-
Totalavkastning, %	-31,1	2,0	0,1	1,7

	MFG		ECBPF2	
	2022 31 mar	2021 31 dec	2022 31 mar	2021 31 dec
Nyckeltal Eastnines innehav				
Eastnines andel, %	36	36	24	39
Verkligt värde, Eastnines andel, TEUR	77 467	121 830	4 172	19 028
Andel av Eastnines tillgångar, %	12,4	18,7	0,7	2,9

under perioden, som ett resultat av högre WACC, vilket återspeglar kraftigt förhöjda risker mot bakgrund av det pågående kriget i Ukraina. Totalavkastning för innehavet uppgick till -31,1 procent (2,0). Processen för en eventuell börsnotering av bolaget före sommaren 2022 har avbrutits på grund av rådande läge, men alternativa avyttringsscenarios förblir aktuella och utvärderas kontinuerligt. Ryssland har sedan krigsutbrottet infört valuta- och handelsrestriktioner som innebär att överföring av tillgångar ägda av utländska aktörer (med säte i länder som infört sanktioner mot Ryssland) kräver godkännande av ryska myndigheter. Godkännande krävs också för konvertering av rubel till andra valutor.

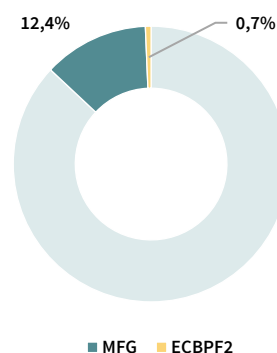
East Capital Baltic Property Fund II

Fonden löper med en sista förlängningsperiod fram till maj 2022. De sista fastigheterna avyttrades i februari 2022 och fonden är för närvarande under avveckling. I mars erhöll Eastnine 14 875 TEUR genom inlösen av fondandelar. Återstående bokfört värde om 4 172 TEUR väntas erhållas senare under 2022.

Eastnines ägande i ECBPF2

Eastnines fondandelsvärde steg med 19 TEUR (384) under perioden. Vid periodens slut uppgick Eastnines andel till 4 172 TEUR (19 028). Totalavkastning för innehavet uppgick till 0,1 procent (1,7) under perioden.

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-mars 2022. 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. Även omvärldsrisker såsom förändringar i konjunkturläget, lokal, politisk risk och planrisk samt risken för värdeförändringar på icke fastighetsrelaterade innehav har en viss påverkan på Eastnines verksamhet. Innehavet i MFG innebär exponering mot Ryssland. Planen på att börsnotera MFG under andra kvartalet är uppskjuten som en konsekvens av Rysslands invasion av Ukraina. Eastnines värdering av innehavet har också påverkats negativt under kvartalet. För mer information se s. 14.

En mer detaljerad redogörelse för Eastnines största risker finns i Bolagets årsredovisning för 2021 på s. 56–61. Aktuell marknadsanalys tillhandahålls i avsnittet Marknad på s. 5.

Moderbolaget

Periodens resultat uppgick till -38 030 TEUR (1 296). Resultatet är huvudsakligen hänförligt till erhållen utdelning från, och orealiserad värdeförändring i, MFG om totalt -37 902 TEUR (1 558). För moderbolagets resultat- och balansräkning, se s. 24.

Utdelning

Årsstämman, som hölls den 26 april 2022, fastställde en utdelning om 3,00 SEK per aktie för räkenskapsåret 2021. Utdelningen fördelas jämnt på fyra kvartal, vilket innebär 0,75 SEK per tillfälle, se kalendarium för kommande datum.

I fastigheten S7-2 i Vilnius hyr Telia hela fastigheten på nära 16 000 kvm.



Hållbarhet

Eastnine driver ett aktivt hållbarhetsarbete. Vid periodens slut var 81 procent av fastighetsytan (exklusive fastigheten Kimmel 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 kontorshuset The Pine samt Kimmel i Riga, är målsättningen att byggnaderna ska erhålla dubbla hållbarhetscertifieringar; LEED Platinum och WELL Gold. Hållbarhetsredovisningen i årsredovisningen 2021, som uppfördes i enlighet med Global Reporting Initiatives riktlinjer, innehåller information om Bolagets huvudsakliga frågor, hållbarhetsmål och indikatorer.

Övriga hållbarhetsupplysningar under perioden:

- Eastnines fastighet S7-3 i Vilnius erhöll under det första kvartalet hållbarhetscertifieringen BREEAM In-Use Outstanding. I samband med certifieringen tilldelades byggnaden 90 poäng, vilket är den högsta poängen bland alla BREEAM In-Use-projekt i Litauen.
- För Valdemara Centrs i Riga pågår LEED-certifiering som beräknas bli klar under 2022.
- Samtliga hyresavtal i sex, av totalt tolv fastigheter med byggnader, utgörs av gröna hyresavtal.
- Grön finansiering utgör 34 procent (26) av räntebärande skulder.
- Eastnine har under kvartalet skänkt 25 000 EUR till Röda Korset i Litauen för humanitärt bistånd i Ukraina med anledning av Rysslands invasion av Ukraina.

Redovisningsprinciper

Redovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards ("IFRS") som utfärdats av International Accounting Standards Board ("IASB") i den lydelse som godkänts av EU kommissionen för tillämpning inom Europeiska unionen. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (kompletterande redovisningsregler för koncerner) tillämpats. Redovisnings-

principerna har tillämpats konsekvent för alla perioder som de finansiella rapporterna avser, om inget annat anges. Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt Årsredovisningslagen (ÅRL). Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder för koncernen och moderbolaget är i allt väsentligt oförändrade jämfört med de som tillämpades i årsredovisningen för år 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 2022, har inte haft någon väsentlig påverkan 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 en utförligare beskrivning av de redovisningsprinciper som tillämpas för Eastnine-koncernen och moderföretaget i denna delårsrapport, se årsredovisningen för räkenskapsåret 2021.

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.

Närstående

Eastnine AB har närståendeförhållande med sina dotterföretag, se även not 31 i Årsredovisningen 2021, samt med styrelseledamöter och anställda. Eastnines företagsledning, styrelseledamöter och deras nära familje-medlemmar samt närstående företag kontrollerade, vid periodens slut, 31 procent (31) av rösterna i Bolaget.

Viktiga händelser efter periodens slut

Styrelsen har beslutat att bredda Eastnines geografiska fokus till att inkludera Polen.

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 4 maj 2022

Kestutis Sasnauskas
Vd

Aktien

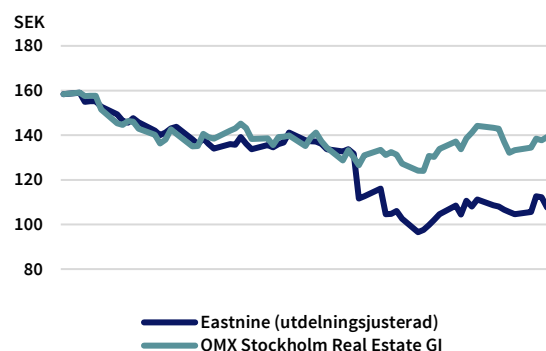
Eastnines börskurs sjönk under första kvartalet med 32 procent till 107 SEK vid utgången av mars. Det långsiktiga substansvärdet per aktie sjönk med 8 procent till 167 SEK på grund av värdenedgången i MFG.

Kursutveckling och omsättning

Eastnines börskurs sjönk med 51,4 SEK sedan årsskiftet och uppgick per den 31 mars 2022 till 107,0 SEK (126,0). Högst stängningskurs uppmättes den 3 januari med 159,0 SEK och den 7 mars noterades den lägsta stängningskursen på 96,0 SEK under det första kvartalet.

Eastnines börsvärde uppgick vid periodens slut till 2,4 miljarder SEK (2,8). Den genomsnittliga dagsomsättningen på Nasdaq uppgick till 17 437 aktier (26 720). Den fria floaten uppgick till 49,7 procent (62,8) vid periodens slut.

AKTIEKURS JAN-MAR 2022

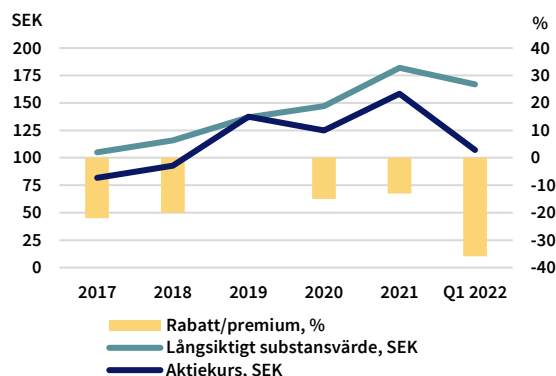


Substansvärde

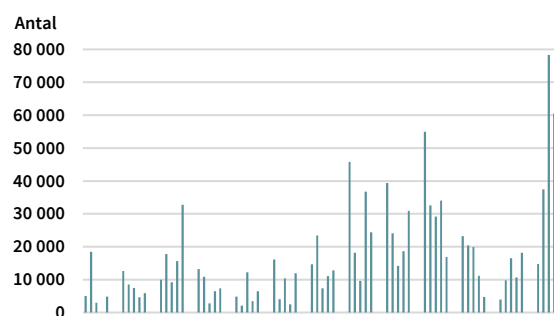
Det långsiktiga substansvärdet per aktie minskade med 15 SEK under perioden, motsvarande 8 procent, för att vid periodens slut uppgå till 167 SEK (182). Värdet i euro minskade med 1,5 EUR, motsvarande 9 procent, till 16,1 EUR (17,6). Eget kapital per aktie minskade med 14 SEK, motsvarande 8 procent, till 160 SEK (174). Värdet i euro minskade med 1,5 EUR, motsvarande 9 procent, till 15,4 EUR (16,9).

Värdenedgången i MFG var den viktigaste faktorn till minskningen i substansvärde per aktie. Den långsiktiga substansrabatten har ökat och uppgick till 36 procent (13) vid periodens slut.

AKTIEKURS OCH SUBSTANSVÄRDE



OMSÄTTNING AKTIER JAN-MAR 2022



NYCKELTAL

Data per aktie	2021	2021
	31 mar	31 dec
Eget kapital, EUR	15,4	16,9
Långsiktigt substansvärde, EUR	16,1	17,6
Aktiekurs, EUR	10,3	15,4
Eget kapital, SEK	160	174
Långsiktigt substansvärde, SEK	167	182
Aktiekurs, SEK	107,0	158,4

Antal aktier

Eastnines aktie är noterad på Nasdaq Stockholm Mid Cap, sektor Real Estate. Det totala antalet aktier i Eastnine AB (publ) uppgick till 22 370 261 vid periodens slut. Justerat för återköpta aktier i eget förvar, uppgick antalet aktier till 22 207 746.

Antalet kända aktieägare var vid utgången av mars 6 729 (4 964). Tre ägare, Peter Elam Håkansson, Bonnier Fastigheter Invest och Arbona, hade vardera minst tio procent av totalt antal aktier i Bolaget. Andelen aktier i svensk ägo uppgick till 78,6 procent (75,4).

Återköp

Per 31 mars 2022 hade Bolaget 162 515 återköpta aktier i eget förvar, motsvarande cirka 0,7 procent av totalt antal aktier. Återköpta aktier kan komma att användas till Eastnines

långsiktiga incitamentsprogram (LTIP). Utspädnings-effekten, av återköpta aktier som vid periodens slut bedöms komma att användas till gällande LTIP, redovisas för nyckeltalet resultat per aktie.

Vid årsstämman 2022 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, som hölls den 26 april 2022, fastställde en utdelning om 3,00 SEK per aktie. En utdelning om 3,00 SEK per aktie utgör cirka 68 procent av Eastnines förvaltningsresultat för helåret 2021. Utdelningen fördelas jämnt på fyra kvartal, vilket innebär 0,75 SEK per tillfälle, se kalendarium för kommande datum.

STÖRSTA AKTIEÄGARE PER 31 MARS 2022

Aktieägare	Antal aktier	%
Peter Elam Håkansson ¹	5 954 965	26,6
Bonnier Fastigheter Invest AB	3 060 450	13,7
Arbona AB (publ)	2 240 328	10,0
Lazard Asset Management	1 234 665	5,5
Kestutis Sasnauskas ¹	856 545	3,8
Patrik Brummer ¹	832 930	3,7
Avanza Pension	477 105	2,1
Nordnet Pensionsförsäkring	400 503	1,8
Karine Hirn ¹	373 200	1,7
Dimensional Fund Advisors	331 477	1,5
CARN Capital	259 749	1,2
Albin Rosengren ¹	180 631	0,8
Jacob Grapengiesser	167 861	0,8
SEB Fonder	144 169	0,6
Susanna Wiman	133 249	0,6
15 största	16 647 827	74,4
Eastnine AB (återköpta aktier)	162 515	0,7
Övriga	5 722 434	25,6
Totalt	22 370 261	100,0

¹ Privat och via bolag. Källa: Monitor

Finansiella rapporter i sammandrag



I det spännande tillväxtområdet nära centralstationen i Vilnius ligger fastigheten Uptown Park som förvärvades av Eastnine i slutet av 2021.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

TEUR	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 jan-dec	2021/2022 apr-mar
Hysesintäkter	6 226	5 099	21 530	22 657
Fastighetskostnader	-729	-486	-2 294	-2 537
Driftnetto	5 497	4 613	19 237	20 121
Centrala administrationskostnader	-1 019	-1 123	-3 853	-3 749
Räntekostnader	-1 746	-1 014	-5 600	-6 332
Andra finansiella intäkter och kostnader	-51	-22	-257	-287
Förvaltningsresultat	2 680	2 454	9 527	9 753
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	-34	1 466	16 306	14 807
Orealiserade värdeförändringar i investeringar	-44 344	1 942	43 648	-2 638
Orealiserade värdeförändringar i derivat	2 287	339	1 349	3 297
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	6 461	-	5 113	11 574
Resultat före skatt	-32 950	6 201	75 943	36 792
Aktuell skatt	-	-	-	-
Uppskjuten skatt	-296	-551	-3 609	-3 354
Periodens/årets resultat¹	-33 246	5 649	72 334	33 439
Antal utgivna aktier, justerat för återköpta aktier, tusental	22 208	22 149	22 208	22 208
Vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning, tusental	22 208	22 149	22 154	22 168
Vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning, tusental	22 208	22 206	22 232	22 168
Resultat per aktie före utspädning, EUR	-1,50	0,26	3,27	1,51
Resultat per aktie efter utspädning, EUR	-1,50	0,25	3,25	1,51

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

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

TEUR	2022 31 mar	2021 31 dec	2021 31 mar
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	2	2	2
Förvaltningsfastigheter	471 196	469 817	374 200
Nyttjanderättstillgång, leasingavtal	1 927	1 353	1 369
Inventarier	206	207	160
Derivatinstrument	892	-	-
Långfristiga värdepappersinnehav	77 467	121 830	104 093
Andra långfristiga fordringar	129	129	137
Summa anläggningstillgångar	551 819	593 339	479 961
Omsättningstillgångar			
Andra omsättningstillgångar	3 720	10 951	2 484
Kortfristiga värdepappersinnehav	4 172	19 028	-
Likvida medel	67 505	29 201	24 232
Summa omsättningstillgångar	75 398	59 180	26 716
SUMMA TILLGÅNGAR	627 217	652 518	506 677
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	3 660	3 660	3 660
Övrigt tillskjutet kapital	251 586	251 567	257 924
Balanserad vinst eller förlust inkl. periodens/årets resultat	87 520	120 766	54 082
Summa eget kapital	342 766	375 994	315 666
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	253 634	234 574	151 832
Derivatinstrument	-	1 395	2 405
Uppskjuten skatteskuld	14 760	14 464	11 406
Leasingskuld	1 909	1 334	1 347
Andra långfristiga skulder	2 565	2 420	1 743
Summa långfristiga skulder	272 868	254 187	168 733
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	7 162	6 510	19 791
Övriga skulder	2 579	14 108	1 633
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 841	1 720	853
Summa kortfristiga skulder	11 582	22 338	22 277
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	627 217	652 518	506 677

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 2021	3 660	257 850	48 432	309 942
Resultat 1 januari-31 mars	-	-	5 649	5 649
Långsiktigt incitamentsprogram	-	74	-	74
Utgående eget kapital 31 mars 2021	3 660	257 924	54 082	315 666
Resultat 1 april-31 december	-	-	66 684	66 684
Utdelning till aktieägarna	-	-6 520	-	-6 520
Långsiktigt incitamentsprogram	-	163	-	163
Utgående eget kapital 31 december 2021	3 660	251 567	120 766	375 994
Resultat 1 januari-31 mars	-	-	-33 246	-33 246
Långsiktigt incitamentsprogram	-	19	-	19
Utgående eget kapital 31 mars 2022	3 660	251 586	87 520	342 766

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

TEUR	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 jan-dec	2021/2022 apr-mar
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	-32 950	6 201	75 943	36 792
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	42 137	-3 619	-61 175	-15 419
Betald inkomstskatt	-	-	-	-
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändringar i rörelsekapitalet	9 187	2 582	14 768	21 373
Förändringar i kassaflöde från rörelsekapitalet				
Ökning (-)/minskning(+) rörelsefordringar	7 231	-599	-9 059	-1 229
Ökning (+)/minskning(-) rörelseskulder	-9 633	-129	11 785	2 281
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 785	1 854	17 494	22 425
Investeringsverksamheten				
Investeringar i befintliga fastigheter	-1 412	-334	-4 632	-5 710
Förvärv av fastigheter	-	-	-76 007	-76 007
Förvärv av inventarier	-22	-1	-99	-120
Försäljning av övriga finansiella tillgångar	14 875	-	5 287	20 162
Kassaflöde från investeringsverksamheten	13 441	-335	-75 450	-61 674
Finansieringsverksamheten				
Emission obligation	-	-	45 000	45 000
Upptagna lån	21 340	-	29 277	50 617
Amortering av lån	-1 628	-1 528	-6 344	-6 444
Amortering av leasingsskuld	-27	-26	-105	-107
Utdelning till aktieägarna	-1 630	-	-4 890	-6 520
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	18 054	-1 554	62 938	82 546
Periodens/årets kassaflöde	38 280	-35	4 982	43 297
Likvida medel, ingående balans	29 201	24 278	24 278	24 232
Valutakursdifferenser i likvida medel	25	-11	-59	-23
Likvida medel, utgående balans	67 505	24 232	29 201	67 505

NYCKELTAL

	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 jan-dec	2021/2022 apr-mar
Överskottsgrad, %	88	90	89	89
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	3,4	2,7	2,5
Avkastning på eget kapital, %	-37,0	7,2	21,1	10,2
Kassaflöde per aktie från den löpande verksamheten, EUR	0,31	0,08	0,79	1,01
Kassaflöde per aktie, EUR	1,72	0,00	0,22	1,95
Förvaltningsresultat per aktie, EUR	0,12	0,11	0,43	0,44
Resultat per aktie före utspädning, EUR	-1,50	0,26	3,27	1,51
Resultat per aktie efter utspädning, EUR	-1,50	0,25	3,25	1,51

SEGMENTSRAPPORTERING

Eastnine klassificerar sina olika segment utifrån geografi samt karaktären på investeringarna. Segmenten presenteras utifrån företagsledningens perspektiv och är indelade enligt följande: Fastigheter i Litauen, Fastigheter i Lettland samt Övriga investeringar.

TEUR

1 jan-31 mar 2022

	Fastigheter i Litauen	Fastigheter i Lettland	Övriga investeringar	Ofördelat	Summa
Hyresintäkter	5 400	826	-	-	6 226
Fastighetskostnader	-509	-220	-	-	-729
Driftnetto	4 891	606	-	-	5 497
Centrala administrationskostnader	-	-	-	-1 019	-1 019
Räntekostnader	-999	-182	-	-565	-1 746
Andra finansiella intäkter och kostnader	-9	-	-	-42	-51
Förvaltningsresultat	3 883	424	-	-1 627	2 680
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	-754	721	-	-	-34
Orealiserade värdeförändringar i investeringar	-	-	-44 344	-	-44 344
Orealiserade värdeförändringar i derivat	2 013	274	-	-	2 287
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	-	-	6 461	-	6 461
Resultat före skatt	5 141	1 418	-37 883	-1 627	-32 950
Uppskjuten skatt	-296	-	-	-	-296
Periodens resultat	4 846	1 418	-37 883	-1 627	-33 246
Förvaltningsfastigheter	389 600	81 596	-	-	471 196
<i>varav periodens investeringar/förvärv</i>	<i>1 220</i>	<i>192</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>1 412</i>
Värdepappersinnehav	-	-	81 639	-	81 639
Räntebärande skulder	183 286	32 510	-	45 000	260 796

TEUR

1 jan-31 mar 2021

	Fastigheter i Litauen	Fastigheter i Lettland	Övriga investeringar	Ofördelat	Summa
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 investeringar	-	-	1 942	-	1 942
Orealiserade värdeförändringar i derivat	339	-	-	-	339
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>
Värdepappersinnehav	-	-	104 093	-	104 093
Räntebärande skulder	145 403	26 220	-	-	171 623

LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Nedanstående tabell analyserar finansiella tillgångar som värderas till verkligt värde i nivå 3. Melon Fashion Group (MFG) värderas internt av Eastnine.

Förändringar i värdepappersinnehav värderade till verkligt värde i nivå 3, TEUR	Övriga investeringar	
	MFG	Summa
Ingående balans 1 januari 2021	79 320	79 320
Orealiserade värdeförändringar via periodens/årets resultat	42 509	42 509
Utgående balans 31 december 2021	121 830	121 830
Orealiserade värdeförändringar via periodens/årets resultat	-44 363	-44 363
Utgående balans 31 mars 2022	77 467	77 467

VÄRDERINGSANTAGANDEN

Förvaltningsfastigheter	2022 31 mar	2021 31 dec	2021 31 mar
Vägt direktavkastningskrav, %	5,5	5,6	5,8
Genomsnittlig hyra, EUR/kvm/månad	15,1	15,2	15,0
Genomsnittlig kalkylränta, %	7,0	6,9	7,1
Långsiktig inflation marknadshyror, %	1,5	1,5	1,5
Långsiktig vakansgrad, %	4,5	4,5	4,5

Långfristiga värdepappersinnehav	Segment	Värderingsmetod ¹	Värderingsantaganden ¹
JSC Melon Fashion Group	Övriga investeringar	DCF	WACC 22,4 %, långsiktig tillväxttakt 3,8 %, långsiktig rörelsemarginal 9,6 %, minoritets- och likviditetsrabatt om 25 % tillämpas.

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

KÄNSLIGHETSANALYS

31 mars 2022

Förvaltningsfastigheter, TEUR	Antaganden	Fastigheter i Litauen		Fastigheter i Lettland	
Marknadshyra, %	+/- 5,0	14 896	-14 850	2 760	-2 748
Uthyrningsgrad, %-enhet	+/- 1,0	4 418	-4 457	872	-872
Direktavkastningskrav, %-enheter	+/- 0,25	-12 213	13 374	-2 215	2 416

31 mars 2022

Långfristiga värdepappersinnehav, TEUR	Antaganden	Övriga investeringar	
		MFG	
	+/- 2,0	-7 380	9 257
Genomsnittlig vägd kapitalkostnad (WACC), %-enheter	+/- 4,0	-13 389	21 173
	+/- 6,0	-18 365	37 028
Långsiktig tillväxttakt, %-enheter	+/- 0,6	1 331	-1 248
Långsiktig rörelsemarginal, %-enheter	+/- 1,0	3 991	-3 991

Marknadsrisk, TEUR

Påverkan på periodens resultat och kapital	Förändring, %	2022 31 mar	2021 31 dec	Kassaflöde och intjäning	2022 31 mar	2021 31 dec
Växelkurs EUR/RUB	+/- 10	7 747	12 183	Marknadsränta +/- 50 räntepunkter	+56 / -85	+76 / -76
Marknadsvärde MFG	+/- 10	7 747	12 183	Marknadsränta +/- 100 räntepunkter	-421 / -171	-345 / -152

Tillgångar och skulder i främmande valutor, TEUR

Likvida medel och skulder	2022 31 mar	2021 31 dec	Långfristiga värdepappersinnehav ¹	2022 31 mar	2021 31 dec
Valuta i SEK	135	83	Valuta i rubel (RUB)	77 467	121 830
Leasingskuld i SEK	371	399			

¹Innehav i Melon Fashion Group.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

TEUR	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 jan-dec	2021/2022 apr-mar
Övriga intäkter	466	470	1 933	1 928
Centrala administrationskostnader	-865	-1 054	-3 542	-3 352
Rörelseresultat	-399	-584	-1 609	-1 424
Orealiserade värdeförändringar i investeringar	-44 363	1 558	42 509	-3 411
Erhållna utdelningar från investeringar	6 461	-	3 266	9 727
Finansiella intäkter	878	339	2 477	3 016
Finansiella kostnader	-607	-17	-1 340	-1 930
Resultat före skatt	-38 030	1 296	45 304	5 978
Skatt	-	-	-	-
Periodens/årets resultat	-38 030	1 296	45 304	5 978

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

TEUR	2022 31 mar	2021 31 dec	2021 31 mar
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Nyttjanderättstillgång, leasingavtal	390	417	464
Inventarier	48	52	65
Aktier och andelar i koncernföretag	99 319	144 048	142 471
Långfristiga värdepappersinnehav	77 467	121 830	80 878
Lån till koncernföretag	73 127	73 027	27 527
Summa anläggningstillgångar	250 351	339 375	251 405
Omsättningstillgångar			
Andra omsättningstillgångar	2 933	2 111	1 816
Likvida medel	55 164	7 147	10 537
Summa omsättningstillgångar	58 097	9 258	12 352
SUMMA TILLGÅNGAR	308 447	348 633	263 757
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	3 660	3 660	3 660
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond	251 584	251 565	257 922
Balanserad vinst eller förlust inkl. periodens/årets resultat	6 784	44 814	805
Summa eget kapital	262 027	300 038	262 387
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	45 000	-	45 000
Leasingskuld	371	399	442
Andra långfristiga skulder	9	36	136
Summa långfristiga skulder	45 381	45 435	578
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder	158	2 098	435
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	881	1 062	357
Summa kortfristiga skulder	1 040	3 160	792
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	308 447	348 633	263 757

KVARTALSÖVERSIKT

RESULTATRÄKNINGAR

TEUR	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020
Hyresintäkter	6 226	5 451	5 558	5 423	5 099	5 251	4 993	4 467
Fastighetskostnader	-729	-839	-471	-497	-486	-267	-510	-480
Driftnetto	5 497	4 612	5 087	4 925	4 613	4 983	4 483	3 987
Centrala administrationskostnader	-1 019	-1 000	-795	-936	-1 123	-834	-992	-865
Räntekostnader	-1 746	-1 749	-1 729	-1 108	-1 014	-1 029	-959	-852
Andra finansiella intäkter och kostnader	-51	-122	-68	-46	-22	-59	-14	-100
Förvaltningsresultat	2 680	1 742	2 496	2 836	2 454	3 061	2 519	2 170
<i>Orealiserade värdeförändringar:</i>								
Fastigheter	-34	13 957	-567	1 450	1 466	14 997	-198	5 322
Investeringar	-44 344	31 995	11 050	-994	1 942	21 981	9 139	3 605
Derivat	2 287	689	300	22	339	-109	-12	-426
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	6 461	861	-	3 906	-	640	-	-
Resultat före skatt	-32 950	49 244	13 279	7 220	6 201	40 570	11 448	10 671
Uppskjuten skatt	-296	-1 995	13	-1 076	-551	-3 066	-285	-931
Periodens resultat	-33 246	47 249	13 292	6 144	5 649	37 504	11 163	9 740

BALANSPOSTER I SAMMANDRAG

TEUR	2022 31 mar	2021 31 dec	2021 30 sep	2021 30 jun	2021 31 mar	2020 31 dec	2020 30 sep	2020 30 jun
Förvaltningsfastigheter	471 196	469 817	415 531	414 986	374 200	372 400	356 940	336 200
Långfristiga värdepappersinnehav	77 467	121 830	114 150	103 100	104 093	102 152	80 170	71 031
Kortfristiga värdepappersinnehav	4 172	19 028	-	-	-	-	-	-
Derivatinstrument	892	-	-	-	-	-	-	-
Övriga tillgångar	5 985	12 642	5 352	4 340	4 151	3 395	8 541	13 077
Likvida medel	67 505	29 201	63 575	20 218	24 232	24 278	13 804	21 688
SUMMA TILLGÅNGAR	627 217	652 518	598 608	542 644	506 677	502 225	459 456	441 996
Eget kapital	342 766	375 994	328 692	315 348	315 666	309 942	261 502	250 253
Långfristiga räntebärande skulder	253 634	234 574	236 201	192 829	151 832	153 208	168 568	159 338
Kortfristiga räntebärande skulder	7 162	6 510	6 510	6 510	19 791	19 943	6 111	5 783
Övriga skulder	23 654	35 441	27 205	27 957	19 387	19 131	23 275	26 622
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	627 217	652 518	598 608	542 644	506 677	502 225	459 456	441 996

NYCKELTAL PER KVARTAL

FASTIGHETSRELATERADE	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020
Uthyrningsbar yta, tkvm	143,2	143,2	130,5	130,7	120,2	121,0	121,1	113,9
Antal fastigheter	13	13	12	12	10	10	11	10
Förvaltningsfastigheter, TEUR	471 196	469 817	415 531	414 986	374 200	372 400	356 940	336 200
Överskottsgrad, %	88	85	92	91	90	95	90	89
Uthyrningsgrad, ekonomisk, %	91,1	90,0	89,6	92,3	90,4	92,1	94,0	96,3
Genomsnittshyra, EUR/kvm/månad	15,4	15,0	15,0	15,0	15,0	14,9	14,8	14,9
Genomsnittshyra, EUR/kvm/år	185	179	180	180	180	179	178	179
WAULT, år	4,1	4,3	3,7	3,8	4,2	4,4	4,6	4,7
Vägt direktavkastningskrav, %	5,5	5,6	5,8	5,8	5,8	5,8	6,1	6,1
Miljöcertifierade fastigheter, % av kvm	81	81	88	88	87	87	79	84

FINANSIELLA	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020
Hyresintäkter, TEUR	6 226	5 451	5 558	5 423	5 099	5 251	4 993	4 467
Driftnetto, TEUR	5 497	4 612	5 087	4 925	4 613	4 983	4 483	3 987
Förvaltningsresultat, TEUR	2 680	1 742	2 496	2 836	2 454	3 061	2 519	2 170
Belåningsgrad, %	47	39	46	38	36	36	40	41
Nettobelåningsgrad, %	35	35	34	35	31	31	37	35
Belåningsgrad fastigheter, %	55	51	58	48	46	46	49	49
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	41	45	43	43	39	40	45	43
Kapitalbindningstid, år	2,5	2,5	2,8	3,0	2,7	3,0	3,2	3,1
Räntebindningstid, år	1,6	1,5	1,6	2,1	2,1	2,3	2,5	2,5
Skuldquot, ggr	15,9	15,7	15,2	13,2	12,0	12,4	14,1	15,2
Soliditet, %	55	58	55	58	62	62	57	57
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,0	2,4	3,6	3,4	4,0	3,6	3,5
Genomsnittlig räntenivå, %	2,9	2,8	2,8	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3
Avkastning på eget kapital, %	-37,0	53,6	16,5	7,8	7,2	52,5	17,5	15,7

AKTIERELATERADE	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020
Eget kapital, TEUR	342 766	375 994	328 692	315 348	315 666	309 942	261 502	250 253
Långsiktigt substansvärde, TEUR	356 635	391 853	343 245	330 213	329 477	323 542	271 927	260 381
Börsvärde, TEUR	229 161	341 658	314 569	291 768	272 424	275 527	225 289	236 472
Börsvärde, TSEK	2 376 229	3 517 707	3 189 465	2 959 115	2 790 782	2 768 633	2 364 465	2 474 440
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	22 208	22 208	22 149	22 149	22 149	22 149	21 149	21 149
Vägt genomsnittligt antal aktier, justerat för återköpta aktier, tusental	22 208	22 169	22 149	22 149	22 149	21 627	21 149	21 149
Kassaflöde per aktie från den löpande verksamheten, EUR	0,31	0,27	0,13	0,31	0,08	0,20	0,17	0,06
Kassaflöde per aktie, EUR	1,72	-1,55	1,96	-0,18	0,00	0,49	-0,37	-1,05
Förvaltningsresultat per aktie, EUR	0,12	0,08	0,11	0,13	0,11	0,14	0,12	0,10
Resultat per aktie före utspädning, EUR	-1,50	2,13	0,60	0,28	0,26	1,73	0,53	0,46
Resultat per aktie efter utspädning, EUR	-1,50	2,12	0,60	0,28	0,25	1,73	0,53	0,46
Eget kapital per aktie, EUR	15,4	16,9	14,8	14,2	14,3	14,0	12,4	11,8
Eget kapital per aktie, SEK	160	174	150	144	146	141	130	124
Långsiktigt substansvärde per aktie, EUR	16,1	17,6	15,5	14,9	14,9	14,6	12,9	12,3
Långsiktigt substansvärde per aktie, SEK	167	182	157	151	152	147	135	129
Aktiekurs, EUR	10,3	15,4	14,2	13,2	12,3	12,4	10,7	11,2
Aktiekurs, SEK	107,00	158,40	144,00	133,60	126,00	125,00	111,80	117,00

ÖVRIGT	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020
EUR/SEK	10,37	10,30	10,14	10,14	10,24	10,05	10,50	10,46
EUR/RUB	91,63	85,30	84,35	86,63	88,76	90,50	91,00	80,03

HÄRLEDNING AV NYCKELTAL

	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020
Hyresintäkter	6 226	5 451	5 558	5 423	5 099	5 251	4 993	4 467
Driftnetto	5 497	4 612	5 087	4 925	4 613	4 983	4 483	3 987
Överskottsgrad, %	88	85	92	91	90	95	90	89
Förvaltningsfastigheter och värdepappersinnehav	552 835	610 675	529 682	518 086	478 293	474 552	437 110	407 231
Räntebärande skulder	260 796	241 084	242 711	199 339	171 623	173 151	174 679	165 121
Belåningsgrad, %	47	39	46	38	36	36	40	41
Förvaltningsfastigheter och värdepappersinnehav	552 835	610 675	529 682	518 086	478 293	474 552	437 110	407 231
Räntebärande skulder	260 796	241 084	242 711	199 339	171 623	173 151	174 679	165 121
Likvida medel	67 505	29 201	63 575	20 218	24 232	24 278	13 804	21 688
Nettobelåningsgrad, %	35	35	34	35	31	31	37	35
Förvaltningsfastigheter	471 196	469 817	415 531	414 986	374 200	372 400	356 940	336 200
Räntebärande skulder	260 796	241 084	242 711	199 339	171 623	173 151	174 679	165 121
Belåningsgrad fastigheter, %	55	51	58	48	46	46	49	49
Förvaltningsfastigheter	471 196	469 817	415 531	414 986	374 200	372 400	356 940	336 200
Räntebärande skulder	260 796	241 084	242 711	199 339	171 623	173 151	174 679	165 121
Likvida medel	67 505	29 201	63 575	20 218	24 232	24 278	13 804	21 688
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	41	45	43	43	39	40	45	43
Eget kapital	342 766	375 994	328 692	315 348	315 666	309 942	261 502	250 253
Återläggning derivat	-892	1 395	2 084	2 384	2 405	2 745	2 636	2 624
Återläggning uppskjuten skatt	14 760	14 464	12 469	12 482	11 406	10 855	7 789	7 504
Långsiktigt substansvärde, TEUR	356 635	391 853	343 245	330 213	329 477	323 542	271 927	260 381
Driftnetto	20 121	19 237	19 609	19 005	18 067	17 497	16 265	14 577
Centrala administrationskostnader	-3 749	-3 853	-3 688	-3 885	-3 815	-3 515	-3 865	-3 699
Summa	16 372	15 384	15 921	15 119	14 252	13 982	12 400	10 878
Räntebärande skulder	260 796	241 084	242 711	199 339	171 623	173 151	174 679	165 121
Skuldkvot, ggr	15,9	15,7	15,2	13,2	12,0	12,4	14,1	15,2
Förvaltningsresultat	2 680	1 742	2 496	2 836	2 454	3 061	2 519	2 170
Räntekostnader	1 746	1 749	1 729	1 108	1 014	1 029	959	852
Resultat före räntekostnader	4 426	3 490	4 225	3 943	3 468	4 090	3 478	3 022
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,0	2,4	3,6	3,4	4,0	3,6	3,5
Periodens resultat, annualiserat	-132 983	188 996	53 166	24 576	22 598	150 016	44 652	38 960
Genomsnittligt eget kapital	359 380	352 343	322 020	315 507	312 804	285 722	255 877	248 085
Avkastning på eget kapital, %	-37,0	53,6	16,5	7,8	7,2	52,5	17,5	15,7

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 värdepappersinnehav.

Belåningsgrad fastigheter

Räntebärande skulder i förhållande till förvaltningsfastigheter.

Driftnetto

Hyresintäkter 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 värdepappersinnehav.

Nettobelåningsgrad fastigheter

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.

Nyckeltalet visar hur väl kassaflödet räcker för att täcka räntekostnaderna.

Räntetäckningsgrad proforma

EBITDA proforma i förhållande till finansiella kostnader proforma.

Nyckeltalet rapporteras som covenant till Eastnines obligationsinnehavare.

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 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.

WACC

Förkortning för genomsnittlig vägd kapitalkostnad (weighted average cost of capital).

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

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 augusti 2022
Förväntad dag för utbetalning	19 augusti 2022
Avstämningsdag för utdelning	15 november 2022
Förväntad dag för utbetalning	18 november 2022
Avstämningsdag för utdelning	24 januari 2023
Förväntad dag för utbetalning	27 januari 2023

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 sådan information som Eastnine AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Rapporten lämnades, genom angivna kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 4 maj 2022, kl. 07.00 CET.

Kontaktinformation

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

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

Under det första kvartalet färdigställdes tillbyggnaden av Eastnines fastighet Vertas-2, vars uthyrningsbara yta har utökats med 480 kvm.