

Delårsrapport

Januari-juni 2022

Nettouthyrningen uppvisade rekordnivå och fastighetsverksamheten fortsatte att utvecklas väl under andra kvartalet. Större fastighetsportfölj och högre hyresnivå innebar att såväl hyresintäkter som driftnetto och förvaltningsresultat steg både under kvartalet och perioden. Värdet på innehavet i MFG steg under andra kvartalet på grund av rubelförstärkning samt positiv resultatutveckling.

Januari-juni 2022

- Hyresintäkterna ökade med 29 procent till 13 576 TEUR (10 522), till följd av större fastighetsbestånd samt högre hyresnivå. I en jämförbar portfölj var hyresintäkterna oförändrade.
- Driftnettot ökade med 26 procent till 12 049 TEUR (9 538).
- Förvaltningsresultatet ökade med 10 procent till 5 810 TEUR (5 289), motsvarande 0,26 EUR per aktie (0,24).
- Orealiserade värdeförändringar uppgick till 33 457 TEUR (4 225). Av förändringen hänförs 10 002 TEUR (2 916) till fastigheter, 18 412 TEUR (948) till övriga investeringar, varav Melon Fashion Group (MFG) utgjorde 18 393 TEUR (861), och 5 043 TEUR (361) till derivat.
- Realiserade värdeförändringar samt utdelningar uppgick till 6 552 TEUR (3 906), varav utdelning från MFG var 6 552 TEUR (3 266).
- Periodens resultat uppgick till 43 311 TEUR (11 793), motsvarande 1,95 EUR per aktie efter utspädning (0,53).

- Nettouthyrningen var positiv och uppgick till 2 121 TEUR (-707). Den genomsnittliga nivån på nyuthyrningar var 187 EUR per kvm och år under perioden. Genomsnittlig årshyra steg till 183 EUR per kvm och år (178). Den ekonomiska uthyrningsgraden ökade till 91,5 procent (90,0).

Viktiga händelser under andra kvartalet

- Eastnine har förvärvat en kontorsfastighet i Poznan, Polen. Köpeskillingen uppgick till 120,6 MEUR.

Viktiga händelser efter periodens slut

- Fastigheten Vertas-2 i Vilnius erhöll miljöcertifieringen LEED Platinum i början av juli 2022. Efter certifieringen är 67 procent av fastighetsportföljen miljöcertifierad.

	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2022 apr-jun	2021 apr-jun
NYCKELTAL I URVAL				
Hyresintäkter, TEUR	13 576	10 522	7 350	5 423
Förvaltningsresultat, TEUR	5 810	5 289	3 131	2 836
Förvaltningsresultat per aktie, EUR	0,26	0,24	0,14	0,13
Periodens resultat, TEUR	43 311	11 793	76 603	6 144
Resultat per aktie efter utspädning, EUR	1,95	0,53	3,45	0,28
Avkastning på eget kapital, %	22,0	7,5	81,1	7,8

	2022 30 jun	2021 31 dec
NYCKELTAL I URVAL		
Nettobelåningsgrad, %	42	35
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	52	45
Långsiktigt substansvärde per aktie, EUR	19,2	17,6
Långsiktigt substansvärde per aktie, SEK	206	182

¹ Miljöcertifierad yta i relation till total yta (exklusive yta som förväntas bli föremål för omfattande projektutveckling).

I denna rapport avser jämförelsetalen inom parentes för resultatposter perioden januari-juni 2021 och för balansposter tidpunkten 31 december 2021. Med Bolaget avses Eastnine-koncernen. EUR = 10,71 SEK och EUR = 57,24 RUB den 30 juni 2022 (källa: Reuters).

Detta är Eastnine

Svenskt fastighetsbolag

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

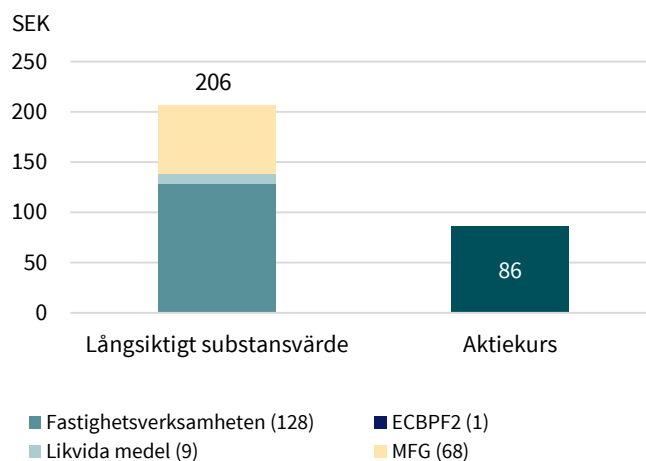
Internationella hyresgäster

Hyresgästerna utgörs huvudsakligen av stora och stabila internationella bolag.

Premiumfastigheter i Baltikum och Polen

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

EASTNINES LÅNGSIKTIGA SUBSTANSVÄRDE OCH AKTIEKURS PER 30 JUNI 2022



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 juni 2022

605 MEUR

12,5 MEUR (årstakt Q2 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.

28,5 % (rullande tolv månader)

Nettobelåningsgrad fastigheter ska uppgå till max 60 %.

52 %

Soliditeten ska vara minst 35 %.

53 %

Hållbarhet

Fastighetsbeståndet ska vara miljöcertifierat i nivå med LEED Gold, BREEAM Excellent eller högre.²

63 %

Andelen grön finansiering ska öka.

48 %

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.

I maj gjorde Eastnine entré på den polska kontorsmarknaden genom förvärvet av fastigheten Nowy Rynek D i Poznan. Fastigheten omfattar 39 000 kvm samt 261 parkeringsplatser.



Stark nettouthyrning och stigande förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet är på rekordnivå, nettouthyrningen positiv för andra kvartalet i rad och fastighetsportföljens volym växer efter Eastnines första förvärv i Polen. Trots fortsatt oro i omvärlden ser vi, baserat på detta och en stabil finansiell bas, fram mot en fortsatt positiv utveckling under hösten.



Rekordresultat i fastighetsverksamheten

Eastnines positiva utveckling från första kvartalet fortsätter. Fastighetsverksamheten uppvisade ett starkt andra kvartal med positiv nettouthyrning och stigande uthyrningsgrad. Förvärvet av ytterligare en fastighet i början av maj har såklart också en positiv inverkan på intäkter och resultat, vilket innebär att förvaltningsresultatet under andra kvartalet landade på den högsta nivån i Eastnines historia. Nettouthyrningen, som mäter tecknade avtal minus uppsagda avtal, uppvisade under april till juni ett plus på hela 1 763 TEUR mätt som årshyror. Efterfrågan på förstklassiga kontorslokaler har varit hög i Vilnius, vilket bland annat inneburit att vi, direkt efter Danske Banks avflytt i maj, har hyrt ut hela fastigheten Uniq i Vilnius. Merparten av de nyuthyrda lokalerna under andra kvartalet inflyttas under tredje och fjärde kvartalet och kommer därför att påverka uthyrningsgraden och resultatet först under andra halvan av 2022.

“Det känns också tryggt att Eastnines finansieringsbas är stabil i den förhållandevis stökiga marknad vi sett under våren. Första lånerefinansiering samt ränteomförhandling infaller först hösten 2023.

Första förvärvet i Polen och stabil finansieringsbas

Under våren har vi haft huvudfokus på att förvärva fastigheter i ett för oss nytt land, Polen. Efter ett intensivt arbete lyckades vi, trots Rysslands invasionskrig i Ukraina och alla földeffekter som uppstått, genomföra förvärvet av den nybyggda kontorsfastigheten Nowy Rynek D i Poznan. Regionstaden Poznan, som är belägen mitt emellan Warszawa och Berlin, har cirka en miljon invånare i storstadsregionen, flera stora universitet samt ett diversifierat näringsliv. Med förvärvet diversifierar vi oss i fråga om geografisk marknad, hyresgäster och finansiering, vilket minskar såväl affärs- som finansieringsrisk. Förvärvet är nämligen delvis finansierat med lån i den för oss nya tyska banken BerlinHyp. Det känns tryggt att Eastnines finansieringsbas är stabil i den förhållandevis stökiga marknad vi sett under våren. Första lånerefinansiering samt ränteomförhandling infaller först hösten 2023, andelen kapitalmarknadsfinansiering är låg, genomsnittlig räntebindning samt kapitalbindning har förlängts och likviditeten är god.

Positiva värdeförändringar

Under kvartalet noteras stora positiva orealiserade värdeförändringar för såväl fastigheter som innehavet i den ryska modekedjan Melon Fashion Group (MFG). Fastighetsvärdena stiger som ett resultat av nyuthyrning och högre marknadshyror. Än så länge syns inga tecken på stigande yieldnivåer för fastigheter på våra marknader och det är möjligt att de stigande marknadshyror som noteras kan uppväga eventuella framtida sådana tendenser i värderingarna. Även värdet på innehavet i MFG, som Eastnine har för avsikt att avyttra, stiger under kvartalet. Vid värderingen används samma modell som tidigare och den orealiserade värdeförändringen under kvartalet är huvudsakligen ett resultat av en stärkt rubelkurs. Som bekant är rubelkursen fortsatt mycket volatil.

Glad sommar följs av spännande höst

Eastnines medarbetare kan gå på välförtjänt semester efter ett mycket positivt och arbetsintensivt andra kvartal, för att komma tillbaka med nya krafter inför höstens möjligheter och utmaningar. Glad sommar tillönskas alla!

Kestutis Sasnauskas, vd

Affärsidé

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



Eastnine har under kvartalet hyrt ut 5 800 kvm i Uniq och fastigheten är därmed fullt uthyrd igen efter att Danske Bank lämnade i maj. De nya hyresgästerna flyttar in successivt fram till fjärde kvartalet 2022.

Marknad

Rysslands krig i Ukraina har haft begränsad effekt på tillväxten i de länder där Eastnine verkar, men stor inverkan på inflationsutvecklingen. Hyresmarknaden är stabil, med stigande hyresnivåer på premiumkontor i framför allt Vilnius. Transaktionsvolymerna har än så länge inte påverkats negativt.

Marknadsutveckling

Ekonomiskt har Rysslands krig i Ukraina än så länge haft en begränsad effekt i Baltikum och Polen. BNP förväntas under 2022 stiga med 1,8 procent i Litauen, 3,5 procent i Lettland och hela 4,4 procent i Polen, som sannolikt blir den av de större ekonomierna i EU som växer mest under året.

Samtidigt har inflationen i den här delen av Europa accelererat till rekordhöga nivåer, bland annat på grund av ländernas relativt sett stora exponering mot energi- och matpriser. I maj hade konsumentpriserna stigit med hela 18,5 procent, 16,8 procent och 12,8 procent i årstakt i Litauen, Lettland respektive Polen. Inflationen minskar hushållens köpkraft och tvingar fram räntehöjningar som har varit kraftigare i Polen än i eurozonen som helhet. De ekonomiska utsikterna och magnituden av en eventuell lågkonjunktur är, som i många andra länder, osäkra.

Hyresmarknad

Kontorseterfrågan har varit stabil i Vilnius och Polen sedan krigsutbrottet. I Vilnius är utbudet mer begränsat än tidigare, vilket återspeglas i snabbare uthyrningsprocesser och stigande hyresnivåer. Till exempel kunde Eastnines hela fastighet Uniq hyras ut på högre hyresnivåer till totalt sju hyresgäster, däribland Accenture och Wolt, inom loppet av en månad efter att Danske Bank lämnat fastigheten. Även i Riga och Poznan har nyuthyrningen varit god sedan årsskiftet, drivet av de två större kontorsprojekt som färdigställs i respektive stad. I Riga har större hyresavtal tecknats av bland annat KPMG och Swisscom i fastigheten Verde och i Poznan har ett multinationellt företag tecknat ett avtal om cirka 10 000 kvm i Nowy Rynek E, grannfastighet till Eastnines senaste förvärv. Vakanserna steg i Riga, var oförändrade i Poznan och nästan halverades i Vilnius till 16,4 procent (14,4), 12,9 procent (12,0) respektive 4,8

procent (9,1) under kvartalet. I både Riga och Poznan är det enskilda fastigheter som har stor påverkan på statistiken. Topp hyresnivåerna för kontor per kvadratmeter och månad ligger på 18,00 EUR i Vilnius, 17,00 EUR i Riga och 15,25 EUR i Poznan, och förväntas stiga på grund av kraftigt höjda byggkostnader som dämpat utvecklingsaktiviteten.

Transaktionsmarknad

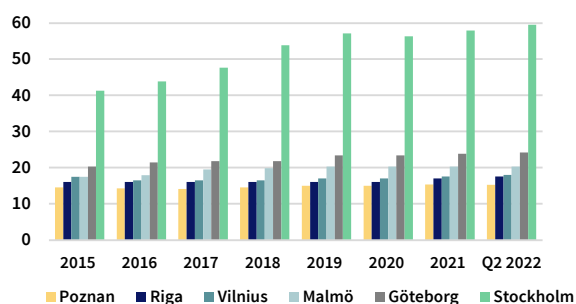
I spåren av den höga inflationen och förväntade räntehöjningar har den för fastighetsmarknaden viktiga femårs-ränteswapen stigit snabbt från omkring noll vid årsskiftet till nära 1,8 procent vid halvårsskiftet för lån i EUR. Av samma anledning avkastar stats- och företagsobligationer betydligt mer idag än före kriget. Högre finansierings- och alternativkostnad, i kombination med pågående krig i Europa, har gjort fastighetsinvesteringar mer avvaktande, särskilt de från Asien och USA.

Pågående affärer har ändå slutförts och ett sämre sentiment syns ännu inte i transaktionsvolymerna. I Polen slutfördes kontorstransaktioner för över 1,3 miljarder euro under årets första sex månader, vilket är över 50 procent mer än under motsvarande period föregående år. I årets statistik ingår bland annat Googles förvärv av The Hub i Warszawa från Ghelamco för 583 MEUR i mars och Eastnines förvärv av Nowy Rynek D i Poznan från Skanska för 121 MEUR i maj. I den mindre baltiska fastighetsmarknaden var antalet kontorstransaktioner få, men den totala fastighetsvolymen uppgick till 667 MEUR (643), vilket är högre än motsvarande period föregående år som var ett rekordår i Baltikum.

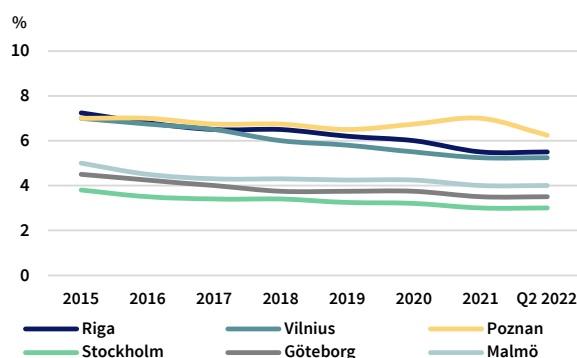
Direktavkastningskraven för högkvalitativa kontorsfastigheter i centrala lägen är oförändrade och bedömdes vid halvårsskiftet vara 5,25 procent i Vilnius, 5,50 procent i Riga och 6,25 procent i Poznan.

HYRESNIVÅ PREMIUMKONTOR

Hyresnivå
EUR/kvm/mån



DIREKTAVKASTNING PREMIUMKONTOR



Januari-juni 2022

Hyresintäkter, driftnetto och förvaltningsresultat steg under perioden, huvudsakligen till följd av ett större fastighetsbestånd efter förvärvet av Nowy Rynek i början av maj. Värderingen av innehavet i den ryska modekedjan MFG har stigit, huvudsakligen på grund av stärkt rubelkurs, men även på grund av positiv resultatutveckling.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med 29 procent under perioden till 13 576 TEUR (10 522), huvudsakligen på grund av ett större fastighetsbestånd. Hyresintäkter i en jämförbar portfölj var oförändrade. Den genomsnittliga hyresnivån har, huvudsakligen till följd av årets hyresindexering och förvärv, ökat till 183 EUR per kvm och år (178). Nettouthyrningen har varit positiv under perioden, framför allt under andra kvartalet, och uppgick till 10 590 kvm, motsvarande årshyror om 2 121 TEUR. Hyresgäster till cirka 7 700 kvm kvarstår att flytta in, varav merparten under juli-augusti.

Fastighetskostnader

En stor andel av kostnaderna för fastighetsdriften debiteras hyresgästerna i enlighet med hyresavtalen. Endast fastighetskostnader som ej faktureras hyresgästerna ingår i Bolagets fastighetskostnader. Det innebär att redovisade fastighetskostnader påverkas av förändrad vakansgrad. Fastighetskostnaderna har ökat som en följd av en större fastighetsportfölj, men också på grund av högre prisnivåer på framför allt elektricitet och uppvärmning. Totala fastighetskostnaderna har ökat med 55 procent till -1 527 TEUR (-984) och fastighetskostnaderna i en jämförbar portfölj med 35 procent, men fortfarande på en låg nivå på grund av hög andel triple-net-avtal.

Resultat

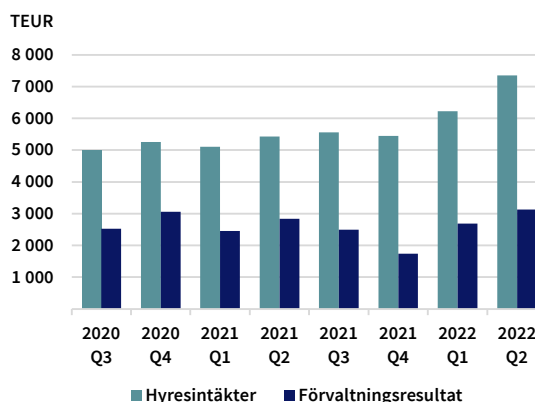
Driftnettot ökade med 26 procent till 12 049 TEUR (9 538) och överskottsgraden uppgick till 89 procent (91). Ökningen i driftnettot är främst hänförligt till förvärv. Överskottsgraden har sjunkit på grund av, framför allt, högre genomsnittliga vakanser under perioden, men nivån är trots det fortsatt hög. Centrala administrationskostnader, som uppgick till -2 094 TEUR (-2 059), har påverkats av engångsposter till följd av etableringen i Polen. Finansieringskostnaderna har ökat till följd av förvärvet i Polen. Förvaltningsresultatet ökade med 10 procent till 5 810 TEUR (5 289). Även ökningen av förvaltningsresultatet förklaras främst av fastighetsförvärv under 2021 och 2022.

Orealiserade värdeförändringar i fastigheter uppgick till 10 002 TEUR (2 916). Orealiserade värdeförändringar för övriga investeringar uppgick till 18 412 TEUR (948), varav 18 393 TEUR (861) är hänförligt till MFG och 19 TEUR (87) till ECBPF2. Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till 5 043 TEUR (361). Erhållen utdelning uppgick till 6 552 TEUR (3 906), varav utdelning från MFG var 6 552 TEUR (3 266). Resultat före skatt uppgick till 45 819 TEUR (13 421) och periodens totalresultat till 43 311 TEUR (11 793).

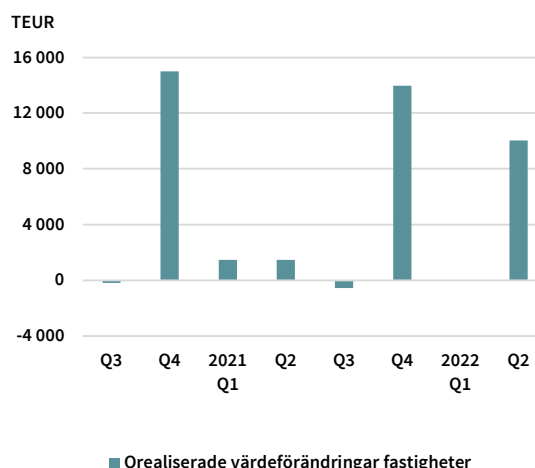
Segmentsrapportering

Fastigheter i Litauen genererade ett förvaltningsresultat om 7 558 TEUR (6 887) och resultat för perioden om 20 164 TEUR (9 128). För Fastigheter i Lettland uppgick förvaltningsresultat till 865 TEUR (520) och resultat för perioden till 629 TEUR (-71). Fastigheter i Polen genererade ett förvaltningsresultat om 710 TEUR (-) och ett resultat för perioden om 876 TEUR (-). Segmentet Övriga investeringar genererade ett resultat för perioden om 24 964 TEUR (4 854), varav erhållna utdelningar uppgick till 6 552 TEUR (3 906) och orealiserade värdeförändringar till 18 412 TEUR (948). Ej allokerade centrala administrationskostnader och andra finansiella intäkter och kostnader uppgick till -3 323 TEUR (-2 118).

HYRESINTÄKTER OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT



OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETER



Resultat och finansiell ställning i sammandrag

Sammandrag, TEUR	2022 jan-jun	2021 jan-jun
Hyresintäkter	13 576	10 522
Fastighetskostnader	-1 527	-984
Driftnetto	12 049	9 538
Centrala administrationskostnader	-2 094	-2 059
Finansiella intäkter/kostnader	-4 145	-2 190
Förvaltningsresultat	5 810	5 289
Orealiserade värdeförändringar	33 457	4 225
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	6 552	3 906
Skatt	-2 508	-1 627
Periodens resultat	43 311	11 793

Sammandrag, TEUR	2022 30 jun	2021 31 dec
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	604 640	469 817
Värdepappersinnehav	143 207	140 858
Derivatinstrument	3 648	-
Övriga tillgångar	7 708	12 642
Likvida medel	18 521	29 201
SUMMA TILLGÅNGAR	777 724	652 518
EGET KAPITAL & SKULDER		
Eget kapital	412 965	375 994
Räntebärande skulder	330 780	241 084
Derivatinstrument	-	1 395
Uppskjuten skatteskuld	16 925	14 464
Övriga skulder	17 054	19 581
SUMMA EGET KAPITAL & SKULDER	777 724	652 518

Resultat fördelat per segment i sammandrag

TEUR	2022 jan-jun	2021 jan-jun
Fastigheter i Litauen		
Förvaltningsresultat	7 558	6 687
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	10 681	3 340
Orealiserade värdeförändringar i derivat	4 335	528
Uppskjuten skatt	-2 410	-1 627
Resultat Fastigheter i Litauen	20 164	9 128
Fastigheter i Lettland		
Förvaltningsresultat	865	520
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	-680	-424
Orealiserade värdeförändringar i derivat	444	-167
Resultat Fastigheter i Lettland	629	-71
Fastigheter i Polen		
Förvaltningsresultat	710	-
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	-	-
Orealiserade värdeförändringar i derivat	264	-
Aktuell/uppskjuten skatt	-98	-
Resultat Fastigheter i Polen	876	-
Övriga investeringar		
Orealiserade värdeförändringar	18 412	948
Utdelningar	6 552	3 906
Resultat Övriga investeringar	24 964	4 854
Ofördelat		
Central administration och övriga rörelsekostnader	-2 094	-2 059
Ej allokerat finansnetto	-1 229	-58
Resultat Ofördelat	-3 323	-2 118
Periodens resultat	43 311	11 793

Finansiering

Eastnines verksamhet finansieras i huvudsak av eget kapital, banklån samt obligationslån. Eastnine har fastställt riskbegränsande mått 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 52 procent (45) och för samtliga tillgångar var den 42 procent (35). Ökningen beror på ny bankfinansiering. Soliditeten uppgick till 53 procent (58).

Eget kapital uppgick till 412 965 TEUR (375 994) och räntebärande skulder till 330 780 TEUR (241 084), varav obligationen utgjorde 45 000 TEUR (45 000). Grön finansiering utgjorde 48 procent (26) av total räntebärande skuld. Under perioden har två nya bankkrediter om totalt 93 340 TEUR upptagits. Motparter är Luminor samt BerlinHyp, vilket innebär att finansieringsbasen breddats. Outnyttjad checkräkningskredit uppgick till 3 000 TEUR (3 000).

Genomsnittlig räntenivå uppgick till 3,0 procent (2,8), genomsnittlig räntebindningstid till 2,2 år (1,5) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 2,8 år (2,5). Samtliga räntebärande skulder, förutom den outnyttjade checkräkningskrediten, löper med rörlig ränta kopplad mot Euribor 3M alternativt 6M, varav 71 procent (60) av total räntebärande skuld har räntesäkrats genom derivat.

Under perioden har skulderna amorterats med 3 644 TEUR. Den årliga amorteringstakten enligt avtal uppgick till 8 301 TEUR (6 510), motsvarande 2,5 procent (2,7) av räntebärande skuld. Eastnines derivat bestod av 234 138 TEUR (143 751) i ränteswappar, varav 24 procent förfaller 2023, 24 procent 2024, 9 procent 2025, 3 procent 2026 och 40 procent 2027. Derivatet värderas till verkligt värde och värdeförändringar redovisas i resultatet, utan påverkan på kassaflödet. Det verkliga värdet på derivaten uppgick till

3 648 TEUR (-1 395). Vid löptidens slut är värdet på derivaten alltid noll.

NYCKELTAL FÖR OBLIGATION

	2022 30 jun
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	52
Räntetäckningsgrad proforma, ggr	2,5

Skatt

Periodens skattekostnad uppgick till -2 508 TEUR (-1 627), varav skatt i Litauen var -2 410 TEUR och skatt i Polen var -98 TEUR. Aktuell skatt uppgick till -48 TEUR och är i sin helhet hänförligt till Polen. Den 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 endast utgår vid utdelning av vinstmedel.

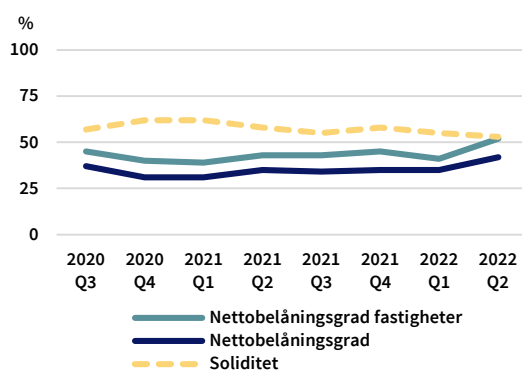
Substansvärde och eget kapital per aktie

Långsiktigt substansvärde per aktie var 19,2 EUR (17,6) vid periodens slut, motsvarande 206 SEK per aktie (182). Eget kapital per aktie var 18,6 EUR (16,9), motsvarande 199 SEK per aktie (174).

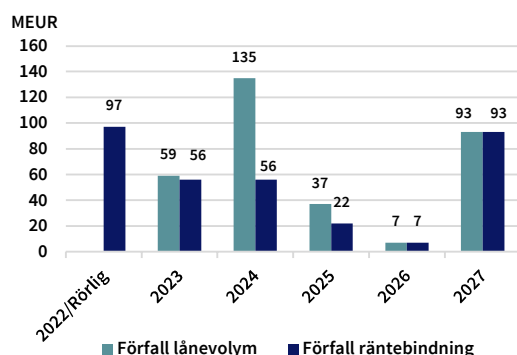
Kassaflöde

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändringar i rörelsekapitalet uppgick till 15 202 TEUR (9 416) under perioden. Förändringar i rörelsekapitalet var 11 649 TEUR (8 610). Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -108 781 TEUR (-37 171) och för finansieringsverksamheten till 86 418 TEUR (24 506). Periodens kassaflöde uppgick till -10 714 TEUR (-4 055). Likvida medel vid periodens slut uppgick till 18 521 TEUR (20 218).

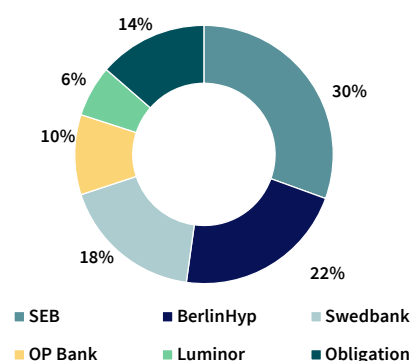
NETTOBELÅNINGSGRAD OCH SOLIDITET



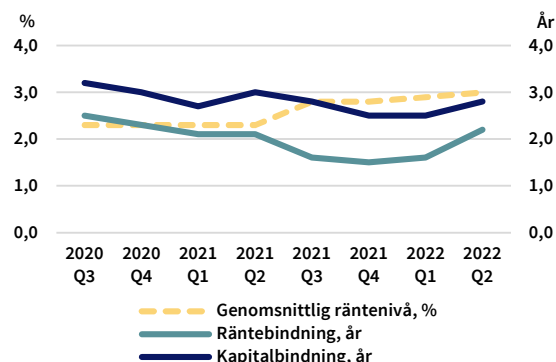
BINDNINGSTID LÅN OCH RÄNTA



FÖRDELNING RÄNTEBÄRANDE SKULD



RÄNTENIVÅ SAMT RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING



Fastighetsbestånd

Under andra kvartalet har Eastnine förvärvat en fastighet i Polen för 120,6 MEUR omfattande drygt 39 200 kvm uthyrningsbar yta och 261 parkeringsplatser. Vid periodens slut bestod fastighetsbeståndet av 14 fastigheter om 183 000 kvm, varav en utvecklingsfastighet. Därutöver finns ytterligare två utvecklingsprojekt i anslutning till befintliga byggnader. Fastighetsvärdet har ökat till 605 MEUR.

Fastighetsportfölj

Per den sista juni 2022 bestod Eastnines fastighetsportfölj av 13 moderna kontorsfastigheter och en utvecklingsfastighet, med en uthyrningsbar yta uppgående till 183 000 kvm och ett marknadsvärde om 604,6 MEUR. Fastigheterna är belägna i Riga, Vilnius och Poznan. 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 förbättrades till 91,5 procent (90,0) och den areamässiga uthyrningsgraden till 91,2 procent (89,9). Överskottsgraden var 89 procent (91) under perioden. Hyresvärdet har ökat till 35,7 MEUR (27,9) framför allt till följd av förvärv. Fastighetsbeståndets genomsnittliga ålder, exklusive byggnader på utvecklingsprojektet Kimmel, uppgick till 8,3 år (8,6) vid periodens slut till följd av förvärvet av Nowy Rynek.

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 tre 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. Vid periodens slut uppgick Eastnines sammanlagda uthyrningsbara yta i Vilnius till 121 202 kvm, motsvarande en marknadsandel av cirka 13 procent av kontorsmarknaden i staden. Hyresvärdet ökade till 23,6 MEUR (23,3) och fastighetsvärdet uppgick till 403,0 MEUR (389,1) vid periodens slut.

Riga

I Riga saknas ett tydligt centralt affärsdistrikt och utveckling av moderna kontor sker i ett antal mikrolägen. Eastnines samtliga kontorsfastigheter återfinns centralt i staden, belägna längs en av stadens viktigaste gator Krisjaņa Valdemara iela, samt den intilliggande gatan Zala iela. Fastighetsportföljens totala uthyrningsbara yta uppgick till 22 580 kvm, och bedöms motsvara fyra procents marknadsandel av kontorsmarknaden i staden. Hyresvärdet uppgick till 4,6 MEUR (4,6). Fastighetsvärdet inklusive projektfastigheter uppgick, vid periodens slut, till 80,7 MEUR (80,7), varav värdet på projektfastigheter var 12,1 MEUR (12,0).

Poznan

Den 6 maj 2022 förvärvade Eastnine kontorsfastigheten Nowy Rynek D, belägen i Poznan, som är den femte största staden i Polen. Poznan ligger mitt emellan Warszawa och Berlin, har nära en miljon invånare i storstadsområdet och ett vitalt näringsliv samt flera större universitet. Eastnines fastighet ligger centralt i Poznans affärsområde, nära både centralstationen och Gamla stan. Vid tillträdet uppgick den ytmässiga uthyrningsgraden till 96,5 procent. Vid periodens slut uppgick både den ytmässiga och ekonomiska uthyrningsgraden till 100 procent då säljaren garanterar hyror för vakanta ytor.

Nowy Rynek D inrymmer huvudkontoret för ankarhyresgästen Allegro, ett av Europas ledande e-handelsbolag. Allegro hyr drygt 26 000 kvm. Bland övriga hyresgäster finns danska Rockwool International och tyska Arvato. Fastigheten väntas erhålla hållbarhetscertifieringarna LEED Platinum samt WELL Silver under 2022.

Nowy Rynek D:s uthyrningsbara yta uppgick till 39 258 kvm, och bedöms motsvara sex procents marknadsandel av kontorsmarknaden i staden. Hyresvärdet uppgick till 7,5 MEUR och fastighetsvärdet uppgick till 120,9 MEUR vid periodens slut.

FASTIGHETSBESTÅND

Uthyrningsbar yta, kvm					Vakant yta, kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Fastighetsvärde, MEUR	Andel av värde, %
Stad	Kontor	Handel och service	Övrigt	Total yta				
Vilnius	117 143	3 548	511	121 202	10 964	91,1	403,0	67
Riga	19 673	2 472	435	22 580	5 056	79,4	80,7	13
Poznan	38 417	576	265	39 258	-	100,0	120,9	20
Totalt	175 233	6 596	1 211	183 040	16 020	91,5	604,6	100

Fastighetsutveckling

Eastnine hade vid periodens slut tre framtida utvecklingsprojekt, varav två år belägna i Riga och ett i Vilnius. Projektet The Pine i Riga kommer att uppföras i direkt anslutning till befintlig byggnad på fastigheten Alojjas Biroji. Eastnine har som mål att uppföra en kontorsbyggnad i trä, med högsta klass både vad gäller hållbarhet och hyresgästupplevelse. Byggnaden beräknas omfatta 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 beräknas omfatta cirka 13 200 kvm uthyrningsbar yta samt över 1 000 parkeringsplatser. Bygglov bedöms kunna erhållas under våren 2023.

Läs mer om utvecklingsprojekten på s. 38–41 i Årsredovisning 2021. Stigande byggnationskostnader kommer dock att fördröja projektens tidplaner som finns angivna i årsredovisningen.

Värdeförändringar fastigheter

Fastigheternas värde ökade under perioden till 604,6 MEUR (469,8), varav förvärv ökat värdet med 120,9 MEUR och investeringar i befintliga fastigheter med 3,9 MEUR. Orealiserade värdeförändringar uppgick till 10,0 MEUR. Hyreshöjning till följd av årets indexering samt högre marknadshyror har haft en positiv inverkan på fastighetsvärdet, samtidigt som ökade fastighetskostnader och högre kostnadsinflation har haft motsatt effekt. Det genomsnittliga avkastningskravet var oförändrat och uppgick till 5,6 procent.

Förvärv och investeringar i fastighetsbeståndet

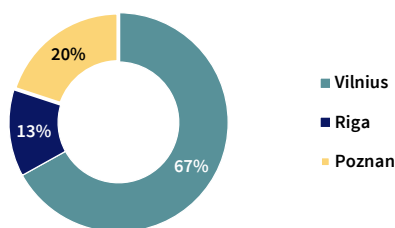
Under det andra kvartalet har Eastnine förvärvat och tillträtt en nybyggd kontorsfastighet i Poznan i Polen. Fastigheten adderar drygt 39 200 kvm uthyrningsbar yta samt 261 parkeringsplatser i underjordiskt garage till portföljen. Fastigheten vid namn Nowy Rynek D ligger i Polens femte största stad, vilken liknar de baltiska huvudstäderna både i storlek och legal struktur. Fastigheten var vid förvärvstillfället uthyrd till 96,5 procent och hyra för återstående ytor har garanterats av Skanska.

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 3,9 MEUR, varav 0,3 MEUR avser investeringar i projektfastigheter.

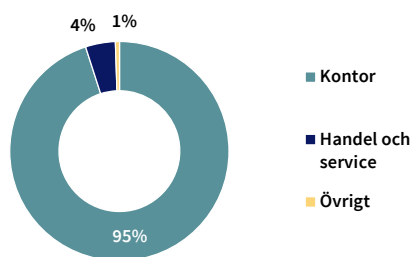
FASTIGHETSVÄRDETS FÖRÄNDRING, TEUR

	2022 jan-jun	2021 jan-dec
Fastighetsvärde vid årets början	469 817	372 400
Fastighetsförvärv	120 905	76 479
Investeringar i befintliga fastigheter	3 916	4 632
Orealiserade värdeförändringar	10 002	16 306
Fastighetsvärde vid periodens slut	604 640	469 817

FASTIGHETSVÄRDE PER STAD



LOKALYTA PER KATEGORI



Ett nytt hyresavtal har tecknats i Eastnines fastighet Alojjas Biroji i Riga. Avtalet omfattar närmare 800 kvm. Den nya hyresgästen, Mea Wallet, som är specialiserad på digitala betalningar, flyttar in hösten 2022.

Hyresgäster i fokus

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 förväntningar. I flera fastigheter finns businesscenters inrättade med reception och säkerhetsvakt. Även tillgång till caféer, restauranger, gym, klädvård samt parkering ingår ofta i utbudet.

Eastnine eftersträvar långsiktiga och värdeskapande relationer genom samarbete, engagemang och hög servicegrad. Med lokal närvaro har Eastnine den närhet till hyresgästerna som möjliggör en naturlig dialog. 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

I Baltikum och Polen är merparten av hyresavtalen tidsbegränsade, vilket innebär att de upphör vid hyresperiodens slut. En förlängning av hyresavtal kräver därmed en aktiv förhandling från båda parterna. Hyresavtalen kan dock innehålla klausuler som innebär att hyresgästen, vid avtalsförfall, har en första rätt till omförhandling av den förhyrda ytan, och också en prioriterad rätt att utöka förhyrd yta. I avtal kan det även förekomma en ensidig rätt för hyresgästen att avbryta avtalet i förtid (break-option). 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 diskutera det framtida lokalbehovet.

Eastnines hyresgäster

Kontrakterade årshyror för Eastnines tio största hyresgäster står för 68 procent av total årshyra, med en genomsnittlig återstående löptid för hyresavtalen om 4,8 år.

Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga årshyran för lokaler till 183 EUR per kvm i hela beståndet. I Litauen var den 184 EUR per kvm och i Lettland samt Polen uppgick årshyran till 181 EUR per kvm. Totala hyresintäkter, för samtliga hyresavtal över hela avtalstiden, uppgick till 151,6 MEUR, varav 47,2 MEUR förfaller år 2026 eller senare. Eastnine tillämpar månadshyra för samtliga kontorslokaler. Som säkerhet kräver Eastnine, från hyresgästen, normalt 2–3 månadshyror i deposition i samband med tecknande av hyresavtal.

Uthyrningar, omförhandlingar och avslut

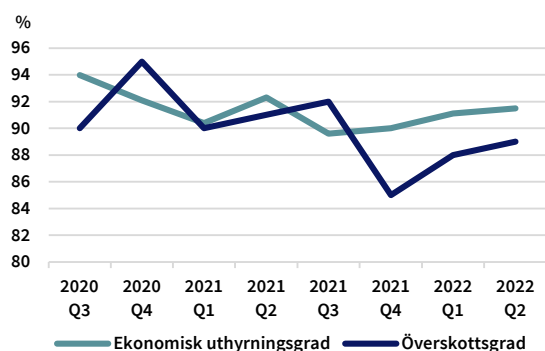
Nettouthyrningen under perioden, dvs. tecknade avtal minus uppsagda avtal, uppgick till 10 590 kvm, motsvarande årshyror om 2 121 TEUR, varav 8 125 kvm respektive 1 763 TEUR avser nettouthyrning under andra kvartalet. Den genomsnittliga årshyran för nytecknade avtal under andra kvartalet uppgick till 200 EUR per kvm. Största uthyrningarna under andra kvartalet var cirka 2 600 kvm till Wargaming samt 1 100 kvm vardera till ITAG LT och Accenture, samtliga i fastigheten Uniq i Vilnius.

STÖRSTA HYRESGÄSTER

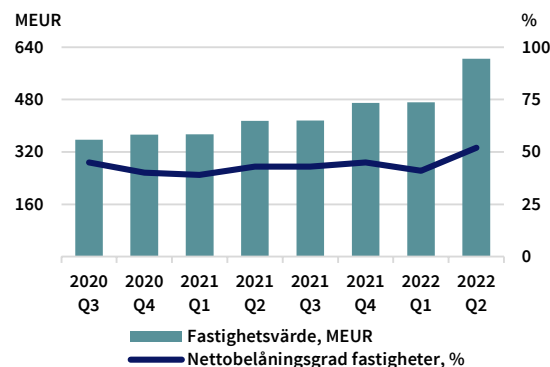
Hyresgäst	Årshyra, TEUR ¹	Andel av kontrakterad årshyra, %	Kvm
Allegro	5 091	17	26 283
Danske Bank	4 834	16	26 588
Telia	2 959	10	15 952
Swedbank	1 994	7	11 266
Vinted	1 837	6	9 605
Rockwool	1 110	4	5 957
Visma	1 072	4	5 571
Citco	732	2	3 009
Webhelp	419	1	2 105
Bentley Systems	446	1	2 802
Totalt	20 494	68	109 138

¹ Årshyra avser avtalade intäkter för lokaler, parkering och övriga hyresintäkter.

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD OCH ÖVERSKOTTSGRAD



FASTIGHETSVÄRDE OCH NETTOBELÄNINGSGRAD



Marknadsvärde fastighetsbeståndet

Marknadsvärdet ökade till 604,6 MEUR (469,8) vid periodens slut, huvudsakligen till följd av investeringar. De orealiserade värdeförändringarna uppgick till 10,0 MEUR, motsvarande 2,1 procent av ingående fastighetsvärde vid årets början.

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. 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 har under året ökat till i genomsnitt 15,4 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 200–250 EUR per kvm beroende på fastighetens läge och skick. Övriga planerade fastighetsinvesteringar har i genomsnitt beräknats till 2,7 procent (2,7) av totala hyresintäkter.

Långsiktig vakansgrad är upptagen till 4,5 procent (4,5) i värderingsmodellen. Inflationen för marknadshyror har bedömts vara 2,0 procent (1,5) årligen. Vägt direktavkastningskrav var 5,6 procent (5,6) i värderingsmodellen och genomsnittlig kalkylränta ökade till 7,4 procent (6,9).

VÄRDERINGSMODELL

	2022 30 jun	2021 31 dec
Vägt direktavkastningskrav, %	5,6	5,6
Genomsnittliga fastighetsinvesteringar, %	2,7	2,7
Genomsnittlig hyra, EUR/kvm/månad	15,4	15,2
Genomsnittlig kalkylränta, %	7,4	6,9
Investering vid nyuthyrning, EUR/kvm	200–250	180–230
Långsiktig inflation marknadshyror, %	2,0	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	175 233	32,3	184,2	92,1
Handel och service	6 596	1,1	173,9	87,6
Parkering	-	2,0	-	85,0
Övrigt ¹	1 211	0,3	100,0	82,3
Summa	183 040	35,7	182,8	91,5

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 30 juni 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 och hyresintäkterna har ökat som en följd av förvärvet av fastigheten Nowy Rynek D i Poznan.
- Högre vakans i befintliga fastigheter har ökat vakansvärdet.
- Fastighetskostnaderna ökar endast marginellt, trots förvärvet av Nowy Rynek. Anledningen är fastighetens höga överskottsgrad.
- Finansieringskostnaderna ökar till följd av förvärvet.
- Central administration ökar endast marginellt.
- Förvaltningsresultatet ökar mer än hyresintäkter och driftnetto i procent, vilket är en följd av stordriftsfördelar.
- Överskottsgraden, räntetäckningsgraden och den framåtriktade direktavkastningsnivån stiger, som en effekt av det förbättrade driftnettot.

Aktuell intjäningsförmåga, TEUR	2022 30 jun	2022 31 mar	Förändring, %
Hyresvärde	35 734	27 922	+28
Avgår vakansvärde	-3 038	-2 475	+23
Summa hyresintäkter	32 696	25 447	+28
Fastighetskostnader	-3 000	-2 900	+3
Driftnetto	29 696	22 548	+32
Centrala administrationskostnader	-3 900	-3 800	+3
Räntekostnader	-9 824	-7 492	+31
Andra finansiella intäkter och kostnader	-372	-204	+82
Förvaltningsresultat	15 600	11 052	+41

Nyckeltal, aktuell intjäningsförmåga	2022 30 jun	2022 31 mar	Förändring, enhet
Överskottsgrad, %	91	89	+2
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,5	+0,1
Skuldkvot, ggr	12,8	13,9	-1,1
Genomsnittlig räntenivå, %	3,0	2,9	+0,1
Framåtriktad direktavkastning, %	4,9	4,8	+0,1
Framåtriktad direktavkastning, exklusive utvecklingsfastigheter, %	5,0	4,9	+0,1
Förvaltningsfastigheter, TEUR	604 640	471 196	+133 444

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 ökat med 18 393 TEUR, på grund av stärkt rubelkurs samt förbättrat resultat. Innehavet i fastighetsfonden är i det närmaste avvecklat.

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 periodens slut av totalt 862 butiker (845), varav 237 (247) utgjordes av franchise. MFG saluför varumärkena Sela, Befree, Zarina och Love Republic, riktade till olika målgrupper.

Perioden januari-juni 2022

Melon Fashion Group uppvisade en positiv försäljningsutveckling och en förbättrad lönsamhet under årets sex första månader där försäljningen ökade med 13 procent till 19,7 miljarder RUB (17,5) baserat på preliminära siffror. EBITDA ökade med 36 procent till 5,7 miljarder RUB (4,2). EBITDA-marginalen var 29 procent (24). MFGs nettovinst uppgick till 2,5 miljarder RUB (1,7). Försäljningen via e-handel uppgick till 32 procent (32) av total försäljning. MFG har fortsatt god likviditet och tidigare leveransproblem är i stort sett lösta.

Eastnines ägande i MFG

Eastnine äger 36 procent av MFG, innehavet är obelånat. Värdet på innehavet i MFG ökade med 18 393 TEUR under perioden, huvudsakligen beroende på stärkt rubel, men också på grund av förbättrad resultatutveckling för MFG. Rubelkursen är mycket volatil, vilket inneburit stora värdeförändringar mellan olika kvartal. Värdet sjönk under första kvartalet 2022, för att stiga under andra kvartalet. Totalavkastning för innehavet uppgick till 20,5 procent (5,2) under perioden.

Förberedelserna med en börsnotering av bolaget avbröts efter Rysslands invasion av Ukraina, 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. Eastnine har under andra kvartalet 2022 erhållit en utdelning om 92 TEUR, vilket tillsammans med den utdelning som erhöles i början av januari 2022, innebär att utdelningen under perioden uppgår till 6 552 TEUR.

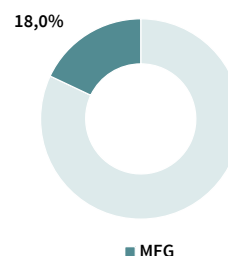
East Capital Baltic Property Fund II

Fonden är under avveckling efter att samtliga tillgångar avyttrats. Under perioden har 1188 TEUR återbetalats och vid periodens slut återstår 2 984 TEUR, vilket beräknas återbetalas under tredje kvartalet 2022.

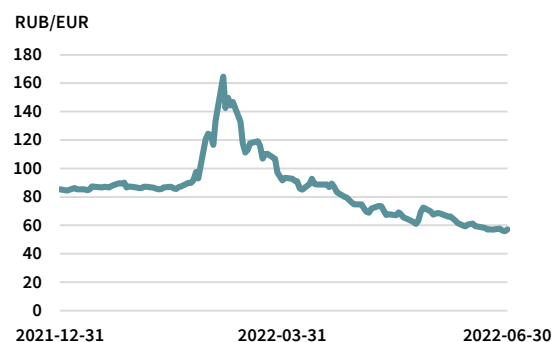
	MFG	
	2022	2021
Nyckeltal Eastnines innehav	jan-jun	jan-jun
Orealiserad värdeförändring, TEUR	18 393	861
Erhållna utdelningar, TEUR	6 552	3 266
Totalavkastning, %	20,5	5,2

	MFG	
	2022	2021
Nyckeltal Eastnines innehav	30 jun	31 dec
Eastnines andel, %	36	36
Verkligt värde, Eastnines andel, TEUR	140 222	121 830
Andel av Eastnines tillgångar, %	18,0	18,7

ANDEL AV EASTNINES TILLGÅNGAR



VOLATIL RUBELKURS



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 av helägda dotterbolag i Eastnine-koncernens respektive verksamhetsland. Vid periodens slut hade Eastnine-koncernen 24 heltidsanställda, varav nio var anställda på huvudkontoret i Stockholm, nio i Vilnius och sex i Riga. Bolagets och koncernens delårsrapport omfattar perioden januari-juni 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 påverkats negativt under första kvartalet och positivt under andra kvartalet, i huvudsak på grund av förändringar i rubelkursen som är mycket volatil. För mer information se s. 14.

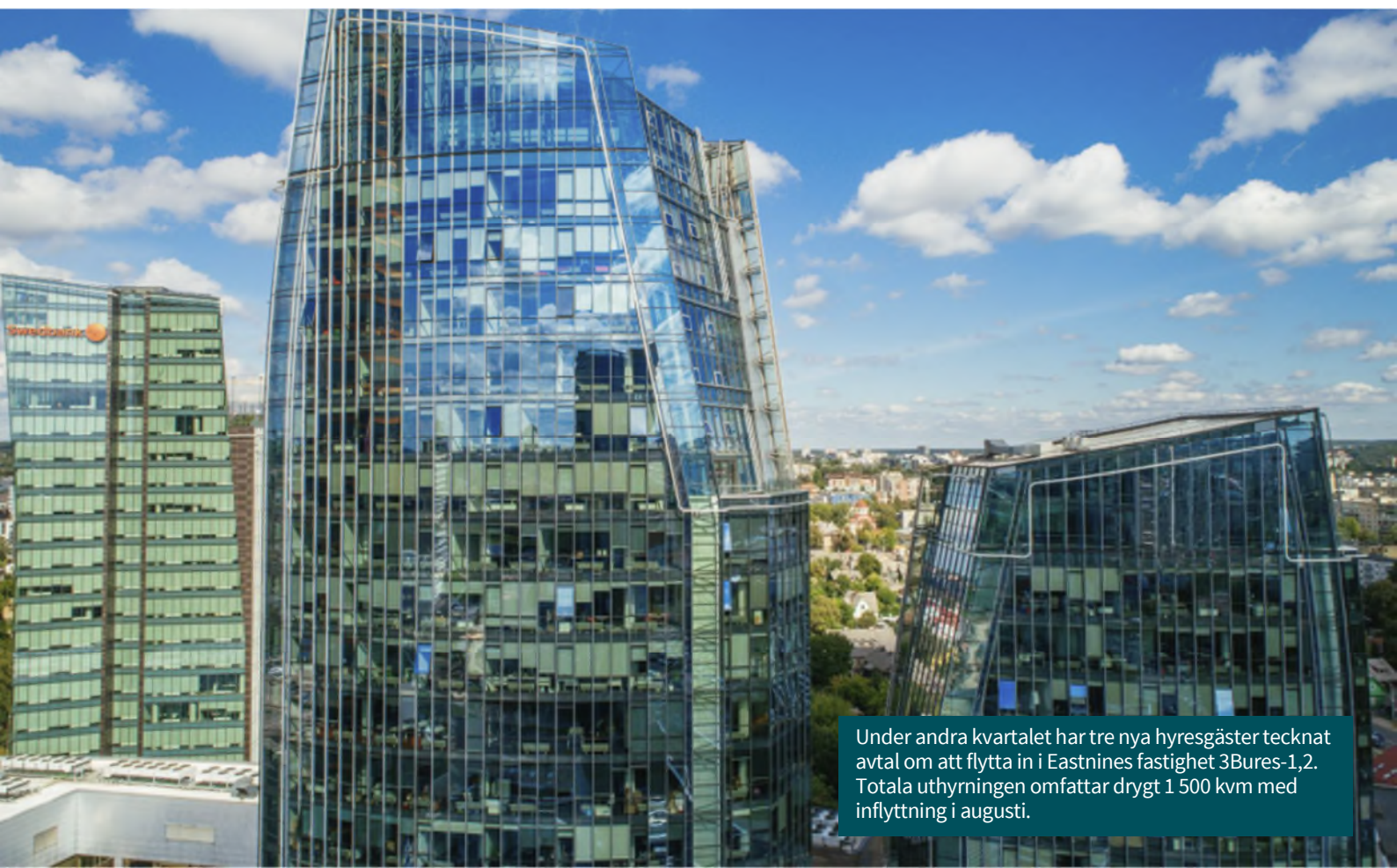
En mer detaljerad redogörelse för Eastnines största risker finns i Bolagets årsredovisning för 2021 på s. 56–61. Aktuell marknadsanalys tillhandahålls i avsnittet Marknad på s. 5.

Moderbolaget

Periodens resultat uppgick till 24 677 TEUR (3 778). Resultatet är huvudsakligen hänförligt till erhållen utdelning från, och orealiserad värdeförändring i, MFG om totalt 24 945 TEUR (4 128). För moderbolagets resultat- och balansräkning, se s. 25.

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. I maj utbetalades 0,75 SEK per aktie. För nästkommande utbetalningstillfällen, se kalenderium.



Under andra kvartalet har tre nya hyresgäster tecknat avtal om att flytta in i Eastnines fastighet 3Bures-1,2. Totala uthyrningen omfattar drygt 1 500 kvm med inflyttning i augusti.

Hållbarhet

Eastnine driver ett aktivt hållbarhetsarbete. Vid periodens slut var 63 procent av fastighetsytan (exklusive fastigheten Kimmel som väntas bli föremål för omfattande projektutveckling) miljöcertifierad med antingen LEED Platinum eller BREEAM Excellent och Outstanding. Pågående certifieringar uppgick till 31 procent av fastighetsytan. Eastnines målsättning är att 100 procent av certifieringsbar yta ska vara certifierad med minst LEED Gold eller BREEAM Excellent. Hållbarhetsredovisningen i årsredovisningen 2021, som uppfördes i enlighet med GRI:s (Global Reporting Initiatives) riktlinjer, innehåller information om Bolagets huvudsakliga frågor, hållbarhetsmål och indikatorer.

Övriga hållbarhetsupplysningar under perioden:

- Kontorsfastigheten Nowy Rynek D, som Eastnine förvärvade under andra kvartalet, har designats för att möta höga hållbarhetsstandarder och främja välbefinnandet hos de som arbetar i byggnaden. Ljud-dämpande åtgärder, möjlighet till mycket dagsljus, sittplatser utomhus och ren luft är några områden som har prioriterats vid uppförandet av fastigheten. Fastigheten väntas erhålla hållbarhetscertifieringarna LEED Platinum samt WELL Silver under 2022.
- LEED-certifiering pågår avseende fastigheten Valdemara Centrs i Riga, som väntas erhålla hållbarhetscertifieringen LEED Gold senast första kvartalet 2023.
- Eastnines fastighet S7-3 i Vilnius erhöll certifieringen BREEAM In-Use Outstanding vid inledningen av året. I samband med certifieringen tilldelades byggnaden 90 poäng, vilket är den högsta poängen bland alla BREEAM In-Use-projekt i Litauen.
- Andelen gröna hyresavtal uppgår till 62 procent (66).
- Grön finansiering utgör 48 procent (26) av räntebärande skulder.
- Eastnine har under perioden 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. Redovisningsprinciperna 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 med tillägg av följande redovisningsprincip: Eastnine redovisar, i enlighet med IAS 21 Effekterna av ändrade valutakurser. För verksamheten i Polen betraktas den polska zlotyn som funktionell valuta. Vid upprättande av koncernredovisning omräknas den polska utlandsverksamhetens balansräkningar från dess funktionella valuta till euro baserat på balansdagens valutakurser. Intäkts- och kostnadsposter omräknas till genomsnittskurserna under året. Eventuella omräkningsdifferenser som uppstår redovisas i övrigt totalresultat och som en reserv i koncernens eget kapital.

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, Fastigheter i Polen 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 familjemedlemmar samt närstående företag kontrollerade, vid periodens slut, 31 procent (31) av rösterna i Bolaget.

Viktiga händelser efter periodens slut

Fastigheten Vertas-2 i Vilnius erhöll miljöcertifieringen LEED Platinum i början av juli 2022. Efter certifieringen är 67 procent av fastighetsportföljen miljöcertifierad och certifieringsarbete pågår för ytterligare 27 procent.

Styrelsens och vd:s intygande

Styrelsen och 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.

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

Stockholm den 14 juli 2022

Liselotte Hjorth
Styrelseordförande

Christian Hermelin
Ledamot

Peter Elam Håkansson
Ledamot

Ylva Sarby Westman
Ledamot

Peter Wågström
Ledamot

Kestutis Sasnauskas
Vd

Aktien

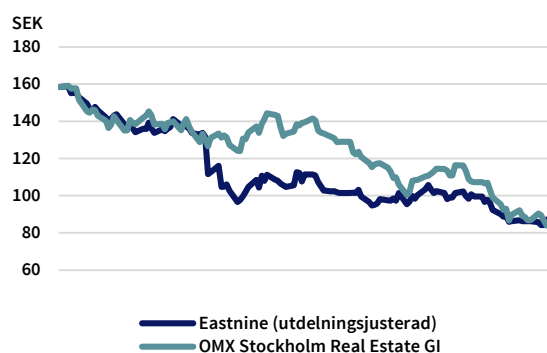
Nedgångar har präglat börserna och i synnerhet fastighetssektorn under det första halvåret 2022. OMX Stockholm Real Estate PI sjönk med 48 procent och Eastnines börskurs med 46 procent sedan årsskiftet till 86 SEK den sista juni. Det långsiktiga substansvärdet per aktie ökade med 13 procent under perioden till 206 SEK, huvudsakligen på grund av orealiserad värdeförändring avseende fastigheter samt innehavet i MFG.

Kursutveckling och omsättning

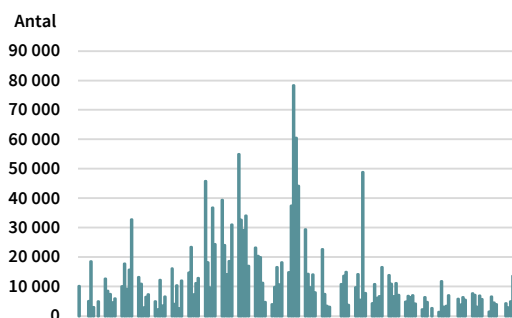
Sedan årsskiftet har Eastnines börskurs sjunkit med 72,4 SEK och uppgick per den 30 juni 2022 till 86,0 SEK (158,4). Under perioden uppmättes den högst stängningskursen den 3 januari med 159,0 SEK och såväl den 28 som 29 juni noterades den lägsta stängningskursen på 83,2 SEK.

Eastnines börsvärde uppgick vid periodens slut till 1,9 miljarder SEK (3,5). Den genomsnittliga dagsomsättningen på Nasdaq uppgick till 13 352 aktier (16 662) under perioden januari-juni. Den fria floaten uppgick till 49,3 procent (49,4) vid periodens slut.

AKTIEKURS JAN-JUN 2022



OMSÄTTNING AKTIER JAN-JUN 2022

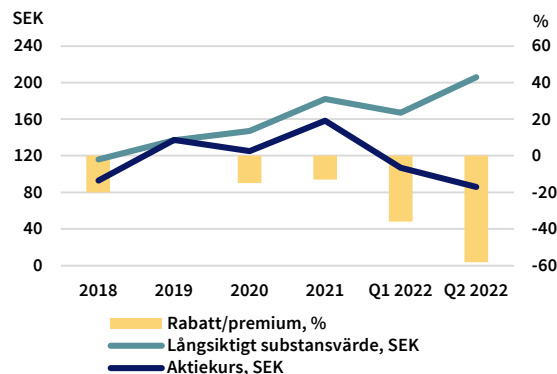


Substansvärde

Det långsiktiga substansvärdet per aktie ökade med 24 SEK sedan årsskiftet, motsvarande 13 procent, för att vid periodens slut uppgå till 206 SEK (182). Värdet i euro ökade med 1,6 EUR, motsvarande 9 procent, till 19,2 EUR (17,6). Eget kapital per aktie ökade med 25 SEK, motsvarande 14 procent, till 199 SEK (174). Värdet i euro ökade med 1,7 EUR, motsvarande 10 procent, till 18,6 EUR (16,9).

Orealiserad värdeförändring avseende fastigheter samt innehavet i MFG var de viktigaste faktorerna bakom ökningen av substansvärdet per aktie. Den långsiktiga substansrabatten har ökat under perioden och uppgick per den sista juni 2022 till 58 procent (13 procent).

AKTIEKURS OCH SUBSTANSVÄRDE



NYCKELTAL

	2022	2021
Data per aktie	30 jun	31 dec
Eget kapital, EUR	18,6	16,9
Långsiktigt substansvärde, EUR	19,2	17,6
Aktiekurs, EUR	8,0	15,4
Eget kapital, SEK	199	174
Långsiktigt substansvärde, SEK	206	182
Aktiekurs, SEK	86,0	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 periodens slut 5 721 (6 769). 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 79,5 procent (76,6).

Återköp

Per 30 juni 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, varav första utdelningen om 0,75 SEK gjordes i maj, se även kalendarium för kommande datum för utdelning.

STÖRSTA AKTIEÄGARE PER 28 JUNI 2022

Aktieägare	Antal aktier	%
Peter Elam Håkansson ¹	5 965 965	26,7
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	478 659	2,1
Nordnet Pensionsförsäkring	405 666	1,8
Karine Hirn ¹	373 200	1,7
Dimensional Fund Advisors	333 058	1,5
CARN Capital	259 749	1,2
Staffan Malmer	186 368	0,8
Albin Rosengren ¹	181 535	0,8
Gustaf Hermelin	170 100	0,8
Jacob Grapengiesser	167 861	0,8
15 största	16 747 079	74,9
Eastnine AB (återköpta aktier)	162 515	0,7
Övriga	5 460 667	24,4
Totalt	22 370 261	100,0

¹ Privat och via bolag. Källa: Monitor

A low-angle, upward-looking photograph of several modern skyscrapers with glass facades. The buildings are framed against a bright blue sky with scattered white clouds. The perspective creates a sense of height and architectural grandeur. The glass reflects the sky and clouds, adding depth to the image.

Finansiella rapporter i sammandrag

Nowy Rynek D i Poznan, Polen.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

TEUR	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2022 apr-jun	2021 apr-jun	2021 jan-dec	2021/2022 jul-jun
Hysesintäkter	13 576	10 522	7 350	5 423	21 530	24 584
Fastighetskostnader	-1 527	-984	-797	-497	-2 294	-2 837
Driftnetto	12 049	9 538	6 553	4 925	19 237	21 748
Centrala administrationskostnader	-2 094	-2 059	-1 075	-936	-3 853	-3 888
Räntekostnader	-3 976	-2 122	-2 229	-1 108	-5 600	-7 454
Andra finansiella intäkter och kostnader	-170	-68	-118	-46	-257	-359
Förvaltningsresultat	5 810	5 289	3 131	2 836	9 527	10 047
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	10 002	2 916	10 031	1 450	16 306	23 391
Orealiserade värdeförändringar i investeringar	18 412	948	62 756	-994	43 648	61 111
Orealiserade värdeförändringar i derivat	5 043	361	2 757	22	1 349	6 032
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	6 552	3 906	92	3 906	5 113	7 760
Resultat före skatt	45 819	13 421	78 766	7 220	75 943	108 341
Aktuell skatt	-48	-	-48	-	-	-
Uppskjuten skatt	-2 461	-1 627	-2 114	-1 076	-3 609	-4 443
Periodens/årets resultat¹	43 311	11 793	76 603	6 144	72 334	103 851
Övrigt totalresultat – poster som kan komma att återföras till resultatet:						
Omräkningsdifferenser för utlandsverksamhet	0	-	0	-	-	0
Periodens/årets totalresultat¹	43 311	11 793	76 603	6 144	72 334	103 851
Antal utgivna aktier, justerat för återköpta aktier, tusental	22 208	22 149	22 208	22 149	22 208	22 208
Vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning, tusental	22 208	22 149	22 208	22 149	22 154	22 183
Vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning, tusental	22 208	22 205	22 208	22 205	22 232	22 183
Resultat per aktie före utspädning, EUR	1,95	0,53	3,45	0,28	3,27	4,68
Resultat per aktie efter utspädning, EUR	1,95	0,53	3,45	0,28	3,25	4,68

¹ Periodens/årets resultat och totalresultat är i sin helhet hänförligt till moderföretagets aktieägare.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

TEUR	2022 30 jun	2021 31 dec	2021 30 jun
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	604 640	469 817	414 986
Nyttjanderättstillgång, leasingavtal	2 285	1 353	1 341
Derivatinstrument	3 648	-	-
Långfristiga värdepappersinnehav	140 222	121 830	103 100
Övriga anläggningstillgångar	321	338	285
Summa anläggningstillgångar	751 117	593 339	519 712
Kortfristiga värdepappersinnehav	2 984	19 028	-
Övriga omsättningstillgångar	5 102	10 951	2 714
Likvida medel	18 521	29 201	20 218
Summa omsättningstillgångar	26 607	59 180	22 931
SUMMA TILLGÅNGAR	777 724	652 518	542 644
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	412 965	375 994	315 348
Räntebärande skulder	322 631	234 574	192 829
Derivatinstrument	-	1 395	2 384
Uppskjuten skatteskuld	16 925	14 464	12 482
Leasingskuld	2 266	1 334	1 321
Övriga långfristiga skulder	4 675	2 420	1 729
Summa långfristiga skulder	346 497	254 187	210 745
Räntebärande skulder	8 149	6 510	6 510
Övriga kortfristiga skulder	10 114	15 827	10 041
Summa kortfristiga skulder	18 262	22 338	16 551
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	777 724	652 518	542 644

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

TEUR	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserv omräknings- differenser	Balanserad vinst eller förlust	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2021	3 660	257 850	-	48 432	309 942
Resultat 1 januari-30 juni	-	-	-	11 793	11 793
Utdelning till aktieägarna	-	-6 520	-	-	-6 520
Långsiktigt incitamentsprogram	-	132	-	-	132
Utgående eget kapital 30 juni 2021	3 660	251 462	-	60 226	315 348
Resultat 1 juli-31 december	-	-	-	60 540	60 540
Långsiktigt incitamentsprogram	-	105	-	-	105
Utgående eget kapital 31 december 2021	3 660	251 567	-	120 766	375 993
Resultat 1 januari-30 juni	-	-	-	43 311	43 311
Övrigt totalresultat 1 januari-30 juni	-	-	0	-	0
Utdelning till aktieägarna	-	-6 377	-	-	-6 377
Långsiktigt incitamentsprogram	-	38	-	-	38
Utgående eget kapital 30 juni 2022	3 660	245 228	0	164 077	412 965

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

TEUR	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2022 apr-jun	2021 apr-jun	2021 jan-dec	2021/2022 jul-jun
Den löpande verksamheten						
Resultat före skatt	45 819	13 421	78 766	7 220	75 943	108 341
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-30 569	-4 005	-72 703	-386	-61 175	-87 739
Betald inkomstskatt	-48	-	-48	-	-	-48
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändringar i rörelsekapitalet	15 202	9 416	6 015	6 834	14 768	20 555
Förändringar i kassaflöde från rörelsekapitalet						
Ökning (-)/minskning(+) rörelsefordringar	5 850	-829	-1 382	-196	-9 059	-2 380
Ökning (+)/minskning(-) rörelseskulder	-9 403	23	232	118	11 785	2 359
Kassaflöde från den löpande verksamheten	11 649	8 610	4 865	6 756	17 494	20 534
Investeringsverksamheten						
Investeringar i befintliga fastigheter	-3 916	-1 184	-2 504	-850	-4 632	-7 364
Förvärv av fastigheter	-120 906	-35 986	-120 906	-35 986	-76 007	-160 927
Förvärv av inventarier	-22	-1	-	-	-99	-120
Försäljning av övriga finansiella tillgångar	16 063	-	1 188	-	5 287	21 350
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-108 781	-37 171	-122 222	-36 836	-75 450	-147 060
Finansieringsverksamheten						
Emission obligation	-	-	-	-	45 000	45 000
Upptagna lån	93 340	29 277	72 000	29 277	29 277	93 340
Amortering av lån	-3 644	-3 089	-2 016	-1 561	-6 344	-6 899
Amortering av leasingsskuld	-54	-52	-27	-26	-105	-107
Utdelning till aktieägarna	-3 224	-1 630	-1 594	-1 630	-4 890	-6 484
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	86 418	24 506	68 363	26 060	62 938	124 850
Periodens/årets kassaflöde	-10 714	-4 055	-48 994	-4 020	4 982	-1 677
Likvida medel, ingående balans	29 201	24 278	67 505	24 232	24 278	20 218
Valutakursdifferenser i likvida medel	34	-5	10	6	-59	-20
Likvida medel, utgående balans	18 521	20 218	18 521	20 218	29 201	18 521

NYCKELTAL

	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2022 apr-jun	2021 apr-jun	2021 jan-dec	2021/2022 jul-jun
Överskottsgrad, %	89	91	89	91	89	88
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	3,5	2,4	3,6	2,7	2,3
Avkastning på eget kapital, %	22,0	7,5	81,1	7,8	21,1	28,5
Kassaflöde per aktie från den löpande verksamheten, EUR	0,52	0,39	0,22	0,31	0,79	0,93
Kassaflöde per aktie, EUR	-0,48	-0,18	-2,21	-0,18	0,22	-0,08
Förvaltningsresultat per aktie, EUR	0,26	0,24	0,14	0,13	0,43	0,45
Resultat per aktie före utspädning, EUR	1,95	0,53	3,45	0,28	3,27	4,68
Resultat per aktie efter utspädning, EUR	1,95	0,53	3,45	0,28	3,25	4,68

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, Fastigheter i Polen samt Övriga investeringar.

TEUR

1 jan–30 jun 2022	Fastigheter i Litauen	Fastigheter i Lettland	Fastigheter i Polen	Övriga investeringar	Ofördelat	Summa
Hysesintäkter	10 748	1 672	1 156	-	-	13 576
Fastighetskostnader	-1 054	-443	-29	-	-	-1 527
Driftnetto	9 694	1 229	1 127	-	-	12 049
Centrala administrationskostnader	-	-	-	-	-2 094	-2 094
Räntekostnader	-2 120	-364	-400	-	-1 092	-3 976
Andra finansiella intäkter och kostnader	-15	-	-17	-	-137	-170
Förvaltningsresultat	7 558	865	710	-	-3 323	5 810
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	10 681	-680	-	-	-	10 002
Orealiserade värdeförändringar i investeringar	-	-	-	18 412	-	18 412
Orealiserade värdeförändringar i derivat	4 335	444	264	-	-	5 043
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	-	-	-	6 552	-	6 552
Resultat före skatt	22 575	629	974	24 964	-3 323	45 819
Aktuell/uppskjuten skatt	-2 410	-	-98	-	-	-2 508
Periodens resultat	20 164	629	876	24 964	-3 323	43 311
Förvaltningsfastigheter	403 000	80 735	120 906	-	-	604 640
<i>varav periodens investeringar/förvärv</i>	<i>3 184</i>	<i>731</i>	<i>120 906</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>124 822</i>
Värdepappersinnehav	-	-	-	143 206	-	143 206
Räntebärande skulder	181 786	32 264	71 730	-	45 000	330 780

TEUR

1 jan–30 jun 2021	Fastigheter i Litauen	Fastigheter i Lettland	Fastigheter i Polen	Övriga investeringar	Ofördelat	Summa
Hysesintäkter	9 308	1 214	-	-	-	10 522
Fastighetskostnader	-613	-370	-	-	-	-984
Driftnetto	8 695	843	-	-	-	9 538
Centrala administrationskostnader	-	-	-	-	-2 059	-2 059
Räntekostnader	-1 793	-324	-	-	-5	-2 122
Andra finansiella intäkter och kostnader	-15	-	-	-	-53	-68
Förvaltningsresultat	6 887	520	-	-	-2 118	5 289
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	3 340	-424	-	-	-	2 916
Orealiserade värdeförändringar i investeringar	528	-167	-	-	-	361
Orealiserade värdeförändringar i derivat	-	-	-	948	-	948
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	-	-	-	3 906	-	3 906
Resultat före skatt	10 755	-71	-	4 854	-2 118	13 421
Uppskjuten skatt	-1 627	-	-	-	-	-1 627
Periodens resultat	9 128	-71	-	4 854	-2 118	11 793
Förvaltningsfastigheter	338 966	76 020	-	-	-	414 986
<i>varav periodens investeringar/förvärv</i>	<i>23 925</i>	<i>15 744</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>39 670</i>
Värdepappersinnehav	-	-	-	103 100	-	103 100
Räntebärande skulder	166 089	33 250	-	-	-	199 339

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	18 393	18 393
Utgående balans 30 juni 2022	140 222	140 222

VÄRDERINGSANTAGANDEN

Förvaltningsfastigheter	2022 30 jun	2022 31 mar	2021 31 dec	2021 30 jun
Vägt direktavkastningskrav, %	5,6	5,5	5,6	5,8
Genomsnittlig hyra, EUR/kvm/månad	15,4	15,1	15,2	15,0
Genomsnittlig kalkylränta, %	7,4	7,0	6,9	7,2
Långsiktig inflation marknadshyror, %	2,0	1,5	1,5	1,5
Långsiktig vakansgrad, %	4,5	4,5	4,5	4,5

Långfristiga värdepappersinnehav	Segment	Värderingsmetod ¹	Värderingsantaganden ¹	EUR/RUB
JSC Melon Fashion Group	Övriga investeringar	DCF	WACC 22,0 %, långsiktig tillväxttakt 4,9 %, långsiktig rörelsemarginal 9,6 %, minoritets- och likviditetsrabatt om 25 % tillämpas.	57,24

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

KÄNSLIGHETSANALYS

30 juni 2022

Förvaltningsfastigheter, TEUR	Antaganden	Fastigheter i Litauen		Fastigheter i Lettland		Fastigheter i Polen	
Marknadshyra, %	+/- 5,0	17 275	-17 182	3 012	-2 999	1 379	-1 362
Uthyrningsgrad, %-enhet	+/- 1,0	5 161	-5 191	860	-868	323	-323
Direktavkastningskrav, %-enheter	+/- 0,25	-12 688	13 895	-2 134	2 326	-4 636	5 023

30 juni 2022

Långfristiga värdepappersinnehav, TEUR	Antaganden	Övriga investeringar	
		MFG	
	+/- 2,0	-15 887	20 275
Genomsnittlig vägd kapitalkostnad (WACC), %-enheter	+/- 4,0	-28 650	46 978
	+/- 6,0	-39 111	83 634
Långsiktig tillväxttakt, %-enheter	+/- 0,6	3 133	-2 919
Långsiktig rörelsemarginal, %-enheter	+/- 1,0	8 678	-8 678

Marknadsrisker, TEUR

Påverkan på periodens resultat och kapital	Förändring, %	2022 30 jun	2021 31 dec	Kassaflöde och intjäning	2022 30 jun	2021 31 dec
Växelkurs EUR/RUB	+/- 10	14 022	12 183	Marknadsränta +/- 50 räntepunkter	-211 / -85	+76 / -76
Växelkurs EUR/PLN	+/- 10	495	-	Marknadsränta +/- 100 räntepunkter	-701 / -170	-345 / -152
Marknadsvärde MFG	+/- 10	14 022	12 183			

Tillgångar och skulder i främmande valutor, TEUR

Likvida medel och skulder	2022 30 jun	2021 31 dec	Långfristiga värdepappersinnehav ¹	2022 30 jun	2021 31 dec
Valuta i SEK	208	83	Valuta i rubel (RUB)	140 222	121 830
Valuta i PLN	1 920	-			
Leasingskuld i SEK	345	399			
Leasingskuld i PLN	384	-			

¹Innehav i Melon Fashion Group.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

TEUR	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2022 apr-jun	2021 apr-jun	2021 jan-dec	2021/2022 jul-jun
Övriga intäkter	931	941	466	470	1 933	1 923
Centrala administrationskostnader	-1 736	-1 917	-872	-862	-3 542	-3 362
Rörelseresultat	-805	-976	-406	-392	-1 609	-1 438
Orealiserade värdeförändringar i investeringar	18 393	861	62 756	-696	42 509	60 041
Erhållna utdelningar från investeringar	6 552	3 266	92	3 266	3 266	6 552
Finansiella intäkter	1 810	683	933	343	2 477	3 605
Finansiella kostnader	-1 273	-56	-666	-39	-1 340	-2 557
Resultat före skatt	24 677	3 778	62 707	2 482	45 304	66 203
Skatt	-	-	-	-	-	-
Periodens/årets resultat	24 677	3 778	62 707	2 482	45 304	66 203

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

TEUR	2022 30 jun	2021 31 dec	2021 30 jun
TILLGÅNGAR			
Nyttjanderättstillgång, leasingavtal	363	417	436
Aktier och andelar i koncernföretag	141 628	144 048	146 487
Långfristiga värdepappersinnehav	140 222	121 830	80 182
Lån till koncernföretag	78 877	73 027	27 527
Övriga tillgångar	2 471	2 163	2 282
Likvida medel	6 097	7 147	7 516
SUMMA TILLGÅNGAR	369 658	348 633	264 431
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	318 376	300 038	258 407
Räntebärande skulder	45 000	-	45 000
Leasingskuld	345	399	416
Övriga skulder	5 937	3 196	5 608
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	369 658	348 633	264 431

KVARTALSÖVERSIKT

RESULTATRÄKNINGAR

TEUR	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021	Q4 2020	Q3 2020
Hysesintäkter	7 350	6 226	5 451	5 558	5 423	5 099	5 251	4 993
Fastighetskostnader	-797	-729	-839	-471	-497	-486	-267	-510
Driftnetto	6 553	5 497	4 612	5 087	4 925	4 613	4 983	4 483
Centrala administrationskostnader	-1 075	-1 019	-1 000	-795	-936	-1 123	-834	-992
Räntekostnader	-2 229	-1 746	-1 749	-1 729	-1 108	-1 014	-1 029	-959
Andra finansiella intäkter och kostnader	-118	-51	-122	-68	-46	-22	-59	-14
Förvaltningsresultat	3 131	2 680	1 742	2 496	2 836	2 454	3 061	2 519
<i>Orealiserade värdeförändringar:</i>								
Fastigheter	10 031	-34	13 957	-567	1 450	1 466	14 997	-198
Investeringar	62 756	-44 344	31 995	11 050	-994	1 942	21 981	9 139
Derivat	2 757	2 287	689	300	22	339	-109	-12
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	92	6 461	861	-	3 906	-	640	-
Resultat före skatt	78 766	-32 950	49 244	13 279	7 220	6 201	40 570	11 448
Uppskjuten skatt	-2 162	-296	-1 995	13	-1 076	-551	-3 066	-285
Periodens resultat	76 603	-33 246	47 249	13 292	6 144	5 649	37 504	11 163

BALANSPOSTER I SAMMANDRAG

TEUR	2022 30 jun	2022 31 mar	2021 31 dec	2021 30 sep	2021 30 jun	2021 31 mar	2020 31 dec	2020 30 sep
Förvaltningsfastigheter	604 640	471 196	469 817	415 531	414 986	374 200	372 400	356 940
Långfristiga värdepappersinnehav	140 222	77 467	121 830	114 150	103 100	104 093	102 152	80 170
Kortfristiga värdepappersinnehav	2 984	4 172	19 028	-	-	-	-	-
Övriga tillgångar	11 356	6 876	12 642	5 352	4 340	4 151	3 395	8 541
Likvida medel	18 521	67 505	29 201	63 575	20 218	24 232	24 278	13 804
SUMMA TILLGÅNGAR	777 724	627 217	652 518	598 608	542 644	506 677	502 225	459 456
Eget kapital	412 965	342 766	375 994	328 692	315 348	315 666	309 942	261 502
Långfristiga räntebärande skulder	322 631	253 634	234 574	236 201	192 829	151 832	153 208	168 568
Kortfristiga räntebärande skulder	8 149	7 162	6 510	6 510	6 510	19 791	19 943	6 111
Övriga skulder	33 979	23 654	35 441	27 205	27 957	19 387	19 131	23 275
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	777 724	627 217	652 518	598 608	542 644	506 677	502 225	459 456

NYCKELTAL PER KVARTAL

FASTIGHETSRELATERADE	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021	Q4 2020	Q3 2020
Uthyrningsbar yta, tkvm	183,0	143,2	143,2	130,5	130,7	120,2	121,0	121,1
Antal fastigheter	14	13	13	12	12	10	10	11
Förvaltningsfastigheter, TEUR	604 640	471 196	469 817	415 531	414 986	374 200	372 400	356 940
Överskottsgrad, %	89	88	85	92	91	90	95	90
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,5	91,1	90,0	89,6	92,3	90,4	92,1	94,0
Genomsnittshyra, EUR/kvm/månad	15,2	15,2	14,8	15,0	15,0	15,0	14,9	14,8
Genomsnittshyra, EUR/kvm/år	183	183	178	180	180	180	179	178
WAULT, år	4,7	4,1	4,3	3,7	3,8	4,2	4,4	4,6
Vägt direktavkastningskrav, fastigheter, %	5,6	5,5	5,6	5,8	5,8	5,8	5,8	6,1
Miljöcertifierade fastigheter, % av kvm	63	81	81	88	88	87	87	79

FINANSIELLA	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021	Q4 2020	Q3 2020
Hysesintäkter, TEUR	7 350	6 226	5 451	5 558	5 423	5 099	5 251	4 993
Driftnetto, TEUR	6 553	5 497	4 612	5 087	4 925	4 613	4 983	4 483
Förvaltningsresultat, TEUR	3 131	2 680	1 742	2 496	2 836	2 454	3 061	2 519
Belåningsgrad, %	44	47	39	46	38	36	36	40
Nettobelåningsgrad, %	42	35	35	34	35	31	31	37
Belåningsgrad fastigheter, %	55	55	51	58	48	46	46	49
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	52	41	45	43	43	39	40	45
Kapitalbindningstid, år	2,8	2,5	2,5	2,8	3,0	2,7	3,0	3,2
Räntebindningstid, år	2,2	1,6	1,5	1,6	2,1	2,1	2,3	2,5
Skuldkvot, ggr	18,5	15,9	15,7	15,2	13,2	12,0	12,4	14,1
Soliditet, %	53	55	58	55	58	62	62	57
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,5	2,0	2,4	3,6	3,4	4,0	3,6
Genomsnittlig räntenivå, %	3,0	2,9	2,8	2,8	2,3	2,3	2,3	2,3
Avkastning på eget kapital, %	77,7	-37,0	53,6	16,5	7,8	7,2	52,5	17,5

AKTIERELATERADE	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021	Q4 2020	Q3 2020
Eget kapital, TEUR	412 965	342 766	375 994	328 692	315 348	315 666	309 942	261 502
Långsiktigt substansvärde, TEUR	426 241	356 635	391 853	343 245	330 213	329 477	323 542	271 927
Börsvärde, TEUR	178 326	229 161	341 658	314 569	291 768	272 424	275 527	225 289
Börsvärde, TSEK	1 909 866	2 376 229	3 517 707	3 189 465	2 959 115	2 790 782	2 768 633	2 364 465
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	22 208	22 149	22 149	22 149	22 149	21 149
Vägt genomsnittligt antal aktier, justerat för återköpta aktier, tusental	22 208	22 208	22 169	22 149	22 149	22 149	21 627	21 149
Kassaflöde per aktie från den löpande verksamheten, EUR	0,22	0,31	0,27	0,13	0,31	0,08	0,20	0,17
Kassaflöde per aktie, EUR	-2,21	1,72	-1,55	1,96	-0,18	0,00	0,49	-0,37
Förvaltningsresultat per aktie, EUR	0,14	0,12	0,08	0,11	0,13	0,11	0,14	0,12
Resultat per aktie före utspädning, EUR	3,45	-1,50	2,13	0,60	0,28	0,26	1,73	0,53
Resultat per aktie efter utspädning, EUR	3,45	-1,50	2,12	0,60	0,28	0,25	1,73	0,53
Eget kapital per aktie, EUR	18,6	15,4	16,9	14,8	14,2	14,3	14,0	12,4
Eget kapital per aktie, SEK	199	160	174	150	144	146	141	130
Långsiktigt substansvärde per aktie, EUR	19,2	16,1	17,6	15,5	14,9	14,9	14,6	12,9
Långsiktigt substansvärde per aktie, SEK	206	167	182	157	151	152	147	135
Aktiekurs, EUR	8,0	10,3	15,4	14,2	13,2	12,3	12,4	10,7
Aktiekurs, SEK	86,00	107,00	158,40	144,00	133,60	126,00	125,00	111,80

ÖVRIGT	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021	Q4 2020	Q3 2020
EUR/SEK	10,71	10,37	10,30	10,14	10,14	10,24	10,05	10,50
EUR/RUB	57,24	91,63	85,30	84,35	86,63	88,76	90,50	91,00
EUR/PLN	4,82	-	-	-	-	-	-	-

HÄRLEDNING AV NYCKELTAL

	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021	Q4 2020	Q3 2020
Hysesintäkter	7 350	6 226	5 451	5 558	5 423	5 099	5 251	4 993
Driftnetto	6 553	5 497	4 612	5 087	4 925	4 613	4 983	4 483
Överskottsgrad, %	89	88	85	92	91	90	95	90
Förvaltningsfastigheter och värdepappersinnehav	747 847	552 835	610 675	529 682	518 086	478 293	474 552	437 110
Räntebärande skulder	330 780	260 796	241 084	242 711	199 339	171 623	173 151	174 679
Belåningsgrad, %	44	47	39	46	38	36	36	40
Förvaltningsfastigheter och värdepappersinnehav	747 847	552 835	610 675	529 682	518 086	478 293	474 552	437 110
Räntebärande skulder	330 780	260 796	241 084	242 711	199 339	171 623	173 151	174 679
Likvida medel	18 521	67 505	29 201	63 575	20 218	24 232	24 278	13 804
Nettobelåningsgrad, %	42	35	35	34	35	31	31	37
Förvaltningsfastigheter	604 640	471 196	469 817	415 531	414 986	374 200	372 400	356 940
Räntebärande skulder	330 780	260 796	241 084	242 711	199 339	171 623	173 151	174 679
Belåningsgrad fastigheter, %	55	55	51	58	48	46	46	49
Förvaltningsfastigheter	604 640	471 196	469 817	415 531	414 986	374 200	372 400	356 940
Räntebärande skulder	330 780	260 796	241 084	242 711	199 339	171 623	173 151	174 679
Likvida medel	18 521	67 505	29 201	63 575	20 218	24 232	24 278	13 804
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	52	41	45	43	43	39	40	45
Eget kapital	412 965	342 766	375 994	328 692	315 348	315 666	309 942	261 502
Återläggning derivat	-3 648	-892	1 395	2 084	2 384	2 405	2 745	2 636
Återläggning uppskjuten skatt	16 925	14 760	14 464	12 469	12 482	11 406	10 855	7 789
Långsiktigt substansvärde, TEUR	426 241	356 635	391 853	343 245	330 213	329 477	323 542	271 927
Driftnetto	21 748	20 121	19 237	19 609	19 005	18 067	17 497	16 265
Centrala administrationskostnader	-3 888	-3 749	-3 853	-3 688	-3 885	-3 815	-3 515	-3 865
Summa	17 861	16 372	15 384	15 921	15 119	14 252	13 982	12 400
Räntebärande skulder	330 780	260 796	241 084	242 711	199 339	171 623	173 151	174 679
Skuldkvot, ggr	18,5	15,9	15,7	15,2	13,2	12,0	12,4	14,1
Förvaltningsresultat	3 131	2 680	1 742	2 496	2 836	2 454	3 061	2 519
Räntekostnader	2 229	1 746	1 749	1 729	1 108	1 014	1 029	959
Resultat före räntekostnader	5 360	4 426	3 490	4 225	3 943	3 468	4 090	3 478
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,5	2,0	2,4	3,6	3,4	4,0	3,6
Periodens resultat, annualiserat	306 413	-132 983	188 996	53 166	24 576	22 598	150 016	44 652
Genomsnittligt eget kapital	394 479	359 380	352 343	322 020	315 507	312 804	285 722	255 877
Avkastning på eget kapital, %	77,7	-37,0	53,6	16,5	7,8	7,2	52,5	17,5

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 förvaltningsfastigheter.

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

Kontrakterade hyresintäkter för lokaler i förhållande till uthyrd lokalyta vid periodens slut.

Hyresvärde

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

Miljöcertifierade fastigheter

Andelen miljöcertifierad fastighetsyta i förhållande till total fastighetsyta exklusive fastigheter som väntas bli föremål för omfattande projektutveckling.

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-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 och lagen om värdepappersmarknaden. Rapporten lämnades, genom angivna kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 14 juli 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