

Delårsrapport

Januari-september 2022

Växande fastighetsportfölj och stark nettouthyrning under året har lett till att förvaltningsresultatet för kvartalet och perioden är på de högsta nivåerna någonsin. Efter periodens slut har Eastnine ingått ett villkorat avtal om försäljning av hela innehavet i Melon Fashion Group (MFG) för cirka 193 MEUR.

Januari-september 2022

- Hyresintäkterna ökade med 36 procent till 21 804 TEUR (16 079), till följd av ett större fastighetsbestånd samt högre uthyrningsgrad och hyresnivå. Hyresintäkter i en jämförbar portfölj ökade med 1,2 procent.
- Driftnettot ökade med 34 procent till 19 650 TEUR (14 625).
- Förvaltningsresultatet ökade med 26 procent till 9 813 TEUR (7 785), motsvarande 0,44 EUR per aktie (0,35).
- Orealiserade värdeförändringar uppgick till 95 619 TEUR (15 009). Av förändringarna hänförs 7 535 TEUR (2 349) till fastigheter, 76 519 TEUR (11 999) till övriga investeringar¹, varav MFG var 76 756 TEUR (10 399) och ECBPF2 var -236 TEUR (1 600), och 11 564 TEUR (661) hänförs till derivat.
- Det bokförda värdet av innehavet i MFG uppgick till 198 586 TEUR vid periodens slut, då innehavet redovisats till det avtalade försäljningsvärdet i rubel, men omräknat med valutakurs per balansdagen. Det bokförda värdet överstiger försäljningspriset med cirka 5 MEUR.
- Realiserade värdeförändringar samt utdelningar uppgick till 6 813 TEUR (3 906), varav utdelning från MFG var 6 813 TEUR (3 266).

- Periodens resultat uppgick till 108 837 TEUR (25 085), motsvarande 4,90 EUR per aktie efter utspädning (1,13).
- Nettouthyrningen var positiv och uppgick till 2 336 TEUR (-1 022). Den ekonomiska uthyrningsgraden ökade till 94,3 procent (90,0).

Viktiga händelser under tredje kvartalet

- Fyra fastigheter har erhållit hållbarhetscertifieringar under kvartalet.
- Under tredje kvartalet har Eastnine varit med och lanserat ett PropTech-center i Litauen för att bidra till nya innovationer och en hållbar framtida fastighetsutveckling.

Viktiga händelser efter periodens slut

- Avtal har ingåtts om försäljning av hela Eastnines innehav i MFG för 193 MEUR. Förutsatt att samtliga villkor uppfylls, däribland myndighetsgodkännande, bedöms affären slutföras under 2022.
- Eastnine erhöll för tredje året i rad toppratingen fem stjärnor i GRESB:s årliga ESG-bedömning av fastighetsbranschen, och avancerade därmed två placeringar bland börsnoterade europeiska bolag.

NYCKELTAL I URVAL	2022	2021	2022	2021
	jan-sep	jan-sep	jul-sep	jul-sep
Hyresintäkter, TEUR	21 804	16 079	8 228	5 558
Förvaltningsresultat, TEUR	9 813	7 785	4 001	2 496
Förvaltningsresultat per aktie, EUR	0,44	0,35	0,18	0,11
Periodens resultat, TEUR	108 837	25 085	65 526	13 292
Resultat per aktie efter utspädning, EUR	4,90	1,13	2,95	0,60
Avkastning på eget kapital, %	33,9	10,5	58,7	16,5

NYCKELTAL I URVAL	2022	2021
	30 sep	31 dec
Nettobelåningsgrad, %	38	35
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	51	45
Långsiktigt substansvärde per aktie, EUR	21,9	17,6
Långsiktigt substansvärde per aktie, SEK	238	182

I denna rapport avser jämförelsetalen inom parentes för resultatposter perioden januari-september 2021 och för balansposter 31 december 2021. Med Bolaget avses Eastnine-koncernen. 1 EUR = 10,87 SEK, 1 EUR = 59,88 RUB, 1 EUR = 4,87 PLN den 30 september 2022 (källa: Reuters).

¹ Övriga investeringar består av Eastnines innehav i Melon Fashion Group (MFG) och i East Capital Baltic Property Fund II (ECBPF2).

Detta är Eastnine

Eastnine är ett svenskt fastighetsbolag med moderna och hållbara fastigheter i Baltikum och Polen.

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

Hyresgästerna utgörs huvudsakligen av stora och stabila internationella bolag med långa hyresavtal.

MÅL I AFFÄRSPLAN 2023

Verksamhet	Status 30 september 2022
Fastighetsportfölj om 700 MEUR vid slutet av 2023.	604 MEUR
Förvaltningsresultatet under kvartal fyra 2023 (omräknat i årstakt) ska uppgå till 25 MEUR.	16,0 MEUR (årstakt Q3 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.	38,7 % (rullande tolv månader)
Nettobelåningsgrad fastigheter ska uppgå till max 60 %.	51 %
Soliditeten ska vara minst 35 %.	57 %
Hållbarhet	
Fastighetsbeståndet ska vara miljöcertifierat i nivå med LEED Gold, BREEAM Excellent eller högre. ²	89 %
Andelen grön finansiering ska öka.	48 % (26 % 31 dec 2021)

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

Vision

Eastnine ska skapa och tillhandahålla de bästa mötesplatserna där idéer kan flöda, människor mötas och framgångsrik affärsverksamhet utvecklas.

Affärsidé

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

Affärsmodell

Förvaltning

Förvaltningen ska bedrivas i nära samarbete med kunderna och bygga på affärsmässighet, hållbarhet och innovation för att såväl Eastnine som kunderna ska uppnå sina respektive mål.

Förädling

Fastighetsbeståndet ska kontinuerligt förbättras genom utveckling av nya fastigheter, samt investeringar i befintligt bestånd, för att öka intjäningsförmågan.

Transaktion

Fastighetsbeståndet ska växa och vid behov renodlas för att säkerställa positionen som den ledande förvaltaren av moderna och hållbara kontor samt logistiklokaler på utvalda marknader i Baltikum och Polen.

Rekordresultat samt avtal om försäljning av innehavet i MFG

Fastighetsverksamheten uppvisar rekordresultat efter tillväxt i fastighetsbestånd, högre uthyrningsgrad och stigande hyresnivåer. Eastnines stabila situation med moderna fastigheter, starka hyresgäster och ordnade finanser gör att framtiden ser betryggande ut, trots orosmoln i omvärlden. Den avtalade försäljningen av innehavet i MFG skulle innebära stora tillväxtpotentialer.



Fastighetsverksamheten fortsätter leverera

Eastnines positiva utveckling håller i sig. Inflyttningarna från första halvårets stora positiva nettouthyrningar har fortsatt under tredje, och inledningen av fjärde, kvartalet, vilket innebär att såväl uthyrningsgrad som överskottsgrad stiger. Tillsammans med högre genomsnittlig hyresnivå samt förvärv av fastigheterna Nowy Rynek D och Uptown Park, i maj i år respektive december förra året, innebär det att vi återigen kan uppvisa rekordresultat. Förvaltningsresultatet har stigit med 26 procent hittills i år och med hela 60 procent under tredje kvartalet. Vi ser också tydligt betydelsen av att växa beståndet och därigenom uppnå högre effektivitet. Förvaltningsresultatet per aktie stiger för tredje kvartalet i rad och uppvisar även det högsta nivån någonsin.

Stabila hyresgäster och finanser

Runt om i världen finns det dock orosmoln såsom Rysslands invasionskrig i Ukraina, hög inflation, stigande marknadsräntor samt prognoser om fallande tillväxt. Detta påverkar, och kommer att påverka, även Eastnine. Ibland kan effekten vara positiv och ibland negativ. Kriget har bland annat inneburit att efterfrågan på bra kontorslokaler ökat, speciellt i Vilnius. I dagsläget har vi inte många kvadratmetrar kvar att hyra ut, vilket innebär att det blir svårare att uppnå positiv nettouthyrning framöver. Inflationen påverkar intäkterna mer än

fastighetskostnaderna, då i stort sett hela årshyran är indexerad på olika inflationsnivåer medan triple-net-hyresavtal innebär att hyresgästen svarar för merparten av fastighetskostnaderna. Det kommer säkert att finnas enstaka hyresgäster som får svårt att klara en högre kostnadsnivå, men Eastnine har generellt sett stabila hyresgäster, vilket är betryggande. Stigande marknadsräntor påverkar finansieringskostnaden, men bara för den knappa tredjedelen av skulderna som inte är räntebundna. Vi har inga låneförfall förrän i oktober nästa år och endast 14 procent kapitalmarknadsfinansiering som löper till mitten av 2024. Största orosmolnet är om tillväxten skulle falla och förbli på en låg nivå under många år. Å andra sidan skulle det sannolikt innebära låga marknadsräntor.

Tecknat avtal om försäljning av MFG-innehav

Eastnine kommunicerade den 19 oktober att vi hade ingått ett avtal med det ryska börsnoterade investmentbolaget Sistema PJSFC om avyttring av hela vårt innehav i den ryska modekedjan Melon Fashion Group för en köpeskilling om cirka 193 MEUR. Enligt redovisningsregler ska värdet på MFG, per sista september, redovisas till försäljningsvärdet omräknat med den rubelkurs som gällde på balansdagen. Skillnaden mellan försäljningsvärdet i euro och redovisat värde per sista september kommer att redovisas under fjärde kvartalet, förutsatt att affären slutförs då. Dock är transaktionen villkorad av faktorer som står utanför Eastnines kontroll, inklusive att godkännanden erhålls från den ryska konkurrensmyndigheten respektive den ryska myndigheten för kontroll av utländska investeringar i Ryssland samt att tillämpliga sanktioner efterlevs. Om samtliga villkor uppfylls väntas transaktionen slutföras 2022.

Eastnines tillväxtresa

Vi har under 2022 förvärvat den nybyggda prestige-fastigheten Nowy Rynek D i Poznan, Polen. Förvärvet innebär att fastighetsbeståndet växte med cirka 25 procent till dryga 600 MEUR. Det skulle vara en milstolpe för oss att genomföra försäljningen av MFG. Inte nog med att vi därmed skulle uppnå målet om att bli ett renodlat fastighetsbolag. Vi skulle också få möjligheten att nå, eller till och med överskrida, målet om ett fastighetsbestånd på 700 MEUR vid slutet av 2023. Självklart med fokus på en hållbar attraktiv totalavkastning för våra aktieägare.

Kestutis Sasnauskas, vd

“Förvaltningsresultatet per aktie stiger för tredje kvartalet i rad och uppvisar den högsta nivån någonsin.”



Under kvartalet har Eastnine erhållit två stjärnor i certifieringsramverket Fitwel för allmänna utrymmen i fastigheten Valdemara Centrs. Certifieringen handlar om att utforma fastigheten på ett sådant sätt att den främjar en hälsosam och aktiv livsstil bland de som arbetar i byggnaden.



Eastnines fastighet S7-2 i Vilnius har erhållit hållbarhetscertifieringen BREEAM In-Use Outstanding under det tredje kvartalet, vilket är den högsta nivån inom ramverket för betygsättning av en befintlig fastighets totala miljöpåverkan.

Marknad

Kriget i Ukraina har trappats upp, rusande energipriser har drivit på inflationstrycket och centralbanker har genomfört ovanligt stora räntehöjningar. Högre produktionskostnader har lett till att planerade projekt skjutits på framtiden och osäkerheten i omvärlden, tillsammans med det stigande ränteläget, börjar göra avtryck på transaktionsmarknaden.

Marknadsutveckling

Sedan halvårsskiftet har kriget i Ukraina eskalerat. Ukraina har börjat återta ryskockuperade områden och Ryssland har reagerat genom illegala annekteringar, kärnvapenhot, tvångsmobilisering av delar av sin befolkning och terrorbombningar i Ukraina. Väst har samtidigt ökat sitt militära och ekonomiska stöd till Ukraina.

Även de ekonomiska konsekvenserna av kriget har fördjupats. Elpriser har skjutit i höjden samtidigt som inflationen har accelererat och bitit sig fast på högre nivåer. I september hade konsumentpriserna i årstakt stigit med 11 procent i Eurozonen, 16 procent i Polen och hela 22 procent i Lettland och Litauen. Världen är inne i sin mest samstämmiga räntehöjningsfas någonsin, vilken förväntas att sänka den ekonomiska tillväxten. Samtidigt har den för fastighetsmarknaden viktiga femårsswapen, dvs. kostnaden för att binda den rörliga räntan på ett femårigt lån (i EUR), stigit från noll vid årets inledning till 3,0 procent i slutet av september.

Hyresmarknad

Hyresnivåerna för kontor på Eastnines marknader är oförändrade, med toppnivåer per kvadratmeter och månad på 18,00 EUR i både Vilnius och Riga och 15,25 EUR i Poznan.

Under kvartalet färdigställdes tre kontorsfastigheter i Vilnius (Core byggnad 1, Cloud och Meraki) och en i Riga (Verde byggnad 1). I Poznan har inga nya kontorsfastigheter tillkommit. Vakansgraden steg till 7,9 procent i Vilnius (4,8 procent per 30 juni), sjönk till 15,3 procent i Riga (16,4 procent per 30 juni) och var oförändrad i Poznan på runt 13,0 procent.

Många planerade projekt skjuts på framtiden, på grund av högre och mer osäkra byggkostnader. Men i Poznan valde Von der Heyden Group, under kvartalet, att börja bygga kontorsfastigheten Andersia Silver, som förväntas addera 40 000 kvm kontor under 2025. Antalet pågående projekt är fortfarande betydande, motsvarande hela 25 procent av existerande kontorsstock i Riga, 13 procent i Vilnius och 11 procent i Poznan, inklusive Andersia Silver.

Transaktionsmarknad

De kraftiga ränterörelselerna och osäkerheten i marknaden har fått många investerare att avvakta med nya förvärv, int minst internationella institutioner.

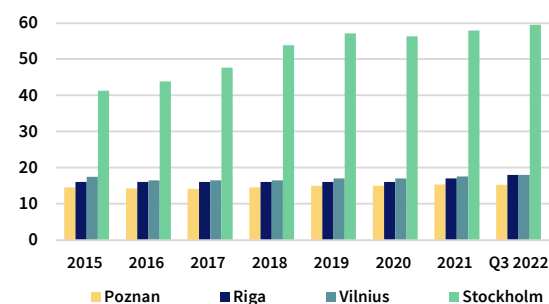
I Baltikum har lokala investerare varit fortsatt aktiva under det tredje kvartalet där kontorsfastigheten Lvivo 37 i Vilnius har förvärvats av en fond förvaldat av Lords LB Asset Management. Hittills i år har kommersiella fastigheter för omkring 1 000 MEUR bytt ägare i Baltikum, vilket är högre än normalt, men lägre än fjolårets rekordår.

I Polen, som är en större och mer likvid fastighetsmarknad, har transaktionsaktiviteten mattats av i takt med att de transaktioner som påbörjats före krigsutbrottet slutförts. Transaktionsvolymen avseende kontorsfastigheter uppgick ändå till omkring 500 MEUR under det tredje kvartalet, jämfört med runt 400 MEUR samma period föregående år.

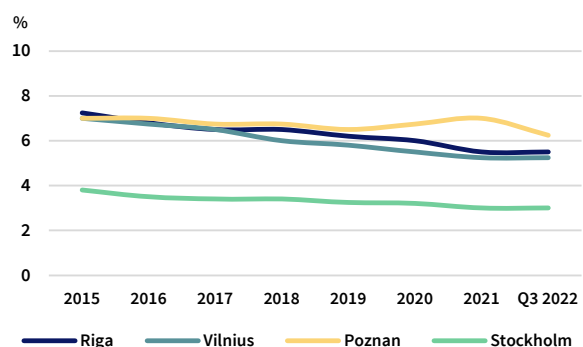
Direktavkastningskraven för moderna kontorsfastigheter i topplägen bedöms vara oförändrade i Vilnius, Riga och Poznan på 5,25 procent, 5,50 procent respektive 6,25 procent, medan de stigit något från 4,50 procent vid årsskiftet till en förväntad nivå på 5,00 procent i september i den polska huvudstaden Warszawa.

HYRESNIVÅ PREMIUMKONTOR

Hyresnivå
EUR/kvm/mån



DIREKTAVKASTNING PREMIUMKONTOR



Januari-september 2022

En större fastighetsportfölj och stark nettouthyrning under årets nio första månader har lett till att förvaltningsresultatet är på den högsta nivån någonsin. Efter periodens slut har Eastnine avtalat om försäljning av innehavet i MFG för cirka 193 MEUR.

Driftnetto och förvaltningsresultat

Driftnettet ökade med 34 procent till 19 650 TEUR (14 625) och överskottsgraden uppgick till 90 procent (91).

Ökningen i driftnettet är främst hänförligt till förvärv.

Förvaltningsresultatet ökade med 26 procent till 9 813 TEUR (7 785), motsvarande 0,44 EUR (0,35) per aktie. Ökningen av förvaltningsresultatet förklaras främst av fastighetsförvärven 2021 samt maj 2022.

Hysesintäkter

Hysesintäkterna ökade med 36 procent under perioden till 21 804 TEUR (16 079), huvudsakligen till följd av ett större fastighetsbestånd, men även på grund av förbättrad uthyrningsgrad och högre genomsnittshyra. Hysesintäkter i en jämförbar portfölj ökade med 1,2 procent. Den genomsnittliga hyresnivån har under året ökat till 183 EUR per kvm och år (178), framför allt som en följd av årets hyresindexering.

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 bland annat 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. Fastighetskostnaderna har ökat med 48 procent till -2 154 TEUR (-1 454).

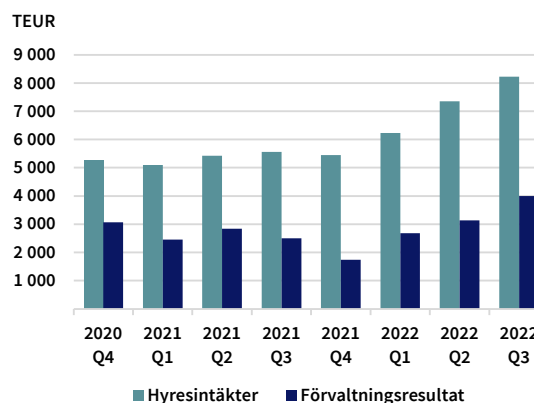
Resultat

Centrala administrationskostnader uppgick till -3 051 TEUR (-2 854), och har påverkats av engångsposter till följd av etableringen i Polen. Räntekostnaderna om -6 481 TEUR (-3 851) har framför allt ökat till följd av upptagande av lån i samband med förvärv, men även på grund av högre räntenivå. Orealiserade värdeförändringar uppgick till 95 619 TEUR (15 009), varav fastigheter var 7 535 TEUR (2 349), övriga investeringar var 76 519 TEUR (11 999), och derivat uppgick till 11 564 TEUR (661). Erhållen utdelning uppgick till 6 813 TEUR (3 906), varav utdelning från MFG var 6 813 TEUR (3 266). Periodens resultat ökade till 108 837 TEUR (25 085) och periodens totalresultat till 108 764 TEUR (25 085).

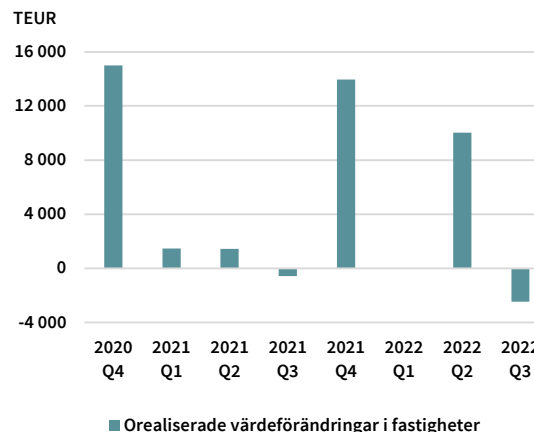
Segmentsrapportering

Fastigheter i Litauen genererade ett förvaltningsresultat om 11 500 TEUR (10 383) och ett resultat för perioden om 24 778 TEUR (10 175). För Fastigheter i Lettland uppgick förvaltningsresultatet till 1 262 TEUR (907) och periodens resultat till 898 TEUR (2 511). Fastigheter i Polen genererade ett förvaltningsresultat om 1 742 TEUR (-) och ett resultat för perioden om 4 521 TEUR (-). För segmentet Övriga investeringar uppgick resultatet för perioden till 83 332 TEUR (15 904), varav erhållna utdelningar uppgick till 6 813 TEUR (3 906) och orealiserade värdeförändringar var 76 519 TEUR (11 999). Ej allokerade centrala administrationskostnader, räntekostnader och andra finansiella intäkter och kostnader uppgick till -4 691 TEUR (-3 505).

HYSESINTÄKTER OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT



OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETER



Resultat och finansiell ställning i sammandrag

Sammandrag, TEUR	2022 jan-sep	2021 jan-sep
Hyresintäkter	21 804	16 079
Fastighetskostnader	-2 154	-1 454
Driftnetto	19 650	14 625
Centrala administrationskostnader	-3 051	-2 854
Finansiella intäkter/kostnader	-6 786	-3 987
Förvaltningsresultat	9 813	7 785
Orealiserade värdeförändringar	95 619	15 009
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	6 813	3 906
Skatt	-3 407	-1 614
Periodens resultat	108 837	25 085
Omräkningsdifferenser för utlandsverksamhet	-73	-
Periodens totalresultat	108 764	25 085

Sammandrag, TEUR	2022 30 sep	2021 31 dec
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	603 873	469 817
Långfristigt värdepappersinnehav	-	140 858
Derivatinstrument	10 169	-
Övriga tillgångar	8 250	12 642
Likvida medel	20 569	29 201
Värdepappersinnehav som innehas för försäljning	198 586	-
SUMMA TILLGÅNGAR	841 447	652 518
EGET KAPITAL & SKULDER		
Eget kapital	478 564	375 994
Räntebärande skulder	328 705	241 084
Derivatinstrument	-	1 395
Uppskjuten skatteskuld	17 660	14 464
Övriga skulder	16 518	19 581
SUMMA EGET KAPITAL & SKULDER	841 447	652 518

Resultat fördelat per segment i sammandrag

TEUR	2022 jan-sep	2021 jan-sep
Fastigheter i Litauen		
Förvaltningsresultat	11 500	10 383
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	8 583	604
Orealiserade värdeförändringar i derivat	7 207	803
Aktuell/uppskjuten skatt	-2 512	-1 614
Resultat Fastigheter i Litauen	24 778	10 175
Fastigheter i Lettland		
Förvaltningsresultat	1 262	907
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	-1 048	1 746
Orealiserade värdeförändringar i derivat	686	-142
Aktuell/uppskjuten skatt	-2	-
Resultat Fastigheter i Lettland	898	2 511
Fastigheter i Polen		
Förvaltningsresultat	1 742	-
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	-	-
Orealiserade värdeförändringar i derivat	3 672	-
Aktuell/uppskjuten skatt	-893	-
Resultat Fastigheter i Polen	4 521	-
Övriga investeringar		
Orealiserade värdeförändringar	76 519	11 999
Utdelningar	6 813	3 906
Resultat Övriga investeringar	83 332	15 904
Ofördelat		
Central administration och övriga rörelsekostnader	-2 890	-2 854
Ej allokerat finansnetto	-1 801	-652
Resultat Ofördelat	-4 691	-3 505
Periodens resultat	108 837	25 085

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 51 procent (45). Ökningen beror på ny bankfinansiering i samband med förvärv. Soliditeten uppgick till 57 procent (58).

Eget kapital uppgick till 478 564 TEUR (375 994) och räntebärande skulder till 328 705 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 3,1 procent (2,8), genomsnittlig räntebindningstid till 2,0 år (1,5) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 2,6 år (2,5). Samtliga räntebärande skulder, förutom den outnyttjade checkräkningskrediten, löper med rörlig ränta kopplad mot Euribor 3M alternativt 6M. 71 procent (60) av total räntebärande skuld har räntesäkrats genom derivat.

Under perioden har skulderna amorterats med 5 719 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 232 408 TEUR (143 751) i ränteswappar, varav 24 procent förfaller 2023, 24 procent 2024, 9 procent 2025, 3 procent 2026 och 40 procent 2027. Derivatens värderas till verkligt värde och värdeförändringar redovisas i resultatet, utan påverkan på

kassaflödet. Det verkliga värdet på derivaten uppgick till 10 169 TEUR (-1 395). Vid löptidens slut är värdet på derivaten alltid noll.

NYCKELTAL FÖR OBLIGATION

	2022
	30 sep
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	51
Räntetäckningsgrad proforma, ggr	2,4

Skatt

Periodens skattekostnad uppgick till -3 407 TEUR (-1 614), varav skatt i Litauen var -2 512 TEUR, i Lettland -2 TEUR samt i Polen -893 TEUR. Aktuell skatt uppgick till -197 TEUR varav Polen var -195 TEUR och Lettland -2 TEUR. Den uppskjutna skatten är främst hänförlig till skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värden samt skattemässiga underskott.

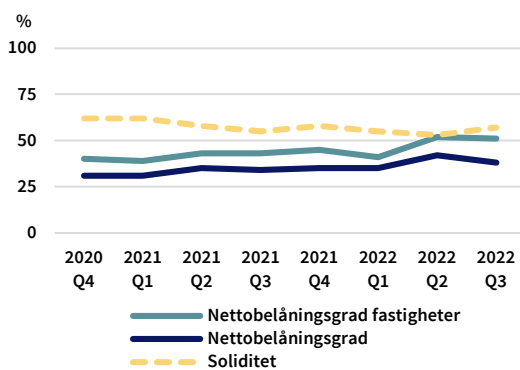
Substansvärde och eget kapital per aktie

Långsiktigt substansvärde per aktie var 21,9 EUR (17,6) vid periodens slut, motsvarande 238 SEK per aktie (182). Eget kapital per aktie var 21,5 EUR (16,9), motsvarande 234 SEK per aktie (174).

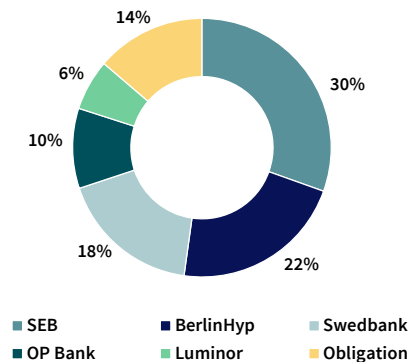
Kassaflöde

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändringar i rörelsekapitalet uppgick till 19 386 TEUR (12 016) under perioden. Förändringar i rörelsekapitalet var -3 053 TEUR (-598). Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -107 755 TEUR (-38 326) och för finansieringsverksamheten till 82 722 TEUR (66 222). Periodens kassaflöde uppgick till -8 700 TEUR (39 314). Likvida medel vid periodens slut uppgick till 20 569 TEUR (63 575).

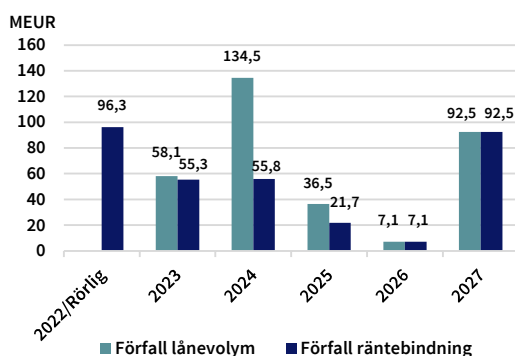
NETTOBELÅNINGSGRAD OCH SOLIDITET



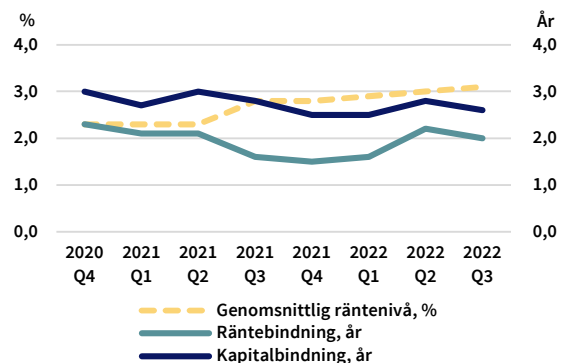
FÖRDELNING RÄNTEBÄRANDE SKULD



BINDNINGSTID LÅN OCH RÄNTA



RÄNTENIVÅ SAMT RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING



Fastighetsbestånd

Eastnines fastighetsbestånd bestod vid periodens slut av 13 fastigheter om 182 900 kvm, samt en utvecklingsfastighet. Under året har Eastnine förvärvat en fastighet om 39 000 kvm i Poznan, Polen. Fastighetsvärdet har under perioden ökat med 134 MEUR till 604 MEUR, huvudsakligen till följd av förvärvet.

Fastighetsportfölj

Per den sista september 2022 bestod Eastnines fastighetsportfölj av 13 moderna kontorsfastigheter och en utvecklingsfastighet, med en uthyrningsbar yta uppgående till 182 900 kvm och ett marknadsvärde om 604 MEUR. Fastigheterna är belägna i Riga, Vilnius och Poznan.

Kontorslokaler uppgick till 95 procent av den uthyrningsbara ytan och resterande 5 procent avser till största delen lokaler för service och handel.

Den ekonomiska uthyrningsgraden förbättrades till 94,3 procent (90,0) och den areamässiga uthyrningsgraden till 94,0 procent (89,9). Överskottsgraden var 90 procent (91) under perioden. Hyresvärdet har ökat till 35,8 MEUR (27,3), huvudsakligen beroende på förvärv.

Fastighetsbeståndets genomsnittliga ålder, exklusive byggnader på utvecklingsprojektet Kimmel, var 8,5 år (8,8) vid periodens slut.

Vilnius

I Litauens huvudstad Vilnius är Eastnines moderna och hållbara kontorsfastigheter 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 finns Eastnines tre S7-fastigheter samt två 3Bures-fastigheter. 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 drygt 121 200 kvm, motsvarande en marknadsandel om cirka 12 procent av kontorsmarknaden i staden. Hyresvärdet ökade under perioden till 23,7 MEUR (22,8) och fastighetsvärdet uppgick till 402,4 MEUR (389,1).

Riga

I Lettlands huvudstad Riga saknas ett tydligt centralt affärsdistrikt och utveckling av moderna kontor sker i ett antal mikrolägen. Eastnines samtliga kontorsfastigheter är belägna centralt i staden, längs en av stadens viktigaste gator Krisjaņa Valdemara iela, samt den intilliggande gatan Zala iela. Fastighetsportföljens totala uthyrningsbara yta uppgick till cirka 22 500 kvm, och bedöms motsvara fyra procents marknadsandel av kontorsmarknaden i staden. Hyresvärdet uppgick till 4,5 MEUR (4,5). Fastighetsvärdet inklusive projektfastigheter uppgick, vid periodens slut, till 80,6 MEUR (80,7), varav värdet på projektfastigheter var 12,2 MEUR (12,0).

Poznan

I Polens femte största stad, Poznan, återfinns Eastnines kontorsfastighet Nowy Rynek D. Fastigheten ligger centralt i Poznans affärsområde, nära både centralstationen och Gamla stan.

Vid periodens slut uppgick Eastnines uthyrningsbara yta i Poznan till cirka 39 300 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

Stad	Kontor	Uthyrningsbar yta, kvm			Vakant yta, kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Fastighetsvärde, MEUR	Andel av värde, %
		Handel och service	Övrigt	Total yta				
Vilnius	117 139	3 548	538	121 225	7 373	94,4	402,4	67
Riga	19 558	2 472	435	22 465	3 655	84,2	80,6	13
Poznan	38 417	576	265	39 258	-	100,0	120,9	20
Totalt	175 114	6 596	1 238	182 948	11 028	94,3	603,9	100

Fastighetsutveckling

Eastnine hade vid periodens slut tre framtida utvecklingsprojekt, som har pausats på grund av högre konstruktionskostnader.

Projektet The Pine i Riga som planeras att uppföras i direkt anslutning till befintlig byggnad på fastigheten Alojjas Biroji, beräknas omfatta cirka 15 600 kvm uthyrbar yta. Projektfastigheten Kimmel, bestående av mark i centrala Riga, bedöms uppgå till cirka 35 000 kvm uthyrningsbar yta. 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.

Läs mer om utvecklingsprojekten på s. 38–41 i Årsredovisning 2021.

Värdeförändringar fastigheter

Fastigheternas värde ökade under perioden till 603,9 MEUR (469,8), varav förvärv var 120,9 MEUR och investeringar i befintliga fastigheter var 5,6 MEUR. Orealiserade värdeförändringar under perioden uppgick till 7,5 MEUR. Under kvartalet uppgick de orealiserade värdeförändringarna till -2,5 MEUR. Årets hyresindexering samt högre

marknadshyror har haft en positiv inverkan på fastighetsvärdet, samtidigt som högre kostnadsinflation och ökade fastighetskostnader har haft motsatt effekt. Det genomsnittliga avkastningskravet har varit oförändrat och uppgick till 5,6 procent.

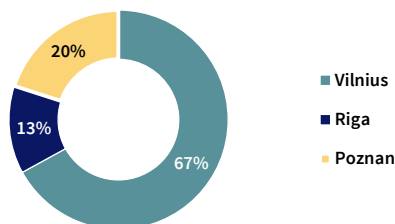
Förvärv och investeringar i fastighetsbeståndet

I maj förvärvades fastigheten Nowy Rynek D i Poznan för 120,9 MEUR. Inga övriga förvärv eller avyttringar av fastigheter har skett under perioden. Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 5,6 MEUR, varav 0,3 MEUR avser investeringar i projektfastigheter.

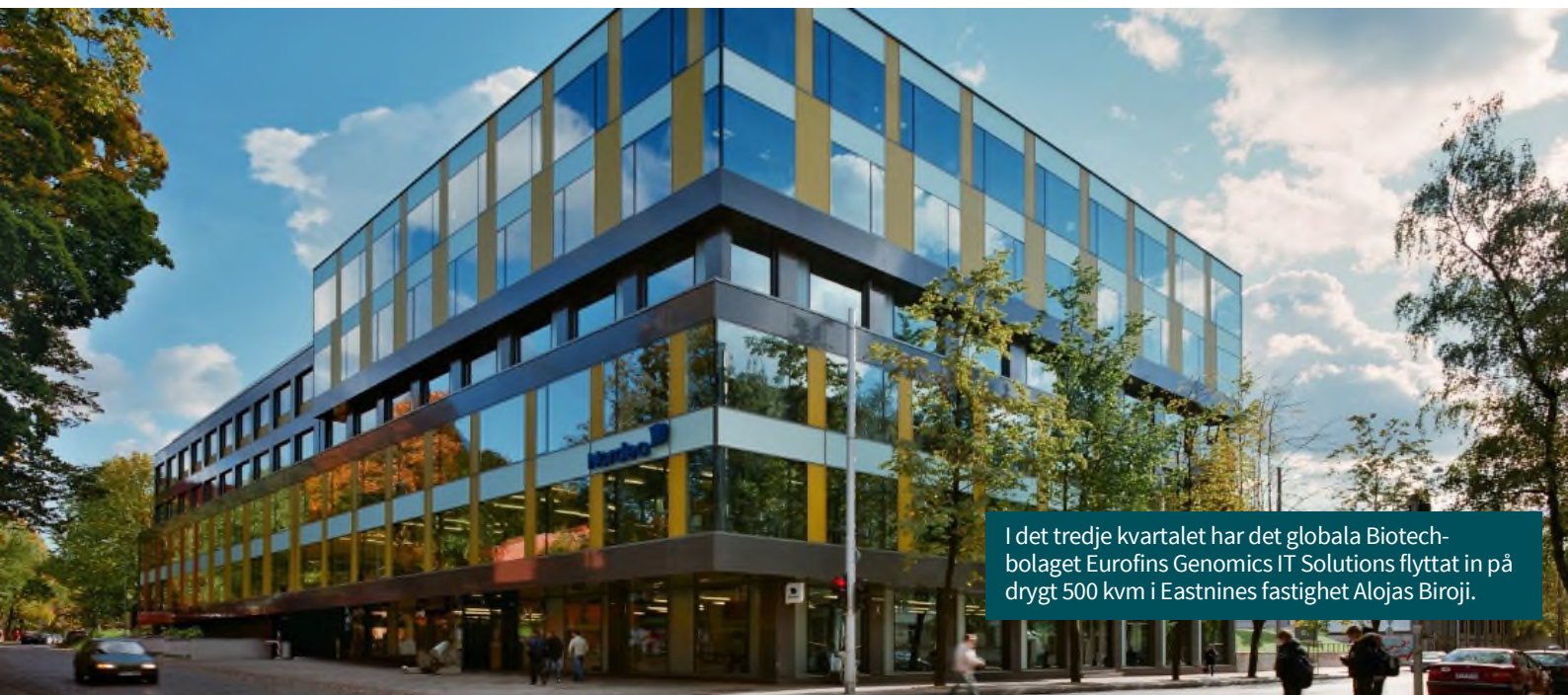
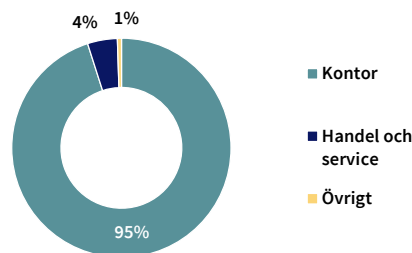
FASTIGHETSVÄRDETS FÖRÄNDRING, TEUR

	2022 jan-sep	2021 jan-dec
Fastighetsvärde vid årets början	469 817	372 400
Fastighetsförvärv	120 906	76 479
Investeringar i befintliga fastigheter	5 615	4 632
Orealiserade värdeförändringar	7 535	16 306
Fastighetsvärde vid periodens slut	603 873	469 817

FASTIGHETSVÄRDE PER STAD



LOKALYTA PER KATEGORI



I det tredje kvartalet har det globala Biotechbolaget Eurofins Genomics IT Solutions flyttat in på drygt 500 kvm i Eastnines fastighet Alojjas Biroji.

Hållbara arbetsplatser och goda relationer

Kontoret är en del av företagets varumärke och en mötesplats där företagets och människors värderingar ska samspela. Eastnine erbjuder flexibla och moderna kontor i centrala lägen till hyresgäster där inomhusmiljö, arbetsklimat, bemötande, serviceutbud och hållbarhet är viktigt. Lokalerna utformas efter hyresgästernas behov och identitet och i merparten av fastigheterna finns reception, tillgång till caféer, restauranger, gym, klädvård och parkering för bil och cykel. För att möta efterfrågan på hållbara och effektiva kontorslösningar arbetar Eastnine aktivt med hållbarhetscertifiering av kontorsbyggnader samt gröna hyresavtal, med målet om att minska fastigheternas miljöpåverkan. Eastnine eftersträvar långsiktiga och värdeskapande relationer. Med lokal närvaro, samarbete, engagemang och hög servicegrad arbetar Eastnine aktivt med hyresgästrelaterade frågor för att våra hyresgäster ska ha en så bra upplevelse som möjligt i våra byggnader. För att våra hyresgäster ska trivas och må bra, anordnar Eastnine regelbundet även olika events för att uppmuntra till fysisk aktivitet och främja en hälsosam livsstil.

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 samt 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). Eastnine som hyresvärd strävar efter att vara lyhörd mot

hyresgästerna och inbjuder till kontinuerlig dialog för att diskutera det framtida lokalbehovet.

Hyresavtal och årshyror

Kontrakterade årshyror uppgick till 33,7 MEUR vid periodens slut, varav andelen kontrakterad årshyra för Eastnines tio största hyresgäster var 62 procent. Den genomsnittliga återstående löptiden för samtliga hyresavtal uppgick till 4,4 år.

Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga årshyran för lokaler till 184 EUR per kvm i hela beståndet. I Litauen var den 185 EUR per kvm, i Lettland 179 EUR per kvm och i Polen uppgick årshyran till 181 EUR per kvm. Totala hyresintäkter, för samtliga hyresavtal över hela avtalsstiden, uppgick till 148,4 MEUR, varav 42,8 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

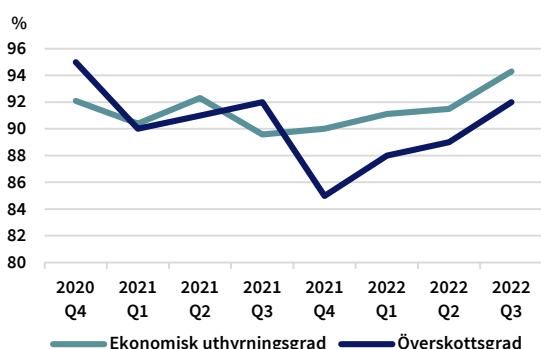
Nettouthyrningen under perioden, dvs. tecknade avtal minus uppsagda avtal, uppgick till 11 475 kvm, motsvarande årshyror om 2 336 TEUR, varav 885 kvm respektive 215 TEUR avser nettouthyrning under tredje kvartalet. Av nyuthyrningarna kvarstod cirka 4 400 kvm att tas i anspråk per sista september 2022, varav merparten inflyttats under oktober. Den genomsnittliga årshyran för nytecknade avtal under perioden uppgick till 187 EUR per kvm och motsvarande för tredje kvartalet var 183 EUR per kvm. Största uthyrningarna under tredje kvartalet var drygt 500 kvm till Eurofins Genomics IT Solutions i fastigheten Alojias Biroji i Riga, drygt 400 kvm till TFB Service som flyttar till större ytor i fastigheten 3Bures-1,2 i Vilnius samt cirka 300 kvm till Axxonsoft Baltic i fastigheten Vertas-1 i Vilnius.

STÖRSTA HYRESGÄSTER

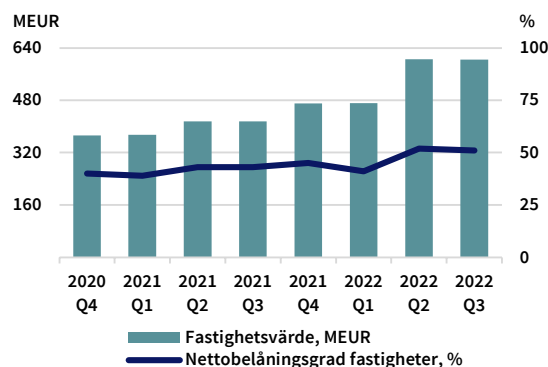
Hyresgäst	Årshyra, TEUR ¹	Andel av kontrakterad årshyra, %	Kvm
Allegro	5 091	15	26 283
Danske Bank	4 834	14	26 588
Telia	2 959	9	15 952
Swedbank	1 994	6	11 266
Vinted	1 885	6	9 605
Rockwool	1 110	3	5 957
Visma	1 072	3	5 571
Citco	732	2	3 009
Wargaming	677	2	2 838
Bentley Systems	446	1	2 802
Totalt	20 800	62	109 871

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

EKONOMISK UTHYRINGSGRAD OCH ÖVERSKOTTSGRAD



FASTIGHETSVÄRDE OCH NETTOBELÄNINGSGRAD



Marknadsvärde fastighetsbeståndet

Fastigheterna värderas kvartalsvis, varav extern värdering sker minst en gång under en rullande tolv månadersperiod av certifierat värderingsinstitut.

Marknadsvärdet har ökat till 603,9 MEUR (469,8) vid periodens slut, varav förvärv utgjorde 120,9 MEUR, investeringar i befintliga fastigheter 5,6 MEUR samt orealiserade värdeförändringarna 7,5 MEUR. Orealiserade värdeförändringar motsvarade 1,6 procent av fastighetsvärdet vid årets början.

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 förvärvade fastigheter bedöms marknadsvärdet motsvaras av anskaffningskostnaden om ingen annan information föreligger vid värderingstidpunkten. 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 hyreställägg

- 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:** Inkluderar bland annat aktuella hyresintäkter, bedömd aktuell marknadshyra, historiska/budgeterade fastighetskostnader och investeringar samt aktuell inflation.
- **Icke observerbara data:** Inkluderar bland annat direktavkastningskrav, kalkylränta, framtida inflation, framtida långsiktig inflation för marknadshyror samt långsiktig vakansgrad.

Observerbara data

Bedömd aktuell marknadshyra i Eastnines värderingar uppgick till i genomsnitt 15,4 EUR per kvm (15,2).

Fastighetsinvesteringar har i genomsnitt beräknats till 2,6 procent (2,7) av totala hyresintäkter. Hyresgästspecifika investeringar vid nyuthyrning, som ingår i fastighetsinvesteringarna, kalkyleras normalt till 200–250 EUR per kvm beroende på fastighetens skick.

Icke observerbara data

Långsiktig vakansgrad är upptagen till 4,5 procent (4,5) i värderingsmodellen. Den långsiktiga inflationen för marknadshyror har bedömts till 2,0 procent (1,5). Vägt direktavkastningskrav var 5,6 procent (5,6) i värderingsmodellen och genomsnittlig kalkylränta har ökat till 7,5 procent (6,9).

VÄRDERINGSANTAGANDEN

	2022 30 sep	2021 31 dec
Genomsnittlig marknadshyra, EUR/kvm/månad	15,4	15,2
Genomsnittliga fastighetsinvesteringar, %	2,6	2,7
Investering vid nyuthyrning, EUR/kvm	200-250	180-230
Långsiktig vakansgrad, %	4,5	4,5
Långsiktig inflation marknadshyror, %	2,0	1,5
Vägt direktavkastningskrav, %	5,6	5,6
Genomsnittlig kalkylränta, %	7,5	6,9

HYRESVÄRDE OCH EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

Lokalyta per kategori	Kvm	Hyresvärde, MEUR	Hyresvärde, EUR/kvm/år	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Kontor	175 114	32,3	184,4	95,0
Handel och service	6 596	1,2	176,3	87,1
Parkering	-	2,0	-	89,1
Övrigt ¹	1 238	0,3	100,0	82,4
Summa	182 948	35,8	183,6	94,3

¹Inkluderar hyresvärde för t.ex. reklamskyltar, antenner och lagerlokaler.

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 september 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 omfattar aktuella hyresavtal men innehåller ingen bedömning vad gäller framtida 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 på balansdagen.
- Fastighetskostnader (avrundade) utgörs av en bedömning av driftkostnader, underhållsåtgärder, fastighetsskatt, tomträttsavgäld samt kostnader för fastighetsadministration.
- Kostnader för central administration (avrundade) har beräknats utifrån befintlig organisation och aktuellt fastighetsbestånd på balansdagen.
- Räntekostnader har beräknats utifrån räntebärande skulder på balansdagen och den genomsnittliga räntenivån. Andra finansiella intäkter och kostnader (avrundade) har beräknats på utfall vid periodens utgång.

Kommentarer intjäningsförmåga

- Hyresintäkterna har ökat på grund av högre ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens slut.
- Lägre vakans har minskat vakansvärdet.
- Fastighetskostnaderna bedöms vara oförändrade, trots förbättrad uthyrningsgrad. En högre kostnadsinflation jämfört med föregående period är anledningen.
- Central administration ökar på grund av större fastighetsbestånd.
- Räntekostnaderna ökar till följd av högre räntenivå.
- Förvaltningsresultatet förbättras, framför allt på grund av lägre vakansvärde, även om ökade kostnader har en negativ påverkan på resultatet.
- Den framåtriktade direktavkastningsnivån stiger, som en effekt av det förbättrade driftnettot.

	2022 30 sep	2022 30 jun	Förändring, %
Aktuell intjäningsförmåga, TEUR			
Hyresvärde	35 764	35 734	0
Avgår vakansvärde	-2 034	-3 038	-33
Summa hyresintäkter	33 730	32 696	+3
Fastighetskostnader	-3 000	-3 000	0
Driftnetto	30 730	29 696	+3
Centrala administrationskostnader	-4 000	-3 900	+3
Räntekostnader	-10 086	-9 824	+3
Andra finansiella intäkter och kostnader	-400	-372	+8
Förvaltningsresultat	16 244	15 600	+4

	2022 30 sep	2022 30 jun	Förändring, enhet
Nyckeltal, aktuell intjäningsförmåga			
Överskottsgrad, %	91	91	0
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,6	0
Skuldkvot, ggr	12,3	12,8	-0,5
Genomsnittlig räntenivå, %	3,1	3,0	+0,1
Framåtriktad direktavkastning, %	5,1	4,9	+0,2
Framåtriktad direktavkastning, exklusive utvecklingsfastigheter, %	5,2	5,0	+0,2
Förvaltningsfastigheter, TEUR	603 873	604 640	-767

Övriga investeringar

Övriga investeringar utgörs, per den sista september 2022, av innehavet i Melon Fashion Group (MFG). Efter periodens slut, i mitten av oktober, ingick Eastnine ett villkorat avtal om avyttring av hela innehavet i MFG för 193 MEUR. Samtliga tillgångar i East Capital Baltic Property Fund II (ECBPF2) har avyttrats och Eastnines investering återbetalats.

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 850 butiker (845), varav 224 (247) utgjordes av franchise. MFG saluför varumärkena Sela, Befree, Zarina och Love Republic, riktade till olika målgrupper.

Perioden januari-september 2022

MFG uppvisade en positiv försäljningsutveckling och en förbättrad lönsamhet under årets nio första månader där försäljningen ökade med 18 procent till 33,3 miljarder RUB (28,3) baserat på redovisning i enlighet med IFRS. EBITDA ökade med 58 procent till 10,6 miljarder RUB (6,7). EBITDA-marginalen var 32 procent (24). MFGs nettovinst uppgick till 5,6 miljarder RUB (3,2). Försäljning via e-handel uppgick till 31 procent (31) av total försäljning. MFG har fortsatt god likviditet.

Avtal om försäljning av MFG-innehav

Eastnine avtalade den 19 oktober 2022 om försäljning av hela aktieinnehavet, motsvarande cirka 36 procent av totalt antal aktier, till det ryska börsnoterade investmentbolaget Sistema PJSFC. Innehavet är obelånat. Försäljningspriset uppgick till cirka 193 MEUR, baserat på fixerad valutakurs om 1 EUR= 61,5 RUB.

Det bokförda värdet av innehavet i MFG uppgick till 198 586 TEUR vid periodens slut, då innehavet redovisats till det avtalade försäljningsvärdet i rubel, men omräknat med valutakurs per balansdagen. Värdeförändringen under perioden uppgick till 76 756 TEUR. Det bokförda värdet per balansdagen överstiger det överenskomna försäljningspriset med cirka 5 MEUR. Transaktionen är föremål för ett antal villkor som står utanför Eastnines kontroll. Under förutsättning att samtliga villkor uppfylls bedöms transaktionen kunna slutföras under 2022.

Eastnine har under andra och tredje kvartalet 2022 erhållit utdelning om 352 TEUR, vilket tillsammans med den utdelning som erhöles i början av januari 2022, innebär att utdelning från MFG under perioden uppgår till 6 813 TEUR (3 266). Totalavkastning för innehavet uppgick till 68,6 procent (17,2).

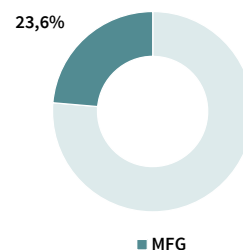
East Capital Baltic Property Fund II

ECBPF2 är under avveckling efter att samtliga tillgångar i fonden har avyttrats. Eastnine har under perioden erhållit återbetalning om 18 792 TEUR, varefter inga ytterligare återbetalningar förväntas. Orealiserad värdeförändring uppgick till -236 TEUR, motsvarande en totalavkastning om -1,2 procent för perioden januari-september 2022.

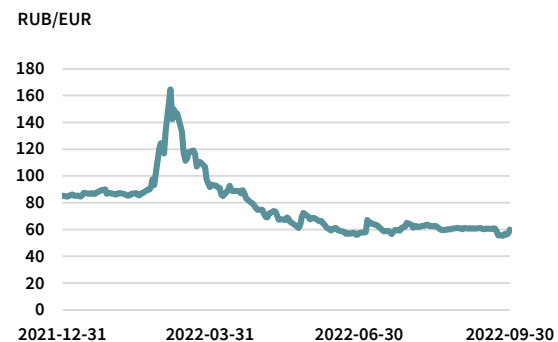
Nyckeltal Eastnines innehav	MFG	
	2022 jan-sep	2021 jan-sep
Orealiserad värdeförändring, TEUR	76 756	10 399
Erhållna utdelningar, TEUR	6 813	3 266
Totalavkastning, %	68,6	17,2

Nyckeltal Eastnines innehav	MFG	
	2022 30 sep	2021 31 dec
Eastnines andel, %	36	36
Verkligt värde, Eastnines andel, TEUR	198 586	121 830
Andel av Eastnines tillgångar, %	23,6	18,7

MFG-INNEHAVETS ANDEL AV EASTNINES TILLGÅNGAR



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-september 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. Som tidigare meddelats har Eastnine haft för avsikt att avyttra hela sitt innehav i den ryska modekedjan.

Efter rapportperiodens slut har Eastnine ingått avtal om avyttring av hela innehavet i MFG för ett försäljningspris om 193 MEUR. Transaktionen är föremål för ett antal villkor som står utanför Eastnines kontroll. Transaktionen är också villkorad av att tillämpliga sanktioner efterlevs. För mer information se s. 14.

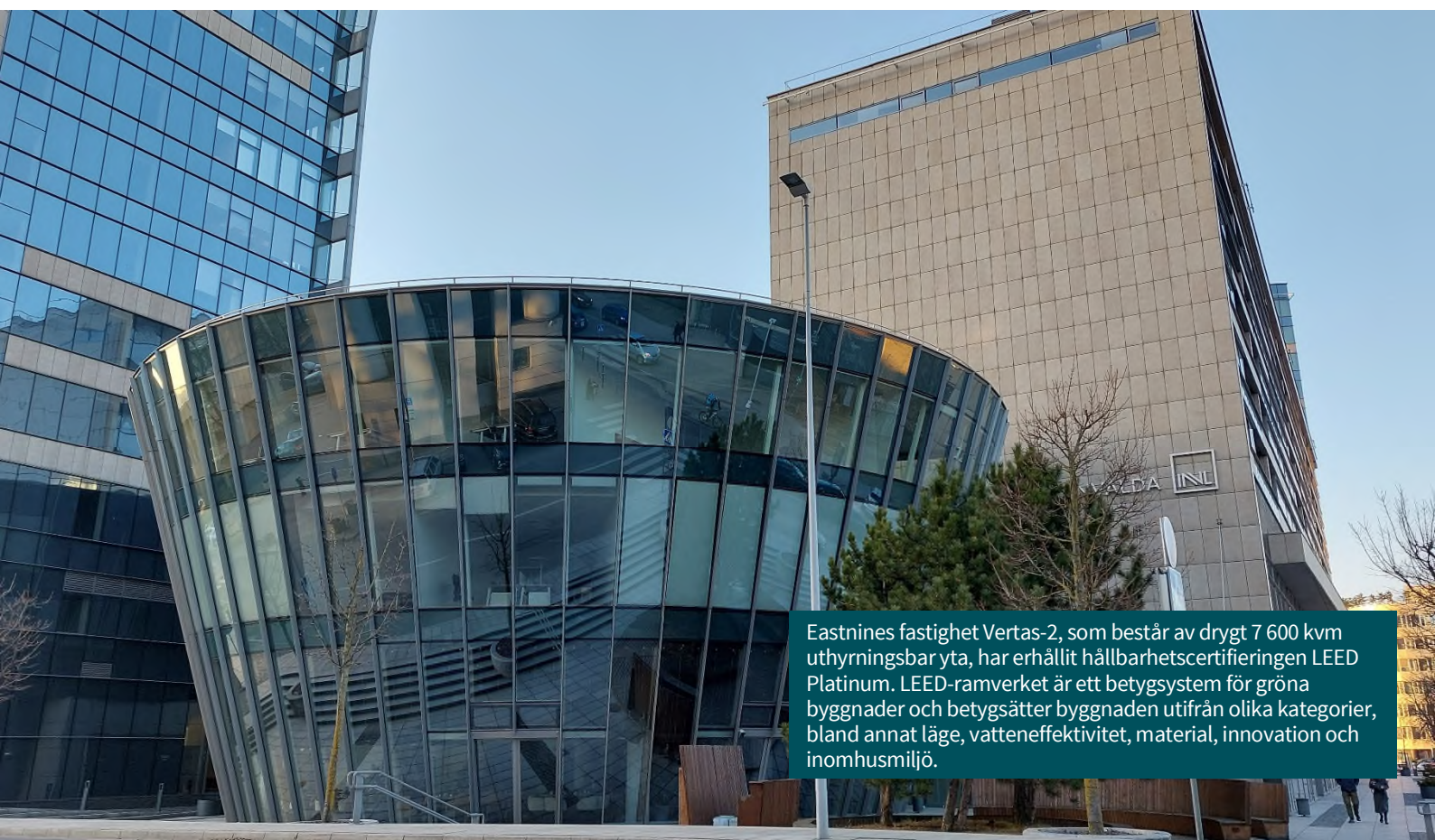
En mer detaljerad redogörelse för Eastnines största risker finns i Bolagets årsredovisning för 2021 på s. 56–61. Aktuell marknadsanalys tillhandahålls i avsnittet Marknad på s. 5.

Moderbolaget

Periodens resultat uppgick till 83 290 TEUR (13 371). Resultatet är huvudsakligen hänförligt till erhållen utdelning från, och orealiserad värdeförändring i, MFG om totalt 83 569 TEUR (13 665). För moderbolagets resultat- och balansräkning, se s. 26.

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 och augusti utbetalades 0,75 SEK per aktie. För nästkommande utbetalningstillfällen, se kalendarium.



Eastnines fastighet Vertas-2, som består av drygt 7 600 kvm uthyrningsbar yta, har erhållit hållbarhetscertifieringen LEED Platinum. LEED-ramverket är ett betygssystem för gröna byggnader och betygsätter byggnaden utifrån olika kategorier, bland annat läge, vatteneffektivitet, material, innovation och inomhusmiljö.

Hållbarhet

Eastnine driver ett aktivt hållbarhetsarbete. Vid periodens slut var 89 procent av fastighetsytan miljöcertifierad¹ med antingen LEED Platinum eller BREEAM Outstanding, vilket är de högsta nivåerna inom respektive ramverk. Pågående certifieringar uppgick vid periodens slut till 11 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:

- Under tredje kvartalet har Eastnine tillsammans med innovationscentret Rockit och startup-acceleratorn Baltic Sandbox lanserat PropTech Camp, ett program vars syfte är att stötta nya idéer och teknologier för en mer hållbar framtidens fastighetsutveckling i Litauen.
- Nowy Rynek D i Poznan, erhöll hållbarhetscertifieringen LEED Platinum under tredje kvartalet, och väntas erhålla WELL Silver senare under 2022.
- Valdemara Centrs i Riga, erhöll två stjärnor i certifieringsramverket inom hälsa och välbefinnande, Fitwel, för de allmänna utrymmena i kontorsbyggnaden. Fastigheten väntas även certifieras med LEED Gold senast första kvartalet 2023.
- S7-2 i Vilnius erhöll BREEAM In-Use Outstanding under kvartal tre.
- S7-3 i Vilnius erhöll certifieringen BREEAM In-Use Outstanding under det första kvartalet.
- Andelen gröna hyresavtal uppgår till 67 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:

I enlighet med IFRS 5 redovisas värdepappersinnehavet i Melon Fashion Group som kortfristig tillgång som innehas för försäljning. Värdering har skett till avtalat försäljningspris i rubel. 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 familje-medlemmar samt närstående företag kontrollerade, vid periodens slut, 30 procent (31) av rösterna i Bolaget.

Viktiga händelser efter periodens slut

Avtal har ingåtts om försäljning av hela Eastnines innehav i MFG. Köpeskillingen för aktierna uppgår till 193 MEUR. Förutsatt att samtliga villkor utanför Eastnines kontroll uppfylls bedöms affären slutföras under 2022.

Eastnine erhöll för tredje året i rad toppratingen fem stjärnor i GRESB:s årliga ESG-bedömning av fastighetsbranschen (GRESB Real Estate Assessment). Med 92 poäng av 100 möjliga, avancerade Eastnine två placeringar till nionde plats bland börsnoterade europeiska bolag.

¹ Miljöcertifierad fastighetsyta avser yta som är certifierad med minst LEED Gold eller BREEAM Excellent, i förhållande till total yta, exklusive fastigheten Kimmel som väntas bli föremål för omfattande projekutveckling.

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.

Denna delårsrapport har varit föremål för granskning av Bolagets revisor.

Stockholm den 9 november 2022

Kestutis Sasnauskas
Vd

Granskningsrapport

Till styrelsen i Eastnine AB (publ)

Org. nr 556693-7404

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Eastnine AB (publ) per den 30 september 2022 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

Slutsats

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

Stockholm den 9 november 2022

KPMG AB

Peter Dahllöf

Auktoriserad revisor

Aktien

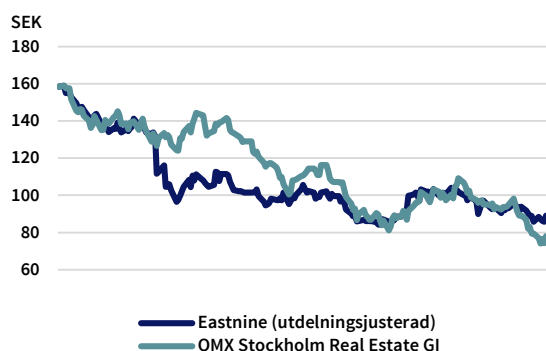
Eastnines börskurs sjönk med 55 procent under perioden, vilket var i nivå med nedgången för OMX Stockholm Real Estate PI. Det långsiktiga substansvärdet per aktie ökade med 31 procent under perioden till 238 SEK, huvudsakligen på grund av orealiserad värdeförändring avseende innehavet i MFG.

Kursutveckling och omsättning

Sedan årsskiftet har Eastnines börskurs sjunkit med 55 procent och uppgick per den 30 september 2022 till 87,2 SEK (158,4). Under perioden uppmättes den högsta stängningskursen den 3 januari med 159,0 SEK och den lägsta stängningskursen på 83,2 SEK noterades den 28 samt 29 juni.

Eastnines börsvärde uppgick vid periodens slut till 2,0 miljarder SEK (3,5). Den genomsnittliga dagsomsättningen på Nasdaq uppgick till 10 036 aktier (15 160) under perioden. Free float¹ uppgick till 44,5 procent (44,8).

AKTIEKURS JAN-SEP 2022

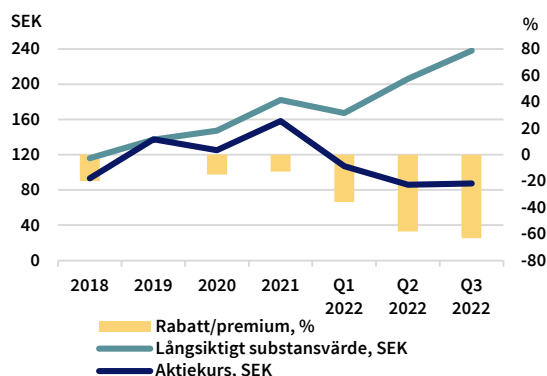


Substansvärde

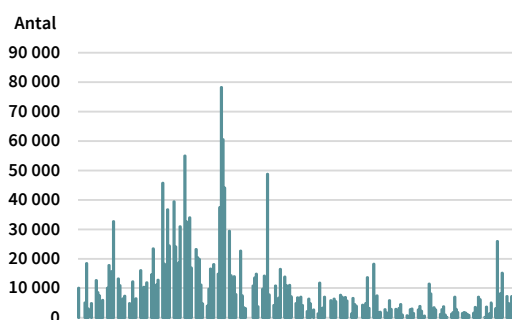
Det långsiktiga substansvärdet per aktie har ökat med 56 SEK, motsvarande 31 procent, sedan årsskiftet, för att vid periodens slut uppgå till 238 SEK (182). Värdet i euro har ökat med 4,3 EUR, motsvarande 26 procent, till 21,9 EUR (17,6). Eget kapital per aktie har ökat med 60 SEK, motsvarande 35 procent, till 234 SEK (174). Värdet i euro har ökat med 4,6 EUR, motsvarande 27 procent, till 21,5 EUR (16,9).

Orealiserad värdeförändring avseende MFG och derivat samt förvaltningsresultatet var de viktigaste faktorerna bakom ökningen av substansvärdet per aktie. Den långsiktiga substansrabatten har ökat under perioden och uppgick per den sista september 2022 till 63 procent (13).

AKTIEKURS OCH SUBSTANSVÄRDE



OMSÄTTNING AKTIER JAN-SEP 2022



NYCKELTAL

Data per aktie	2022 30 sep	2021 31 dec
Eget kapital, EUR	21,5	16,9
Långsiktigt substansvärde, EUR	21,9	17,6
Aktiekurs, EUR	8,0	15,4
Eget kapital, SEK	234	174
Långsiktigt substansvärde, SEK	238	182
Aktiekurs, SEK	87,2	158,4

¹ Free float baserat på definition och metodologi enligt Holdings Free Float.
Källa: Modular Finance.

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 5 700 (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 77,9 procent (76,6).

Återköp

Per 30 september 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).

Utspädningseffekten, 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 de två första utdelningarna gjordes i maj respektive augusti, se kalendarium för kommande utdelningar.

STÖRSTA AKTIEÄGARE PER 28 SEPTEMBER 2022

Aktieägare	Antal aktier	Förändring 2022	
		%	%-enheter
Peter Elam Håkansson ¹	5 790 370	25,9	-0,7
Bonnier Fastigheter Invest AB	3 060 450	13,7	0,0
Arbona AB (publ)	2 240 328	10,0	0,0
Lazard Asset Management	1 104 166	4,9	-0,6
Kestutis Sasnauskas ¹	856 545	3,8	0,0
Patrik Brummer ¹	832 930	3,7	0,0
Avanza Pension	466 840	2,1	-0,1
Karine Hirn ¹	373 200	1,7	0,0
Nordnet Pensionsförsäkring	332 759	1,5	-0,3
Dimensional Fund Advisors	329 571	1,5	0,0
CARN Capital	253 057	1,1	-0,1
Albin Rosengren ¹	204 348	0,9	+0,2
Gustaf Hermelin ¹	183 000	0,8	+0,8
Jacob Grapengiesser	167 861	0,8	-0,1
Staffan Malmer	166 475	0,7	0,0
15 största	16 361 900	73,1	-0,9
Eastnine AB (återköpta aktier)	162 515	0,7	0,0
Övriga	5 845 846	26,1	+0,9
Totalt	22 370 261	100,0	0,0

¹ Privat och via bolag. Källa: Monitor

Finansiella rapporter i sammandrag



Höstsolen speglar sig i fastigheterna 3Bures-1,2 och 3Bures-3, belägna i det centrala affärsdistriktet i Vilnius, Litauen.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

TEUR	2022	2021	2022	2021	2021	2021/2022
	jan-sep	jan-sep	jul-sep	jul-sep	jan-dec	okt-sep
Hyresintäkter	21 804	16 079	8 228	5 558	21 530	27 255
Fastighetskostnader	-2 154	-1 454	-636	-471	-2 294	-2 994
Driftnetto	19 650	14 625	7 592	5 087	19 237	24 262
Centrala administrationskostnader	-3 051	-2 854	-957	-795	-3 853	-4 050
Räntekostnader	-6 481	-3 851	-2 506	-1 729	-5 600	-8 230
Andra finansiella intäkter och kostnader	-305	-136	-128	-68	-257	-427
Förvaltningsresultat	9 813	7 785	4 001	2 496	9 527	11 554
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	7 535	2 349	-2 467	-567	16 306	21 492
Orealiserade värdeförändringar i investeringar	76 519	11 999	58 108	11 050	43 648	108 168
Orealiserade värdeförändringar i derivat	11 564	661	6 521	300	1 349	12 253
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	6 813	3 906	260	-	5 113	8 020
Resultat före skatt	112 244	26 699	66 423	13 279	75 943	161 488
Aktuell skatt	-197	-	-148	-	-	-197
Uppskjuten skatt	-3 210	-1 614	-749	13	-3 609	-5 205
Periodens/årets resultat¹	108 837	25 085	65 526	13 292	72 334	156 086
Övrigt totalresultat – poster som kan komma att återföras till resultatet:						
Omräkningsdifferenser för utlandsverksamhet	-73	-	-73	-	-	-73
Periodens/årets totalresultat¹	108 764	25 085	65 453	13 292	72 334	156 012
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	22 198
Vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning, tusental	22 211	22 221	22 217	22 232	22 232	22 200
Resultat per aktie före utspädning, EUR	4,90	1,13	2,95	0,60	3,27	7,03
Resultat per aktie efter utspädning, EUR	4,90	1,13	2,95	0,60	3,25	7,03

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

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

TEUR	2022	2021	2021
	30 sep	31 dec	30 sep
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	603 873	469 817	415 531
Nyttjanderättstillgång, leasingavtal	2 258	1 353	1 314
Derivatinstrument	10 169	-	-
Långfristiga värdepappersinnehav	-	121 830	114 150
Övriga anläggningstillgångar	306	338	315
Summa anläggningstillgångar	616 607	593 339	531 311
Kortfristiga värdepappersinnehav	-	19 028	-
Övriga omsättningstillgångar	5 686	10 951	3 723
Likvida medel	20 569	29 201	63 575
Värdepappersinnehav som innehas för försäljning	198 586	-	-
Summa omsättningstillgångar	224 840	59 180	67 297
SUMMA TILLGÅNGAR	841 447	652 518	598 608
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	478 564	375 994	328 692
Räntebärande skulder	320 403	234 574	236 201
Derivatinstrument	-	1 395	2 084
Uppskjuten skatteskuld	17 660	14 464	12 469
Leasingskuld	2 240	1 334	1 295
Övriga långfristiga skulder	4 746	2 420	3 752
Summa långfristiga skulder	345 050	254 187	255 801
Räntebärande skulder	8 301	6 510	6 510
Övriga kortfristiga skulder	9 531	15 827	7 605
Summa kortfristiga skulder	17 832	22 338	14 115
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	841 447	652 518	598 608

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 september	-	-	-	25 085	25 085
Utdelning till aktieägarna	-	-6 520	-	-	-6 520
Långsiktigt incitamentsprogram	-	185	-	-	185
Utgående eget kapital 30 september 2021	3 660	251 515	-	73 517	328 692
Resultat 1 oktober-31 december	-	-	-	47 249	47 249
Långsiktigt incitamentsprogram	-	52	-	-	52
Utgående eget kapital 31 december 2021	3 660	251 567	-	120 766	375 994
Resultat 1 januari-30 september	-	-	-	108 764	108 764
Övrigt totalresultat 1 januari-30 september	-	-	73	-	73
Utdelning till aktieägarna	-	-6 377	-	-	-6 377
Långsiktigt incitamentsprogram	-	111	-	-	111
Utgående eget kapital 30 september 2022	3 660	245 301	73	229 530	478 564

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

TEUR	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2022 jul-sep	2021 jul-sep	2021 jan-dec	2021/2022 okt-sep
Den löpande verksamheten						
Resultat före skatt	112 244	26 699	66 423	13 279	75 943	161 488
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-92 661	-14 683	-62 072	-10 678	-61 175	-139 153
Betald inkomstskatt	-197	-	-149	-	-	-197
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändringar i rörelsekapitalet	19 386	12 016	4 202	2 600	14 768	22 138
Förändringar i kassaflöde från rörelsekapitalet						
Ökning (-)/minskning(+) rörelseförändringar	5 265	-1 838	-584	-1 009	-9 059	-1 956
Ökning (+)/minskning(-) rörelseskulder	-8 318	1 240	1 083	1 216	11 785	2 227
Kassaflöde från den löpande verksamheten	16 333	11 418	4 701	2 808	17 494	22 409
Investeringsverksamheten						
Investeringar i befintliga fastigheter	-5 615	-2 303	-1 699	-1 119	-4 632	-7 944
Förvärv av fastigheter	-120 906	-35 979	-	7	-76 007	-160 934
Förvärv av inventarier	-26	-44	-4	-42	-99	-81
Försäljning av övriga finansiella tillgångar	18 792	-	2 710	-	5 287	24 079
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-107 755	-38 326	1 007	-1 154	-75 450	-144 879
Finansieringsverksamheten						
Emission obligation	-	45 000	-	45 000	45 000	-
Upptagna lån	93 340	29 277	-	-	29 277	93 340
Amortering av lån	-5 719	-4 717	-2 075	-1 628	-6 344	-7 346
Amortering av leasingkulder	-80	-78	-25	-26	-105	-107
Utdelning till aktieägarna	-4 819	-3 260	-1 594	-1 630	-4 890	-6 449
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	82 722	66 222	-3 694	41 716	62 938	79 438
Periodens/årets kassaflöde	-8 700	39 314	2 014	43 370	4 982	-43 032
Likvida medel, ingående balans	29 201	24 278	18 521	20 218	24 278	63 575
Valutakursdifferenser i likvida medel	68	-18	34	-13	-59	27
Likvida medel, utgående balans	20 569	63 575	20 569	63 575	29 201	20 569

NYCKELTAL

	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2022 jul-sep	2021 jul-sep	2021 jan-dec	2021/2022 okt-sep
Överskottsgrad, %	90	91	92	92	89	89
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	3,0	2,6	2,4	2,7	2,4
Avkastning på eget kapital, %	33,9	10,5	58,7	16,5	21,1	38,7
Kassaflöde per aktie från den löpande verksamheten, EUR	0,74	0,52	0,21	0,13	0,79	1,01
Kassaflöde per aktie, EUR	-0,39	1,77	0,09	1,96	0,22	-1,94
Förvaltningsresultat per aktie, EUR	0,44	0,35	0,18	0,11	0,43	0,52
Resultat per aktie före utspädning, EUR	4,90	1,13	2,95	0,60	3,27	7,03
Resultat per aktie efter utspädning, EUR	4,90	1,13	2,95	0,60	3,25	7,03

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 sep 2022	Fastigheter i			Övriga investeringar	Ofördelat	Summa
	Litauen	Lettland	Polen			
Hysesintäkter	16 222	2 533	3 048	-	-	21 804
Fastighetskostnader	-1 428	-719	-7	-	-	-2 154
Driftnetto	14 794	1 815	3 041	-	-	19 650
Centrala administrationskostnader	-	-	-161	-	-2 890	-3 051
Räntekostnader	-3 271	-553	-1 076	-	-1 581	-6 481
Andra finansiella intäkter och kostnader	-23	-	-63	-	-220	-305
Förvaltningsresultat	11 500	1 262	1 742	-	-4 691	9 813
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	8 583	-1 048	-	-	-	7 535
Orealiserade värdeförändringar i investeringar	-	-	-	76 519	-	76 519
Orealiserade värdeförändringar i derivat	7 207	686	3 672	-	-	11 564
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	-	-	-	6 813	-	6 813
Resultat före skatt	27 290	899	5 414	83 332	-4 691	112 244
Aktuell/uppskjuten skatt	-2 512	-2	-893	-	-	-3 407
Periodens resultat	24 778	898	4 521	83 332	-4 691	108 837
Förvaltningsfastigheter	402 363	80 604	120 906	-	-	603 873
<i>varav periodens investeringar/förvärv</i>	<i>4 643</i>	<i>969</i>	<i>120 906</i>	-	-	<i>126 519</i>
Värdepappersinnehav som innehas för försäljning	-	-	-	198 586	-	198 586
Räntebärande skulder	180 227	32 017	71 460	-	45 000	328 704

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

TILLGÅNGAR SOM INNEHAS FÖR FÖRSÄLJNING

Nedanstående tabell redovisar de värdepappersinnehav som vid periodens slut värderas till verkligt värde i nivå 2. Innehavet i MFG är värderat till avtalat försäljningspris i rubel.

	Övriga investeringar
	MFG
Förändringar i värdepappersinnehav som innehas för försäljning värderade till verkligt värde i nivå 2, TEUR	
Ingående balans 1 januari 2021 ¹	79 320
Orealiserade värdeförändringar via årets resultat	42 509
Utgående balans 31 december 2021 (Långfristigt värdepappersinnehav)¹	121 830
Orealiserade värdeförändringar via periodens resultat	76 756
Utgående balans 30 september 2022 (Värdepappersinnehav som innehas för försäljning)	198 586

¹2021 redovisades innehavet i MFG till verkligt värde i nivå 3, som Långfristigt värdepappersinnehav.

VÄRDERINGSANTAGANDEN

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

Tillgångar som innehas för försäljning/värdepappersinnehav	Segment	Värderingsmetod	EUR/RUB
Melon Fashion Group	Övriga investeringar	Tillgången värderas till avtalat försäljningspris i rubel omräknat med balansdagens valutakurs.	59,88

KÄNSLIGHETSANALYS

30 september 2022

Förvaltningsfastigheter, TEUR	Antaganden	Fastigheter i Litauen		Fastigheter i Lettland		Fastigheter i Polen	
Marknadshyra, %	+/- 5,0	16 514	-16 730	2 704	-2 688	1 379	-1 362
Uthyrningsgrad, %-enhet	+/- 1,0	5 564	-5 604	838	-839	323	-323
Direktavkastningskrav, %-enheter	+/- 0,25	-12 550	13 738	-2 125	2 321	-4 991	4 668

MARKNADSRISKER, TEUR

Påverkan på resultat och kapital	Förändring, %	2022 30 sep	2021 31 dec	Kassaflöde och intjäning	2022 30 sep	2021 31 dec
Växelkurs EUR/RUB	+/- 10	19 859	12 183	Marknadsränta +/- 50 räntepunkter	-488 / +488	+76 / -76
Växelkurs EUR/PLN	+/- 10	150	-	Marknadsränta +/- 100 räntepunkter	-976 / +976	-345 / -152
Marknadsvärde MFG	+/- 10	19 859	12 183			

TILLGÅNGAR OCH SKULDER I FRÄMMANDE VALUTOR, TEUR

Likvida medel och skulder	2022 30 sep	2021 31 dec	Värdepappersinnehav ¹	2022 30 sep	2021 31 dec
Valuta i SEK	695	83	Valuta i rubel (RUB)	198 586	121 830
Valuta i PLN	2 186	-			
Leasingskuld i SEK	319	399			
Leasingskuld i PLN	384	-			

¹Innehav i Melon Fashion Group.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

TEUR	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2022 jul-sep	2021 jul-sep	2021 jan-dec	2021/2022 okt-sep
Övriga intäkter	1 397	1 411	466	470	1 933	1 918
Centrala administrationskostnader	-2 527	-2 631	-791	-714	-3 542	-3 438
Rörelseresultat	-1 131	-1 220	-325	-244	-1 609	-1 520
Orealiserade värdeförändringar i investeringar	76 756	10 399	58 363	9 537	42 509	108 866
Erhållna utdelningar från investeringar	6 813	3 266	260	-	3 266	6 813
Finansiella intäkter	2 771	1 580	960	897	2 477	3 668
Finansiella kostnader	-1 919	-655	-646	-598	-1 340	-2 604
Resultat före skatt	83 290	13 371	58 612	9 593	45 304	115 223
Skatt	-	-	-	-	-	-
Periodens/årets resultat	83 290	13 371	58 612	9 593	45 304	115 223

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

TEUR	2022 30 sep	2021 31 dec	2021 30 sep
TILLGÅNGAR			
Nyttjanderättstillgång, leasingavtal	337	417	409
Aktier och andelar i koncernföretag	138 662	144 048	104 004
Långfristigt värdepappersinnehav	-	121 830	89 719
Lån till koncernföretag	78 777	73 027	73 027
Kortfristigt värdepappersinnehav	198 586	-	-
Övriga tillgångar	2 892	2 163	2 102
Likvida medel	7 703	7 147	48 893
SUMMA TILLGÅNGAR	426 957	348 633	318 156
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	377 061	300 038	268 052
Räntebärande skulder	45 000	45 000	45 000
Leasingskuld	319	399	390
Övriga skulder	4 577	3 196	4 714
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	426 957	348 633	318 156

KVARTALSÖVERSIKT

RESULTATRÄKNINGAR

TEUR	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021	Q4 2020
Hysesintäkter	8 228	7 350	6 226	5 451	5 558	5 423	5 099	5 251
Fastighetskostnader	-636	-797	-729	-839	-471	-497	-486	-267
Driftnetto	7 592	6 553	5 497	4 612	5 087	4 925	4 613	4 983
Centrala administrationskostnader	-957	-1 075	-1 019	-1 000	-795	-936	-1 123	-834
Räntekostnader	-2 506	-2 229	-1 746	-1 749	-1 729	-1 108	-1 014	-1 029
Andra finansiella intäkter och kostnader	-128	-118	-51	-122	-68	-46	-22	-59
Förvaltningsresultat	4 001	3 131	2 680	1 742	2 496	2 836	2 454	3 061
<i>Orealiserade värdeförändringar:</i>								
Fastigheter	-2 467	10 035	-34	13 957	-567	1 450	1 466	14 997
Investeringar	58 108	62 756	-44 344	31 995	11 050	-994	1 942	21 981
Derivat	6 521	2 757	2 287	689	300	22	339	-109
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	260	92	6 461	861	-	3 906	-	640
Resultat före skatt	66 423	78 769	-32 950	49 244	13 279	7 220	6 201	40 570
Skatt	-897	-2 213	-296	-1 995	13	-1 076	-551	-3 066
Periodens resultat	65 526	76 557	-33 246	47 249	13 292	6 144	5 649	37 504
Omräkningsdifferens för utlandsverksamhet	-73	-	-	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	65 453	76 557	-33 246	47 249	13 292	6 144	5 649	37 504

BALANSPOSTER I SAMMANDRAG

TEUR	2022 30 sep	2022 30 jun	2022 31 mar	2021 31 dec	2021 30 sep	2021 30 jun	2021 31 mar	2020 31 dec
Förvaltningsfastigheter	603 873	604 640	471 196	469 817	415 531	414 986	374 200	372 400
Långfristiga värdepappersinnehav	-	140 222	77 467	121 830	114 150	103 100	104 093	102 152
Kortfristiga värdepappersinnehav	-	2 984	4 172	19 028	-	-	-	-
Övriga tillgångar	18 419	11 356	6 876	12 642	5 352	4 340	4 151	3 395
Likvida medel	20 569	18 521	67 505	29 201	63 575	20 218	24 232	24 278
Värdepappersinnehav som innehas för försäljning	198 586	-	-	-	-	-	-	-
SUMMA TILLGÅNGAR	841 447	777 724	627 217	652 518	598 608	542 644	506 677	502 225
Eget kapital	478 564	412 965	342 766	375 994	328 692	315 348	315 666	309 942
Långfristiga räntebärande skulder	320 403	322 631	253 634	234 574	236 201	192 829	151 832	153 208
Kortfristiga räntebärande skulder	8 301	8 149	7 162	6 510	6 510	6 510	19 791	19 943
Övriga skulder	34 179	33 979	23 654	35 441	27 205	27 957	19 387	19 131
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	841 447	777 724	627 217	652 518	598 608	542 644	506 677	502 225

NYCKELTAL PER KVARTAL

FASTIGHETSRELATERADE	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021	Q4 2020
Uthyrningsbar yta, tkvm	182,9	183,0	143,2	143,2	130,5	130,7	120,2	121,0
Antal fastigheter	14	14	13	13	12	12	10	10
Förvaltningsfastigheter, TEUR	603 873	604 640	471 196	469 817	415 531	414 986	374 200	372 400
Överskottsgrad, %	92	89	88	85	92	91	90	95
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,3	91,5	91,1	90,0	89,6	92,3	90,4	92,1
Genomsnittshyra, EUR/kvm/månad	15,3	15,2	15,2	14,8	15,0	15,0	15,0	14,9
Genomsnittshyra, EUR/kvm/år	183	183	183	178	180	180	180	179
WAULT, år	4,4	4,7	4,1	4,3	3,7	3,8	4,2	4,4
Vägt direktavkastningskrav, fastigheter, %	5,6	5,6	5,5	5,6	5,8	5,8	5,8	5,8
Miljöcertifierade fastigheter, % av kvm	89	63	81	81	88	88	87	87

FINANSIELLA	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021	Q4 2020
Hysesintäkter, TEUR	8 228	7 350	6 226	5 451	5 558	5 423	5 099	5 251
Driftnetto, TEUR	7 592	6 553	5 497	4 612	5 087	4 925	4 613	4 983
Förvaltningsresultat, TEUR	4 001	3 131	2 680	1 742	2 496	2 836	2 454	3 061
Belåningsgrad, %	41	44	47	39	46	38	36	36
Nettobelåningsgrad, %	38	42	35	35	34	35	31	31
Belåningsgrad fastigheter, %	54	55	55	51	58	48	46	46
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	51	52	41	45	43	43	39	40
Kapitalbindningstid, år	2,6	2,8	2,5	2,5	2,8	3,0	2,7	3,0
Räntebindningstid, år	2,0	2,2	1,6	1,5	1,6	2,1	2,1	2,3
Skuldkvot, ggr	16,3	18,5	15,9	15,7	15,2	13,2	12,0	12,4
Soliditet, %	57	53	55	58	55	58	62	62
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,4	2,5	2,0	2,4	3,6	3,4	4,0
Genomsnittlig räntenivå, %	3,1	3,0	2,9	2,8	2,8	2,3	2,3	2,3
Avkastning på eget kapital, %	58,7	81,0	-37,0	53,6	16,5	7,8	7,2	52,5

AKTIERELATERADE	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021	Q4 2020
Eget kapital, TEUR	478 564	412 965	342 766	375 994	328 692	315 348	315 666	309 942
Långsiktigt substansvärde, TEUR	486 055	426 241	356 635	391 853	343 245	330 213	329 477	323 542
Börsvärde, TEUR	178 152	178 326	229 161	341 658	314 569	291 768	272 424	275 527
Börsvärde, TSEK	1 936 515	1 909 866	2 376 229	3 517 707	3 189 465	2 959 115	2 790 782	2 768 633
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	22 208	22 149	22 149	22 149	22 149
Vägt genomsnittligt antal aktier, justerat för återköpta aktier, tusental	22 208	22 208	22 208	22 169	22 149	22 149	22 149	21 627
Kassaflöde per aktie från den löpande verksamheten, EUR	0,21	0,22	0,31	0,27	0,13	0,31	0,08	0,20
Kassaflöde per aktie, EUR	0,09	-2,21	1,72	-1,55	1,96	-0,18	0,00	0,49
Förvaltningsresultat per aktie, EUR	0,18	0,14	0,12	0,08	0,11	0,13	0,11	0,14
Resultat per aktie före utspädning, EUR	2,95	3,45	-1,50	2,13	0,60	0,28	0,26	1,73
Resultat per aktie efter utspädning, EUR	2,95	3,45	-1,50	2,12	0,60	0,28	0,25	1,73
Eget kapital per aktie, EUR	21,5	18,6	15,4	16,9	14,8	14,2	14,3	14,0
Eget kapital per aktie, SEK	234	199	160	174	150	144	146	141
Långsiktigt substansvärde per aktie, EUR	21,9	19,2	16,1	17,6	15,5	14,9	14,9	14,6
Långsiktigt substansvärde per aktie, SEK	238	206	167	182	157	151	152	147
Aktiekurs, EUR	8,0	8,0	10,3	15,4	14,2	13,2	12,3	12,4
Aktiekurs, SEK	87,20	86,00	107,00	158,40	144,00	133,60	126,00	125,00

ÖVRIGT	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021	Q4 2020
EUR/SEK	10,87	10,71	10,37	10,30	10,14	10,14	10,24	10,05
EUR/RUB	59,88	57,24	91,63	85,30	84,35	86,63	88,76	90,50
EUR/PLN	4,87	4,82	-	-	-	-	-	-

HÄRLEDNING AV NYCKELTAL

	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021	Q4 2020
Hyresintäkter	8 228	7 350	6 226	5 451	5 558	5 423	5 099	5 251
Driftnetto	7 592	6 553	5 497	4 612	5 087	4 925	4 613	4 983
Överskottsgrad, %	92	89	88	85	92	91	90	95
Förvaltningsfastigheter och värdepappersinnehav	802 458	747 847	552 835	610 675	529 682	518 086	478 293	474 552
Räntebärande skulder	328 705	330 780	260 796	241 084	242 711	199 339	171 623	173 151
Belåningsgrad, %	41	44	47	39	46	38	36	36
Förvaltningsfastigheter och värdepappersinnehav	802 458	747 847	552 835	610 675	529 682	518 086	478 293	474 552
Räntebärande skulder	328 705	330 780	260 796	241 084	242 711	199 339	171 623	173 151
Likvida medel	20 569	18 521	67 505	29 201	63 575	20 218	24 232	24 278
Nettobelåningsgrad, %	38	42	35	35	34	35	31	31
Förvaltningsfastigheter	603 873	604 640	471 196	469 817	415 531	414 986	374 200	372 400
Räntebärande skulder	328 705	330 780	260 796	241 084	242 711	199 339	171 623	173 151
Belåningsgrad fastigheter, %	54	55	55	51	58	48	46	46
Förvaltningsfastigheter	603 873	604 640	471 196	469 817	415 531	414 986	374 200	372 400
Räntebärande skulder	328 705	330 780	260 796	241 084	242 711	199 339	171 623	173 151
Likvida medel	20 569	18 521	67 505	29 201	63 575	20 218	24 232	24 278
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	51	52	41	45	43	43	39	40
Eget kapital	478 564	412 965	342 766	375 994	328 692	315 348	315 666	309 942
Återläggning derivat	-10 169	-3 648	-892	1 395	2 084	2 384	2 405	2 745
Återläggning uppskjuten skatt	17 660	16 925	14 760	14 464	12 469	12 482	11 406	10 855
Långsiktigt substansvärde, TEUR	486 055	426 241	356 635	391 853	343 245	330 213	329 477	323 542
Driftnetto	24 253	21 748	20 121	19 237	19 609	19 005	18 067	17 497
Centrala administrationskostnader	-4 050	-3 888	-3 749	-3 853	-3 688	-3 885	-3 815	-3 515
Summa	20 203	17 861	16 372	15 384	15 921	15 119	14 252	13 982
Räntebärande skulder	328 705	330 780	260 796	241 084	242 711	199 339	171 623	173 151
Skuldkvot, ggr	16,3	18,5	15,9	15,7	15,2	13,2	12,0	12,4
Förvaltningsresultat	4 001	3 131	2 680	1 742	2 496	2 836	2 454	3 061
Räntekostnader	2 506	2 229	1 746	1 749	1 729	1 108	1 014	1 029
Resultat före räntekostnader	6 506	5 360	4 426	3 490	4 225	3 943	3 468	4 090
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,4	2,5	2,0	2,4	3,6	3,4	4,0
Periodens resultat, annualiserat	261 812	306 228	-132 983	188 996	53 166	24 576	22 598	150 016
Genomsnittligt eget kapital	445 764	377 866	359 380	352 343	322 020	315 507	312 804	285 722
Avkastning på eget kapital, %	58,7	81,0	-37,0	53,6	16,5	7,8	7,2	52,5

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 (minst LEED Gold eller BREEAM Excellent) 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

Periodens totalresultat, 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 intäkter/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.

Hållbarhetscertifieringssystem

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

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

Fitwel är ett internationellt system för certifiering av byggnader som främjar människors hälsa och välmående på jobbet.

Nettouthyrning

Årliga hyresintäkter från nytecknade minus uppsagda hyresavtal under perioden.

Nollräntegolv

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

Räntederivat

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

Substansrabatt/premie

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

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 årsstämmans godkännande.

Finansiell kalender

Bokslutskommuniké 2022	8 februari 2023
Delårsrapport januari-mars 2023	3 maj 2023
Årsstämma 2023	3 maj 2023
Delårsrapport januari-juni 2023	7 juli 2023
Delårsrapport januari-september 2023	9 november 2023
Bokslutskommuniké 2023	7 februari 2024

Utbetalning av utdelning till aktieägare:

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 9 november 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