

Delårsrapport

Januari-mars 2023

Året inleds med högsta kvartalsresultatet någonsin inom fastighetsrörelsen, trots högre räntekostnader. Större fastighetsportfölj, högre uthyrningsgrad och hyresnivåer samt lägre kostnader innebar att förvaltningsresultatet steg med 70 procent jämfört med samma period föregående år och 26 procent jämfört med fjärde kvartalet 2022. Diskussioner avseende försäljning av innehavet i MFG pågår.

Januari-mars 2023

- Hyresintäkterna ökade med 45 procent till 9 051 TEUR (6 226), till följd av ett större fastighetsbestånd samt högre uthyrningsgrad och hyresnivå. Hyresintäkter i en jämförbar portfölj ökade med 12 procent.
- Driftnettot ökade med 52 procent till 8 376 TEUR (5 497).
- Förvaltningsresultatet ökade med 70 procent till 4 549 TEUR (2 680), motsvarande 0,20 EUR per aktie (0,12).
- Orealiserade värdeförändringar uppgick till -18 115 TEUR (-42 091). Av förändringarna hänförs -16 811 TEUR (-34) till fastigheter och -1 304 TEUR (2 287) hänförs till derivat. Inga orealiserade värdeförändringar i segmentet övriga investeringar (-44 344 TEUR) under kvartalet.
- Innehavet i MFG är värderat till samma belopp i euro som i föregående kvartal. Värderingen baseras på att pågående försäljningsdiskussioner ligger på samma prisnivå som i det tidigare, och numera uppsagda, försäljningsavtalet som låg till grund för värderingen vid årsskiftet.
- Realiserade värdeförändringar samt utdelningar uppgick till 444 TEUR (6 461), huvudsakligen

bestående av utdelning från MFG om 167 TEUR (6 461) och återbetalning från ECBPF2 om 298 TEUR (-).

- Periodens resultat uppgick till -11 708 TEUR (-33 246), motsvarande -0,53 EUR per aktie efter utspädning (-1,50).
- Nettouthyrningen var positiv och uppgick till 65 TEUR (358). Den ekonomiska uthyrningsgraden ökade till 96,6 procent (96,3).
- Fastighetsvärdet uppgick till 590 MEUR (606), efter bland annat negativa orealiserade värdeförändringar om 2,8 procent. Avkastningskravet i värderingarna steg 0,3 procentenheter till 5,9 procent.

Viktiga händelser under första kvartalet

- Styrelsen har föreslagit en utdelning om 3,40 SEK/aktie (3,00) att utbetalas kvartalsvis vid fyra tillfällen om vardera 0,85 SEK/aktie.
- Försäljningsavtalet avseende innehavet i MFG sades upp i mars. Arbetet med avyttring av investeringen fortgår och försäljningsdiskussioner pågår.

Viktiga händelser efter periodens slut

- Inga väsentliga händelser har skett efter periodens slut.

NYCKELTAL I URVAL	2023	2022
	jan-mar	jan-mar
Hyresintäkter, TEUR	9 051	6 226
Förvaltningsresultat, TEUR	4 549	2 680
Förvaltningsresultat per aktie, EUR	0,20	0,12
Periodens resultat, TEUR	-11 708	-33 246
Resultat per aktie efter utspädning, EUR	-0,53	-1,50
Avkastning på eget kapital, %	-9,7	-37,0

NYCKELTAL I URVAL	2023	2022
	31 mar	31 dec
Nettobelåningsgrad, %	39	38
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	52	51
Långsiktigt substansvärde per aktie, EUR	21,4	21,9
Långsiktigt substansvärde per aktie, SEK	241	243

1 EUR = 11,27 SEK den 31 mars 2023 (källa: Reuters). I denna rapport avser jämförelsetalen inom parentes för resultatposter perioden januari-mars 2022 och för balansposter 31 december 2022. Med Bolaget avses Eastnine-koncernen.

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 31 mars 2023
Fastighetsportfölj om 700 MEUR vid slutet av 2023.	590 MEUR
Förvaltningsresultatet under kvartal fyra 2023 (omräknat i årstakt) ska uppgå till 25 MEUR.	18,2 MEUR (årstakt Q1 2023)
Finansiella	
Utdelningen ska över tid motsvara minst 50 % av förvaltningsresultatet efter avdrag för aktuell skatt.	51 ¹
Avkastning på eget kapital bör uppgå till minst 10 % över tid.	32,2 % (rullande tolv månader)
Nettobelåningsgrad fastigheter ska uppgå till max 60 %.	52 %
Soliditeten ska vara minst 35 %.	57 %
Hållbarhet	
Fastighetsbeståndet ska vara miljöcertifierat i nivå med LEED Gold, BREEAM Excellent eller högre. ²	94 %
Andelen grön finansiering ska öka.	64 % (64 % 31 dec 2022)

¹ Baseras på styrelsens förslag till årsstämman 2023 om 3,40 SEK per aktie. ² Exklusive yta som kan 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 kontors- och logistiklokaler på utvalda marknader i Baltikum och Polen.

En effektiv fastighetsrörelse fortsätter att leverera rekordresultat

Förvaltningsresultatet stiger med 70 procent till 4,5 MEUR, vilket innebär ett nytt rekord för ett enskilt kvartal, trots stigande räntekostnader. Bakom den positiva utvecklingen ligger förvärvet av en fastighet i Polen i maj 2022, högre uthyrningsgrad och högre hyresnivåer samt lägre kostnader. Arbetet med en avveckling av innehavet i MFG fortgår.



Bästa kvartalsresultatet hittills

År 2023 inleds på samma sätt som närmast föregående år, med nya rekord, trots fortsatt stigande räntenivåer. Förvaltningsresultatet ökar med 26 procent jämfört med fjärde kvartalet 2022 och med hela 70 procent, till 4,5 MEUR, jämfört med samma period förra året. Ökningen beror delvis på det fastighetsförvärv som vi gjorde i Poznan under andra kvartalet 2022, men också på ett fantastiskt arbete med uthyrningar, indexeringar och kostnader under hösten 2022 och inledningen av 2023. Resultatet av arbetet är att vi har en uthyrningsgrad som är nära 97 procent, en hyresökning som i snitt uppgår till 6,6 procent på de avtal som indexeras under första kvartalet samt kostnader som är lägre än för ett år sedan, trots större fastighetsvolym. Hyresintäkterna i jämförbart bestånd ökade med 12 procent. En hög uthyrningsgrad är viktig för oss eftersom vi har en stor andel triple-net-avtal som möjliggör för oss att överföra fastighetskostnaderna på hyresgästerna, så länge lokalerna är uthyrda. Den höga uthyrningsgraden gör självklart att det inte finns mycket att förbättra på den punkten. Trots det var nettouthyrningen positiv under kvartalet och uppgick till 279 kvm.

Inflation och räntenivåer

Inflationen ligger fortfarande på osedvanligt höga nivåer i många länder och världsdelar. Men det finns positiva tendenser som visar på sjunkande inflationstakt i flera länder, däribland på våra marknader och i euroområdet. Detta har i sin tur, och tillsammans med rapporter om att

lågkonjunkturen är här, lett till diskussioner om huruvida centralbanker borde avvakta med ytterligare höjningar eller fortsätta tills trenden med sjunkande inflation blir mer tydlig. De facto har Eastnine och hela fastighetssektorn påverkats av stigande marknadsräntor och därmed också ökande finansieringskostnader. Oavsett om det blir fler räntehöjningar eller ej, finns det en viss eftersläpning i uppgången även på så kallade rörliga räntor eftersom de i regel omsätts med tre månaders mellanrum. Dessutom kommer bundna avtal som löper ut ofta att vara tecknade på lägre räntenivåer än vad som gäller på marknaden idag. Så sannolikt kommer finansieringskostnaden för oss, och många andra fastighetsbolag, att fortsätta stiga ytterligare något innan vi ser en vändning nedåt.

Värdförändringar fastigheter

Stigande avkastningskrav generellt innebär också att fastighetsyielderna vänt upptåt. Under kvartalet steg den genomsnittliga yelden i våra värderingar med 0,32 procentenheter och fastigheternas negativa orealiserade värdförändring uppgick till 16,8 MEUR, motsvarande 2,8 procent.

Diskussioner om försäljning av MFG

Under första kvartalet 2023 beslutade Eastnine, gemensamt med tilltänkt köpare, att avsluta det försäljningsavtal beträffande vår andel i MFG som tecknades i oktober 2022. Anledningen var att återstående villkor inte antogs kunna uppfyllas. Sedan dess har arbetet med en avveckling av vårt innehav fortsatt och det pågår försäljningsdiskussioner. Värdeämsigt ligger dessa diskussioner på samma prisnivå som det tidigare avtalet, vilket föranlett att MFG ligger kvar på samma värdering som tidigare i detta kvartalsboksut. Värdet stöds också av den tidigare kassaflödesmodell som Eastnine använt vid värdering av MFG.

Kestutis Sasnauskas, vd

“Förvaltningsresultatet ökar med 26 procent jämfört med fjärde kvartalet 2022 och med hela 70 procent, till 4,5 MEUR, jämfört med samma period förra året.”



Under första kvartalet har mobilspelsföretaget Belka Games övertagit ett hyresavtal om drygt 1 200 kvm kontor i Eastnines fastighet 3Bures-1,2 i Vilnius från den tidigare hyresgästen Uber som valt att lämna i förtid. Därtill har ytterligare drygt 300 kvm hyrts ut till nya hyresgäster.



Eastnine har hyrt ut ytterligare drygt 600 kvm kontorsyta i fastigheten Valdemara Centrs i Riga till mjukvaru- och IT-bolaget Squalio, med inflyttning i juni.

Marknad

Hyresmarknaden för kontor är fortfarande aktiv på Eastnines marknader, inte minst i Vilnius där vakansgraden sjönk och marknadshyrorerna steg under kvartalet.

Transaktionsmarknaden däremot har bromsat in ordentligt i både Baltikum och Polen.

Marknadsutveckling

Bankoro blossade upp i USA och Europa under kvartalet efter ett antal bankkonkurser och bankövertaganden. Situationen har dock stabiliserats, även om följderna möjligen kan bli att centralbanker går något försiktigare fram med fortsatta räntehöjningar än tidigare förutspått. Trots positiva tendenser är inflationstakten i eurozonen fortfarande på mycket höga nivåer, framför allt sett till den viktiga kärninflationen. Femårssvampen, som är kostnaden för att binda räntan på ett femårigt lån och reflekterar marknadens ränteförväntning, fortsatte i eurozonen att röra sig runt en nivå på 3,20 procent under kvartalet, jämfört med runt nollstrecket för omkring fem kvartal sedan.

Hyresmarknad

Trots allt sämre konjunkturutsikter och en hög grad av projektfärdigställanden sjönk vakansgraden i Vilnius ytterligare under kvartalet, den här gången från 7,6 procent till 6,9 procent. Mer än 50 000 kvm ny kontorsyta adderades till marknaden under kvartalet, främst i Cyber City, ett nytt kontorskomplex för det litauiska cybersäkerhetsbolaget Tesonet och beläget mitt emot Eastnines Uptown Park i den dynamiska stadsdelen Naujamiestis. I Riga färdigställdes i sin tur Gustavs, en kontorsfastighet belägen en bit norr om stadskärnan och sedan tidigare fullt uthyrd till SEB för bankens shared service-verksamhet i Lettland. Vakansgraden i staden var oförändrad på runt 15 procent. I Poznan var kontorsstocken oförändrad men vakansgraden ökade något till runt 11 procent. I mitten av 2023 förväntas Skanska färdigställa Nowy Rynek E, som kommer att addera cirka 28 000 kvm till marknaden. Därefter väntas nästa tillskott

till kontorsstocken i Poznan först 2025. Utvecklingsaktiviteten är hög i både Riga och Vilnius.

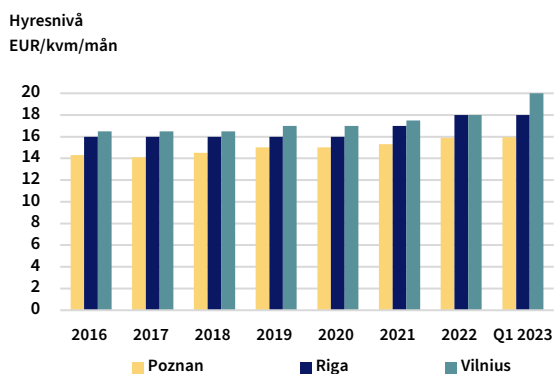
Marknadshyrorerna är stabila i Riga och Poznan. I Vilnius fortsatte den stigande trenden, och hyresspannet för kvalitetskontor ökade från 15,50-18,00 EUR per kvm och månad till EUR 16,50-20,00 under kvartalet enligt Colliers. De högre hyresnivåerna noteras framför allt i nya projekt, medan äldre och sämre belägna fastigheter har allt större svårigheter att både hyra ut och få betalt för sina lokaler. Detsamma gäller i Riga och Poznan.

Transaktionsmarknad

Den högre räntenivån har bitit sig fast i transaktionsmarknaden alltmer för varje kvartal sedan inflationschocken. Under det första kvartalet 2023 var transaktionsaktiviteten för kommersiella fastigheter begränsad i både Baltikum och Polen. I Baltikum, där totalt 146 MEUR investerades, var det kontorssegmentet som lockade mest kapital. Den finska investeraren Titanium förvärvade Avia Solutions nya kontor i närheten av Vilnius flygplats samtidigt som PNB Banks tidigare bankkontor i centrala Riga såldes till litauiska Norvelita.

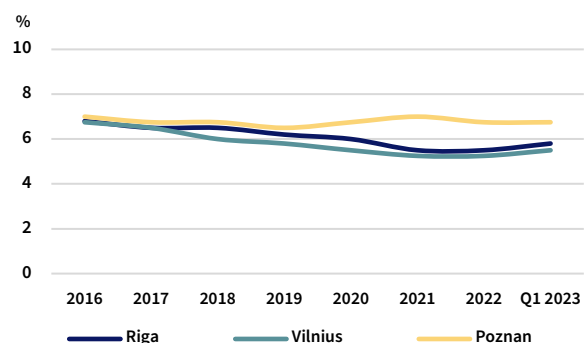
Direktavkastningskraven för moderna kontorsfastigheter i bra lägen var under kvartalet oförändrad i Poznan men steg med cirka 25 punkter i både Vilnius och Riga, efter att i Baltikum inte ha stigit i samma utsträckning som mer likvida marknader under 2022. Avkastningskraven för premiumkontor bedömdes i slutet av mars vara 5,50 procent i Vilnius, 5,80 procent i Riga och 6,75 i Poznan, enligt Colliers och JLL.

HYRESNIVÅ PREMIUMKONTOR



Källa: Colliers, JLL, Newsec

DIREKTAVKASTNINGSKRAV PREMIUMKONTOR



Januari-mars 2023

Högsta driftnettot och förvaltningsresultatet för ett enskilt kvartal inleder 2023, trots ökade räntekostnader. Negativa orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen, till följd av högre avkastningskrav, ger dock ett negativt resultat för perioden.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med 45 procent under perioden till 9 051 TEUR (6 226), till följd av ett större fastighetsbestånd, förbättrad uthyrningsgrad och högre genomsnittshyra. Hyresintäkter i en jämförbar portfölj ökade med 12 procent. Den genomsnittliga hyresnivån har ökat till 193 EUR per kvm och år (183), framför allt efter hyresindexering under första kvartalet 2023.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna har minskat med 7 procent till -676 TEUR (-729). Fastighetskostnaderna har minskat, trots större fastighetsbestånd och framför allt på grund av högre uthyrningsgrad. 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.

Driftnetto och förvaltningsresultat

Driftnettot ökade med 52 procent till 8 376 TEUR (5 497) och överskottsgraden uppgick till 93 procent (88). Ökningen i driftnettot är främst hänförligt till högre hyresintäkter och lägre fastighetskostnader.

Centrala administrationskostnader uppgick till -908 TEUR (-1 019), bland annat på grund av lägre personalkostnader. Räntekostnaderna har ökat till -2 895 TEUR (-1 746) på grund av upptagande av nya lån i samband med förvärv samt stigande räntenivå.

Förvaltningsresultatet ökade med 70 procent till 4 549 TEUR (2 680), motsvarande 0,20 EUR (0,12) per aktie. Ökningen av förvaltningsresultatet förklaras främst av högre driftnetto, samtidigt som ökade räntekostnader haft en negativ påverkan på resultatet.

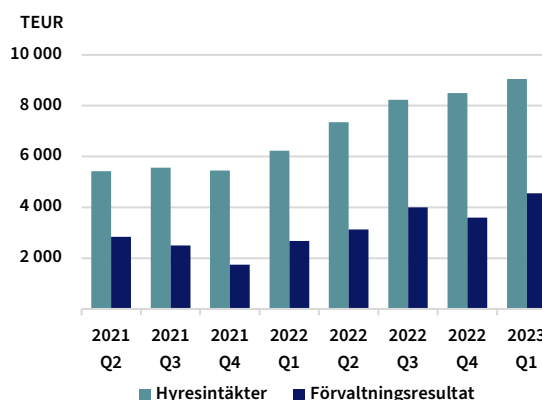
Resultat

Orealiserade värdeförändringar uppgick till -18 115 TEUR (-42 091), varav fastigheter var -16 811 TEUR (-34) och derivat uppgick till -1 304 TEUR (2 287). Det var inga orealiserade värdeförändringar i segmentet övriga investeringar (-44 344 TEUR) under det första kvartalet. Realiserade värdeförändringar samt utdelningar uppgick till 444 TEUR (6 461). I posten ingår utdelning från MFG, kostnader för avyttring av MFG samt betalning från East Capital Baltic Property Fund II, för mer information se s.14. Periodens resultat uppgick till -11 708 TEUR (-33 246) och periodens totalresultat till -11 486 TEUR (-33 246).

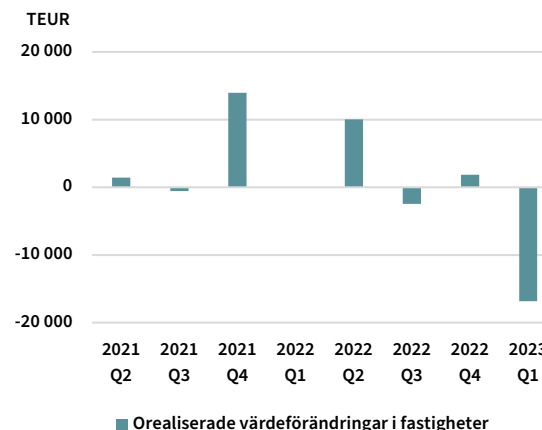
Segmentsrapportering

Fastigheter i Litauen genererade ett förvaltningsresultat om 4 397 TEUR (3 883) och ett resultat för perioden om -7 757 TEUR (4 846). För Fastigheter i Lettland uppgick förvaltningsresultatet till 445 TEUR (424) och periodens resultat till -2 912 TEUR (1 418). Fastigheter i Polen genererade ett förvaltningsresultat om 1 234 TEUR (-) och periodens resultat var 44 TEUR (-). För segmentet Övriga investeringar uppgick periodens resultat till 444 TEUR (-37 883), varav realiserade värdeförändringar och erhållna utdelningar uppgick till 444 TEUR (6 461). Det var inga orealiserade värdeförändringar (-44 344 TEUR) under det första kvartalet. Ej allokerade centrala administrationskostnader, räntekostnader och andra finansiella intäkter och kostnader uppgick till -1 527 TEUR (-1 627).

HYRESINTÄKTER OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT



OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETER



Resultat och finansiell ställning i sammandrag

Sammandrag, TEUR	2023 jan-mar	2022 jan-mar
Hysesintäkter	9 051	6 226
Fastighetskostnader	-676	-729
Driftnetto	8 376	5 497
Centrala administrationskostnader	-908	-1 019
Finansiella intäkter/kostnader	-2 919	-1 797
Förvaltningsresultat	4 549	2 680
Orealiserade värdeförändringar	-18 115	-42 091
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	444	6 461
Aktuell/uppskjuten skatt	1 414	-296
Periodens resultat	-11 708	-33 246
Omräkningsdifferenser för utlandsverksamhet	222	-
Periodens totalresultat	-11 486	-33 246

Sammandrag, TEUR	2023 31 mar	2022 31 dec
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	589 922	606 222
Derivatinstrument	9 718	11 022
Övriga tillgångar	7 765	7 055
Likvida medel	18 739	19 820
Värdepappersinnehav som innehas för försäljning	193 355	193 355
SUMMA TILLGÅNGAR	819 499	837 474
EGET KAPITAL & SKULDER		
Eget kapital	467 042	478 508
Räntebärande skulder	324 554	326 882
Uppskjuten skatteskuld	17 288	18 788
Övriga skulder	10 615	13 296
SUMMA EGET KAPITAL & SKULDER	819 499	837 474

Resultat fördelat per segment i sammandrag

TEUR	2023 jan-mar	2022 jan-mar
Fastigheter i Litauen		
Förvaltningsresultat	4 397	3 883
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	-12 695	-754
Orealiserade värdeförändringar i derivat	-822	2 013
Aktuell/uppskjuten skatt	1 363	-296
Resultat Fastigheter i Litauen	-7 757	4 846
Fastigheter i Lettland		
Förvaltningsresultat	445	424
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	-3 305	721
Orealiserade värdeförändringar i derivat	-52	274
Aktuell/uppskjuten skatt	0	-
Resultat Fastigheter i Lettland	-2 912	1 418
Fastigheter i Polen		
Förvaltningsresultat	1 234	-
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	-811	-
Orealiserade värdeförändringar i derivat	-430	-
Aktuell/uppskjuten skatt	51	-
Resultat Fastigheter i Polen	44	-
Övriga investeringar		
Orealiserade värdeförändringar	-	-44 344
Realiserade värdeförändringar och utdelningar	444	6 461
Resultat Övriga investeringar	444	-37 883
Ofördelat		
Central administration och övriga rörelsekostnader	-748	-1 019
Ej allokerat finansnetto	-779	-608
Resultat Ofördelat	-1 527	-1 627
Periodens resultat	-11 708	-33 246

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 (51) vid periodens slut. Ökningen beror på att fastighetsvärdet sjunkit. Soliditeten uppgick till 57 procent (57).

Eget kapital uppgick till 467 042 TEUR (478 508) och räntebärande skulder till 324 554 TEUR (326 882), varav obligationen utgjorde 45 000 TEUR (45 000). Grön finansiering utgjorde 64 procent (64) av total räntebärande skuld. Inga nya krediter har upptagits under perioden. Outnyttjad checkräkningskredit uppgick till 3 000 TEUR (3 000).

Genomsnittlig räntenivå uppgick till 3,8 procent (3,4), genomsnittlig räntebindningstid till 1,7 år (1,8) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 2,1 år (2,3). Samtliga räntebärande skulder, förutom den outnyttjade checkräkningskrediten, löper med rörlig ränta kopplad mot Euribor 3M alternativt 6M. 67 procent (71) av total räntebärande skuld har räntesäkrats genom derivat.

Under perioden har skulderna amorterats med 2 328 TEUR. Den årliga amorteringstakten enligt avtal uppgick till 8 301 TEUR (8 310) vid periodens slut, motsvarande 2,6 procent (2,5) av räntebärande skuld. Eastnines derivat bestod av 215 982 TEUR (230 679) i ränteswappar, med följande förfall: 19 procent 2023, 26 procent 2024, 10 procent 2025, 3 procent 2026 och 42 procent 2027. Derivatens värderas till verkligt värde och värdeförändringar redovisas i resultatet, utan påverkan på kassaflödet. Det verkliga värdet

på derivaten uppgick till 9 718 TEUR (11 022). Vid löptidens slut är värdet på derivaten alltid noll.

NYCKELTAL FÖR OBLIGATION

2023

31 mar

Nettobelåningsgrad fastigheter, %	52
Räntetäckningsgrad proforma, ggr	2,40

Skatt

Periodens skattekostnad uppgick till 1 414 TEUR (-296), varav skatt i Litauen var 1 363 TEUR, i Lettland mindre än 1 TEUR samt i Polen 51 TEUR. Aktuell skatt, i sin helhet hänförligt till Polen, uppgick till -90 TEUR. Den uppskjutna skatten är främst hänförligt till skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värden samt skattemässiga underskott.

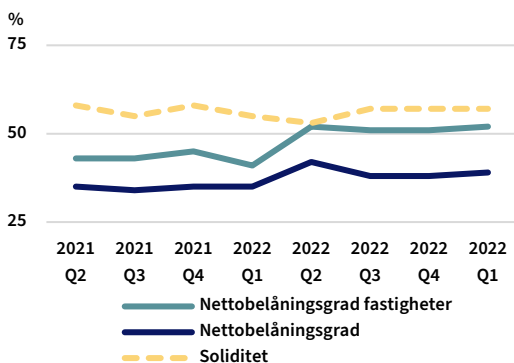
Substansvärde och eget kapital per aktie

Långsiktigt substansvärde per aktie var 21,4 EUR (21,9) vid periodens slut, motsvarande 241 SEK per aktie (243). Eget kapital per aktie var 21,0 EUR (21,5), motsvarande 237 SEK per aktie (240).

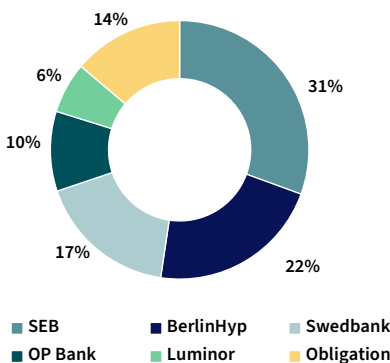
Kassaflöde

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändringar i rörelsekapitalet uppgick till 4 905 TEUR (9 187) under perioden. Förändringar i rörelsekapitalet var -1 805 TEUR (-2 402). Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -224 TEUR (13 441) och från finansieringsverksamheten till -3 951 TEUR (18 054). Periodens kassaflöde uppgick till -1 075 TEUR (38 280) och periodens valutakursdifferens till -6 TEUR (25). Likvida medel vid periodens slut var 18 739 TEUR (19 820).

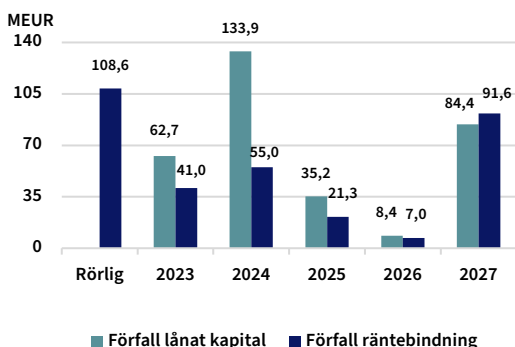
NETTOBELÅNINGSGRAD OCH SOLIDITET



FÖRDELNING RÄNTEBÄRANDE SKULD

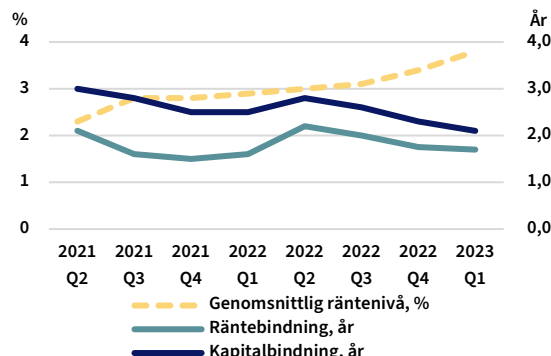


FÖRFALLOSTRUKTUR SKULD¹ OCH RÄNTA



¹ Inklusive amortering.

RÄNTENIVÅ SAMT BINDNINGSTID



Fastighetsbestånd

Fastighetsvärdet har under första kvartalet sjunkit till 590 MEUR, efter bland annat negativ orealiserad värdeförändring om 16,8 MEUR, motsvarande 2,8 procent. Värdeförändringen beror framför allt på högre avkastningskrav i värderingarna, vilka i genomsnitt steg med 0,3 procentenheter till 5,9 procent.

Fastighetsportfölj

Per den sista mars 2023 bestod Eastnines fastighetsportfölj av 13 moderna kontorsfastigheter och en utvecklingsfastighet med ett sammanlagt marknadsvärde om 590 MEUR. Fastigheterna, med en total uthyrningsbar yta om 183 000 kvm, är belägna i Riga, Poznan och Vilnius. Kontorslokaler utgör 96 procent av den uthyrningsbara ytan och resterande 4 procent avser till största delen lokaler för service och handel.

Den ekonomiska uthyrningsgraden har under perioden stigit till 96,6 procent (96,3) och den areamässiga uthyrningsgraden till 96,1 procent (96,0). Hyresvärdet har ökat till 37,8 MEUR (35,7), huvudsakligen till följd av hyresindexering. Överskottsgraden har förbättrats och ökade under perioden till 93 procent, att jämföra med 92 procent vid årsskiftet. Fastighetsbeståndets genomsnittliga ålder, exklusive byggnader på utvecklingsprojektet Kimmel, var 9,0 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 utgången av första kvartalet uppgick Eastnines sammanlagda uthyrningsbara yta i Vilnius till drygt 121 200 kvm, motsvarande en marknadsandel om cirka 11 procent av kontorsmarknaden i staden. Hyresvärdet har under perioden ökat till 24,8 MEUR (23,7). Fastighetsvärdet var 391,5 MEUR (403,7) vid periodens slut.

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 drygt 22 500 kvm, vilket bedöms motsvara fyra procents marknadsandel av kontorsmarknaden i staden. Hyresvärdet uppgick till 4,7 MEUR (4,5). Fastighetsvärdet inklusive projektfastigheter uppgick, vid periodens slut, till 78,3 MEUR (81,6), varav värdet på projektfastigheter var 12,3 MEUR (12,3).

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 utgången av första kvartalet uppgick Eastnines uthyrningsbara yta i Poznan till cirka 39 300 kvm, vilket bedöms motsvara sex procents marknadsandel av kontorsmarknaden i staden. Hyresvärdet uppgick till 8,3 MEUR (7,5) och fastighetsvärdet uppgick till 120,1 MEUR (120,9) 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	117 380	3 326	506	121 212	3 797	97,6	391,5	67
Riga	20 007	2 475	25	22 507	3 321	85,8	78,3	13
Poznan	38 417	576	265	39 258	-	100,0	120,1	20
Totalt	175 804	6 377	796	182 977	7 118	96,6	589,9	100

Fastighetsutveckling

Eastnine hade vid periodens slut tre framtida utvecklingsprojekt, som samtliga har pausats på grund av höga konstruktionskostnader och större osäkerhet för nyproduktion.

Projektet The Pine i Riga som planeras att uppföras i direkt anslutning till befintlig byggnad på fastigheten Alojās 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.

Värdeförändringar fastigheter

Fastigheternas värde minskade under kvartalet till 589,9 MEUR (606,2), varav investeringar i befintliga fastigheter tillförde 0,5 MEUR samtidigt som orealiserade värdeförändringar minskade värdet med 16,8 MEUR, motsvarande 2,8 procent. Både högre marknadshyror och

hyresindexering har haft en positiv inverkan på fastighetsvärdet, samtidigt som ökat avkastningskrav har haft motsatt effekt. Det vägda avkastningskravet har ökat med 0,3 procentenheter till 5,9 procent (5,6).

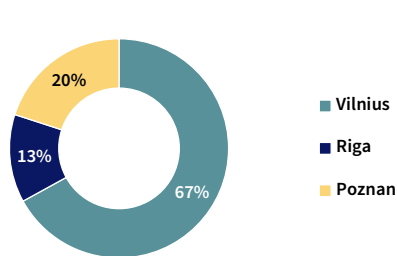
Förvärv och investeringar i fastighetsbeståndet

Inga förvärv har skett under kvartalet. Investeringar i befintliga fastigheter har till största del avsett investeringar för befintliga och nya hyresgäster.

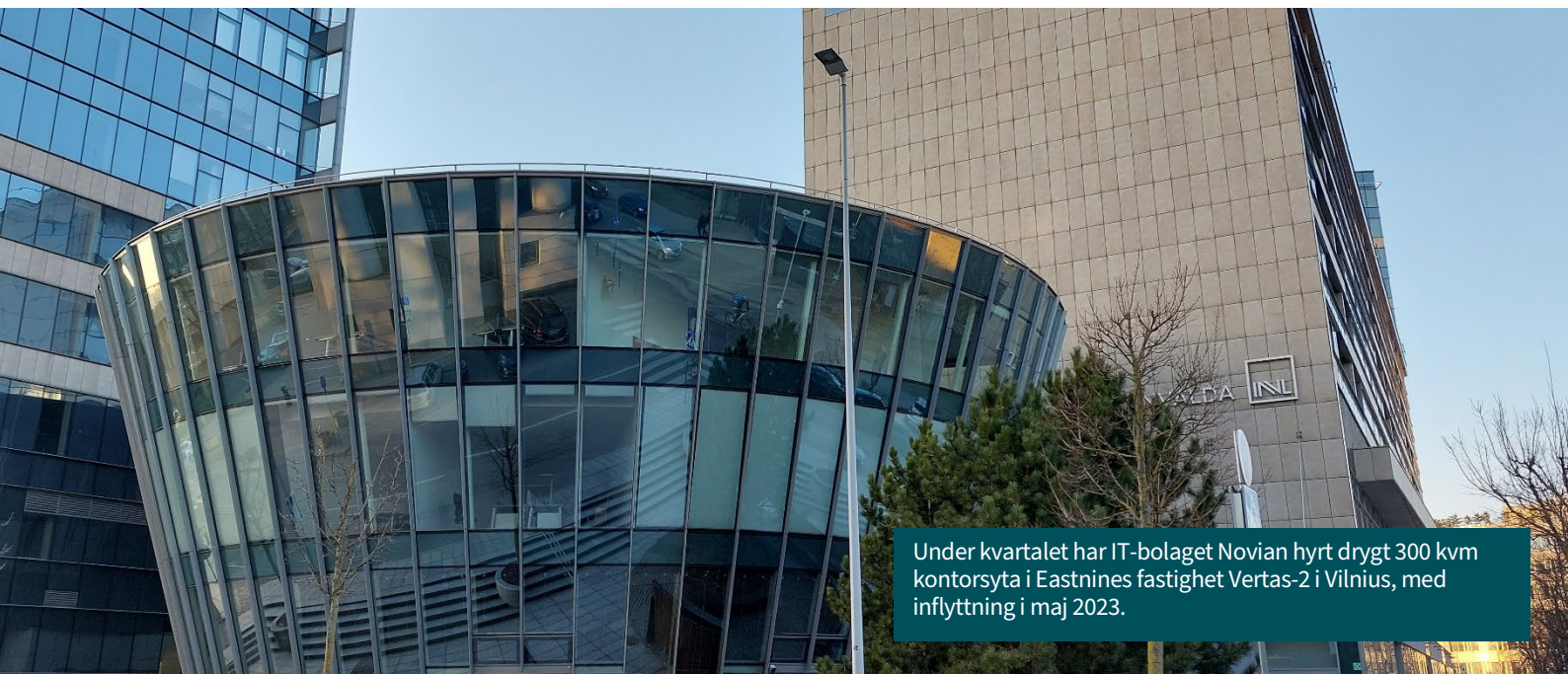
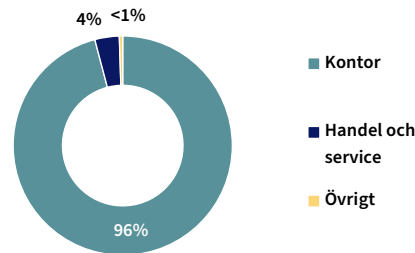
FASTIGHETSVÄRDETS FÖRÄNDRING, TEUR

	2023 jan-mar	2022 jan-dec
Fastighetsvärde vid årets början	606 222	469 817
Fastighetsförvärv	-	120 906
Investeringar i befintliga fastigheter	511	6 116
Orealiserade värdeförändringar	-16 811	9 383
Fastighetsvärde vid periodens/årets slut	589 922	606 222

FASTIGHETSVÄRDE PER STAD



LOKALYTA PER KATEGORI



Under kvartalet har IT-bolaget Novian hyrt drygt 300 kvm kontorsyta i Eastnines fastighet Vertas-2 i Vilnius, med inflyttning i maj 2023.

Moderna kontor och långsiktiga 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, arbets-klimat, 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 hållbarhets-certifiering av kontorsbyggnader samt gröna hyresavtal, med målet om att minska fastigheternas miljöpåverkan.

Med en lokal närvaro eftersträvar Eastnine långsiktiga och värdeskapande relationer. Samarbete, engagemang och hög servicegrad är ledord när det kommer till hyresgäst-relaterade frågor, med målsättning att våra hyresgäster ska ha en så bra upplevelse som möjligt i våra byggnader. Eastnine arrangerar regelbundet olika aktiviteter för att främja en hälsosam livsstil och skapa trevlig stämning kring kontoret.

Att vara hyresgäst hos Eastnine

I Baltikum och Polen är merparten av hyresavtalen tids-begränsade, vilket innebär att hyresavtal upphör till avflyttning om ingen ny överenskommelse sker. 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. 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 36,6 MEUR vid periodens slut, varav kontrakterad årshyra för de tio största hyresgästerna utgjorde 60 procent. Den genomsnittliga återstående löptiden för samtliga hyresavtal uppgick till 4,2 år.

Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga årshyran för lokaler till 193 EUR per kvm. I Litauen var den genomsnittliga årshyran 192 EUR per kvm, i Lettland 185 EUR per kvm och i Polen 201 EUR per kvm. Totala hyres-intäkter, för samtliga hyresavtal över hela avtalstiden, uppgick till 155,0 MEUR, varav 39,1 MEUR förfaller år 2027 eller senare. Eastnine tillämpar månadshyra för samtliga kontorslokaler. Som säkerhet erhåller Eastnine, från hyresgästen, normalt 2–3 månadshyror i deposition i samband med tecknandet av hyresavtalet.

Uthyrningar, omförhandlingar och avslut

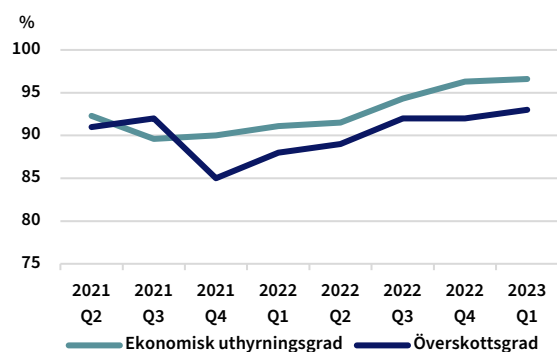
Nettouthyrningen under första kvartalet, d. v. s. tecknade avtal minus uppsagda avtal, uppgick till 279 kvm, motsvarande årshyror om 65 TEUR. Den genomsnittliga årshyran för nytecknade avtal under första kvartalet uppgick till 209 EUR per kvm och omförhandling av hyresavtal har skett till 189 EUR i årshyra per kvm. Av nettouthyrningen kvarstod cirka 2 900 kvm för inflyttning efter periodens utgång, och cirka 4 600 kvm för avflyttning.

STÖRSTA HYRESGÄSTER

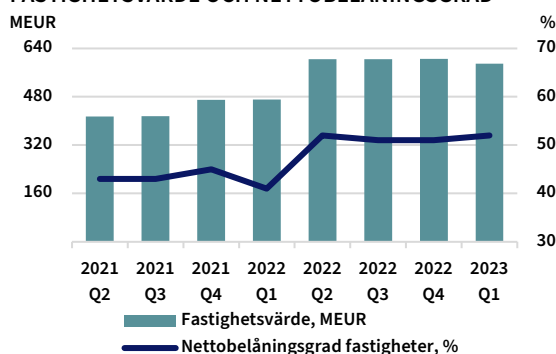
Hyresgäst	Årshyra, TEUR ¹	Andel av kontrakterad årshyra, %	Kvm
Allegro	5 676	16	26 283
Danske Bank	4 973	14	26 588
Telia	3 044	8	15 952
Swedbank	2 033	6	11 266
Vinted	1 878	5	9 605
Rockwool	1 421	4	6 870
Twoday	807	2	3 908
Citco	747	2	3 009
Wargaming	692	2	2 838
Invalda Technology Group	543	1	2 859
Totalt	21 814	60	109 177

¹Årshyra avser avtalade intäkter för både lokaler, parkering och övrigt.

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD OCH ÖVERSKOTTSGRAD



FASTIGHETSVÄRDE OCH NETTOBELÄNINGSGRAD



Marknadsvärde fastighetsbeståndet

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

Marknadsvärdet har minskat till 589,9 MEUR (606,2) vid periodens slut. Investeringar i befintliga fastigheter tillförde 0,5 MEUR, samtidigt som orealiserade värdeförändringar minskade fastighetsvärdet med -16,8 MEUR, motsvarande 2,8 procent.

För mer information om värderingsmodell, antaganden och fastighetsvärden se även Årsredovisning 2022, 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. Externvärderingarna har i första kvartalet utförts av Colliers International Advisors och Newsec.

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

Icke observerbara data i värderingsmodellen

Bedömd aktuell marknadshyra i värderingarna uppgick i genomsnitt till 15,9 EUR per kvm (15,5). Den långsiktiga inflationen för marknadshyror har bedömts till 2,0 procent (2,0). Långsiktig vakansgrad är upptagen till i genomsnitt 4,5 procent (4,5). Det vägda direktavkastningskravet var 5,9 procent (5,6) och den vägda kalkylräntan ökade till 7,9 procent (7,6).

VÄRDERINGSANTAGANDEN

	2023 31 mar	2022 31 dec
Genomsnittlig marknadshyra, EUR/kvm/månad	15,9	15,5
Genomsnittliga fastighetsinvesteringar, % av hyresintäkter	2,8	2,8
Investering vid nyuthyrning, EUR/kvm	160-250	160-250
Långsiktig vakansgrad, %	4,5	4,5
Långsiktig inflation marknadshyror, %	2,0	2,0
Vägt direktavkastningskrav, %	5,9	5,6
Vägd kalkylränta, %	7,9	7,6

HYRESVÄRDE OCH EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

Lokalyta per kategori	Kvm	Hyresvärde, MEUR	Hyresvärde, EUR/kvm/år	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Kontor	175 803	34,1	194	96,9
Handel och service	6 377	1,2	188	92,2
Parkering	-	2,2	-	95,2
Övrigt ¹	797	0,3	120	92,3
Summa	182 977	37,8	194	96,6

¹Inkluderar hyresvärde för lagerlokaler och övriga avtalade hyresintäkter utöver hyra för kontor, handel och service samt parkering.

Aktuell intjäningsförmåga fastigheter

För att underlätta bedömningen av Bolagets aktuella ställning presenterar Eastnine aktuell intjäningsförmåga. Intjäningsförmågan är en teoretisk bedömning för att beskriva Bolagets aktuella intjäning per 31 mars 2023.

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

- Hyresvärde och hyresintäkter har ökat, framför allt som en följd av hyresindexering under första kvartalet.
- Lägre vakansgrad har minskat vakansvärdet.
- Centala administrationskostnader har minskat på grund av lägre personalkostnader.
- Räntekostnaderna har ökat till följd av högre räntenivå.
- Förvaltningsresultatet har ökat, huvudsakligen på grund av hyresindexeringen.
- Den framåtriktade direktavkastningsnivån stiger, som en effekt av förbättrat driftnetto i kombination med lägre fastighetsvärde.

	2023 31 mar	2022 31 dec	Förändring, %
Aktuell intjäningsförmåga, TEUR			
Hyresvärde	37 829	35 725	+6
Avgår vakansvärde	-1 269	-1 308	-3
Summa hyresintäkter	36 560	34 417	+6
Fastighetskostnader	-2 900	-2 900	0
Driftnetto	33 660	31 517	+7
Centrala administrationskostnader	-3 800	-4 050	-6
Räntekostnader	-12 253	-11 035	+11
Andra finansiella intäkter och kostnader	-260	-400	-35
Förvaltningsresultat	17 347	16 032	+8

	2023 31 mar	2022 31 dec	Förändring, enhet
Nyckeltal, aktuell intjäningsförmåga			
Överskottsgrad, %	92	92	0
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,5	-0,1
Skuldkvot, ggr	10,9	11,9	-1,0
Genomsnittlig räntenivå, %	3,8	3,4	+0,4
Framåtriktad direktavkastning, %	5,7	5,2	+0,5
Framåtriktad direktavkastning, exklusive utvecklingsfastigheter, %	5,8	5,3	+0,5
Förvaltningsfastigheter, TEUR	589 922	606 222	-16 300

Övriga investeringar

Under första kvartalet sades försäljningsavtalet avseende MFG-innehavet upp. Vid periodens slut är innehavet i MFG upptaget till oförändrat värde om 193 MEUR. Under kvartalet har Eastnine erhållit 298 TEUR i samband med avvecklingen av East Capital Baltic Property Fund II. Återstående innehav är värderat till noll.

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 utgången av första kvartalet av totalt 879 butiker (867), varav 219 (224) utgjordes av franchise. MFG driver varumärkena Befree, Zarina, Love Republic och Sela, riktade till olika målgrupper. Under året kommer bolaget att starta det nya varumärket Idol.

Perioden januari-mars 2023

MFG uppvisade en positiv försäljningsutveckling och en förbättrad lönsamhet det första kvartalet 2023, där försäljningen ökade med 48 procent till 11,1 miljarder RUB (7,6) baserat på preliminär resultatredovisning. EBITDA ökade med 109 procent till 2,6 miljarder RUB (1,3). EBITDA-marginalen var 23,5 procent (16,6). Försäljning via e-handel uppgick till 33 procent (34) av total försäljning. MFG har fortsatt god likviditet.

Avtal om försäljning av MFG-innehav

Eastnines avtal om försäljning av hela aktieinnehavet i MFG för cirka 193 MEUR till det ryska börsnoterade investmentbolaget Sistema PJSC, och som ingicks i oktober 2022, sades upp gemensamt av båda parter i mars 2023. Det tidigare överenskomna försäljningspriset utgjorde Eastnines bokförda värde på innehavet vid 2022 års slut. Värdet på innehavet bedöms vara oförändrat vid slutet av mars 2023, då prisnivån i de försäljningsdiskussioner som förs med potentiella köpare är i nivå med det tidigare överenskomna försäljningspriset i euro. Värdet stöds även av den tidigare kassaflödesmodell som Eastnine använt vid värdering av MFG. Eastnine äger cirka 36 procent av MFG och innehavet är obelånat.

Realiserad värdeförändring under perioden uppgick till 146 TEUR varav utdelning under perioden erhöles med 167 TEUR (6 461) och kostnader för avyttringen belastat värdeförändringen med -21 TEUR. Totalavkastning för innehavet uppgick till 0,1 procent (-31,1).

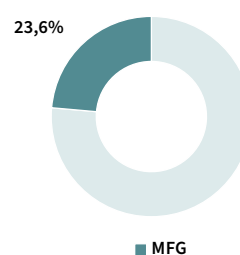
MFG

Nyckeltal Eastnines innehav	2023	2022
	jan-mar	jan-mar
Orealiserad värdeförändring, TEUR	-	-44 363
Realiserad värdeförändring och utdelning, TEUR	146	6 461
Totalavkastning, %	0,1	-31,1

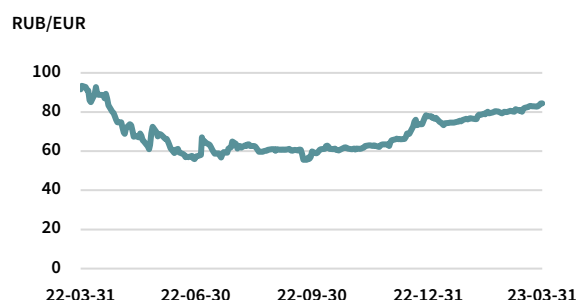
MFG

Nyckeltal Eastnines innehav	2023	2022
	31 mar	31 dec
Eastnines andel, %	36	36
Verkligt värde, Eastnines andel, TEUR	193 355	193 355
Andel av Eastnines tillgångar, %	23,6	23,1

MFG-INNEHAVETS ANDEL AV EASTNINES TILLGÅNGAR



RUBELKURS



East Capital Baltic Property Fund II

ECBPF2 är under avveckling efter att samtliga tillgångar i fonden har avyttrats. Eastnine har under kvartalet erhållit en betalning från East Capital Baltic Property Fund II om 298 TEUR. Återstående fondinnehav är värderat till noll.

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 23 heltidsanställda, varav nio var anställda på huvudkontoret i Stockholm, nio i Vilnius och fem i Riga. Bolagets och koncernens delårsrapport omfattar perioden januari-mars 2023. 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, räntor samt förändringar i företagsklimatet och valutakurser på de marknader där Eastnine bedriver verksamhet. Även omvärldsrisker såsom förändringar i konjunkturläget, lokal-, politik- och planrisk samt risken för värdeförändringar på både fastigheter som icke fastighetsrelaterade innehav kan påverka Eastnines verksamhet.

Hög inflation har höjt finansieringskostnaderna och därmed påverkat lönsamheten negativt. Allmänt försvagade ekonomiska utsikter, med ökad risk för lågkonjunktur kan ge effekter på hyresgästers betalningsförmåga och efterfrågan på kontor. Det finns risk för negativa värdeförändringar för förvaltningsfastigheter, vilka redovisas i resultaträkningen.

Data och bedömningar kan vara felaktiga och förutsättningar kan ändras med värdeförändringar som följd. Innehavet i MFG innebär exponering mot Ryssland. Att risken i ryska placeringar är betydande har visat sig efter Rysslands invasion av Ukraina. För mer information se s. 14.


En redogörelse för Eastnines största risker finns i Bolagets årsredovisning för 2022 på s. 54–60. Aktuell marknadsanalys tillhandahålls i avsnittet Marknad på s. 5.

Moderbolaget

Periodens resultat uppgick till -16 TEUR (-38 030). Resultatet inkluderar erhållen utdelning från MFG om totalt 167 TEUR (6 461). För moderbolagets resultat- och balansräkning, se s. 25.

Utdelning

Styrelsen har föreslagit en utdelning om 3,40 SEK/aktie (3,00) att utbetalas kvartalsvis vid fyra tillfällen om vardera 0,85 SEK/aktie. Utdelningsförslaget utgjorde 51 procent av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt, beräknat på valutakurs vid årsskiftet. Årsstämman 2023 hålls den 3 maj 2023, kl 15.30.



Fastigheten Zala 1 i Riga erhöll under första kvartalet förnyad högstanivå, Platinum, inom det globala certifieringssystemet LEED.

Hållbarhet

Eastnine driver ett aktivt hållbarhetsarbete. Eastnines målsättning är att 100 procent av certifieringsbar yta ska vara certifierad med minst LEED Gold eller BREEAM Excellent. Nedan redogörs för hållbarhetsupplysningar för perioden. En mer detaljerad beskrivning om Bolagets huvudsakliga frågor, hållbarhetsmål, GRI-indikatorer, finns i årsredovisning 2022.

Hållbarhetsupplysningar under perioden:

- Fastigheten Zala 1 i Riga erhöll under första kvartalet förnyad LEED Platinum-certifiering för befintlig byggnad, vilket var samma höga certifieringsnivå som tidigare.
- Vid periodens slut var 94 procent (94) av fastighetsytan miljöcertifierad¹ med minst LEED Gold eller BREEAM Excellent. Pågående certifieringar uppgick vid periodens slut till 6 procent av fastighetsytan.
- Andelen gröna hyresavtal uppgår till 68 procent (68).
- Grön finansiering utgör 64 procent (64) av räntebärande skulder.

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). Tillämpade redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är i allt väsentligt oförändrade jämfört med de som tillämpades i årsredovisningen för år 2022.

Delårsrapporten ska läsas tillsammans med årsredovisningen. Nya och reviderade IFRS-standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee, bedöms för närvarande inte påverka Eastnines resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter har initialt värderats till anskaffningsvärde och därefter till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Värdering av koncernens förvaltningsfastigheter har skett i enlighet med nivå 3 i IFRS 13.

Värdepappersinnehav som innehas för försäljning

Innehavet i MFG är värderat till samma belopp i euro som i årsredovisningen 2022. Värderingen baseras på att pågående försäljningsdiskussioner ligger på samma prisnivå som i det tidigare, och numera uppsagda, försäljningsavtalet som låg till grund för värderingen vid årsskiftet.

Räntebärande skulder

Eastnines skulder till kreditinstitut och obligationsinnehavare har värderats till upplupet anskaffningsvärde.

Derivat

Derivat har värderats till verkligt värde i enlighet med nivå 2 i IFRS 13.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin redovisning enligt RFR 2, Redovisning för juridiska personer samt Årsredovisningslagen och tillämpar samma redovisningsprinciper, beräkningsmetoder och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen.

Segmentsrapportering

Eastnine klassificerar sina olika segment utifrån geografi samt karaktären på investeringarna. Bolagets ledande befattningshavare och styrelse följer upp innehaven på följande segment: Fastigheter i Litauen, Fastigheter i Lettland, Fastigheter i Polen samt Övriga investeringar.

Närstående

Eastnine AB har närståendeförhållande med sina dotterföretag, se även not 29 i Årsredovisningen 2022, samt med styrelseledamöter och anställda. Eastnines företagsledning, styrelseledamöter och deras nära familje-medlemmar samt närstående företag kontrollerade, vid periodens slut, 30 procent (30) av rösterna i Bolaget.

Viktiga händelser efter periodens slut

Inga väsentliga händelser har skett efter periodens slut.

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 projektutveckling.

Vd:s intygande

Den verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten januari-mars 2023 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 rapport har inte varit föremål för granskning av Bolagets revisor.

Stockholm den 3 maj 2023

Kestutis Sasnauskas
Vd

Aktien

Sedan årsskiftet har Eastnines börskurs fallit med 17 procent. Sektorindex OMX Stockholm Real Estate GI sjönk 5 procent under samma period. Det långsiktiga substansvärdet per aktie är i princip oförändrat sedan årsskiftet och uppgick till 241 SEK.

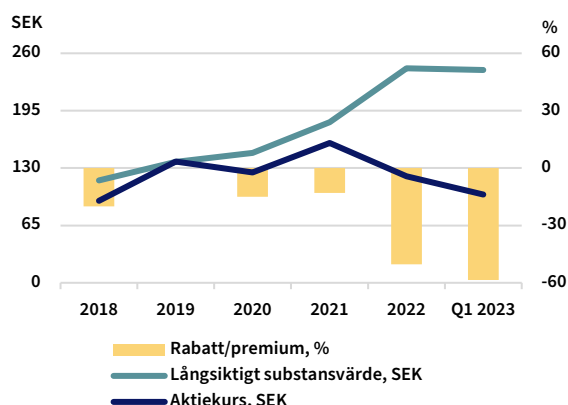
Kursutveckling och omsättning

Under 2023 har Eastnines börskurs sjunkit med 17 procent och uppgick vid utgången av första kvartalet till 100,0 SEK (120,8). Den högsta stängningskursen uppmättes den 13 februari med 131,4 SEK och den lägsta stängningskursen på 93,4 SEK noterades den 28 mars.

Eastnines börsvärde uppgick vid utgången av mars till 2,2 miljarder SEK (2,7). Den genomsnittliga dagsomsättningen på Nasdaq uppgick till 11 455 aktier (11 997) under året. Free float¹ uppgick till 44,9 procent (44,8).

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

AKTIEKURS OCH SUBSTANSVÄRDE



Substansvärde

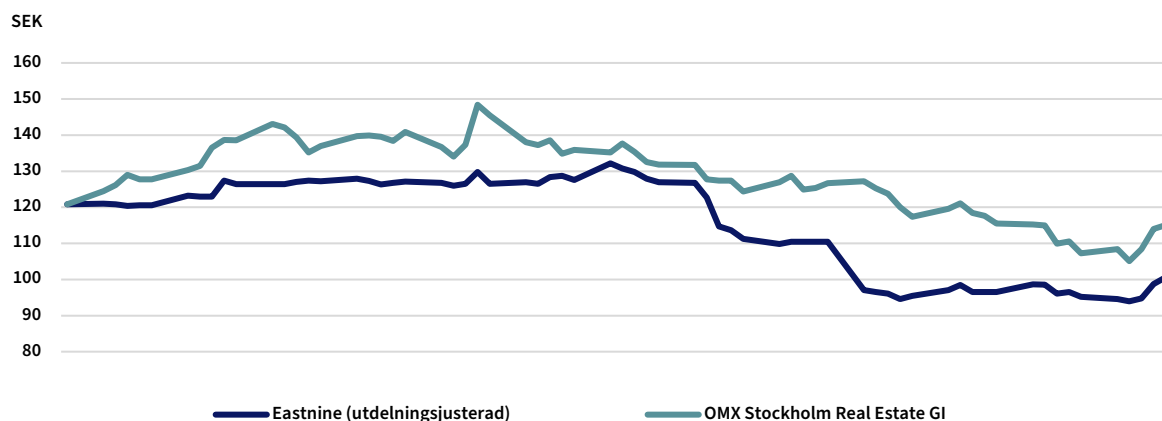
Det långsiktiga substansvärdet per aktie har minskat marginellt under årets tre första månader och uppgår vid periodens slut till 241 SEK (243), en skillnad på 2 SEK sedan årsskiftet. Värdet i euro har minskat med 0,5 EUR till 21,4 EUR (21,9). Eget kapital per aktie har minskat med 3 SEK till 237 SEK (240). Värdet i euro har minskat med 0,5 EUR till 21,0 EUR (21,5).

Orealiserad värdeförändring avseende fastigheter minskade, och förvaltningsresultatet ökade, substansvärdet per aktie under kvartalet. Den långsiktiga substansrabatten har ökat under perioden och uppgick per den sista mars 2023 till 59 procent (50).

NYCKELTAL

Data per aktie	2023	2022
	31 mar	31 dec
Eget kapital, EUR	21,0	21,5
Långsiktigt substansvärde, EUR	21,4	21,9
Aktiekurs, EUR	8,9	10,9
Eget kapital, SEK	237	240
Långsiktigt substansvärde, SEK	241	243
Aktiekurs, SEK	100,0	120,8

AKTIEKURS JAN-MAR 2023



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 5 586 (5 662). 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 80,0 procent (80,0).

Återköp

Per 31 mars 2023 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 erhö

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 2022, som hölls den 26 april 2022, fastställde en utdelning om 3,00 SEK per aktie, vilket utgjorde cirka 68 procent av Eastnines förvaltningsresultat för helåret 2021. Utdelningen fördelades jämnt på fyra kvartal, varav den sista utbetalningen gjordes i januari 2023.

Styrelsen har föreslagit för årsstämman 2023 en utdelning om 3,40 SEK/aktie (3,00) att utbetalas kvartalsvis vid fyra tillfällen om vardera 0,85 SEK/aktie. Utdelnings-förslaget utgör 51 procent av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt.

Årsstämma

Årsstämma 2023 hålls den 3 maj 2023, kl. 15:30 i Stockholm.

STÖRSTA AKTIEÄGARE PER 31 MARS 2023

Aktieägare	Antal aktier	Förändring 2023	
		%	%-enheter
Peter Elam Håkansson ¹	5 790 370	25,9	0,0
Bonnier Fastigheter Invest AB	3 060 450	13,7	0,0
Arbona AB (publ)	2 240 328	10,0	0,0
Kestutis Sasnauskas ¹	962 110	4,3	0,0
Lazard Asset Management	866 955	3,9	0,0
Patrik Brummer ¹	832 930	3,7	0,0
Avanza Pension	514 475	2,3	0,0
Karine Hirn ¹	411 288	1,8	0,0
Nordnet Pensionsförsäkring	406 386	1,8	0,0
Dimensional Fund Advisors	338 111	1,5	0,0
Staffan Malmer	264 715	1,2	+0,1
CARN Capital	253 183	1,1	0,0
Gustaf Hermelin	208 000	0,9	0,0
Albin Rosengren	204 348	0,9	0,0
Jacob Grapengiesser	167 861	0,8	0,0
15 största	16 521 510	73,9	+0,1
Eastnine AB (återköpta aktier)	162 515	0,7	0,0
Övriga	5 686 236	25,4	-0,1
Totalt	22 370 261	100,0	0,0

¹ Privat och via bolag. Källa: Modular Finance.

Finansiella rapporter i sammandrag

Eastnines fastighet Nowy Rynek D, belägen i Poznan, Polen.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

TEUR	2023	2022	2022	2022/2023
	jan-mar	jan-mar	jan-dec	apr-mar
Hysesintäkter	9 051	6 226	30 299	33 124
Fastighetskostnader	-676	-729	-2 812	-2 759
Driftnetto	8 376	5 497	27 487	30 366
Centrala administrationskostnader	-908	-1 019	-4 224	-4 113
Räntekostnader	-2 895	-1 746	-9 374	-10 523
Andra finansiella intäkter och kostnader	-23	-51	-476	-448
Förvaltningsresultat	4 549	2 680	13 413	15 282
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	-16 811	-34	9 383	-7 395
Orealiserade värdeförändringar i investeringar	-	-44 344	70 789	115 133
Orealiserade värdeförändringar i derivat	-1 304	2 287	12 417	8 826
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	444	6 461	7 075	1 058
Resultat före skatt	-13 122	-32 950	113 076	132 904
Aktuell skatt	-90	-	-209	-299
Uppskjuten skatt	1 504	-296	-4 307	-2 507
Periodens/årets resultat¹	-11 708	-33 246	108 560	130 098
Övrigt totalresultat – poster som kan komma att återföras till resultatet:				
Omräkningsdifferenser för utlandsverksamhet	222	-	147	369
Periodens/årets totalresultat¹	-11 486	-33 246	108 707	130 467
Antal utgivna aktier, justerat för återköpta aktier, tusental	22 208	22 208	22 208	22 208
Vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning, tusental	22 208	22 208	22 208	22 198
Vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning, tusental	22 217	22 208	22 226	22 200
Resultat per aktie före utspädning, EUR	-0,53	-1,50	4,89	5,86
Resultat per aktie efter utspädning, EUR	-0,53	-1,50	4,88	5,86

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

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

TEUR	2023	2022	2022
	31 mar	31 dec	31 mar
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	589 922	606 222	471 196
Nyttjanderättstillgång, leasingavtal	2 206	2 234	1 927
Derivatinstrument	8 919	10 037	892
Långfristiga värdepappersinnehav	-	-	77 467
Övriga anläggningstillgångar	174	263	337
Summa anläggningstillgångar	601 221	618 756	551 819
Kortfristiga värdepappersinnehav	-	-	4 172
Övriga omsättningstillgångar	6 184	5 543	3 720
Likvida medel	18 739	19 820	67 505
Värdepappersinnehav som innehas för försäljning	193 355	193 355	-
Summa omsättningstillgångar	218 278	218 718	75 398
SUMMA TILLGÅNGAR	819 499	837 474	627 217
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	467 042	478 508	342 766
Räntebärande skulder	261 847	263 552	253 634
Uppskjuten skatteskuld	17 288	18 788	14 760
Leasingskuld	2 188	2 216	1 909
Övriga långfristiga skulder	2 962	3 037	2 565
Summa långfristiga skulder	284 284	287 594	272 868
Räntebärande skulder	62 707	63 330	7 162
Övriga kortfristiga skulder	5 466	8 043	4 420
Summa kortfristiga skulder	68 173	71 373	11 582
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	819 499	837 474	627 217

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 2022	3 660	251 567	-	120 766	375 994
Resultat 1 januari-31 mars	-	-	-	-33 246	-33 246
Långsiktigt incitamentsprogram	-	19	-	-	19
Utgående eget kapital 31 mars 2022	3 660	251 586	-	87 520	342 766
Resultat 1 april-31 december	-	-	-	141 806	141 806
Övrigt totalresultat 1 april-31 december	-	-	147	-	147
Utdelning till aktieägarna	-	-6 377	-	-	-6 377
Långsiktigt incitamentsprogram	-	166	-	-	166
Utgående eget kapital 31 december 2022	3 660	245 375	147	229 326	478 508
Resultat 1 januari-31 mars	-	-	-	-11 708	-11 708
Övrigt totalresultat 1 januari-31 mars	-	-	222	-	222
Långsiktigt incitamentsprogram	-	20	-	-	20
Utgående eget kapital 31 mars 2023	3 660	245 395	369	217 618	467 042

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

TEUR	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 jan-dec	2022/2023 apr-mar
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	-13 122	-32 950	113 076	132 904
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	18 117	42 137	-92 608	-116 628
Betald inkomstskatt	-90	-	-209	-299
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändringar i rörelsekapitalet	4 905	9 187	20 259	15 977
Förändringar i kassaflöde från rörelsekapitalet				
Ökning (-)/minskning(+) rörelsefordringar	-747	7 231	6 423	-1 555
Ökning (+)/minskning(-) rörelseskulder	-1 058	-9 633	-7 132	1 443
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 100	6 785	19 550	15 865
Investeringsverksamheten				
Investeringar i befintliga fastigheter	-511	-1 412	-6 116	-5 215
Förvärv av fastigheter	-	-	-120 906	-120 906
Förvärv av inventarier	-11	-22	-34	-23
Försäljning av övriga finansiella tillgångar	298	14 875	18 792	4 215
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-224	13 441	-108 264	-121 929
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	-	21 340	93 340	72 000
Amortering av lån	-2 328	-1 628	-7 542	-8 242
Amortering av leasingskuld	-28	-27	-104	-105
Utdelning till aktieägarna	-1 594	-1 630	-6 413	-6 377
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 951	18 054	79 281	57 276
Periodens/årets kassaflöde	-1 075	38 280	-9 434	-48 788
Likvida medel, ingående balans	19 820	29 201	29 201	67 505
Valutakursdifferenser i likvida medel	-6	25	53	22
Likvida medel, utgående balans	18 739	67 505	19 820	18 739

NYCKELTAL

	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 jan-dec	2022/2023 apr-mar
Överskottsgrad, %	93	88	91	92
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,5	2,4	2,5
Avkastning på eget kapital, %	-9,7	-37,0	25,4	32,2
Kassaflöde per aktie från den löpande verksamheten, EUR	0,14	0,31	0,88	0,71
Kassaflöde per aktie, EUR	-0,05	1,72	-0,42	-2,20
Förvaltningsresultat per aktie, EUR	0,20	0,12	0,60	0,69
Resultat per aktie före utspädning, EUR	-0,53	-1,50	4,89	5,86
Resultat per aktie efter utspädning, EUR	-0,53	-1,50	4,88	5,86

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	Fastigheter i Litauen	Fastigheter i Lettland	Fastigheter i Polen	Övriga investeringar	Ofördelat	Summa
1 jan–31 mar 2023						
Hysesintäkter	5 962	1 000	2 089	-	-	9 051
Fastighetskostnader	-392	-249	-34	-	-	-676
Driftnetto	5 570	751	2 055	-	-	8 376
Centrala administrationskostnader	-	-	-161	-	-748	-908
Räntekostnader	-1 167	-305	-625	-	-799	-2 895
Andra finansiella intäkter och kostnader	-7	-	-36	-	19	-23
Förvaltningsresultat	4 397	445	1 234	-	-1 527	4 549
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	-12 695	-3 305	-811	-	-	-16 811
Orealiserade värdeförändringar i investeringar	-	-	-	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar i derivat	-822	-52	-430	-	-	-1 304
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	-	-	-	444	-	444
Resultat före skatt	-9 120	-2 912	-7	444	-1 527	-13 122
Aktuell/uppskjuten skatt	1 399	0	51	-	-	1 450
Periodens resultat	-7 721	-2 912	44	444	-1 527	-11 672
Förvaltningsfastigheter	391 507	78 315	120 100	-	-	589 922
<i>varav periodens investeringar/förvärv</i>	<i>500</i>	<i>6</i>	<i>5</i>	-	-	<i>511</i>
Värdepappersinnehav som innehas för försäljning	-	-	-	193 355	-	193 355
Räntebärande skulder	177 110	31 524	70 920	-	45 000	324 554

TEUR	Fastigheter i Litauen	Fastigheter i Lettland	Fastigheter i Polen	Övriga investeringar	Ofördelat	Summa
1 jan–31 mar 2022						
Hysesintäkter	5 400	826	-	-	-	6 226
Fastighetskostnader	-509	-220	-	-	-	-729
Driftnetto	4 891	606	-	-	-	5 497
Centrala administrationskostnader	-	-	-	-	-1 019	-1 019
Räntekostnader	-999	-182	-	-	-565	-1 746
Andra finansiella intäkter och kostnader	-9	-	-	-	-42	-51
Förvaltningsresultat	3 883	424	-	-	-1 627	2 680
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	-754	721	-	-	-	-34
Orealiserade värdeförändringar i investeringar	-	-	-	-44 344	-	-44 344
Orealiserade värdeförändringar i derivat	2 013	274	-	-	-	2 287
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	-	-	-	6 461	-	6 461
Resultat före skatt	5 141	1 418	-	-37 883	-1 627	-32 950
Uppskjuten skatt	-296	-	-	-	-	-296
Periodens resultat	4 846	1 418	-	-37 883	-1 627	-33 246
Förvaltningsfastigheter	389 600	81 596	-	-	-	471 196
<i>varav periodens investeringar/förvärv</i>	<i>1 220</i>	<i>192</i>	-	-	-	<i>1 412</i>
Värdepappersinnehav	-	-	-	81 639	-	81 639
Räntebärande skulder	183 286	32 510	-	-	45 000	260 796

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 bedömt försäljningspris.

Förändringar i värdepappersinnehav som innehas för försäljning värderade till verkligt värde i nivå 2, TEUR	Övriga investeringar
	MFG
Ingående balans 1 januari 2022	121 830
Orealiserade värdeförändringar via årets resultat	71 525
Utgående balans 31 december 2022	193 355
Utgående balans 31 mars 2023	193 355

VÄRDERINGSANTAGANDEN

Förvaltningsfastigheter	2023	2022	2022	2022	2022
	31 mar	31 dec	30 sep	30 jun	31 mar
Vägt direktavkastningskrav, %	5,9	5,6	5,6	5,6	5,5
Genomsnittlig marknadshyra, EUR/kvm/månad	15,9	15,5	15,4	15,4	15,1
Genomsnittlig kalkylränta, %	7,9	7,6	7,5	7,4	7,0
Långsiktig inflation marknadshyror, %	2,0	2,0	2,0	2,0	1,5
Långsiktig vakansgrad, %	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5

Tillgångar som innehas för försäljning/värdepappersinnehav	Segment	Värderingsmetod
Melon Fashion Group	Övriga investeringar	Innehavet i MFG är värderat till bedömt försäljningspris.

KÄNSLIGHETSANALYS

31 mars 2023

Förvaltningsfastigheter, TEUR	Antaganden	Fastigheter i Litauen	Fastigheter i Lettland	Fastigheter i Polen
Marknadshyra, %	+/- 5,0	15 991	-15 953	2 176
Uthyrningsgrad, %-enhet	+/- 1,0	5 075	-5 087	570
Direktavkastningskrav, %-enheter	+/- 0,25	-11 518	12 564	-2 078
		2 259	-3 309	3 565

MARKNADSRISKER, TEUR

Påverkan på resultat och kapital	Förändring, %	2023	2022	Kassaflöde och intjäning	2023	2022
		31 mar	31 dec		31 mar	31 dec
Växelkurs EUR/RUB	+/- 10	-	-	Marknadsränta +/- 50 räntepunkter	-550/+550	-488/+488
Växelkurs EUR/PLN	+/- 10	5 418	5 507	Marknadsränta +/- 100 räntepunkter	-1 101/1 101	-975/+975

TILLGÅNGAR OCH SKULDER I FRÄMMADE VALUTOR, TEUR

Likvida medel och skulder	2023	2022	Värdepappersinnehav	2023	2022
	31 mar	31 dec		31 mar	31 dec
Valuta i SEK	118	83	Innehav i rubel (avser MFG)	193 355	193 355
Valuta i PLN	629	370			
Leasingskuld i SEK	266	294			

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

TEUR	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 jan-dec	2022/2023 apr-mar
Övriga intäkter	494	466	1 933	1 961
Centrala administrationskostnader	-815	-865	-3 542	-3 492
Rörelseresultat	-321	-399	-1 609	-1 531
Orealiserade värdeförändringar i investeringar	-	-44 363	42 509	86 872
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	146	6 461	3 266	-3 049
Finansiella intäkter	939	878	2 477	2 538
Finansiella kostnader	-780	-607	-1 340	-1 513
Resultat före skatt	-16	-38 030	45 304	83 318
Skatt	-	-	-	-
Periodens/årets resultat	-16	-38 030	45 304	83 318

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

TEUR	2023 31 mar	2022 31 dec	2022 31 mar
TILLGÅNGAR			
Nyttjanderättstillgång, leasingavtal	284	312	390
Aktier och andelar i koncernföretag	138 689	138 680	99 319
Långfristigt värdepappersinnehav	-	-	77 467
Lån till koncernföretag	78 777	78 777	73 127
Kortfristigt värdepappersinnehav	193 355	-	-
Övriga tillgångar	2 659	1 617	2 980
Likvida medel	4 234	7 620	55 164
SUMMA TILLGÅNGAR	417 999	420 363	308 447
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	371 394	371 402	262 027
Räntebärande skulder	45 000	45 000	45 000
Leasingskuld	266	294	371
Övriga skulder	1 340	3 666	1 049
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	417 999	420 363	308 447

KVARTALSÖVERSIKT

RESULTATRÄKNINGAR

TEUR	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021
Hysesintäkter	9 051	8 495	8 228	7 350	6 226	5 451	5 558	5 423
Fastighetskostnader	-676	-650	-636	-797	-729	-839	-471	-497
Driftnetto	8 376	7 845	7 592	6 553	5 497	4 612	5 087	4 925
Centrala administrationskostnader	-908	-1 175	-957	-1 075	-1 019	-1 000	-795	-936
Räntekostnader	-2 895	-2 893	-2 506	-2 229	-1 746	-1 749	-1 729	-1 108
Andra finansiella intäkter och kostnader	-23	-177	-128	-118	-51	-122	-68	-46
Förvaltningsresultat	4 549	3 600	4 001	3 131	2 680	1 742	2 496	2 836
<i>Orealiserade värdeförändringar:</i>								
Fastigheter	-16 811	1 848	-2 467	10 035	-34	13 957	-567	1 450
Investeringar	-	-5 730	58 108	62 756	-44 344	31 995	11 050	-994
Derivat	-1 304	852	6 521	2 757	2 287	689	300	22
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	444	262	260	92	6 461	861	-	3 906
Resultat före skatt	-13 122	832	66 423	78 769	-32 950	49 244	13 279	7 220
Skatt	1 414	-1 109	-897	-2 213	-296	-1 995	13	-1 076
Periodens resultat	-11 708	-277	65 526	76 557	-33 246	47 249	13 292	6 144
Omräkningsdifferens för utlandsverksamhet	222	220	-73	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-11 486	-57	65 453	76 557	-33 246	47 249	13 292	6 144

BALANSPOSTER I SAMMANDRAG

TEUR	2023 31 mar	2022 31 dec	2022 30 sep	2022 30 jun	2022 31 mar	2021 31 dec	2021 30 sep	2021 30 jun
Förvaltningsfastigheter	589 922	606 222	603 873	604 640	471 196	469 817	415 531	414 986
Långfristiga värdepappersinnehav	-	-	-	140 222	77 467	121 830	114 150	103 100
Kortfristiga värdepappersinnehav	-	-	-	2 984	4 172	19 028	-	-
Övriga tillgångar	17 482	18 076	18 419	11 356	6 876	12 642	5 352	4 340
Likvida medel	18 739	19 820	20 569	18 521	67 505	29 201	63 575	20 218
Värdepappersinnehav som innehas för försäljning	193 355	193 355	198 586	-	-	-	-	-
SUMMA TILLGÅNGAR	819 499	837 474	841 447	777 724	627 217	652 518	598 608	542 644
Eget kapital	467 042	478 508	478 564	412 965	342 766	375 994	328 692	315 348
Långfristiga räntebärande skulder	261 847	263 552	320 403	322 631	253 634	234 574	236 201	192 829
Kortfristiga räntebärande skulder	62 707	63 330	8 301	8 149	7 162	6 510	6 510	6 510
Övriga skulder	27 904	32 084	34 179	33 979	23 654	35 441	27 205	27 957
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	819 499	837 474	841 447	777 724	627 217	652 518	598 608	542 644

NYCKELTAL PER KVARTAL

FASTIGHETSRELATERADE	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021
Uthyrningsbar yta, tkvm	183,0	182,9	182,9	183,0	143,2	143,2	130,5	130,7
Antal fastigheter	14	14	14	14	13	13	12	12
Förvaltningsfastigheter, TEUR	589 922	606 222	603 873	604 640	471 196	469 817	415 531	414 986
Överskottsgrad, %	93	92	92	89	88	85	92	91
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,6	96,3	94,3	91,5	91,1	90,0	89,6	92,3
Genomsnittshyra, EUR/kvm/månad	16,1	15,3	15,3	15,2	15,2	14,8	15,0	15,0
Genomsnittshyra, EUR/kvm/år	193	183	183	183	183	178	180	180
WAULT, år	4,2	4,4	4,4	4,7	4,1	4,3	3,7	3,8
Vägt direktavkastningskrav, fastigheter, %	5,9	5,6	5,6	5,6	5,5	5,6	5,8	5,8
Miljöcertifierade fastigheter, % av kvm	94	94	89	63	81	81	88	88

FINANSIELLA	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021
Hyresintäkter, TEUR	9 051	8 495	8 228	7 350	6 226	5 451	5 558	5 423
Driftnetto, TEUR	8 376	7 845	7 592	6 553	5 497	4 612	5 087	4 925
Förvaltningsresultat, TEUR	4 549	3 600	4 001	3 131	2 680	1 742	2 496	2 836
Belåningsgrad, %	41	41	41	44	47	39	46	38
Nettobelåningsgrad, %	39	38	38	42	35	35	34	35
Belåningsgrad fastigheter, %	55	54	54	55	55	51	58	48
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	52	51	51	52	41	45	43	43
Kapitalbindningstid, år	2,1	2,3	2,6	2,8	2,5	2,5	2,8	3,0
Räntebindningstid, år	1,7	1,8	2,0	2,2	1,6	1,5	1,6	2,1
Skuldkvot, ggr	12,4	14,1	16,3	18,5	15,9	15,7	15,2	13,2
Soliditet, %	57	57	57	53	55	58	55	58
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,2	2,6	2,4	2,5	2,0	2,4	3,6
Genomsnittlig räntenivå, %	3,8	3,4	3,1	3,0	2,9	2,8	2,8	2,3
Avkastning på eget kapital, %	-9,7	0,0	58,7	81,0	-37,0	53,6	16,5	7,8

AKTIERELATERADE	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021
Eget kapital, TEUR	467 042	478 508	478 564	412 965	342 766	375 994	328 692	315 348
Långsiktigt substansvärde, TEUR	474 611	486 274	486 055	426 241	356 635	391 853	343 245	330 213
Börsvärde, TEUR	197 122	241 250	178 152	178 326	229 161	341 658	314 569	291 768
Börsvärde, TSEK	2 220 775	2 682 696	1 936 515	1 909 866	2 376 229	3 517 707	3 189 465	2 959 115
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	22 208	22 208	22 149	22 149
Vägt genomsnittligt antal aktier, justerat för återköpta aktier, tusental	22 208	22 208	22 208	22 208	22 208	22 169	22 149	22 149
Kassafflöde per aktie från den löpande verksamheten, EUR	0,14	0,14	0,21	0,22	0,31	0,27	0,13	0,31
Kassafflöde per aktie, EUR	-0,05	-0,03	0,09	-2,21	1,72	-1,55	1,96	-0,18
Förvaltningsresultat per aktie, EUR	0,20	0,16	0,18	0,14	0,12	0,08	0,11	0,13
Resultat per aktie före utspädning, EUR	-0,53	-0,01	2,95	3,45	-1,50	2,13	0,60	0,28
Resultat per aktie efter utspädning, EUR	-0,53	-0,01	2,95	3,45	-1,50	2,12	0,60	0,28
Eget kapital per aktie, EUR	21,0	21,5	21,5	18,6	15,4	16,9	14,8	14,2
Eget kapital per aktie, SEK	237	240	234	199	160	174	150	144
Långsiktigt substansvärde per aktie, EUR	21,4	21,9	21,9	19,2	16,1	17,6	15,5	14,9
Långsiktigt substansvärde per aktie, SEK	241	243	238	206	167	182	157	151
Aktiekurs, EUR	8,9	10,9	8,0	8,0	10,3	15,4	14,2	13,2
Aktiekurs, SEK	100,00	120,80	87,20	86,00	107,00	158,40	144,00	133,60

ÖVRIGT	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021
EUR/SEK	11,27	11,12	10,87	10,71	10,37	10,30	10,14	10,14
EUR/RUB	84,42	77,91	59,88	57,24	91,63	85,30	84,35	86,63
EUR/PLN	4,68	4,69	4,87	4,82	-	-	-	-

HÄRLEDNING AV NYCKELTAL

	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021
Hyresintäkter	9 051	8 495	8 228	7 350	6 226	5 451	5 558	5 423
Driftnetto	8 376	7 845	7 592	6 553	5 497	4 612	5 087	4 925
Överskottsgrad, %	93	92	92	89	88	85	92	91
Förvaltningsfastigheter och värdepappersinnehav	783 277	799 577	802 458	747 847	552 835	610 675	529 682	518 086
Räntebärande skulder	324 554	326 882	328 705	330 780	260 796	241 084	242 711	199 339
Belåningsgrad, %	41	41	41	44	47	39	46	38
Förvaltningsfastigheter och värdepappersinnehav	783 277	799 577	802 458	747 847	552 835	610 675	529 682	518 086
Räntebärande skulder	324 554	326 882	328 705	330 780	260 796	241 084	242 711	199 339
Likvida medel	18 739	19 820	20 569	18 521	67 505	29 201	63 575	20 218
Nettobelåningsgrad, %	39	38	38	42	35	35	34	35
Förvaltningsfastigheter	589 922	606 222	603 873	604 640	471 196	469 817	415 531	414 986
Räntebärande skulder	324 554	326 882	328 705	330 780	260 796	241 084	242 711	199 339
Belåningsgrad fastigheter, %	55	54	54	55	55	51	58	48
Förvaltningsfastigheter	589 922	606 222	603 873	604 640	471 196	469 817	415 531	414 986
Räntebärande skulder	324 554	326 882	328 705	330 780	260 796	241 084	242 711	199 339
Likvida medel	18 739	19 820	20 569	18 521	67 505	29 201	63 575	20 218
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	52	51	51	52	41	45	43	43
Eget kapital	467 042	478 508	478 564	412 965	342 766	375 994	328 692	315 348
Återläggning derivat	-9 718	-11 022	-10 169	-3 648	-892	1 395	2 084	2 384
Återläggning uppskjuten skatt	17 288	18 788	17 660	16 925	14 760	14 464	12 469	12 482
Långsiktigt substansvärde, TEUR	474 611	486 274	486 055	426 241	356 635	391 853	343 245	330 213
Driftnetto	30 366	27 487	24 253	21 748	20 121	19 237	19 609	19 005
Centrala administrationskostnader	-4 115	-4 226	-4 050	-3 888	-3 749	-3 853	-3 688	-3 885
Summa	26 251	23 261	20 203	17 861	16 372	15 384	15 921	15 119
Räntebärande skulder	324 554	326 882	328 705	330 780	260 796	241 084	242 711	199 339
Skuldkvot, ggr	12,4	14,1	16,3	18,5	15,9	15,7	15,2	13,2
Förvaltningsresultat	4 549	3 600	4 001	3 131	2 680	1 742	2 496	2 836
Räntekostnader	2 895	2 893	2 506	2 229	1 746	1 749	1 729	1 108
Resultat före räntekostnader	7 444	6 493	6 506	5 360	4 426	3 490	4 225	3 943
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,2	2,6	2,4	2,5	2,0	2,4	3,6
Periodens resultat, annualiserat	-45 945	-228	261 812	306 228	-132 983	188 996	53 166	24 576
Genomsnittligt eget kapital	472 775	478 536	445 764	377 866	359 380	352 343	322 020	315 507
Avkastning på eget kapital, %	-9,7	0,0	58,7	81,0	-37,0	53,6	16,5	7,8

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 förvaltningsfastigheternas värde.

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 vakanser.

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-avtal

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 förvaltningsfastigheternas värde.

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 förvaltningsfastigheternas värde.

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 option för hyresgästen att avsluta hyresavtalet i förtid. Klausulen kan omfatta 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.

ESG

Förkortning för miljö, socialt ansvar och bolagsstyrning. (Environmental, Social and corporate Governance).

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.

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.

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.

Nettouthyrning

Årliga hyresintäkter från nytecknade minus uppsagda hyresavtal under perioden.

Räntederivat

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

Substansrabatt/premie

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

Verkligt värde

Verkligt värde är det pris till vilket en överlåtelse kan ske mellan oberoende och kunniga parter som har ett intresse av att transaktionen genomförs. Det verkliga värdet anses vara lika med anskaffningsvärdet vid anskaffningstillfället och därefter kan det verkliga värdet förändras över tiden.

WACC

Förkortning för genomsnittlig vägd kapitalkostnad (Weighted Average Cost of Capital).

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

Årsstämma 2023	3 maj 2023
Delårsrapport januari-juni 2023	7 juli 2023
Delårsrapport januari-september 2023	26 oktober 2023
Bokslutskommuniké 2023	7 februari 2024

Preliminära datum för utbetalning av föreslagen utdelning till aktieägare:

Avstämningsdag för utdelning	5 maj 2023
Förväntad dag för utbetalning	10 maj 2023
Avstämningsdag för utdelning	22 augusti 2023
Förväntad dag för utbetalning	25 augusti 2023
Avstämningsdag för utdelning	14 november 2023
Förväntad dag för utbetalning	17 november 2023
Avstämningsdag för utdelning	23 januari 2024
Förväntad dag för utbetalning	26 januari 2024

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 3 maj 2023, 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