

Delårsrapport

Januari-juni 2023

Fastighetsverksamheten fortsätter att utvecklas väl, trots stigande räntekostnader. Förvaltningsresultatet steg med nära 50 procent under perioden på grund av större fastighetsportfölj, förbättrad uthyrningsgrad samt högre genomsnittlig hyresnivå. Försäljningsdiskussioner avseende vårt innehav i Melon Fashion Group fortgår, nu till ett värde om 162 MEUR.

Januari-juni 2023

- Hyresintäkterna ökade med 34 procent till 18 143 TEUR (13 576), till följd av ett större fastighetsbestånd, förbättrad uthyrningsgrad och högre genomsnittshyra. Hyresintäkter i en jämförbar portfölj ökade med 12 procent.
- Driftnettet ökade med 41 procent till 16 930 TEUR (12 049), motsvarande en överskottsgrad om 93 procent (89).
- Förvaltningsresultatet ökade med 49 procent till 8 651 TEUR (5 810), motsvarande 0,39 EUR per aktie (0,26).
- Orealiserade värdeförändringar uppgick till -57 171 TEUR (33 457). Av förändringarna hänförs -24 702 TEUR (10 002) till fastigheter, -31 296 TEUR (18 412) till övriga investeringar och -1 173 TEUR (5 043) till derivat.
- Innehavet i MFG är värderat till 162 059 TEUR, baserat på prisnivån i pågående försäljningsdiskussioner. Gällande nivå har huvudsakligen påverkats av en försvagning av rubeln.
- Realiserade värdeförändringar och utdelningar uppgick till 338 TEUR (6 552), bestående av utdelning från MFG om 238 TEUR (6 552), kostnader relaterat till avyttring

av MFG om -197 TEUR (-) och återbetalning från ECBPF2 om 298 TEUR (-).

- Periodens resultat uppgick till -46 576 TEUR (43 311), motsvarande -2,10 EUR per aktie efter utspädning (1,95).
- Nettouthyrningen var negativ och uppgick till -173 TEUR (2 121). Den ekonomiska uthyrningsgraden var oförändrad på 96,3 procent (96,3).
- Fastighetsvärdet uppgick till 582 MEUR (606).
- Orealiserade värdeförändringar i fastigheter motsvarade -4,1 procent. Avkastningskravet i värderingarna steg 0,5 procentenheter till 6,1 procent.

Viktiga händelser under andra kvartalet

- Eastnine rankas på första plats i stiftelsen Allbrights jämförelse av jämställdhet i ledning och styrelse bland Nasdaq Stockholms 361 bolag.
- Eastnine har refinansierat samtliga banklån med förfall 2023 uppgående till 56,5 MEUR. I samband med refinansieringen har ytterligare 10,5 MEUR upplånats. Dessa krediter löper till oktober 2026.

Viktiga händelser efter periodens slut

- Inga väsentliga händelser har skett efter periodens slut.

NYCKELTAL I URVAL	2023	2022	2023	2022
	jan-jun	jan-jun	apr-jun	apr-jun
Hyresintäkter, TEUR	18 143	13 576	9 092	7 350
Förvaltningsresultat, TEUR	8 651	5 810	4 102	3 131
Förvaltningsresultat per aktie, EUR	0,39	0,26	0,18	0,14
Periodens resultat, TEUR	-46 576	43 311	-34 867	76 603
Resultat per aktie efter utspädning, EUR	-2,10	1,95	-1,57	3,45
Avkastning på eget kapital, %	-20,5	22,0	-31,1	81,1

NYCKELTAL I URVAL	2023	2022
	30 jun	31 dec
Nettobelåningsgrad, %	41	38
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	52	51
Långsiktigt substansvärde per aktie, EUR	19,5	21,9
Långsiktigt substansvärde per aktie, SEK	230	243

1 EUR = 11,78 SEK den 30 juni 2023 (källa: Reuters). I denna rapport avser jämförelsetalen inom parentes för resultatposter perioden januari-juni 2022 och för balansposter 31 december 2022. Med Bolaget avses Eastnine-koncernen.

Detta är Eastnine

Eastnine är ett svenskt fastighetsbolag med moderna och hållbara kontorsfastigheter 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 juni 2023
Fastighetsportfölj om 700 MEUR vid slutet av 2023.	582 MEUR
Förvaltningsresultatet under kvartal fyra 2023 (omräknat i årstakt) ska uppgå till 25 MEUR.	16,4 MEUR (årstakt Q2 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.	4,6 % (rullande tolv månader)
Nettobelåningsgrad fastigheter ska uppgå till max 60 %.	52 %
Soliditeten ska vara minst 35 %.	54 %
Hållbarhet	
Fastighetsbeståndet ska vara miljöcertifierat i nivå med LEED Gold, BREEAM Excellent eller högre. ²	94 %
Andelen grön finansiering ska öka.	62 % (64 % per 31 dec 2022)

¹Baseras på utdelning på 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.

Fastighetsverksamheten tuffar på

Fastighetsverksamheten uppvisar styrkebesked och förvaltningsresultatet stiger med nära 50 procent, trots stigande räntekostnader. Under andra kvartalet har vi refinansierat samtliga lån med förfall 2023 och i samband med det erhållit tilläggsfinansiering, vilket förbättrar likviditeten. Diskussionerna om försäljning av MFG fortsätter, men till ett lägre värde än tidigare.



Styrkebesked från fastighetsverksamheten

Fastighetsrörelsen fortsätter att leverera, trots att Eastnine i likhet med alla fastighetsbolag, ser en tydlig effekt av stigande räntekostnader. Förvaltningsresultatet steg med 49 procent under första halvåret, jämfört med samma period föregående år. Den viktigaste anledningen var förvärvet av fastigheten Nowy Rynek D i Poznan, Polen, i maj 2022. Men även högre uthyrningsgrad och högre hyresnivå har bidragit. Andra kvartalets förvaltningsresultat var dock lägre än det första kvartalets, främst på grund av stigande räntekostnader. Uthyrningsgraden ligger på samma nivå som vid slutet av förra året, 96,3 procent. Nettouthyrningen är negativ under perioden, men ska ses i relation till den höga uthyrningsgraden. Eastnine strävar efter att ha en fortsatt hög uthyrningsnivå i fastigheterna, bland annat genom förbättrade tjänster till kunderna. När vi är nära våra hyresgäster kan vi möta deras behov i ett tidigt skede.

Finansiering och räntekostnader

Under andra kvartalet har vi refinansierat samtliga lån med ursprungligt låneförfall 2023. I samband med refinansieringen om 56,5 MEUR har vi också utökat krediten med cirka 10,5 MEUR, vilket innebär förbättrad likviditet. Vi upplever att klimatet i banksektorn är fortsatt gott.

Inflationen har börjat vända nedåt i många länder, så också i Sverige. Nedgången har dock inte varit tillräckligt

stor, eller tillräckligt tydlig, för att centralbankerna ska upphöra med räntehöjningar. Så sent som i förra veckan höjde den svenska centralbanken styrrentan med 0,25 procentenheter till 3,75 procent, samtidigt som banken indikerade att det kan komma ytterligare minst en höjning under hösten. ECBs nästa penningpolitiska möte är planerat till slutet av juli. Självklart följer vi inflationsutvecklingen noga.

Negativ orealiserad värdeförändring för fastigheterna

Stigande avkastningskrav har inneburit att även fastighetsyielderna på våra marknader vänt uppåt. Under första halvåret har den genomsnittliga yelden i våra värderingar stigit med 0,5 procentenheter till 6,1 procent. Fastigheternas orealiserade värdeförändring under första halvåret uppgick till -24,7 MEUR, motsvarande -4,1 procent. Första halvårets negativa värdeförändring ska ställas i relation till de senaste två årens positiva orealiserade värdeförändringar om sammanlagt 25,7 MEUR.

Diskussioner om försäljning av MFG

Under första kvartalet 2023 avslutades 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 även vid slutet av andra kvartalet pågår försäljningsdiskussioner. Värde-mässigt ligger dessa diskussioner på en något lägre prisnivå än tidigare, huvudsakligen på grund av försvagning av rubeln, vilket föranlett en negativ orealiserad värdeförändring avseende MFG under andra kvartalet.

Eastnine toppar Allbrightlistan

Eastnine är bäst av Nasdaq

Stockholms alla 361 bolag när det gäller jämställdhet inom styrelse och ledning. Det visar Allbright-stiftelsens årliga jämförelse. Vi är glada och stolta över detta och ser det som en styrka med en så jämn könsfördelning som möjligt. Men det viktigaste för alla befattningar och rekryteringar är såklart kompetensen i ett flerdimensionellt plan och förmågan att använda kompetensen i samspel med andra, även om det vid någon tidpunkt skulle innebära viss övervikt av någondera kön.

Från oss alla till er alla – en riktigt skön sommar!

Kestutis Sasnauskas, vd

“ Under andra kvartalet har vi refinansierat samtliga lån med ursprungligt låneförfall 2023. I samband med refinansieringen har vi också utökat krediten, vilket innebär förbättrad likviditet.



Två bolag har tecknat hyresavtal under kvartalet om totalt drygt 260 kvm i Eastnines fastighet Vertas-1 i Vilnius. Private equity-bolaget Livonia Partners flyttade in i april och Norstat, vars verksamhet består av insamling av data för marknadsundersökningar, flyttar preliminärt in under sommaren 2023.



Fyra nya hyresgäster har tecknat hyresavtal om totalt närmare 500 kvm i fastigheten 3Bures-1,2, som är belägen i Vilnius centrala affärsdistrikt. Mellan maj och augusti i år flyttar e-postbolaget Sender.LT, mobiltillbehörskedjan Mobkesia, FinTech-advokaterna Gofaizen & Sherle samt metallhandels- och logistikföretaget Saurena in i Eastnines segelliknande torn.

Marknad

Inflationen sjunker på bred front men är fortfarande för hög, vilket tvingar fram fortsatta räntehöjningar. Fastighetsmarknaden i både Baltikum och Polen är stabil, bland annat på grund av att sektorns skuldfinansiering huvudsakligen är bankbaserad. Lokalefterfrågan har dämpats något, men efterfrågan på högkvalitativa kontor är fortsatt god.

Marknadsutveckling

Under det första halvåret har inflationstakten successivt sjunkit från omkring 10 procent i euroområdet, 15 procent i Polen och 20 procent i Baltikum till cirka 6 procent i euroområdet respektive drygt 10 procent i både Baltikum och Polen i maj. Nuvarande inflationstakt är trots det över centralbankernas mål. Deras räntehöjningar fortsatte därför under årets andra kvartal och den för fastighetsmarknaden viktiga femårssvappen har, med viss volatilitet, rört sig runt 3,2 procent.

I Ukraina pågår den ukrainska arméns motoffensiv samtidigt som Wagnergruppens tillfälliga frammarsch på den ryska sidan gränsen under midsommarhelgen har ökat oförutsägbarheten i kriget, vars direkta effekt på Eastnines marknader är begränsad. Ekonomiskt har regionen och inte minst Polen visat sig motståndskraftiga, även om den reala tillväxten dämpas ordentligt i år och förväntas ligga under en procent.

Hyresmarknad

Kontorsefterfrågan generellt har minskat på grund av sämre ekonomiska utsikter. Det finns en tydlig trend att många företag väljer att uppgradera sina kontor när hyresavtal löper ut, genom att flytta till kontor av högre kvalitet och i bättre lägen, samtidigt som de kan minska sina ytor på grund av en högre grad av hybridarbete.

Nyutvecklingsaktiviteten är hög i framför allt Riga och Vilnius, men väntas bromsa in successivt.

Fastighetsutvecklare har under det senaste året lagt planerade projekt på is på grund av högre byggkostnader, dyrare finansiering och ökad osäkerhet i marknaden.

Under det andra kvartalet var både vakansgrader och hyresnivåer stabila på Eastnines marknader. Topphyror för högkvalitativa kontor i centrala lägen noterades på 20 EUR per kvadratmeter per månad i Vilnius, 18 EUR i Riga och 16 EUR i Poznan, samtidigt som skillnader i hyresnivåer mellan bättre och sämre kontor fortsatte att öka.

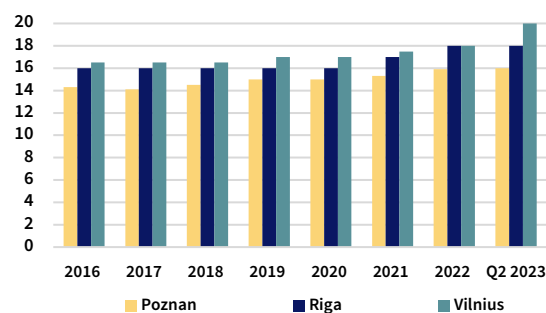
Transaktionsmarknad

I slutet av maj sålde Baltic Horizon kontorsfastigheterna Duetto-1 och Duetto-2 i Vilnius till fondförvaltaren East Capital i en transaktion värd 37 MEUR. I samma stad har också kontorsfastigheten Link bytt ägare. I övrigt är transaktionsaktiviteten låg i både Baltikum och Polen. Många investerare har intagit en avvaktande inställning på grund av prisosäkerheten och få fastighetsägare har hittills varit tvungna att sälja, eftersom skuldsättningen i sektorn i hög grad är bankbaserad, till skillnad från andra marknader såsom till exempel Sverige.

Sedan föregående kvartal bedöms direktavkastningskraven för högkvalitativa kontor i centrala lägen vara oförändrade i Poznan, men ha stigit i både Riga och Vilnius, enligt Colliers. Generellt har direktavkastningskraven justerats snabbare i Polen, på grund av högre likviditet och visibilitet, än i Baltikum.

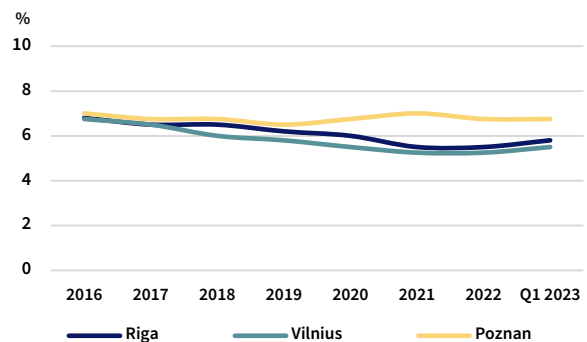
HYRESNIVÅ PREMIUMKONTOR

Hyresnivå
EUR/kvm/mån



Källa: Colliers, JLL, Newsec

DIREKTAVKASTNINGSKRAV PREMIUMKONTOR¹



¹ Data avseende andra kvartalet finns inte tillgänglig vid tidpunkten för avgivande av denna rapport. Indikationen är dock att direktavkastningskravet för premiumkontor stiger i Q2 2023 i Vilnius och Riga, och är oförändrad i Poznan.

Januari-juni 2023

Eastnine levererar det högsta driftnettot någonsin, både för perioden och för ett enskilt kvartal. Ökade räntekostnader håller tillbaka förvaltningsresultatet, som trots det uppgår till rekordhöga 0,39 EUR per aktie. Negativa orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen samt för övriga investeringar, ger dock ett negativt resultat för perioden.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med 34 procent under perioden till 18 143 TEUR (13 576), 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 med 10 EUR per kvm till 193 EUR per kvm och år under det första halvåret 2023.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna har minskat med 21 procent till -1 213 TEUR (-1 527). Fastighetskostnaderna har minskat, trots större fastighetsbestånd, framför allt på grund av högre genomsnittlig 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 41 procent till 16 930 TEUR (12 049) och överskottsgraden uppgick till 93 procent (89). Ökningen i driftnettot är främst hänförlig till högre hyresintäkter.

Centrala administrationskostnader uppgick till -1 924 TEUR (-2 094), bland annat på grund av lägre personalkostnader. Räntekostnaderna har ökat till -6 185 TEUR (-3 976) på grund av upptagande av nya lån i samband med förvärv samt stigande räntenivå.

Förvaltningsresultatet ökade med 49 procent till 8 651 TEUR (5 810), motsvarande 0,39 EUR (0,26) per aktie. Ökningen av förvaltningsresultatet förklaras främst av högre driftnetto, samtidigt som ökade räntekostnader haft en negativ inverkan på resultatet. Förvaltningsresultatet för andra kvartalet var lägre än för det första, främst beroende på högre räntekostnader.

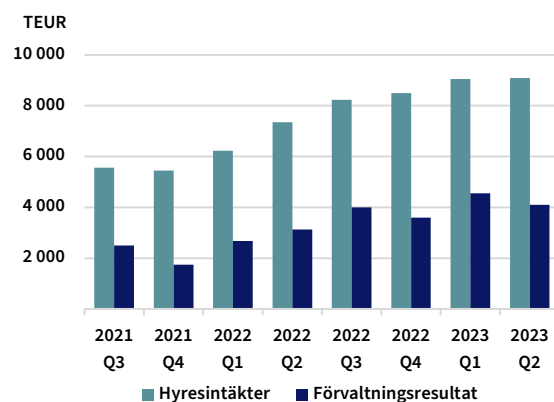
Resultat

Orealiserade värdeförändringar uppgick till -57 171 TEUR (33 457), varav fastigheter var -24 702 TEUR (10 002), övriga investeringar -31 296 TEUR (18 412) och derivat uppgick till -1173 TEUR (5 043). Realiserade värdeförändringar samt utdelningar uppgick till 338 TEUR (6 552). 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 -46 576 TEUR (43 311) och periodens totalresultat till -46 244 TEUR (43 311).

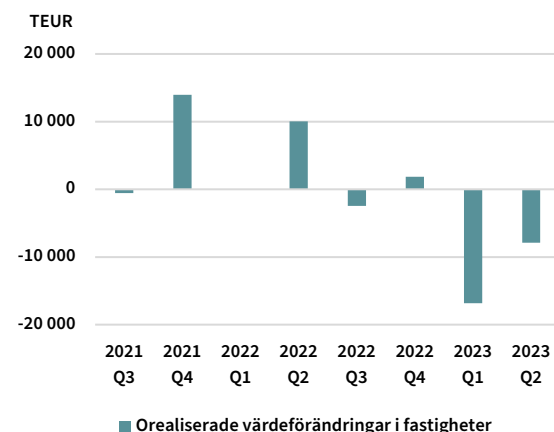
Segmentsrapportering

Fastigheter i Litauen genererade ett förvaltningsresultat om 8 606 TEUR (7 558) och ett resultat för perioden om -8 679 TEUR (20 164). För Fastigheter i Lettland uppgick förvaltningsresultatet till 901 TEUR (865) och periodens resultat till -3 375 TEUR (629). Fastigheter i Polen genererade ett förvaltningsresultat om 2 767 TEUR (710) och periodens resultat var 60 TEUR (876). För segmentet Övriga investeringar uppgick periodens resultat till -30 958 TEUR (24 964), varav orealiserade värdeförändringar uppgick till -31 296 TEUR (18 412) och realiserade värdeförändringar och erhållna utdelningar till 338 TEUR (6 552). Ej allokerade centrala administrationskostnader, räntekostnader och andra finansiella intäkter och kostnader uppgick till -3 624 TEUR (-3 323).

HYRESINTÄKTER OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT



OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETER



Resultat och finansiell ställning i sammandrag

Sammandrag, TEUR	2023 jan-jun	2022 jan-jun
Hysesintäkter	18 143	13 576
Fastighetskostnader	-1 213	-1 527
Driftnetto	16 930	12 049
Centrala administrationskostnader	-1 924	-2 094
Finansiella intäkter/kostnader	-6 356	-4 145
Förvaltningsresultat	8 651	5 810
Orealiserade värdeförändringar	-57 171	33 457
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	338	6 552
Aktuell/uppskjuten skatt	1 606	-2 508
Periodens resultat	-46 576	43 311
Omräkningsdifferenser för utlandsverksamhet	332	0
Periodens totalresultat	-46 244	43 311

Sammandrag, TEUR	2023 30 jun	2022 31 dec
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	582 482	606 222
Derivatinstrument	9 243	11 022
Övriga tillgångar	8 819	7 055
Likvida medel	29 287	19 820
Värdepappersinnehav som innehas för försäljning	162 059	193 355
SUMMA TILLGÅNGAR	791 890	837 474
EGET KAPITAL & SKULDER		
Eget kapital	425 649	478 508
Räntebärande skulder	333 065	326 882
Uppskjuten skatteskuld	17 034	18 788
Övriga skulder	16 142	13 296
SUMMA EGET KAPITAL & SKULDER	791 890	837 474

Resultat fördelat per segment i sammandrag

TEUR	2023 jan-jun	2022 jan-jun
Fastigheter i Litauen		
Förvaltningsresultat	8 606	7 558
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	-17 736	10 681
Orealiserade värdeförändringar i derivat	-1 164	4 335
Aktuell/uppskjuten skatt	1 614	-2 410
Resultat Fastigheter i Litauen	-8 679	20 164
Fastigheter i Lettland		
Förvaltningsresultat	901	865
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	-4 235	-680
Orealiserade värdeförändringar i derivat	-40	444
Aktuell/uppskjuten skatt	-1	-
Resultat Fastigheter i Lettland	-3 375	629
Fastigheter i Polen		
Förvaltningsresultat	2 767	710
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	-2 731	-
Orealiserade värdeförändringar i derivat	31	264
Aktuell/uppskjuten skatt	-8	-98
Resultat Fastigheter i Polen	60	876
Övriga investeringar		
Orealiserade värdeförändringar	-31 296	18 412
Realiserade värdeförändringar och utdelningar	338	6 552
Resultat Övriga investeringar	-30 958	24 964
Ofördelat		
Central administration och övriga rörelsekostnader	-1 924	-2 094
Ej allokerat finansnetto	-1 701	-1 229
Resultat Ofördelat	-3 624	-3 323
Periodens resultat	-46 576	43 311

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. Belåningsgraden har stigit på grund av ökade banklån (netto efter ny kredit och amorteringar) och lägre fastighetsvärde. Soliditeten uppgick till 54 procent (57).

Eget kapital uppgick till 425 649 TEUR (478 508) och räntebärande skulder till 333 065 TEUR (326 882), varav obligationen utgjorde 45 000 TEUR (45 000). Grön finansiering utgjorde 62 procent (64) av total räntebärande skuld. Under perioden har nya krediter om 10 519 TEUR upptagits och 56 481 TEUR refinansierats. Dessa krediter löper till oktober 2026. Därefter har Eastnine inga kvarstående låneförfall under 2023. Outnyttjad checkräkningskredit uppgick till 3 000 TEUR (3 000).

Genomsnittlig räntenivå uppgick till 4,0 procent (3,4), genomsnittlig räntebindningstid till 1,5 år (1,8) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 2,4 år (2,3). Samtliga räntebärande skulder, förutom den outnyttjade checkräkningskrediten, löper med rörlig ränta kopplad mot Euribor 3M alternativt 6M. 64 procent (71) av total räntebärande skuld har räntesäkrats genom derivat.

Under perioden har skulderna amorterats med 4 336 TEUR. Den årliga amorteringstakten enligt avtal uppgick till 7 486 TEUR (8 301) vid periodens slut, motsvarande 2,2 procent (2,5) av räntebärande skuld. Eastnines derivat bestod av 214 302 TEUR (230 679) i ränteswappar. Derivatet värderas till verkligt värde och värdeförändringar redovisas i resultatet, utan påverkan på kassaflödet. Det verkliga värdet

på derivaten uppgick till 9 849 TEUR (11 022). Vid löptidens slut är värdet på derivaten alltid noll.

NYCKELTAL FÖR OBLIGATION		2023
		30 jun
Nettobelåningsgrad fastigheter, %		52
Räntetäckningsgrad proforma, ggr		2,35

Skatt

Periodens skattekostnad uppgick till 1 606 TEUR (-2 508), varav skatt i Litauen var 1 614 TEUR, i Lettland -1 TEUR samt i Polen -8 TEUR. Aktuell skatt uppgick till -183 TEUR, varav Polen var -182 TEUR och Lettland -1 TEUR. Den uppskjutna skatten är främst hänförlig till skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värden samt skattemässiga underskott.

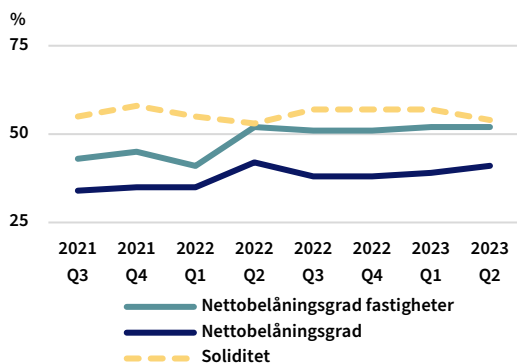
Substansvärde och eget kapital per aktie

Långsiktigt substansvärde per aktie var 19,5 EUR (21,9) vid periodens slut, motsvarande 230 SEK per aktie (243). Eget kapital per aktie var 19,2 EUR (21,5), motsvarande 226 SEK per aktie (240).

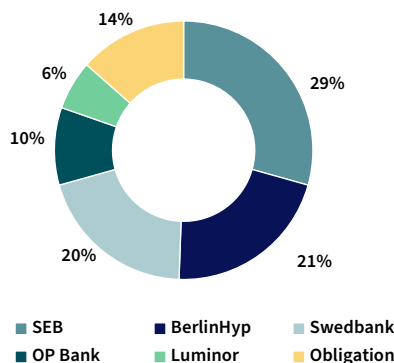
Kassaflöde

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändringar i rörelsekapitalet uppgick till 9 009 TEUR (15 202) under perioden. Förändringar i rörelsekapitalet var -1 747 TEUR (-3 553). Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -675 TEUR (-108 781) och från finansieringsverksamheten till 2 866 TEUR (86 418). Periodens kassaflöde uppgick till 9 452 TEUR (-10 714) och periodens valutakursdifferens till 15 TEUR (34). Likvida medel vid periodens slut var 29 287 TEUR (19 820).

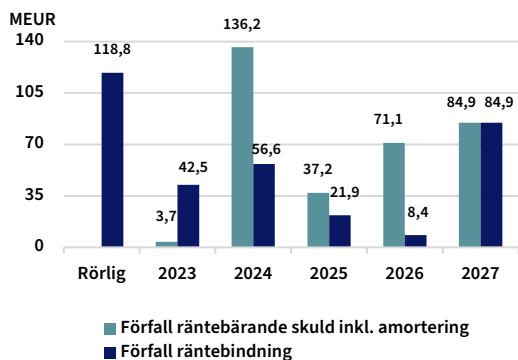
NETTOBELÅNINGSGRAD OCH SOLIDITET



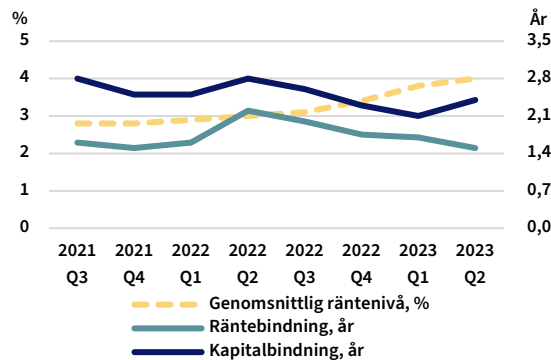
FÖRDELNING RÄNTEBÄRANDE SKULD



FÖRFALLOSTRUKTUR RÄNTEBÄRANDE SKULD¹ & RÄNTA



RÄNTENIVÅ SAMT BINDNINGSTID



¹Inklusive amortering.

Fastighetsbestånd

Fastighetsvärdet har under perioden sjunkit till 582 MEUR (606). Den negativa realiserade värdeförändringen uppgick till nära 25 MEUR, motsvarande -4,1 procent.

Värdeförändringen beror framför allt på högre avkastningskrav i värderingarna, vilka i genomsnitt steg med 0,5 procentenheter till 6,1 procent.

Fastighetsportfölj

Per den sista juni 2023 bestod Eastnines fastighetsportfölj av 13 moderna kontorsfastigheter och en utvecklingsfastighet med ett sammanlagt marknadsvärde om 582 MEUR (606). Fastigheterna är belägna i citylägen i Riga, Poznan och Vilnius med bra kommunikationer och tillgänglighet. 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 varit oförändrad på 96,3 procent (96,3) och den areamässiga uthyrningsgraden på 96,0 procent (96,0). Hyresvärdet har ökat till 37,8 MEUR (35,7). Överskottsgraden har förbättrats till 93 procent, att jämföra med 91 procent för år 2022. Fastighetsbeståndets genomsnittliga ålder, exklusive byggnader på utvecklingsprojektet Kimmel, var 9,3 år (8,8) vid periodens slut.

Litauen

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 belägen i ett område med flera nybyggnationer, nära centralstationen och strax utanför Vilnius gamla stadskärna.

Vid utgången av andra 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 24,7 MEUR (23,7). Fastighetsvärdet var 386,7 MEUR (403,7) vid periodens slut.

Polen

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 andra kvartalet uppgick Eastnines uthyrningsbara yta i Poznan till cirka 39 300 kvm, vilket bedöms motsvara 6 procent marknadens andel av kontorsmarknaden i staden. Hyresvärdet uppgick till 8,4 MEUR (7,5) och fastighetsvärdet uppgick till 118,2 MEUR (120,9) vid periodens slut.

Lettland

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 4 procent marknadens andel av kontorsmarknaden i staden. Hyresvärdet uppgick till 4,7 MEUR (4,5). Fastighetsvärdet inklusive projektfastigheter uppgick, vid periodens slut, till 77,6 MEUR (81,6), varav värdet på projektfastigheter var 12,3 MEUR (12,3).

FASTIGHETSBESTÅND PER SEGMENT

Segment	Uthyrningsbar yta, kvm				Varav vakant yta, kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Fastighetsvärde, MEUR	Andel av värde, %
	Kontor	Handel och service	Övrigt	Total yta				
Litauen	117 380	3 326	506	121 212	4 063	97,1	386,7	67
Polen	38 417	576	265	39 258	-	100,0	118,2	20
Lettland	20 007	2 475	25	22 507	3 319	85,7	77,6	13
Totalt	175 804	6 377	796	182 977	7 382	96,3	582,5	100

Fastighetsutveckling

Eastnine hade vid periodens slut tre framtida utvecklingsprojekt.

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.

Samtliga projekt har pausats på grund av höga konstruktionskostnader och stor osäkerhet för nyproduktion.

Värddeförändringar fastigheter

Fastigheternas värde minskade under perioden till 582,5 MEUR (606,2), varav investeringar i befintliga fastigheter tillförde 1,0 MEUR samtidigt som orealiserade värdeförändringar minskade värdet med 24,7 MEUR, motsvarande -4,1 procent. Både högre marknadshyror och

hyresindexering har haft en positiv inverkan på fastighetsvärdet, samtidigt som ökat avkastningskrav, till följd av brant stigande räntor, har haft motsatt effekt. Det vägda avkastningskravet har under kvartalet fortsatt att öka till 6,1 procent, jämfört med 5,9 procent i första kvartalet och 5,6 procent vid årsskiftet.

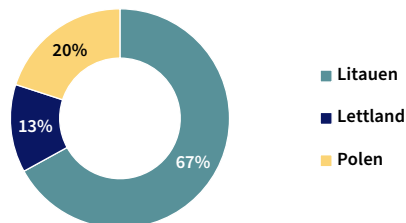
Förvärv och investeringar i fastighetsbeståndet

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

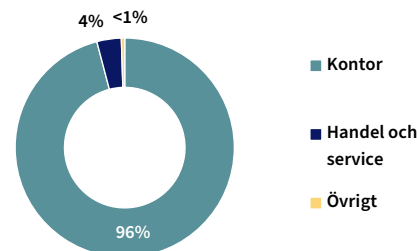
FASTIGHETSVÄRDETS FÖRÄNDRING, TEUR

	2023	2022
	jan-jun	jan-dec
Fastighetsvärde vid årets början	606 222	469 817
Fastighetsförvärv	-	120 906
Investeringar i befintliga fastigheter	962	6 116
Orealiserade värdeförändringar	-24 702	9 383
Fastighetsvärde vid periodens/årets slut	582 482	606 222

FASTIGHETSVÄRDE PER SEGMENT



LOKALYTA PER KATEGORI



Hyresavtal motsvarande cirka 830 kvm har signerats för lokaler i Eastnines fastighet Alojās Biroji i Riga under kvartal två. Den största uthyrningen avser en klinik inom kardiologi som flyttar in i början av nästa år. Därtill har tre mindre butiker; ett bageri, en blomsterhandel samt en butik med service och reparation inom IT, flyttat in under kvartalet.

Moderna kontor på geografiska fokusområden

Kontoret är en del av företagets varumärke och en mötesplats där företag och människors värderingar ska samspela. Till hyresgäster där inomhusmiljö, arbetsklimat, bemötande, serviceutbud och hållbarhet är viktigt erbjuder Eastnine moderna och hållbara lokaler i ett förstklassigt fastighetsbestånd i centrala lägen. Eastnines strategi är att inneha en stor marknadsposition för att kunna erbjuda alternativ till hyresgäster som önskar växa eller minska sina hyrda ytor. 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.

Att vara hyresgäst hos Eastnine

I Baltikum och Polen är merparten av hyresavtalen tidsbegränsade, vilket innebär att de upphör om ingen ny överenskommelse sker. En förlängning av hyresavtal kräver därmed en aktiv förhandling från båda parterna. I avtal kan det även förekomma en ensidig rätt för hyresgästen att avbryta avtalet i förtid.

Med en lokal närvaro eftersträvar Eastnine långsiktiga och värdeskapande relationer genom samarbete, engagemang och hög servicegrad. Som hyresvärd strävar Eastnine efter att vara lyhörd mot hyresgästerna och inbjuder till kontinuerlig dialog för att diskutera det framtida lokalbehovet.

Hyresavtal och årshyror

Kontrakterade årshyror uppgick till 36,4 MEUR vid periodens slut, varav kontrakterad årshyra för de tio största hyresgästerna utgjorde 59 procent. Den genomsnittliga återstående löptiden för samtliga hyresavtal uppgick till 4,1 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 184 EUR per kvm och i Polen 201 EUR per kvm. Totala hyresintäkter, för samtliga hyresavtal över hela avtalstiden, uppgick till 147,3 MEUR, varav 33,6 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 tecknande av hyresavtal.

Uthyrningar, omförhandlingar och avslut

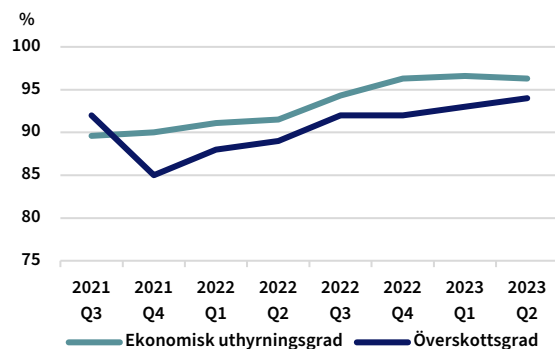
Nettouthyrningen under perioden, dvs. tecknade avtal minus uppsagda avtal, uppgick till -3 701 kvm, motsvarande årshyror om -173 TEUR, varav -3 980 kvm respektive -238 TEUR avser nettouthyrning under andra kvartalet. Den genomsnittliga årshyran för nytecknade avtal under andra kvartalet uppgick till 194 EUR per kvm och omförhandlade hyresavtal har skett till 219 EUR i årshyra per kvm. Av nettouthyrningen kvarstod cirka 1 700 kvm för inflyttning efter periodens utgång, och 8 100 kvm för avflyttning varav 5 300 kvm avser avflytt under fjärde kvartalet.

STÖRSTA HYRESGÄSTER

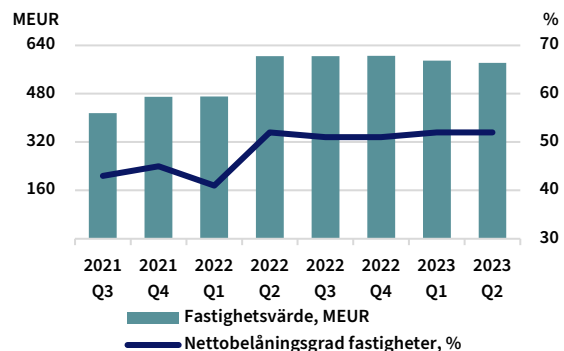
Hyresgäst	Årshyra, TEUR ¹	Andel av kontrakterad årshyra, %	Kvm
Allegro	5 676	16	26 283
Danske Bank	4 973	14	26 588
Telia	3 044	8	15 952
Swedbank	2 033	6	11 266
Vinted	1 878	5	9 605
Rockwool	1 421	4	6 870
Twoday	807	2	3 908
Citco	747	2	3 009
Invalda Technology Group	582	2	3 102
Bentley Systems	484	1	2 802
Totalt	21 645	59	109 384

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

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD OCH ÖVERSKOTTSGRAD



FASTIGHETSVÄRDE OCH NETTOBELÅNINGSGRAD



Marknadsvärde fastighetsbeståndet

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

Marknadsvärdet har minskat till 582,5 MEUR (606,2) vid periodens slut.

För mer information om värderingsmodell, antaganden och fastighetsvärden se även Årsredovisning 2022, not 10 (Förvaltningsfastigheter).

Värderingsmetod och utförande

De externa värderingarna är utförda i enlighet med internationell värderingsstandard (IVS 2020). Vid externvärderingar utförs alltid besiktning av fastigheterna på plats. Externvärderingarna har i andra kvartalet utförts av Colliers International Advisor, Colliers Polen och Newsec.

För förvärvade fastigheter bedöms initialt marknadsvärdet motsvaras av anskaffningskostnaden. 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, som indikerar ett lägre värde.

I Baltikum används en värderingsmodell baserad 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.

I Polen har externvärderingen utförts enligt ”hardcore-metoden”, vilket innebär en kapitalisering av nuvarande hyra med tillägg/avdrag för skillnaden mellan marknadshyra och nuvarande hyra.

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 16,0 EUR per kvm och månad (15,5). Den långsiktiga inflationen för marknadshyror har i genomsnitt bedömts till 1,6 procent (2,0). Långsiktig vakansgrad är upptagen till i genomsnitt 4,5 procent (4,5). Det vägda direktavkastningskravet var 6,1 procent (5,6) och den vägda kalkylräntan 7,6 procent (7,6).

VÄRDERINGSANTAGANDEN

	2023 30 jun	2022 31 dec
Genomsnittlig marknadshyra, EUR/kvm/månad	16,0	15,5
Genomsnittliga fastighetsinvesteringar, % av hyresintäkter	3,4	2,8
Investering vid nyuthyrning, EUR/kvm	160-550	160-250
Långsiktig vakansgrad, %	4,5	4,5
Långsiktig inflation marknadshyror, %	1,6	2,0
Vägt direktavkastningskrav, %	6,1	5,6
Vägd kalkylränta, %	7,6	7,6

HYRESVÄRDE OCH EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

Lokalyta per kategori	Kvm	Hyresvärde, MEUR	Hyresvärde, EUR/kvm/år	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Kontor	175 803	34,1	194	96,7
Handel och service	6 377	1,2	186	91,6
Parkering	-	2,2	-	94,2
Övrigt ¹	797	0,3	120	92,5
Summa	182 977	37,8	194	96,3

¹Inkluderar hyresvärde för lagertokaler 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 30 juni 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 och centrala administrationskostnader utgörs av motsvarande för de senaste tolv månaderna på rapportdagen (gäller från andra kvartalet, tidigare en avrundad bedömning baserat på fastighetsinnehav/medarbetare per rapportdagen).
- Räntekostnader har beräknats utifrån räntebärande skulder på balansdagen och den genomsnittliga räntenivån.
- Andra finansiella intäkter och kostnader har bedömts motsvaras av budget med tillägg för framtida årliga kostnader som tillkommit under perioden.

Kommentarer intjäningsförmåga

- Hyresvärde och hyresintäkter är i princip oförändrade i jämförelse med första kvartalet.
- Vakansvärdet har ökat på grund av sjunkande uthyrningsgrad under kvartalet.
- Fastighetskostnader har sjunkit bland annat på grund av lägre el- och värmekostnader samt låga kostnader för reparation och underhåll.
- Centrala administrationskostnader har ökat, huvudsakligen beroende på ändrat beräkningsantagande.
- Räntekostnader har ökat till följd av nyupptaget lån och högre räntenivå.
- Förvaltningsresultatet har minskat, huvudsakligen på grund av ökade räntekostnader.
- Den framåtriktade direktavkastningsnivån har stigit, som en effekt av bibehållet driftnetto i kombination med sjunkande fastighetsvärde.

	2023 30 jun	2023 31 mar	Förändring, %
Aktuell intjäningsförmåga, TEUR			
Hyresvärde	37 807	37 829	0
Avgår vakansvärde	-1 383	-1 269	+9
Summa hyresintäkter	36 424	36 560	0
Fastighetskostnader	-2 498	-2 900	-14
Driftnetto	33 926	33 660	+1
Centrala administrationskostnader	-4 054	-3 800	+7
Räntekostnader	-13 331	-12 253	+9
Andra finansiella intäkter och kostnader	-311	-260	+20
Förvaltningsresultat	16 230	17 347	-6

	2023 30 jun	2023 31 mar	Förändring, enhet
Nyckeltal, aktuell intjäningsförmåga			
Överskottsgrad, %	93	92	+1
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,4	-0,2
Skuldkvot, ggr	11,1	10,9	+0,2
Genomsnittlig räntenivå, %	4,0	3,8	+0,2
Framåtriktad direktavkastning, %	5,8	5,7	+0,1
Framåtriktad direktavkastning, exklusive utvecklingsfastigheter, %	6,0	5,8	+0,2
Förvaltningsfastigheter, TEUR	582 482	589 922	-7 440

Övriga investeringar

Under första kvartalet sades försäljningsavtalet avseende MFG-innehavet upp. Under andra kvartalet fortsatte försäljningsdiskussionerna med andra potentiella köpare och prisnivån justerades ned till 162 MEUR, vilket också utgör bokfört värde vid slutet av perioden. Eastnine har erhållit 298 TEUR i samband med avvecklingen av East Capital Baltic Property Fund II.

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 andra kvartalet av totalt 902 butiker (867), varav 214 (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-maj 2023

MFG uppvisade en positiv försäljningsutveckling och en förbättrad lönsamhet under perioden januari-maj 2023, där försäljningen ökade med 38 procent till 21,0 miljarder RUB (15,2) baserat på preliminär resultatredovisning. EBITDA ökade med 43 procent till 5,8 miljarder RUB (4,1). EBITDA-marginalen var 27,8 procent (27,0). Försäljning via e-handel uppgick till 32 procent (33) av total försäljning. MFG har fortsatt god likviditet.

Diskussioner om försäljning av MFG-innehav

Eastnines avtal om försäljning av hela aktieinnehavet i MFG för cirka 193 MEUR 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 slutet av december 2022 samt slutet av första kvartalet 2023. Innehavet i MFG är nu värderat till 162 MEUR, baserat på prisnivån i pågående försäljningsdiskussioner. Gällande nivå har huvudsakligen påverkats av försvagning av rubeln. Eastnine äger cirka 36 procent av MFG och innehavet är obelånat.

Orealiserad värdeförändring under perioden uppgick till -31 296 TEUR (18 393). Realiserad värdeförändring under perioden uppgick till 41 TEUR, varav utdelning under perioden har erhållits med 238 TEUR (6 552) och kostnader för avyttringen har belastat värdeförändringen med -197 TEUR. Totalavkastning för innehavet uppgick till -16,2 procent (23,1).

East Capital Baltic Property Fund II

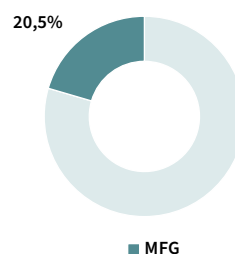
East Capital Baltic Property Fund II (ECBPF2) är under avveckling efter att samtliga tillgångar i fonden har avyttrats. Eastnine har under perioden erhållit en betalning från ECBPF2 om 298 TEUR. Återstående fondinnehav är värderat till noll.

NYCKELTAL EASTNINES INNEHAV I MFG

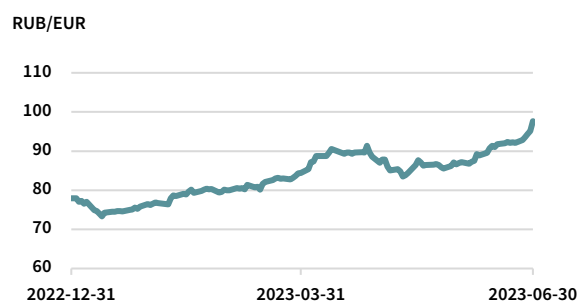
Eastnines innehav i MFG	2023 jan-jun	2022 jan-jun
Orealiserad värdeförändring, TEUR	-31 296	18 393
Realiserad värdeförändring och utdelning, TEUR	41	6 552
Totalavkastning, %	-16,2	20,5

Eastnines innehav i MFG	2023 30 jun	2022 31 dec
Eastnines andel, %	36	36
Verkligt värde, Eastnines andel, TEUR	162 059	193 355
Andel av Eastnines tillgångar, %	20,5	23,1

MFG-INNEHAVETS ANDEL AV EASTNINES TILLGÅNGAR



RUBELKURS



Övrig info och redovisningsprinciper

Allmän information

Eastnine AB (publ), organisationsnummer 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-juni 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 hyresgästernas 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 -28 212 TEUR (24 677). Resultatet inkluderar orealiserad värdeförändring hänförlig till MFG om -31 296 TEUR (18 393). För moderbolagets resultat- och balansräkning, se s. 25.

Utdelning

Årsstämman 2023 som hölls den 3 maj fastställde en utdelning om 3,40 SEK/aktie (3,00) att utbetalas kvartalsvis vid fyra tillfällen om vardera 0,85 SEK/aktie. Utdelningen utgör 51 procent av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt, beräknat på valutakurs vid årsskiftet. Första utbetalningen ägde rum i maj 2023.

Utfall i incitamentsprogrammet LTIP 2020

Eastnines årsstämma 2020 beslutade om införande av ett långsiktigt incitamentsprogram för anställda i bolaget (LTIP 2020). Programmets löptid var drygt tre år. Vid löptidens slut var den sammanlagda uppfyllnadsgraden för villkoren 59,1 procent. Styrelsen kommer att besluta om slutlig tilldelning till deltagarna snarast möjligt, dock senast 45 dagar efter offentliggörandet av Eastnines delårsrapport för perioden januari-juni 2023. Deltagarna kan maximalt tilldelas 23 262 aktier.



Eastnine placerar sig på första plats på den gröna listan när stiftelsen Allbright redovisar sin årliga jämställdhetsgranskning omfattande 361 bolag på Stockholmsbörsen. Eastnine har 50/50 procent kvinnor och män i såväl ledning som styrelse.

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:

- I årets granskning, om hur det står till med jämställdheten i ledning och styrelse i Sveriges 361 börsbolag, som genomförs av stiftelsen Allbright, rankas Eastnine etta på den gröna listan. Med 50/50 procentns fördelning av män och kvinnor i såväl styrelse som ledning är Eastnine därmed Sveriges mest jämställda börsbolag.
- Eastnines polska fastighet Nowy Rynek D erhöll under det andra kvartalet WELL Gold, en certifiering som adresserar hälsa och välbefinnande för de hyresgäster som arbetar i byggnaden. Certifieringen kompletterar redan existerande WELL Health and Safety-certifiering.
- 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 62 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 cirka 162 MEUR vid utgången av juni 2023. Värderingen, som baseras på prisnivån i pågående försäljningsdiskussioner, har påverkats av försvagning av rubeln.

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.

Styrelsens och vd:s intygande

Styrelsen och den verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt över utvecklingen av moderbolaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och koncernen står inför.

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

Stockholm den 7 juli 2023

Liselotte Hjorth
Styrelseordförande

Christian Hermelin
Styrelseledamot

Peter Elam Håkansson
Styrelseledamot

Hanna Loikkanen
Styrelseledamot

Ylva Sarby Westman
Styrelseledamot

Peter Wågström
Styrelseledamot

Kestutis Sasnauskas
Vd

Aktien

Sedan årsskiftet har Eastnines börskurs fallit med 8 procent. Sektorindex OMX Stockholm Real Estate GI sjönk 12 procent under samma period. Det långsiktiga substansvärdet per aktie har sjunkit sedan årsskiftet och uppgick till 230 SEK vid periodens slut.

Kursutveckling och omsättning

Eastnines börskurs stod i 111,4 SEK (120,8) vid utgången av andra kvartalet, en nedgång med 8 procent sedan årsskiftet. Den högsta stängningskursen uppmättes den 13 februari med 131,4 SEK och den lägsta stängningskursen på 93,4 SEK noterades den 28 mars.

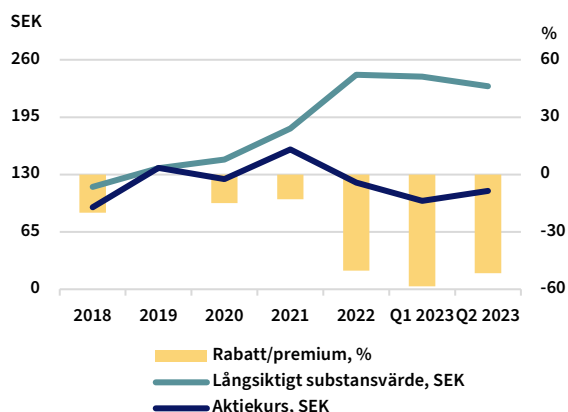
Bolagets börsvärde uppgick vid utgången av juni till 2,5 miljarder SEK (2,7). Den genomsnittliga dagsomsättningen på Nasdaq uppgick till 7 134 aktier (13 352) under perioden januari-juni. Free float¹ uppgick per sista maj till 44,9 procent (44,8).

Substansvärde

Det långsiktiga substansvärdet per aktie har sjunkit något under första halvåret och uppgår vid periodens slut till 230 SEK (243) respektive 19,5 EUR (21,9). Eget kapital per aktie har sjunkit till 226 SEK (240) respektive 19,2 EUR (21,5).

Orealiserad värdeförändring avseende fastigheter samt övriga investeringar minskade, och förvaltningsresultatet ökade, substansvärdet per aktie under perioden. Den långsiktiga substansrabatten har ökat under perioden och uppgick per den sista juni till 52 procent (50).

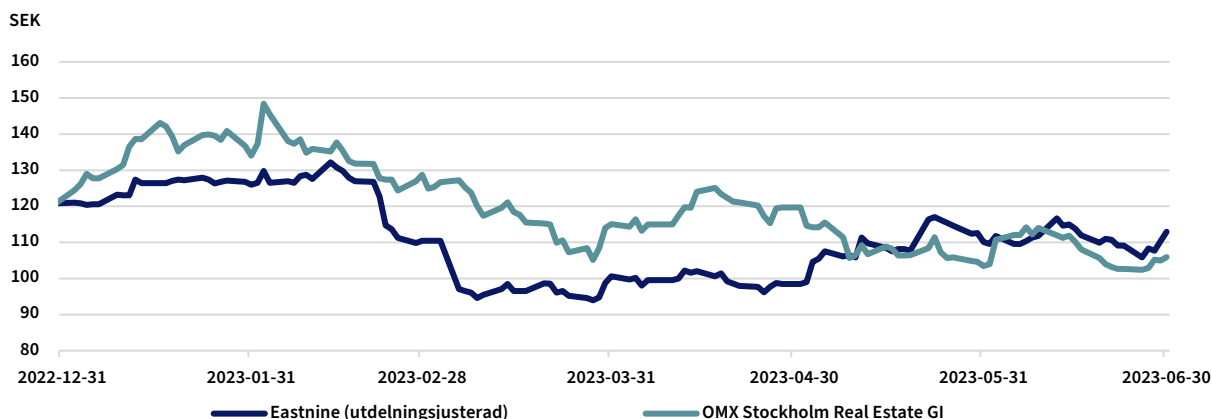
AKTIEKURS OCH SUBSTANSVÄRDE



NYCKELTAL

	2023	2022
Data per aktie	30 jun	31 dec
Eget kapital, EUR	19,2	21,5
Långsiktigt substansvärde, EUR	19,5	21,9
Aktiekurs, EUR	9,5	10,9
Eget kapital, SEK	226	240
Långsiktigt substansvärde, SEK	230	243
Aktiekurs, SEK	111,4	120,8

AKTIEKURS



¹ Free float är 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. Andelen aktier i svensk ägo uppgick per den sista maj till 80,5 procent (80,0).

Antalet kända aktieägare var per den sista maj 5 512 (5 662). Tre ägare, Peter Elam Håkansson, Bonnier Fastigheter Invest och Arbona, hade vardera minst tio procent av totalt antal aktier i Bolaget. Enligt pressmeddelande, från Bonnier Fastigheter den 27 juni 2023, har Bonnier Fastigheter Invest AB träffat en överenskommelse om att förvärva ytterligare 778 096 aktier i Eastnine, motsvarande 3,48 procent av totalt antal aktier. Efter förvärvet innehar Bonnier Fastigheter Invest AB 17,2 procent av aktierna i Eastnine.

Återköp

Per 30 juni 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 2023 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 2023 beslutade om en utdelning på 3,40 SEK/aktie (3,00) att utbetalas kvartalsvis vid fyra tillfällen om vardera 0,85 SEK/aktie. Utdelningen utgör 51 procent av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt, beräknat på valutakurs vid årsskiftet.

Första utbetalningen ägde rum i maj 2023.

STÖRSTA AKTIEÄGARE PER 31 MAJ 2023

Aktieägare	Antal aktier	%	Förändring 2023
			%-enheter
Peter Elam Håkansson ¹	5 790 370	25,9%	0,0
Bonnier Fastigheter Invest AB ²	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
Patrik Brummer ¹	832 930	3,7%	0,0
Lazard Asset Management	778 096	3,5%	-1,5
Avanza Pension	529 176	2,4%	0,0
Karine Hirn ¹	411 288	1,8%	0,0
Nordnet Pensionsförsäkring	404 012	1,8%	0,0
Dimensional Fund Advisors	338 261	1,5%	0,0
Staffan Malmer	261 149	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	16 441 562	73,5%	-1,3
Eastnine AB (återköpta aktier)	162 515	0,7%	0,0
Övriga	5 766 184	25,8%	+1,3
Totalt	22 370 261	100,0%	0,0

¹ Privat och via bolag. Källa: Modular Finance.

² Enligt pressmeddelande den 27 juni 2023 har Bonnier Fastigheter Invest AB träffat en överenskommelse om att förvärva 778 096 aktier i Eastnine, motsvarande 3,48 procent av totalt antal aktier. Efter förvärvet innehar Bonnier Fastigheter Invest AB 17,2 procent av aktierna i Eastnine.

Finansiella rapporter i sammandrag

Eastnines S7-fastigheter i Vilnius centrala affärsdistrikt.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

TEUR	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2023 apr-jun	2022 apr-jun	2022 jan-dec	2022/2023 jul-jun
Hysesintäkter	18 143	13 576	9 092	7 350	30 299	34 866
Fastighetskostnader	-1 213	-1 527	-537	-797	-2 812	-2 498
Driftnetto	16 930	12 049	8 555	6 553	27 487	32 368
Centrala administrationskostnader	-1 924	-2 094	-1 015	-1 075	-4 224	-4 054
Räntekostnader	-6 185	-3 976	-3 290	-2 229	-9 374	-11 583
Andra finansiella intäkter och kostnader	-171	-170	-148	-118	-476	-477
Förvaltningsresultat	8 651	5 810	4 102	3 131	13 413	16 253
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	-24 702	10 002	-7 891	10 031	9 383	-25 321
Orealiserade värdeförändringar i investeringar	-31 296	18 412	-31 296	62 756	70 789	21 081
Orealiserade värdeförändringar i derivat	-1 173	5 043	131	2 757	12 417	6 201
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	338	6 552	-106	92	7 075	861
Resultat före skatt	-48 182	45 819	-35 060	78 766	113 076	19 075
Aktuell skatt	-183	-48	-93	-48	-209	-344
Uppskjuten skatt	1 789	-2 461	285	-2 114	-4 307	-58
Periodens/årets resultat¹	-46 576	43 311	-34 867	76 603	108 560	18 674
Övrigt totalresultat – poster som kan komma att återföras till resultatet:						
Omräkningsdifferenser för utlandsverksamhet	332	0	110	0	147	479
Periodens/årets totalresultat¹	-46 244	43 311	-34 757	76 603	108 707	19 152
Antal utgivna aktier, justerat för återköpta aktier, tusental	22 208	22 208	22 208	22 208	22 208	22 208
Vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning, tusental	22 208	22 208	22 208	22 208	22 208	22 208
Vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning, tusental	22 236	22 208	22 236	22 208	22 226	22 236
Resultat per aktie före utspädning, EUR	-2,10	1,95	-1,57	3,45	4,89	0,84
Resultat per aktie efter utspädning, EUR	-2,10	1,95	-1,57	3,45	4,88	0,84

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

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

TEUR	2023 30 jun	2022 31 dec	2022 30 jun
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	582 482	606 222	604 640
Nyttjanderättstillgång, leasingavtal	2 178	2 234	2 285
Derivatinstrument	9 243	10 037	3 648
Långfristiga värdepappersinnehav	-	-	140 222
Övriga anläggningstillgångar	155	263	321
Summa anläggningstillgångar	594 058	618 756	751 117
Kortfristiga värdepappersinnehav	-	-	2 984
Övriga omsättningstillgångar	6 485	5 543	5 102
Likvida medel	29 287	19 820	18 521
Värdepappersinnehav som innehas för försäljning	162 059	193 355	-
Summa omsättningstillgångar	197 832	218 718	26 607
SUMMA TILLGÅNGAR	791 890	837 474	777 724
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	425 649	478 508	412 965
Räntebärande skulder	325 580	263 552	322 631
Uppskjuten skatteskuld	17 034	18 788	16 925
Leasingskuld	2 160	2 216	2 266
Övriga långfristiga skulder	3 036	3 037	4 675
Summa långfristiga skulder	347 810	287 594	346 497
Räntebärande skulder	7 486	63 330	8 149
Övriga kortfristiga skulder	10 946	8 043	10 114
Summa kortfristiga skulder	18 432	71 373	18 262
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	791 890	837 474	777 724

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-30 juni	-	-	-	43 311	43 311
Övrigt totalresultat 1 januari-30 juni	-	-	0	-	0
Utdelning till aktieägarna	-	-6 377	-	-	-6 377
Långsiktiga incitamentsprogram	-	38	-	-	38
Utgående eget kapital 30 juni 2022	3 660	245 228	0	164 077	412 965
Resultat 1 juli-31 december	-	-	-	65 249	65 249
Övrigt totalresultat 1 juli-31 december	-	-	147	-	147
Långsiktiga incitamentsprogram	-	147	-	-	147
Utgående eget kapital 31 december 2022	3 660	245 375	147	229 326	478 508
Resultat 1 januari-30 juni	-	-	-	-46 576	-46 576
Övrigt totalresultat 1 januari-30 juni	-	-	332	-	332
Utdelning till aktieägarna	-	-6 668	-	-	-6 668
Långsiktiga incitamentsprogram	-	53	-	-	53
Utgående eget kapital 30 juni 2023	3 660	238 759	479	182 751	425 649

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

TEUR	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2023 apr-jun	2022 apr-jun	2022 jan-dec	2022/2023 jul-jun
Den löpande verksamheten						
Resultat före skatt	-48 182	45 819	-35 060	78 766	113 076	19 075
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	57 373	-30 569	39 256	-72 703	-92 608	-4 667
Betald inkomstskatt	-183	-48	-93	-48	-209	-344
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändringar i rörelsekapitalet	9 009	15 202	4 104	6 015	20 259	14 065
Förändringar i kassaflöde från rörelsekapitalet						
Ökning (-)/minskning(+) rörelsefordringar	-1 848	5 850	-1 101	-1 382	6 423	-1 275
Ökning (+)/minskning(-) rörelseskulder	101	-9 403	1 159	232	-7 132	2 372
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 262	11 649	4 162	4 865	19 550	15 162
Investeringsverksamheten						
Investeringar i befintliga fastigheter	-962	-3 916	-451	-2 504	-6 116	-3 162
Förvärv av fastigheter	-	-120 906	-	-120 906	-120 906	-
Förvärv av inventarier	-11	-22	-	-	-34	-23
Försäljning av övriga finansiella tillgångar	298	16 063	-	1 188	18 792	3 027
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-675	-108 781	-451	-122 222	-108 264	-158
Finansieringsverksamheten						
Upptagna lån	10 519	93 340	10 519	72 000	93 340	-
Amortering av lån	-4 336	-3 644	-2 008	-2 016	-7 542	-8 234
Amortering av leasingsskuld	-56	-54	-28	-27	-104	-106
Utdelning till aktieägarna	-3 261	-3 224	-1 667	-1 594	-6 413	-6 450
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 866	86 418	6 816	68 363	79 281	-4 271
Periodens/årets kassaflöde	9 452	-10 714	10 527	-48 994	-9 434	10 733
Likvida medel, ingående balans	19 820	29 201	18 739	67 505	29 201	18 521
Valutakursdifferenser i likvida medel	15	34	21	10	53	34
Likvida medel, utgående balans	29 287	18 521	29 287	18 521	19 820	29 287

NYCKELTAL

	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2023 apr-jun	2022 apr-jun	2022 jan-dec	2022/2023 jul-jun
Överskottsgrad, %	93	89	94	89	91	93
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,5	2,2	2,4	2,4	2,4
Avkastning på eget kapital, %	-20,5	22,0	-31,1	81,1	25,4	4,6
Kassaflöde per aktie från den löpande verksamheten, EUR	0,33	0,52	0,19	0,22	0,88	0,68
Kassaflöde per aktie, EUR	0,43	-0,48	0,47	-2,21	-0,42	0,48
Förvaltningsresultat per aktie, EUR	0,39	0,26	0,18	0,14	0,60	0,73
Resultat per aktie före utspädning, EUR	-2,10	1,95	-1,57	3,45	4,89	0,84
Resultat per aktie efter utspädning, EUR	-2,10	1,95	-1,57	3,45	4,88	0,84

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					Övriga investeringar	Ofördelat	Summa
	Fastigheter i Litauen	Fastigheter i Lettland	Fastigheter i Polen				
1 jan–30 jun 2023							
Hysesintäkter	11 914	2 013	4 216	-	-	18 143	
Fastighetskostnader	-702	-454	-56	-	-	-1 213	
Driftnetto	11 212	1 559	4 160	-	-	16 930	
Centrala administrationskostnader	-	-	-	-	-1 924	-1 924	
Räntekostnader	-2 593	-658	-1 229	-	-1 706	-6 185	
Andra finansiella intäkter och kostnader	-13	-	-163	-	5	-171	
Förvaltningsresultat	8 606	901	2 767	-	-3 624	8 651	
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	-17 736	-4 235	-2 731	-	-	-24 702	
Orealiserade värdeförändringar i investeringar	-	-	-	-31 296	-	-31 296	
Orealiserade värdeförändringar i derivat	-1 164	-40	31	-	-	-1 173	
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	-	-	-	338	-	338	
Resultat före skatt	-10 293	-3 375	68	-30 958	-3 624	-48 182	
Aktuell/uppskjuten skatt	1 614	-1	-8	-	-	1 606	
Periodens resultat	-8 679	-3 375	60	-30 958	-3 624	-46 576	
Förvaltningsfastigheter	386 687	77 615	118 180	-	-	582 482	
<i>varav periodens investeringar/förvärv</i>	<i>720</i>	<i>236</i>	<i>5</i>	-	-	<i>962</i>	
Värdepappersinnehav som innehas för försäljning	-	-	-	162 059	-	162 059	
Räntebärande skulder	186 138	31 278	70 650	-	45 000	333 065	

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

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
Orealiserade värdeförändringar via periodens resultat	-31 296
Utgående balans 30 juni 2023	162 059

VÄRDERINGSANTAGANDEN

Förvaltningsfastigheter	2023	2023	2022	2022	2022
	30 jun	31 mar	31 dec	30 sep	30 jun
Vägt direktavkastningskrav, %	6,1	5,9	5,6	5,6	5,6
Genomsnittlig marknadshyra, EUR/kvm/månad	16,0	15,9	15,5	15,4	15,4
Genomsnittlig kalkylränta, %	7,6	7,9	7,6	7,5	7,4
Långsiktig inflation marknadshyror, %	1,6	2,0	2,0	2,0	2,0
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

30 juni 2023									
Förvaltningsfastigheter, TEUR	Antaganden	Fastigheter i Litauen		Fastigheter i Lettland		Fastigheter i Polen		Summa	
Marknadshyra, %	+/- 5,0	16 037	-15 967	2 343	-2 322	4 138	-4 134	22 518	-22 423
Uhyrningsgrad, %-enhet	+/- 1,0	4 898	-4 645	812	-816	-	-	5 710	-5 461
Direktavkastningskrav, %-enheter	+/- 0,25	-10 847	11 803	-2 031	2 205	-4 805	5 223	-17 683	19 231

MARKNADSRISKER, TEUR

Påverkan på resultat och kapital	Förändring, %	2023	2022	Kassaflöde och intjäning	2023	2022
		30 jun	31 dec		30 jun	31 dec
Växelkurs EUR/RUB	+/- 10	16 206	-	Marknadsränta +/- 50 räntepunkter	-602/+602	-488/+488
Växelkurs EUR/PLN	+/- 10	5 158	5 507	Marknadsränta +/- 100 räntepunkter	-1 204/1 204	-975/+975

TILLGÅNGAR OCH SKULDER I FRÄMMANDE VALUTOR, TEUR

Likvida medel och skulder	2023	2022	Värdepappersinnehav	2023	2022
	30 jun	31 dec		30 jun	31 dec
Valuta i SEK	164	83	Innehav i rubel (avser MFG)	162 059	193 355
Valuta i PLN	481	370			
Leasingskuld i SEK	239	294			

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

TEUR	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2023 apr-jun	2022 apr-jun	2022 jan-dec	2022/2023 jul-jun
Övriga intäkter	987	931	494	466	1 933	1 989
Centrala administrationskostnader	-1 736	-1 736	-908	-872	-3 542	-3 541
Rörelseresultat	-749	-805	-415	-406	-1 609	-1 552
Erhållna utdelningar från koncernföretag	3 607	-	3 607	-	-	3 607
Orealiserade värdeförändringar i investeringar	-31 296	18 393	-31 296	62 756	42 509	-7 179
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	40	6 552	-106	92	3 266	-3 246
Finansiella intäkter	5 495	1 810	4 557	933	2 477	6 162
Finansiella kostnader	-5 310	-1 273	-4 530	-666	-1 340	-5 377
Resultat före skatt	-28 212	24 677	-28 183	62 707	45 304	-7 585
Skatt	-	-	-	-	-	-
Periodens/årets resultat	-28 212	24 677	-28 183	62 707	45 304	-7 585

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

TEUR	2023 30 jun	2022 31 dec	2022 30 jun
TILLGÅNGAR			
Nyttjanderättstillgång, leasingavtal	257	312	363
Aktier och andelar i koncernföretag	134 902	138 680	141 628
Långfristigt värdepappersinnehav	-	-	140 222
Lån till koncernföretag	78 777	78 777	78 877
Kortfristigt värdepappersinnehav	162 059	-	-
Övriga tillgångar	3 363	1 617	2 471
Likvida medel	9 228	7 620	6 097
SUMMA TILLGÅNGAR	388 587	420 363	369 658
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	336 575	371 402	318 376
Räntebärande skulder	45 000	45 000	45 000
Leasingskuld	239	294	345
Övriga skulder	6 773	3 666	5 937
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	388 587	420 363	369 658

KVARTALSÖVERSIKT

RESULTATRÄKNINGAR

TEUR	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021
Hysesintäkter	9 092	9 051	8 495	8 228	7 350	6 226	5 451	5 558
Fastighetskostnader	-537	-676	-650	-636	-797	-729	-839	-471
Driftnetto	8 555	8 376	7 845	7 592	6 553	5 497	4 612	5 087
Centrala administrationskostnader	-1 015	-908	-1 175	-957	-1 075	-1 019	-1 000	-795
Räntekostnader	-3 290	-2 895	-2 893	-2 506	-2 229	-1 746	-1 749	-1 729
Andra finansiella intäkter och kostnader	-148	-23	-177	-128	-118	-51	-122	-68
Förvaltningsresultat	4 102	4 549	3 600	4 001	3 131	2 680	1 742	2 496
<i>Orealiserade värdeförändringar:</i>								
Fastigheter	-7 891	-16 811	1 848	-2 467	10 031	-34	13 957	-567
Investeringar	-31 296	-	-5 730	58 108	62 756	-44 344	31 995	11 050
Derivat	131	-1 304	852	6 521	2 757	2 287	689	300
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	-106	444	262	260	92	6 461	861	-
Resultat före skatt	-35 060	-13 122	832	66 423	78 766	-32 950	49 244	13 279
Skatt	192	1 414	-1 109	-897	-2 262	-296	-1 995	13
Periodens resultat	-34 867	-11 708	-277	65 526	76 603	-33 246	47 249	13 292
Omräkningsdifferens för utlandsverksamhet	110	222	220	-73	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-34 757	-11 486	-57	65 453	76 603	-33 246	47 249	13 292

BALANSPOSTER I SAMMANDRAG

TEUR	2023 30 jun	2023 31 mar	2022 31 dec	2022 30 sep	2022 30 jun	2022 31 mar	2021 31 dec	2021 30 sep
Förvaltningsfastigheter	582 482	589 922	606 222	603 873	604 640	471 196	469 817	415 531
Långfristiga värdepappersinnehav	-	-	-	-	140 222	77 467	121 830	114 150
Kortfristiga värdepappersinnehav	-	-	-	-	2 984	4 172	19 028	-
Övriga tillgångar	18 062	17 482	18 076	18 419	11 356	6 876	12 642	5 352
Likvida medel	29 287	18 739	19 820	20 569	18 521	67 505	29 201	63 575
Värdepappersinnehav som innehas för försäljning	162 059	193 355	193 355	198 586	-	-	-	-
SUMMA TILLGÅNGAR	791 890	819 499	837 474	841 447	777 724	627 217	652 518	598 608
Eget kapital	425 649	467 042	478 508	478 564	412 965	342 766	375 994	328 692
Långfristiga räntebärande skulder	325 580	261 847	263 552	320 403	322 631	253 634	234 574	236 201
Kortfristiga räntebärande skulder	7 486	62 707	63 330	8 301	8 149	7 162	6 510	6 510
Övriga skulder	33 176	27 904	32 084	34 179	33 979	23 654	35 441	27 205
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	791 890	819 499	837 474	841 447	777 724	627 217	652 518	598 608

NYCKELTAL PER KVARTAL

FASTIGHETSRELATERADE	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021
Uthyrningsbar yta, tkvm	183,0	183,0	182,9	182,9	183,0	143,2	143,2	130,5
Antal fastigheter	14	14	14	14	14	13	13	12
Förvaltningsfastigheter, TEUR	582 482	589 922	606 222	603 873	604 640	471 196	469 817	415 531
Överskottsgrad, %	94	93	92	92	89	88	85	92
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,3	96,6	96,3	94,3	91,5	91,1	90,0	89,6
Genomsnittshyra, EUR/kvm/månad	16,1	16,1	15,3	15,3	15,2	15,2	14,8	15,0
Genomsnittshyra, EUR/kvm/år	193	193	183	183	183	183	178	180
WAULT, år	4,1	4,2	4,4	4,4	4,7	4,1	4,3	3,7
Vägt direktavkastningskrav, fastigheter, %	6,1	5,9	5,6	5,6	5,6	5,5	5,6	5,8
Miljöcertifierade fastigheter, % av kvm	94	94	94	89	63	81	81	88

FINANSIELLA	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021
Hyresintäkter, TEUR	9 092	9 051	8 495	8 228	7 350	6 226	5 451	5 558
Driftnetto, TEUR	8 555	8 376	7 845	7 592	6 553	5 497	4 612	5 087
Förvaltningsresultat, TEUR	4 102	4 549	3 600	4 001	3 131	2 680	1 742	2 496
Belåningsgrad, %	45	41	41	41	44	47	39	46
Nettobelåningsgrad, %	41	39	38	38	42	35	35	34
Belåningsgrad fastigheter, %	57	55	54	54	55	55	51	58
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	52	52	51	51	52	41	45	43
Kapitalbindningstid, år	2,4	2,1	2,3	2,6	2,8	2,5	2,5	2,8
Räntebindningstid, år	1,5	1,7	1,8	2,0	2,2	1,6	1,5	1,6
Skuldkvot, ggr	11,8	12,4	14,1	16,3	18,5	15,9	15,7	15,2
Soliditet, %	54	57	57	57	53	55	58	55
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,6	2,2	2,6	2,4	2,5	2,0	2,4
Genomsnittlig räntenivå, %	4,0	3,8	3,4	3,1	3,0	2,9	2,8	2,8
Avkastning på eget kapital, %	-31,1	-9,7	0,0	58,7	81,1	-37,0	53,6	16,5

AKTIERELATERADE	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021
Eget kapital, TEUR	425 649	467 042	478 508	478 564	412 965	342 766	375 994	328 692
Långsiktigt substansvärde, TEUR	432 834	474 611	486 274	486 055	426 241	356 635	391 853	343 245
Börsvärde, TEUR	209 936	197 122	241 250	178 152	178 326	229 161	341 658	314 569
Börsvärde, TSEK	2 473 943	2 220 775	2 682 696	1 936 515	1 909 866	2 376 229	3 517 707	3 189 465
Antal utgivna aktier vid periodens slut, tusental	22 370	22 370	22 370	22 370	22 370	22 370	22 370	22 370
Antal utgivna aktier vid periodens slut, justerat för återköpta aktier, tusental	22 208	22 208	22 208	22 208	22 208	22 208	22 208	22 149
Vägt genomsnittligt antal aktier, justerat för återköpta aktier, tusental	22 208	22 208	22 208	22 208	22 208	22 208	22 169	22 149
Kassaflöde per aktie från den löpande verksamheten, EUR	0,19	0,14	0,14	0,21	0,22	0,31	0,27	0,13
Kassaflöde per aktie, EUR	0,47	-0,05	-0,03	0,09	-2,21	1,72	-1,55	1,96
Förvaltningsresultat per aktie, EUR	0,18	0,20	0,16	0,18	0,14	0,12	0,08	0,11
Resultat per aktie före utspädning, EUR	-1,57	-0,53	-0,01	2,95	3,45	-1,50	2,13	0,60
Resultat per aktie efter utspädning, EUR	-1,57	-0,53	-0,01	2,95	3,45	-1,50	2,12	0,60
Eget kapital per aktie, EUR	19,2	21,0	21,5	21,5	18,6	15,4	16,9	14,8
Eget kapital per aktie, SEK	226	237	240	234	199	160	174	150
Långsiktigt substansvärde per aktie, EUR	19,5	21,4	21,9	21,9	19,2	16,1	17,6	15,5
Långsiktigt substansvärde per aktie, SEK	230	241	243	238	206	167	182	157
Aktiekurs, EUR	9,5	8,9	10,9	8,0	8,0	10,3	15,4	14,2
Aktiekurs, SEK	111,40	100,00	120,80	87,20	86,00	107,00	158,40	144,00

ÖVRIGT	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021
EUR/SEK	11,78	11,27	11,12	10,87	10,71	10,37	10,30	10,14
EUR/RUB	97,64	84,42	77,91	59,88	57,24	91,63	85,30	84,35
EUR/PLN	4,43	4,68	4,69	4,87	4,82	-	-	-

HÄRLEDNING AV NYCKELTAL

	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021
Hyresintäkter	9 092	9 051	8 495	8 228	7 350	6 226	5 451	5 558
Driftnetto	8 555	8 376	7 845	7 592	6 553	5 497	4 612	5 087
Överskottsgrad, %	94	93	92	92	89	88	85	92
Förvaltningsfastigheter och värdepappersinnehav	744 541	783 277	799 577	802 458	747 847	552 835	610 675	529 682
Räntebärande skulder	333 065	324 554	326 882	328 705	330 780	260 796	241 084	242 711
Belåningsgrad, %	45	41	41	41	44	47	39	46
Förvaltningsfastigheter och värdepappersinnehav	744 541	783 277	799 577	802 458	747 847	552 835	610 675	529 682
Räntebärande skulder	333 065	324 554	326 882	328 705	330 780	260 796	241 084	242 711
Likvida medel	29 287	18 739	19 820	20 569	18 521	67 505	29 201	63 575
Nettobelåningsgrad, %	41	39	38	38	42	35	35	34
Förvaltningsfastigheter	582 482	589 922	606 222	603 873	604 640	471 196	469 817	415 531
Räntebärande skulder	333 065	324 554	326 882	328 705	330 780	260 796	241 084	242 711
Belåningsgrad fastigheter, %	57	55	54	54	55	55	51	58
Förvaltningsfastigheter	582 482	589 922	606 222	603 873	604 640	471 196	469 817	415 531
Räntebärande skulder	333 065	324 554	326 882	328 705	330 780	260 796	241 084	242 711
Likvida medel	29 287	18 739	19 820	20 569	18 521	67 505	29 201	63 575
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	52	52	51	51	52	41	45	43
Eget kapital	425 649	467 042	478 508	478 564	412 965	342 766	375 994	328 692
Återläggning derivat	-9 849	-9 718	-11 022	-10 169	-3 648	-892	1 395	2 084
Återläggning uppskjuten skatt	17 034	17 288	18 788	17 660	16 925	14 760	14 464	12 469
Långsiktigt substansvärde, TEUR	432 834	474 611	486 274	486 055	426 241	356 635	391 853	343 245
Driftnetto	32 368	30 366	27 487	24 253	21 748	20 121	19 237	19 609
Centrala administrationskostnader	-4 056	-4 115	-4 226	-4 050	-3 888	-3 749	-3 853	-3 688
Summa	28 312	26 251	23 261	20 203	17 861	16 372	15 384	15 921
Räntebärande skulder	333 065	324 554	326 882	328 705	330 780	260 796	241 084	242 711
Skuldkvot, ggr	11,8	12,4	14,1	16,3	18,5	15,9	15,7	15,2
Förvaltningsresultat	4 102	4 549	3 600	4 001	3 131	2 680	1 742	2 496
Räntekostnader	3 290	2 895	2 893	2 506	2 229	1 746	1 749	1 729
Resultat före räntekostnader	7 392	7 444	6 493	6 506	5 360	4 426	3 490	4 225
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,6	2,2	2,6	2,4	2,5	2,0	2,4
Periodens resultat, annualiserat	-139 029	-45 945	-228	261 812	306 413	-132 983	188 996	53 166
Genomsnittligt eget kapital	446 345	472 775	478 536	445 764	377 866	359 380	352 343	322 020
Avkastning på eget kapital, %	-31,1	-9,7	0,0	58,7	81,1	-37,0	53,6	16,5

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 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 årsstämans godkännande.

Finansiell kalender

Delårsrapport januari-september 2023
Bokslutskommuniké 2023

26 oktober 2023
7 februari 2024

Datum för utbetalning av utdelning till aktieägare:

Avstämningsdag för utdelning
Förväntad dag för utbetalning

22 augusti 2023
25 augusti 2023

Avstämningsdag för utdelning
Förväntad dag för utbetalning

14 november 2023
17 november 2023

Avstämningsdag för utdelning
Förväntad dag för utbetalning

23 januari 2024
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 och lagen om värdepappersmarknaden. Rapporten lämnades, genom angivna kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 7 juli 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

Solceller försörjer en del av elförbrukningen i Eastnines fastighet 3Bures-3 i Vilnius. Att inhämta energi är även viktigt för kontorsanställda som i anslutning till sina arbetsplatser på 19:e våningen kan ta en rörelsepaus på basketplanen.