

Delårsrapport

Januari–september 2023

Eastnine har en mycket stabil finansiell position efter försäljningen av innehavet i Melon Fashion Group (MFG) i augusti och inlösen av Eastnines enda obligation i början av oktober. Förvaltningsresultatet för kvartalet och perioden uppnådde nya högstanivåer. Ränteintäkter, större fastighetsportfölj samt högre genomsnittlig uthyrningsgrad och hyresnivå inverkar positivt.

Januari–september 2023

- Hyresintäkterna ökade med 25 procent till 27 200 TEUR (21 804), till följd av ett större fastighetsbestånd samt högre genomsnittlig uthyrningsgrad och hyresnivå under perioden. Hyresintäkter i en jämförbar portfölj ökade med 11 procent.
- Driftnettot ökade med 29 procent till 25 411 TEUR (19 650), motsvarande en överskottsgrad om 93 procent (90).
- Förvaltningsresultatet ökade med 35 procent till 13 215 TEUR (9 813), motsvarande 0,59 EUR per aktie (0,44).
- Orealiserade värdeförändringar uppgick till -37 143 TEUR (95 619). Av förändringarna hänförs -34 706 TEUR (7 535) till fastigheter, -2 437 TEUR (11 564) till derivat och noll (76 519) till övriga investeringar. Orealiserade värdeförändringar i fastigheter motsvarade -5,7 procent av fastighetsvärdet vid årets inledning.

- Realiserade värdeförändringar och utdelningar uppgick till -49 870 TEUR (6 813), huvudsakligen relaterat till försäljningen av innehavet i MFG.
- Periodens resultat uppgick till -72 220 TEUR (108 837), motsvarande -3,25 EUR per aktie efter utspädning (4,90).
- Nettouthyrningen uppgick till -604 TEUR (2 336). Den ekonomiska uthyrningsgraden var 95,3 procent (96,3).
- Fastighetsvärdet uppgick till 573 MEUR (606) vid periodens slut.

Viktiga händelser under tredje kvartalet

- Eastnine avyttrade aktieinnehavet i MFG för 144 MEUR.
- Innehavarna av Eastnines obligationslån godkände ändring av lånevillkoren, i syfte att möjliggöra förtida inlösen.

Viktiga händelser efter periodens slut

- I oktober 2023 genomfördes förtida inlösen av obligationslånet. Totalt lösenbelopp uppgick till cirka 46 MEUR.

NYCKELTAL I URVAL	2023	2022	2023	2022
	jan-sep	jan-sep	jul-sep	jul-sep
Hyresintäkter, TEUR	27 200	21 804	9 056	8 228
Förvaltningsresultat, TEUR	13 215	9 813	4 564	4 001
Förvaltningsresultat per aktie, EUR	0,59	0,44	0,21	0,18
Periodens resultat, TEUR	-72 220	108 837	-25 644	65 526
Resultat per aktie efter utspädning, EUR	-3,25	4,90	-1,15	2,95
Avkastning på eget kapital, %	-22,0	33,9	-25,5	58,7
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,5	2,3	2,6

NYCKELTAL I URVAL	2023	2022
	30 sep	31 dec
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	28	51
Långsiktigt substansvärde per aktie, SEK	211	243
Aktiekurs, SEK	156,8	120,8

1 EUR = 11,50 SEK den 30 september 2023 (källa: Reuters). I denna rapport avser jämförelsetalen inom parentes för resultatposter perioden januari-september 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 september 2023
Fastighetsportfölj om 700 MEUR vid slutet av 2023.	573 MEUR
Förvaltningsresultatet under kvartal fyra 2023 (omräknat i årstakt) ska uppgå till 25 MEUR.	18,3 MEUR (årstakt Q3 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.	-16,5 % (rullande tolv månader)
Nettobelåningsgrad fastigheter ska uppgå till max 60 %.	28 %
Soliditeten ska vara minst 35 %.	52 %
Hållbarhet	
Fastighetsbeståndet ska vara miljöcertifierat i nivå med LEED Gold, BREEAM Excellent eller högre. ²	94 %
Andelen grön finansiering ska öka.	64 % (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.

Fördling

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.

Ett kvartal som går till historien

Redan 2017 bestämdes att Eastnine skulle avyttra samtliga investeringar som inte utgjordes av fastigheter och istället fokusera på att bygga upp en portfölj av direktägda kontorsfastigheter. I augusti 2023 lyckades Eastnine, efter långt och idogt arbete, äntligen slutföra arbetet i och med försäljningen av MFG. Nu befinner vi oss i den angenäma positionen att ha en god kassa i en marknad som erbjuder bra investeringsmöjligheter.



Renodlat fastighetsbolag

Eastnines styrelse beslutade 2017 att Eastnine skulle byta fokus från diverse investeringar i Östeuropa till direktägda kontorsfastigheter i Baltikum. Successivt såldes investeringar i bland annat energibolag och banker av och nya, moderna kontorsfastigheter förvärvades i Litauen, Lettland och sedermera också Polen. Till slut, vid årsskiftet 2021/22, återstod bara en övrig investering; innehavet i den ryska modekedjan Melon Fashion Group. Efter en lång process med många utmaningar lyckades vi i augusti i år genomföra avyttringen, vilket förändrade vår finansiella situation i en mycket positiv riktning.

Stabil finansiering

Likviditetstillförseln gjorde det möjligt för oss att förtidsinlösa vår obligation om nominellt 45 MEUR i början av oktober, varefter skuldfinansieringen endast består av banklån. Lösen av obligationen kommer, allt annat lika, att innebära en tydlig förbättring av finansiella nyckeltalen under fjärde kvartalet. Men redan under tredje kvartalet förbättrades till exempel räntetäckningsgraden något, trots fortsatt stigande marknadsräntor. Anledningen är att vi under andra delen av kvartalet placerat överskottslikviditeten från försäljningen av MFG på konto i bank med relativt god avkastning.

Förvaltningsresultat på all-time-high

En större fastighetsportfölj samt en högre genomsnittlig hyresnivå och uthyrningsgrad jämfört med 2022 gör att hyresintäkterna ökat med 25 procent under perioden. Förvaltningsresultatet steg med hela 35 procent under perioden, trots stigande räntekostnader. Faktum är att under såväl perioden som det tredje kvartalet uppmättes det högsta förvaltningsresultatet någonsin i Eastnines historia. En bidragande faktor var den stora kassan som ger betydande ränteintäkter. Uthyrningsgraden, som visserligen sjunkit något under kvartalet och året, är fortfarande mycket hög, 95,3 procent. Nettouthyrningen var negativ under perioden, men ska ses i relation till den höga uthyrningsgraden. Överskottsgraden ligger på höga 93 procent under perioden.

Negativ orealiserad värdetförändring för fastigheter

Fastighetsyielderna på våra marknader har fortsatt uppåt även under tredje kvartalet, så också i våra värderingar. Det genomsnittliga avkastningskravet i värderingarna har stigit med 0,1 procentenhet under tredje kvartalet, och 0,6 procentenhet hittills i år, till 6,2 procent. Samtidigt har marknadshyran stigit successivt under året. Fastigheternas orealiserade värdetförändring uppgick till -35 MEUR under perioden, motsvarande -5,7 procent.

God likviditetssituation ger möjligheter

Försäljningen av innehavet i MFG innebär att vi, även efter lösen av obligationen, har en stor kassa. Detta vid en tidpunkt när

fastighetspriserna har fallit och det finns klart fler säljare än köpare på marknaden. Med vår likviditetsposition har vi mycket goda möjligheter att kunna genomföra attraktiva och värdeskapande förvärv.

Kestutis Sasnauskas, vd

“Med vår likviditetsposition har vi mycket goda möjligheter att kunna genomföra attraktiva och värdeskapande förvärv.”



I Uniq har närmare 360 kvm hyrts ut till Lrytas UAB, som driver en lokal, populär nyhetsportal.



I Valdemara Centrs i Riga pågår renovering och modernisering av hissarna. En av de nya hissarna har tagits i bruk och de återstående två byts ut successivt i slutet av 2023 och början av 2024. Fastigheten har även erhållit energiklassificering B, vilket är i nivå med andra nybyggda kontorshus i staden.

Marknad

Kontorshyresmarknaden var robust under det tredje kvartalet. Geopolitiska spänningar bidrog till ökad ränteosäkerhet globalt och inflationstakten låg kvar på nivåer som översteg centralbankernas mål, även om trenden är nedåtgående. Den generella transaktionsaktiviteten var rekordlåg och inga större kontorsfastigheter omsattes på Eastnines marknader.

Marknadsutveckling

Inflationstakten, mätt i årstakt, fortsatte att sjunka under det tredje kvartalet. Men ländernas ekonomier är relativt starka och kärn- och tjänsteinflationen är kvar på förhållandevis höga nivåer. Räntehöjningarna från centralbankerna har därför fortsatt och den för fastighetsmarknaden viktiga femårsswappen steg med cirka 20 punkter i eurozonen till omkring 3,4 procent. Samtidigt steg långa räntor, inte minst i USA, vilket indikerar att marknaden räknar med högre räntor under en längre tid. Kriget i Ukraina har samtidigt gått in i ett mer låst läge och Hamas attack mot Israel i början av oktober har ökat de geopolitiska spänningarna i världen.

De tre liberala oppositionspartierna i Polen ser ut att kunna forma en koalitionsregering efter parlamentsvalet i oktober, där valdeltagandet var rekordhøgt. Det skulle innebära ett marknadspositivt maktskifte från Lag och Rättvisa (PiS), som suttit i regeringsställning i åtta år och fortfarande är Polens största parti.

Hyresmarknad

Nya kontorsfastigheter på Eastnines marknader, såsom Novira Plaza i Riga, Artery i Vilnius och Nowy Rynek E i Poznan, fortsätter att fyllas med hyresgäster. Trots osäkerhet kring både ekonomisk utveckling och faktisk kontorsanvändning, på grund av ett ökat hybridarbete, är efterfrågan på moderna kontorslokaler god och vakansgraderna är stabila i ovan nämnda städer. I städer

som Krakow och Wroclaw stiger vakansgraderna på grund av fortsatt hög utvecklingsaktivitet, något som också förväntas i Riga det kommande året. Därefter väntas utbudet av nya kontorslokaler bromsa in kraftigt, eftersom nya utvecklingsprojekt inte påbörjas för närvarande.

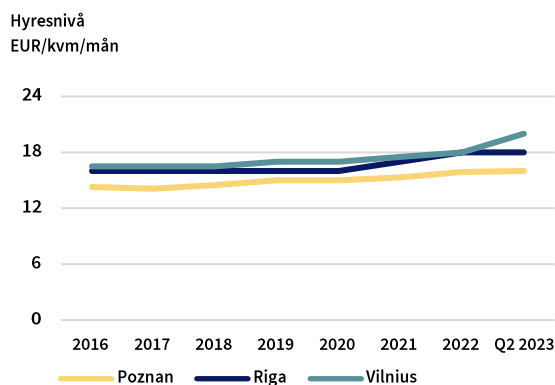
Hyresnivåerna är stabila eller stigande för högkvalitativa kontor i bra lägen på Eastnines marknader, medan prispresen på sämre kontor ökar. Toppfyrorna för den förstnämnda kategorin är fortsatt runt 20 EUR per kvadratmeter per månad i Vilnius, 18 EUR i Riga och 16 EUR i Poznan, medan de minst attraktiva kontoren kan ha svårt att attrahera hyresgäster överhuvudtaget.

Transaktionsmarknad

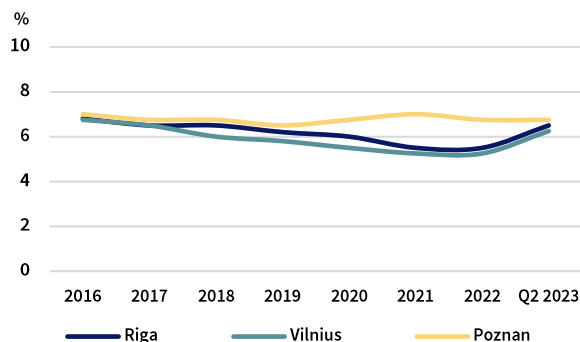
Som på alla fastighetsmarknader är transaktionsaktiviteten för kommersiella fastigheter på Eastnines marknader rekordlåg för tillfället. Inga större kontorsfastigheter omsattes under det tredje kvartalet varken i Baltikum eller Polen. Tyska och andra institutionella investerare som dominerat i Polen, och började göra affärer i Baltikum för fem år sedan, är fortsatt inaktiva på transaktionsmarknaden.

Direktavkastningskraven för fullt uthyrda och högkvalitativa kontor i centrala lägen bedöms av mäklarfirmor ligga runt 6,5 procent i Riga och Vilnius och närmare 7,0 procent i Poznan, men utan några egentliga transaktionsbevis.

HYRESNIVÅ PREMIUMKONTOR¹



DIREKTAVKASTNINGSKRAV PREMIUMKONTOR¹



¹ Data avseendetredjekvartalet finns inte tillgänglig vid tidpunkten för avgivande av denna rapport.
Källa: Colliers, JLL, Newsec

Januari–september 2023

Eastnine levererar ett fortsatt högt driftnetto samt ett förvaltningsresultat på rekordnivå, trots högre finansieringskostnader. Försäljningen av MFG har inneburit ett starkt positivt kassaflöde även om negativa värdeförändringar för fastigheter och avyttringen av MFG innebär ett negativt resultat för perioden.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med 25 procent under perioden till 27 200 TEUR (21 804), till följd av ett större fastighetsbestånd, högre genomsnittlig uthyrningsgrad och högre genomsnittshyra. Hyresintäkter i en jämförbar portfölj ökade med 11 procent. Genomsnittlig hyresnivå har under året ökat med 6 procent till 194 EUR per kvm och år.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna har minskat med 17 procent till -1 788 TEUR (-2 154). Minskningen beror framför allt på högre genomsnittlig uthyrningsgrad, men även lägre el- och värmekostnader har påverkat. 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 29 procent till 25 411 TEUR (19 650) och överskottsgraden uppgick till 93 procent (90). Förbättringen av driftnettot är hänförlig både till högre hyresintäkter och lägre fastighetskostnader.

Centrala administrationskostnader minskade till -2 774 TEUR (-3 051), bland annat på grund av lägre personalkostnader. Räntekostnaderna ökade till -9 828 TEUR (-6 481) på grund av upptagande av nya lån i samband med förvärv samt stigande räntenivå.

Förvaltningsresultatet ökade med 35 procent till 13 215 TEUR (9 813), motsvarande 0,59 EUR (0,44) per aktie.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar uppgick till -37 143 TEUR (95 619). Av förändringarna hänförs -34 706 TEUR (7 535) till fastigheter, -2 437 TEUR (11 564) till derivat och noll (76 519) till övriga investeringar. Realiserade värdeförändringar samt utdelningar uppgick till -49 870 TEUR (6 813), vilket inkluderar realiserad värdeförändring efter MFG-försäljningen (inklusive transaktionskostnader) om -50 406 TEUR (-), utdelning från MFG om 238 TEUR (6 813) och återbetalning från East Capital Baltic Property Fund II om 298 TEUR (-).

Under tredje kvartalet ingick Eastnine ett avtal om avyttring av innehavet i den ryska modekedjan Melon Fashion Group (MFG) för cirka 15,6 miljarder rubel till LLC GEM Invest. Efter slutförd försäljning och växling uppgick beloppet till 144 MEUR, som sedan överfördes till konto i svensk bank.

Skatt

Periodens skatt uppgick till 1 579 TEUR (-3 407), varav skatt i Litauen var 1 677 TEUR, i Lettland -1 TEUR samt i Polen -97 TEUR. Aktuell skatt uppgick till -277 TEUR (-197), varav Polen var -276 TEUR och Lettland -1 TEUR. Den uppskjutna skatten är främst hänförlig till skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värden samt skattemässiga underskott.

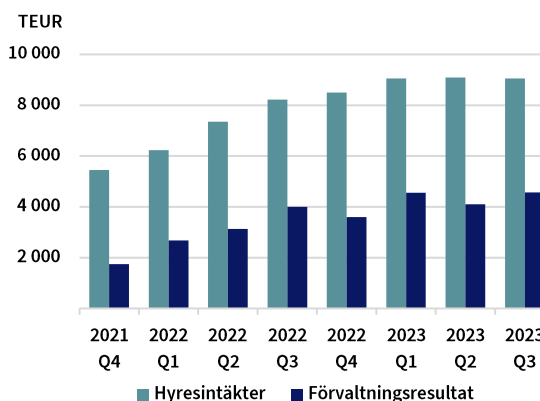
Resultat

Periodens resultat uppgick till -72 220 TEUR (108 837) och periodens totalresultat till -72 517 TEUR (108 764).

Segmentsrapportering

Fastigheter i Litauen genererade ett förvaltningsresultat om 12 815 TEUR (11 500) och ett resultat för perioden om -13 160 TEUR (24 778). För Fastigheter i Lettland uppgick förvaltningsresultatet till 1 355 TEUR (1 262) och periodens resultat till -5 044 TEUR (898). Fastigheter i Polen genererade ett förvaltningsresultat om 4 157 TEUR (1 742) och periodens resultat var 966 TEUR (4 521). För segmentet Övriga investeringar uppgick periodens resultat till -49 870 TEUR (83 332), varav orealiserade värdeförändringar uppgick till noll TEUR (76 519) och realiserade värdeförändringar och erhållna utdelningar till -49 870 TEUR (6 813), främst relaterat till avyttringen av innehavet i MFG. Ej allokerade centrala administrationskostnader, räntekostnader och andra finansiella intäkter och kostnader uppgick till -5 112 TEUR (-4 691).

HYRESINTÄKTER OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT



Resultat och finansiell ställning i sammandrag

TEUR	2023 jan-sep	2022 jan-sep
Hyresintäkter	27 200	21 804
Fastighetskostnader	-1 788	-2 154
Driftnetto	25 411	19 650
Centrala administrationskostnader	-2 774	-3 051
Finansiella intäkter/kostnader	-9 422	-6 786
Förvaltningsresultat	13 215	9 813
Orealiserade värdeförändringar	-37 143	95 619
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	-49 870	6 813
Aktuell/uppskjuten skatt	1 579	-3 407
Periodens resultat	-72 220	108 837
Omräkningsdifferenser för utlandsverksamhet	-289	-73
Skatt på poster som kan komma att återföras till resultatet	-8	-
Periodens totalresultat	-72 517	108 764

TEUR	2023 30 sep	2022 31 dec
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	573 082	606 222
Derivatinstrument	8 585	11 022
Övriga tillgångar	8 506	7 055
Likvida medel	173 209	19 820
Värdepappersinnehav som innehas för försäljning	-	193 355
SUMMA TILLGÅNGAR	763 382	837 474
EGET KAPITAL & SKULDER		
Eget kapital	399 378	478 508
Räntebärande skulder	331 447	326 882
Uppskjuten skatteskuld	16 949	18 788
Övriga skulder	15 608	13 296
SUMMA EGET KAPITAL & SKULDER	763 382	837 474

Resultat fördelat per segment i sammandrag

TEUR	2023 jan-sep	2022 jan-sep
Fastigheter i Litauen		
Förvaltningsresultat	12 815	11 500
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	-25 407	8 583
Orealiserade värdeförändringar i derivat	-2 245	7 207
Aktuell/uppskjuten skatt	1 677	-2 512
Resultat Fastigheter i Litauen	-13 160	24 778
Fastigheter i Lettland		
Förvaltningsresultat	1 355	1 262
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	-6 315	-1 048
Orealiserade värdeförändringar i derivat	-83	686
Aktuell/uppskjuten skatt	-1	-2
Resultat Fastigheter i Lettland	-5 044	898
Fastigheter i Polen		
Förvaltningsresultat	4 157	1 742
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	-2 984	-
Orealiserade värdeförändringar i derivat	-109	3 672
Aktuell/uppskjuten skatt	-97	-893
Resultat Fastigheter i Polen	966	4 521
Övriga investeringar		
Orealiserade värdeförändringar	-	76 519
Realiserade värdeförändringar och utdelningar	-49 870	6 813
Resultat Övriga investeringar	-49 870	83 332
Ofördelat		
Central administration och övriga rörelsekostnader	-2 774	-2 890
Ej allokerat finansnetto	-2 337	-1 801
Resultat Ofördelat	-5 112	-4 691
Periodens resultat	-72 220	108 837

Finansiering

Eastnines verksamhet finansieras i huvudsak av eget kapital, banklån samt obligationslån. Nettobelåningsgraden för fastigheter uppgick till 28 procent (51) vid periodens slut. Förändringen beror på försäljning av innehavet i MFG. Soliditeten uppgick till 52 procent (57) och förändringen beror huvudsakligen på orealiserade och realiserade värdeförändringar.

Eget kapital uppgick till 399 378 TEUR (478 508) och räntebärande skulder till 331 447 TEUR (326 882), varav obligationen utgjorde 45 000 TEUR (45 000). Efter periodens slut har obligationen förtidsinlösts. Grön finansiering utgjorde 64 procent (64) av total räntebärande skuld. Under perioden har nya krediter om 10 519 TEUR upptagits och 56 481 TEUR refinansierats. Outnyttjad checkräkningskredit uppgick till 3 000 TEUR (3 000).

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

Under perioden har skulderna amorterats med 5 954 TEUR. Den årliga amorteringstakten enligt avtal uppgick till 7 486 TEUR (8 301) vid periodens slut, motsvarande 2,3

procent (2,5) av räntebärande skuld. Eastnines derivat bestod av 212 623 TEUR (230 679) i ränteswappar. Derivatens värderas till verkligt värde och värdeförändringar redovisas i resultatet, utan påverkan på kassaflödet. Det verkliga värdet på derivaten uppgick till 8 585 TEUR (11 022). Vid löptidens slut är värdet på derivaten alltid noll.

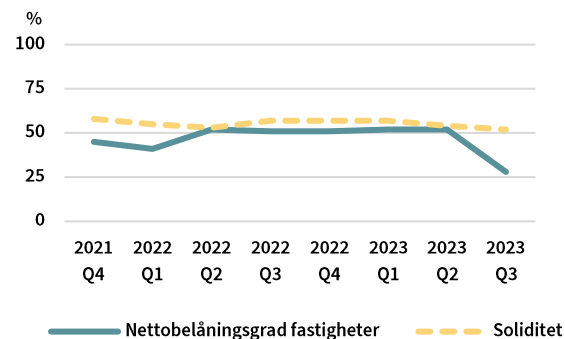
Substansvärde och eget kapital per aktie

Långsiktigt substansvärde per aktie var 18,3 EUR (21,9) vid periodens slut, motsvarande 211 SEK per aktie (243). Eget kapital per aktie var 18,0 EUR (21,5), motsvarande 207 SEK per aktie (240).

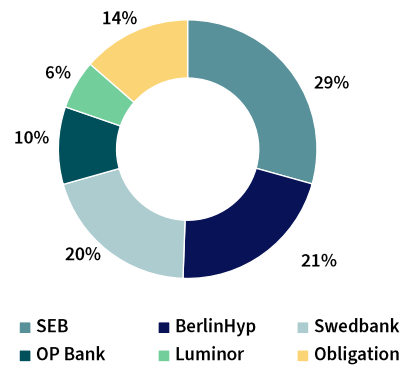
Kassaflöde

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändringar i rörelsekapitalet uppgick till 12 449 TEUR (19 386) under perioden. Förändringar i rörelsekapitalet var -926 TEUR (-3 053). Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till 142 310 TEUR (-107 755) och från finansieringsverksamheten till -449 TEUR (82 722). Periodens kassaflöde uppgick till 153 383 TEUR (-8 700) och periodens valutakursdifferens till 6 TEUR (68). Likvida medel vid periodens slut var 173 209 TEUR (20 569).

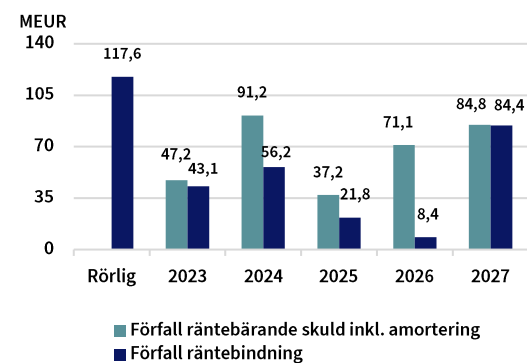
NETTOBELÅNINGSGRAD OCH SOLIDITET



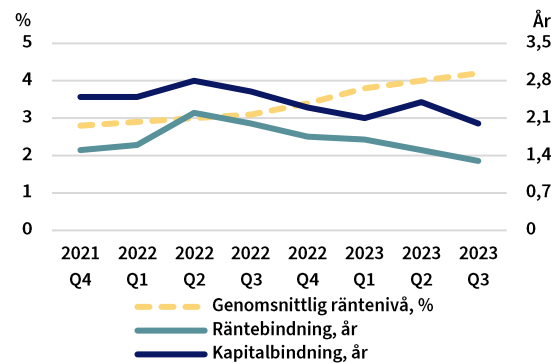
FÖRDELNING RÄNTEBÄRANDE SKULD



FÖRFALLOSTRUKTUR RÄNTEBÄRANDE SKULD¹ & RÄNTA²



RÄNTENIVÅ SAMT BINDNINGSTID



¹ Inklusivt amortering.

² Obligationen om 45 MEUR förtidsinlöstes i oktober 2023. Inlösen kommer att minska förfall räntebärande skuld år 2023, samt förfall räntebindning för stapeln rörlig, i ovanstående diagram.

Fastighetsbestånd

Fastighetsvärdet har under perioden sjunkit till 573 MEUR (606). Orealiserade värdeförändringar uppgick till cirka -35 MEUR, motsvarande -5,7 procent. Värdeförändringen beror framför allt på högre avkastningskrav i värderingarna, vilka i genomsnitt uppgick till 6,2 procent vid periodens slut.

Fastighetsportfölj

Per den sista september 2023 bestod Eastnines fastighetsportfölj av 13 moderna kontorsfastigheter och en utvecklingsfastighet med ett sammanlagt marknadsvärde om 573,1 MEUR (606,2), varav projektfastigheter uppgick till 12,6 MEUR (12,6). 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 uppgick till 95,3 procent (96,3) och den areamässiga uthyrningsgraden till 95,0 procent (96,0). Hyresvärdet har ökat till 38,0 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 9,5 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 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 tredje kvartalet uppgick Eastnines sammanlagda uthyrningsbara yta i Vilnius till drygt 120 900 kvm, motsvarande en marknadsandel om cirka 11 procent av kontorsmarknaden i staden. Hyresvärdet har under perioden ökat till 24,9 MEUR (23,7). Fastighetsvärdet var 379,5 MEUR (403,7) vid periodens slut, varav projektfastigheter uppgick till 0,3 MEUR (0,3).

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 tredje kvartalet uppgick Eastnines uthyrningsbara yta i Poznan till cirka 39 300 kvm, vilket bedöms motsvara 6 procent av kontorsmarknaden i staden. Hyresvärdet uppgick till 8,4 MEUR (7,5) och fastighetsvärdet uppgick till 118,0 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 22 600 kvm, vilket bedöms motsvara cirka 4 procent av kontorsmarknaden i staden. Hyresvärdet uppgick till 4,7 MEUR (4,5). Fastighetsvärdet inklusive projektfastigheter uppgick, vid periodens slut, till 75,6 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	117 371	3 247	294	120 912	6 499	95,0	379,5	66
Polen	38 417	576	265	39 258	-	100,0	118,0	21
Lettland	20 079	2 476	25	22 581	2 713	88,1	75,6	13
Totalt	175 867	6 299	585	182 751	9 212	95,3	573,1	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 stor osäkerhet för nyproduktion.

Värdeförändringar fastigheter

Fastigheternas värde minskade under perioden till 573,1 MEUR (606,2). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 1,6 MEUR samtidigt som orealiserade värdeförändringar minskade värdet med 34,7 MEUR, motsvarande -5,7 procent av fastighetsvärdet vid årets början. Både högre marknads- hyror 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 tredje kvartalet fortsatt att öka till 6,2 procent, jämfört med 6,1 procent i andra kvartalet och 5,6 procent vid årsskiftet.

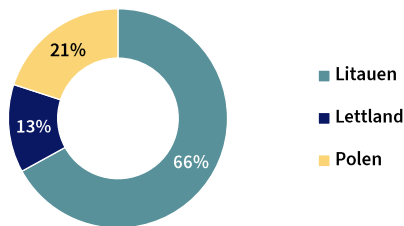
Förvärv och investeringar i fastighetsbeståndet

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

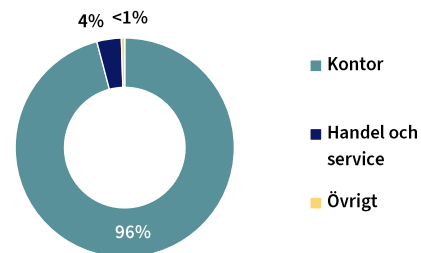
FASTIGHETSVÄRDETS FÖRÄNDRING

TEUR	2023 jan-sep	2022 jan-dec
Fastighetsvärde vid årets början	606 222	469 817
Fastighetsförvärv	-	120 906
Investeringar i befintliga fastigheter	1 566	6 116
Orealiserade värdeförändringar	-34 706	9 383
Fastighetsvärde vid periodens/årets slut	573 082	606 222

FASTIGHETSVÄRDE PER SEGMENT



LOKALYTA PER KATEGORI



I augusti 2023 såldes innehavet i MFG, vilket innebar att Eastnine blev ett renodlat fastighetsbolag.

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 café, restaurang, 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 36,2 MEUR vid periodens slut, varav kontrakterad årshyra för de tio största hyresgästerna utgjorde 59 procent. Den genomsnittliga återstående löptiden för samtliga hyresavtal uppgick till 3,9 år.

Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga årshyran för lokaler till 194 EUR per kvm. I Litauen var den genomsnittliga årshyran 194 EUR per kvm, i Lettland 183 EUR per kvm och i Polen 201 EUR per kvm. Totala hyresintäkter, för samtliga hyresavtal över hela avtalstiden, uppgick till 139,1 MEUR, varav 70,3 MEUR förfaller från år 2026 och 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

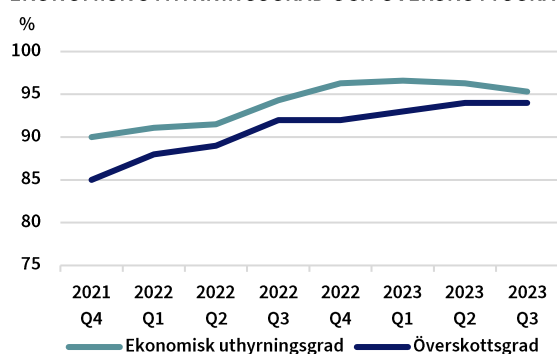
Nettouthyrningen under perioden, dvs. tecknade avtal minus uppsagda avtal, uppgick till -5 527 kvm, motsvarande årshyror om -604 TEUR. Av periodens nettouthyrning avser -1 826 kvm respektive -430 TEUR tredje kvartalet. Den genomsnittliga årshyran för nytecknade avtal under tredje kvartalet uppgick till 205 EUR per kvm och omförhandlade hyresavtal har skett till 211 EUR per kvm, vilket kan jämföras med genomsnittshyran i Eastnines bestånd som uppgår till 194 EUR per kvm. Av nettouthyrningen kvarstod cirka 1 200 kvm för inflyttning efter periodens utgång, och 5 800 kvm för avflyttning, vilka i sin helhet avser fjärde kvartalet.

STÖRSTA HYRESGÄSTER

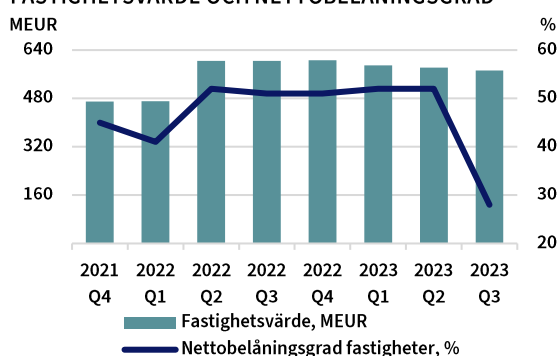
Hyresgäst	Årshyra, TEUR ¹	Andel av kontrakterad årshyra, %	Kvm
Allegrò	5 676	16	26 283
Danske Bank	4 973	14	26 588
Telia	3 044	8	15 952
Vinted	1 927	5	9 605
Swedbank	1 628	5	9 030
Rockwool	1 421	4	6 870
Twoday	807	2	3 908
Citco	747	2	3 009
Invalda Technology Group	601	2	3 102
Bentley Systems	484	1	2 802
Totalt	21 308	59	107 149

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. Fram till Q3 har 10 av 13 fastigheter externvärderats.

Marknadsvärdet har sjunkit till 573,1 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 under perioden 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.

Marknadsvärderingen sker utifrån en individuell bedömning av respektive fastighets framtida kassaflöden.

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 16,3 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 3,5 procent (4,5). Det vägda direktavkastningskravet var 6,2 procent (5,6) och den vägda kalkylräntan 7,7 procent (7,6).

VÄRDERINGSANTAGANDEN

	Lettland	Litauen	Polen	Genomsnitt/ intervall 30 sep 2023	Genomsnitt/ intervall 31 dec 2022
Genomsnittlig marknadshyra, EUR/kvm/månad	15,4	16,6	16,0	16,3	15,5
Investering vid nyuthyrning, EUR/kvm, ¹	250	160-250	250	160-250	160-250
Vägt direktavkastningskrav, %	6,3	6,1	6,7	6,2	5,6
Vägd kalkylränta, %	8,3	8,1	6,2	7,7	7,6

¹Fastigheten i Polen, Nowy Rynek D, värderades per 31 december till anskaffningsvärde.

HYRESVÄRDE OCH EKONOMISK UTHYRINGSGRAD

Lokalyta per kategori	Kvm	Hyresvärde, MEUR	Hyresvärde, EUR/kvm/år	Ekonomisk uthyringsgrad, %
Kontor	175 867	34,4	196	95,5
Handel och service	6 299	1,2	187	86,7
Parkering	-	2,2	-	94,7
Övrigt ¹	585	0,2	129	100,0
Summa	182 751	38,0	195	95,3

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 30 september 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 och vakansgrad eller andra framtida förändringar av fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar och 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 aktuellt utfall för de senaste tolv månaderna på rapportdagen.
- Räntekostnader har beräknats utifrån räntebärande skulder på balansdagen och den genomsnittliga räntenivån.
- Ränteintäkter samt andra finansiella intäkter och kostnader har bedömts motsvaras av budget med tillägg för framtida årliga intäkter och kostnader som tillkommit under perioden.

Eastnine presenterar nedan även aktuell intjäningsförmåga baserad på 30 september, men exklusive obligationen vilken förtidsinlöstes 10 oktober 2023.

	2023 30 sep	2023 30 jun	Förändring, %	2023 30 sep exkl. obligation
Aktuell intjäningsförmåga, TEUR				
Hyresvärde	38 037	37 807	+1	38 037
Avgår vakansvärde	-1 805	-1 383	+31	-1 805
Summa hyresintäkter	36 232	36 424	-1	36 232
Fastighetskostnader	-2 447	-2 498	-2	-2 447
Driftnetto	33 785	33 926	0	33 785
Centrala administrationskostnader	-3 948	-4 054	-3	-3 948
Ränteintäkter	5 885	-	-	4 488
Räntekostnader	-14 056	-13 331	+5	-10 234
Andra finansiella intäkter och kostnader	-59	-311	-81	-59
Förvaltningsresultat	21 607	16 230	+33	24 032

	2023 30 sep	2023 30 jun	Förändring, enhet	2023 30 sep exkl. obligation
Nyckeltal, aktuell intjäningsförmåga				
Överskottsgrad, %	93	93	0	93
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,2	+0,3	3,3
Skuldkvot, ggr	11,1	11,1	0,0	9,6
Genomsnittlig räntenivå, %	4,2	4,0	+0,2	3,6
Framåtriktad direktavkastning, %	5,9	5,8	+0,1	5,9
Framåtriktad direktavkastning, exklusive utvecklingsfastigheter, %	6,0	6,0	0,0	6,0
Förvaltningsfastigheter, TEUR	573 082	582 482	-9 400	573 082

Kommentarer intjäningsförmåga

- Hyresvärde ökar något i jämförelse med slutet av andra kvartalet, på grund av indexering i vissa hyresavtal.
- Vakansvärdet har ökat på grund av lägre uthyrningsgrad.
- Fastighetskostnader har sjunkit framför allt på grund av lägre el- och värmekostnader.
- Centrala administrationskostnader har minskat, huvudsakligen beroende på lägre personalkostnader.
- Ränteintäkter erhålls på placering av likvida medel, efter avyttringen av MFG. Lösen av obligationen innebär lägre ränteintäkter.
- Räntekostnader har ökat på grund av högre räntenivå. Lösen av obligationen innebär lägre räntekostnader.
- Andra finansiella intäkter och kostnader minskar som en följd av att obligationen förtidsinlöses.
- Förvaltningsresultatet har ökat, huvudsakligen på grund av avkastning på likvida medel.
- Räntetäckningsgraden har stigit på grund av ränteintäkter och kommer att stiga ytterligare efter lösen av obligationen.
- Den genomsnittliga räntenivån har stigit på grund av stigande marknadsräntor, men sjunker efter lösen av obligationen.

Övriga upplysningar

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 22 (23) heltidsanställda, varav nio (9) var anställda på huvudkontoret i Stockholm, åtta (9) i Vilnius och fem (5) i Riga. Bolagets och koncernens delårsrapport omfattar perioden januari-september 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 fastigheter 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.

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 -47 149 TEUR (83 290). Resultatet inkluderar värdeförändring och utdelning hänförlig till MFG om -50 168 TEUR (83 569). 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 för 2022, beräknat på valutakurs vid årsskiftet. Första utbetalningen ägde rum i maj och den andra i augusti 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 och tilldelning ägde rum i augusti 2023. Totalt tilldelades 23 262 aktier.



Hållbarhet tar sig uttryck på olika sätt. På Eastnines fastighet Nowy Rynek D i Poznan, Polen, hjälper det vegetationsklädda taket till att fördröja och reducera mängden dagvatten vid kraftig nederbörd, solceller bidrar till energiförsörjningen och bikupor till stadens biologiska mångfald.

Hållbarhet

Eastnine driver ett aktivt hållbarhetsarbete. Nedan redogörs för hållbarhetsupplýsingar för perioden. En mer detaljerad beskrivning om Bolagets huvudsakliga frågor, hållbarhetsmål, GRI-indikatorer, finns i Årsredovisning 2022.

Hållbarhetsupplýsingar under perioden:

- Eastnines fastighet Valdemara Centrs i Riga har klassificerats om från energiklass C till B.
- Med 50/50 procent fördelning av män och kvinnor i såväl styrelse som ledning toppar Eastnine stiftelsen Allbrights sammanställning om jämställdhet i Sveriges 361 börsbolag.
- Eastnines polska fastighet Nowy Rynek D erhöj 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 erhöj 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 uppgick till 68 procent (68).
- Grön finansiering utgjorde 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.

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 familjemedlemmar samt närstående företag kontrollerade, vid periodens slut, 31 procent (30) av rösterna i Bolaget.

Viktiga händelser efter periodens slut

Den 10 oktober 2023 genomfördes förtida inlösen av Eastnines utestående gröna obligationer. Inlösenpriset uppgick till 102,25 procent av det totala nominella beloppet.

Eastnine erhöj 87 av 100 poäng i GRESB:s årliga ESG-bedömning av fastighetsbolag, vilket resulterade i fyra stjärnor (5).

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 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 varit föremål för granskning av Bolagets revisor.

Stockholm den 26 oktober 2023

Kestutis Sasnauskas
Vd

Granskningsrapport

Till styrelsen i Eastnine AB (publ)

Org. nr 556693-7404

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Eastnine AB (publ) per den 30 september 2023 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

Slutsats

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

Stockholm den 26 oktober 2023

KPMG AB

Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor

Aktien

Eastnineaktien har stigit 30 procent sedan årsskiftet. Under samma niomånadersperiod har sektorindex OMX Stockholm Real Estate GI sjunkit med 10 procent. Det långsiktiga substansvärdet per aktie har minskat sedan årsskiftet och uppgick till 211 SEK vid periodens slut.

Kursutveckling och omsättning

Eastnines börskurs stod i 156,8 SEK (120,8) vid utgången av tredje kvartalet, en uppgång med 30 procent sedan årsskiftet. Den högsta stängningskursen uppmättes den 25 september med 163,6 SEK och den lägsta stängningskursen på 93,4 SEK noterades den 28 mars.

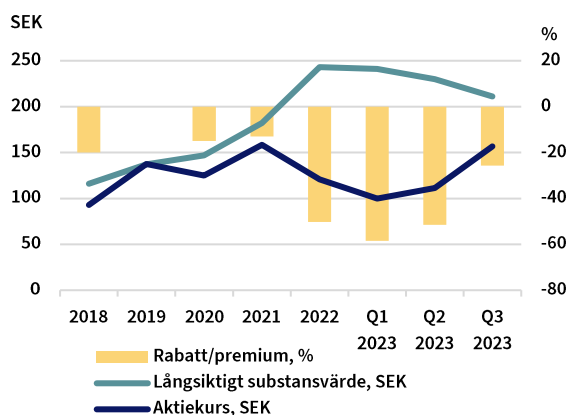
Bolagets börsvärde uppgick vid utgången av september till 3,5 miljarder SEK (2,7). Den genomsnittliga dagsomsättningen på Nasdaq uppgick till 9 364 aktier (10 036) under perioden januari-september. Free float¹ uppgick per sista september till 40,8 procent (44,8).

Substansvärde

Det långsiktiga substansvärdet per aktie har sjunkit under året och uppgår vid periodens slut till 211 SEK (243) respektive 18,3 EUR (21,9). Eget kapital per aktie har sjunkit till 207 SEK (240) respektive 18,0 EUR (21,5).

Orealiserade värdeförändringar i fastigheter och realiserad värdeförändring från övriga investeringar minskade substansvärdet per aktie under perioden och förvaltningsresultatet ökade substansvärdet. Den långsiktiga substansrabatten har minskat under perioden och uppgick per den sista september till 26 procent (50).

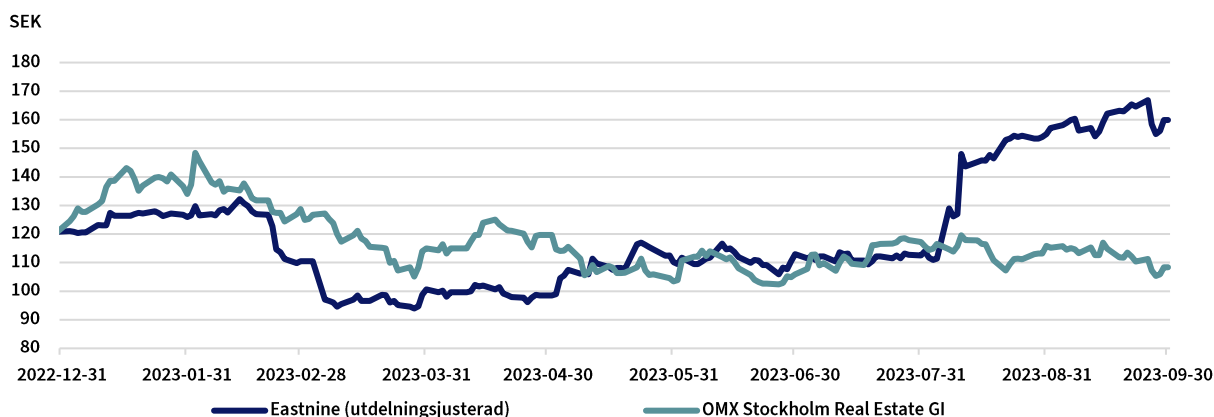
AKTIEKURS OCH SUBSTANSVÄRDE



NYCKELTAL

Data per aktie	2023 30 sep	2022 31 dec
Eget kapital, EUR	18,0	21,5
Långsiktigt substansvärde, EUR	18,3	21,9
Aktiekurs, EUR	13,6	10,9
Eget kapital, SEK	207	240
Långsiktigt substansvärde, SEK	211	243
Aktiekurs, SEK	156,8	120,8

AKTIEKURS



¹Free 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 22 231 008 (22 207 746). I augusti tilldelades aktier i samband med utfallet av LTIP 2020. Läs mer nedan samt på sid 14. Andelen aktier i svensk ägo uppgick per den sista september till 84,6 procent (80,0).

Antalet kända aktieägare var per den sista september 5 770 (5 662). Tre ägare, Peter Elam Håkansson, Bonnier Fastigheter Invest och Arbona, hade vardera minst tio procent av totalt antal aktier i Bolaget.

Återköp

Per 30 september 2023 hade Bolaget 139 253 (162 515) återköpta aktier i eget förvar, motsvarande cirka 0,6 procent av totalt antal aktier. Återköpta aktier kan komma att användas till Eastnines långsiktiga incitamentsprogram (LTIP). Utspädningseffekten, av återköpta aktier som vid

periodens slut bedöms komma att användas till gällande LTIP, redovisas för nyckeltalet resultat per aktie. Vid årsstämman 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.

I augusti 2023 tilldelades deltagarna i LTIP 2020 aktier, och Eastnines återköpta aktier i eget förvar minskade med motsvarande antal. Läs mer under Utfall i incitamentsprogrammet LTIP 2020 på sid 14.

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 för 2022, beräknat på valutakurs vid årsskiftet.

Första utbetalningen ägde rum i maj och den andra i augusti 2023.

STÖRSTA AKTIEÄGARE PER 30 SEPTEMBER 2023

Aktieägare	Antal aktier	%	Förändring 2023
			%-enheter
Peter Elam Håkansson ¹	5 837 617	26,1%	+0,2
Bonnier Fastigheter Invest AB ²	3 888 262	17,4%	+4,2
Arbona AB (publ)	2 284 345	10,2%	+0,2
Kestutis Sasnauskas ¹	968 647	4,3%	0,0
Patrik Brummer ¹	832 930	3,7%	0,0
Avanza Pension	508 701	2,3%	0,0
Nordnet Pensionsförsäkring	425 097	1,9%	+0,1
Karine Hirn	411 288	1,8%	0,0
Dimensional Fund Advisors	336 416	1,5%	0,0
Staffan Malmer	298 334	1,3%	+0,2
Gustaf Hermelin	208 000	0,9%	0,0
Albin Rosengren	205 348	0,9%	0,0
CARN Capital	176 268	0,8%	-0,3
David Lindskog	172 000	0,8%	+0,7
Jacob Grapengiesser	167 861	0,8%	0,0
15 största	16 721 114	74,7%	+5,3
Eastnine AB (återköpta aktier)	139 253	0,6%	-0,1
Övriga	5 509 894	24,6%	-5,2
Totalt	22 370 261	100,0%	0,0

¹ Privat och via bolag. Källa: Modular Finance.

Finansiella rapporter i sammandrag

Entrén till Eastnines 3Bures-3 i Vilnius centrala affärsdistrikt.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

TEUR	2023	2022	2023	2022	2022	2022/2023
	jan-sep	jan-sep	jul-sep	jul-sep	jan-dec	okt-sep
Hysesintäkter	27 200	21 804	9 056	8 228	30 299	35 695
Fastighetskostnader	-1 788	-2 154	-576	-636	-2 812	-2 447
Driftnetto	25 411	19 650	8 481	7 592	27 487	33 248
Centrala administrationskostnader	-2 774	-3 051	-851	-957	-4 224	-3 948
Ränteintäkter	833	-	786	-	23	855
Räntekostnader	-9 828	-6 481	-3 643	-2 506	-9 374	-12 721
Andra finansiella intäkter och kostnader	-427	-305	-209	-128	-498	-620
Förvaltningsresultat	13 215	9 813	4 564	4 001	13 413	16 815
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	-34 706	7 535	-10 004	-2 467	9 383	-32 858
Orealiserade värdeförändringar i investeringar	-	76 519	-	58 108	70 789	-5 730
Orealiserade värdeförändringar i derivat	-2 437	11 564	-1 264	6 521	12 417	-1 585
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	-49 870	6 813	-18 913	260	7 075	-49 609
Resultat före skatt	-73 799	112 244	-25 617	66 423	113 076	-72 967
Aktuell skatt	-277	-197	-95	-148	-209	-290
Uppskjuten skatt	1 856	-3 210	68	-749	-4 307	760
Periodens/årets resultat¹	-72 220	108 837	-25 644	65 526	108 560	-72 497
Övrigt totalresultat – poster som kan komma att återföras till resultatet:						
Omräkningsdifferenser för utlandsverksamhet	-289	-73	-621	-73	147	-77
Skatt på poster som kan komma att återföras till resultatet	-8	-	-8	-	-	-8
Periodens/årets totalresultat¹	-72 517	108 764	-26 274	65 453	108 707	-72 574
Antal utgivna aktier, justerat för återköpta aktier, tusental	22 231	22 208	22 231	22 208	22 208	22 231
Vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning, tusental	22 212	22 208	22 221	22 208	22 208	22 211
Vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning, tusental	22 236	22 211	22 236	22 217	22 226	22 236
Resultat per aktie före utspädning, EUR	-3,25	4,90	-1,15	2,95	4,89	-3,26
Resultat per aktie efter utspädning, EUR	-3,25	4,90	-1,15	2,95	4,88	-3,26

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

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

TEUR	2023	2022	2022
	30 sep	31 dec	30 sep
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	573 082	606 222	603 873
Nyttjanderättstillgång, leasingavtal	2 151	2 234	2 258
Derivatinstrument	8 287	10 037	10 169
Övriga anläggningstillgångar	198	263	306
Summa anläggningstillgångar	583 718	618 756	616 607
Övriga omsättningstillgångar	6 455	5 543	5 686
Likvida medel	173 209	19 820	20 569
Värdepappersinnehav som innehas för försäljning	-	193 355	198 586
Summa omsättningstillgångar	179 665	218 718	224 840
SUMMA TILLGÅNGAR	763 382	837 474	841 447
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	399 378	478 508	478 564
Räntebärande skulder	278 961	263 552	320 403
Uppskjuten skatteskuld	16 949	18 788	17 660
Leasingskuld	2 132	2 216	2 240
Övriga långfristiga skulder	3 102	3 037	4 746
Summa långfristiga skulder	301 144	287 594	345 050
Räntebärande skulder	52 486	63 330	8 301
Övriga kortfristiga skulder	10 375	8 043	9 531
Summa kortfristiga skulder	62 861	71 373	17 832
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	763 382	837 474	841 447

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 september	-	-	-	108 764	108 764
Övrigt totalresultat 1 januari-30 september	-	-	73	-	73
Utdelning till aktieägarna	-	-6 377	-	-	-6 377
Långsiktiga incitamentsprogram	-	111	-	-	111
Utgående eget kapital 30 september 2022	3 660	245 301	73	229 530	478 564
Resultat 1 oktober-31 december	-	-	-	-204	-204
Övrigt totalresultat 1 oktober-31 december	-	-	74	-	74
Långsiktiga incitamentsprogram	-	74	-	-	74
Utgående eget kapital 31 december 2022	3 660	245 375	147	229 326	478 508
Resultat 1 januari-30 september	-	-	-	-72 220	-72 220
Övrigt totalresultat 1 januari-30 september	-	-	-297	-	-297
Utdelning till aktieägarna	-	-6 673	-	-	-6 673
Långsiktiga incitamentsprogram	-	61	-	-	61
Utgående eget kapital 30 september 2023	3 660	238 762	-150	157 107	399 378

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

TEUR	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2023 jul-sep	2022 jul-sep	2022 jan-dec	2022/2023 okt-sep
Den löpande verksamheten						
Resultat före skatt	-73 799	112 244	-25 617	66 423	113 076	-72 967
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	86 525	-92 661	29 152	-62 072	-92 608	86 577
Betald inkomstskatt	-277	-197	-95	-149	-209	-290
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändringar i rörelsekapitalet	12 449	19 386	3 440	4 202	20 259	13 321
Förändringar i kassaflöde från rörelsekapitalet						
Ökning (-)/minskning(+) rörelsefordringar	-1 580	5 265	268	-584	6 423	-422
Ökning (+)/minskning(-) rörelseskulder	654	-8 318	553	1 083	-7 132	1 840
Kassaflöde från den löpande verksamheten	11 523	16 333	4 261	4 701	19 550	14 739
Investeringsverksamheten						
Investeringar i befintliga fastigheter	-1 566	-5 615	-604	-1 699	-6 116	-2 067
Förvärv av fastigheter	-	-120 906	-	-	-120 906	-
Förvärv av inventarier	-14	-26	-3	-4	-34	-22
Försäljning av övriga finansiella tillgångar	143 890	18 792	143 592	2 710	18 792	143 890
Kassaflöde från investeringsverksamheten	142 310	-107 755	142 985	1 007	-108 264	141 801
Finansieringsverksamheten						
Upptagna lån	10 519	93 340	-	-	93 340	-
Amortering av lån	-5 954	-5 719	-1 618	-2 075	-7 542	-7 777
Amortering av leasingsskuld	-84	-80	-28	-25	-104	-108
Utdelning till aktieägarna	-4 930	-4 819	-1 669	-1 594	-6 413	-6 524
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-449	82 722	-3 314	-3 694	79 281	-3 891
Periodens/årets kassaflöde	153 383	-8 700	143 931	2 014	-9 434	152 649
Likvida medel, ingående balans	19 820	29 201	29 287	18 521	29 201	20 569
Valutakursdifferenser i likvida medel	6	68	-9	34	53	-9
Likvida medel, utgående balans	173 209	20 569	173 210	20 569	19 820	173 209

NYCKELTAL

	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2023 jul-sep	2022 jul-sep	2022 jan-dec	2022/2023 okt-sep
Överskottsgrad, %	93	90	94	92	91	93
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,5	2,3	2,6	2,4	2,3
Avkastning på eget kapital, %	-22,0	33,9	-25,5	58,7	25,4	-16,5
Kassaflöde per aktie från den löpande verksamheten, EUR	0,52	0,74	0,19	0,21	0,88	0,66
Kassaflöde per aktie, EUR	6,91	-0,39	6,48	0,09	-0,42	6,87
Förvaltningsresultat per aktie, EUR	0,59	0,44	0,21	0,18	0,60	0,76
Resultat per aktie före utspädning, EUR	-3,25	4,90	-1,15	2,95	4,89	-3,26
Resultat per aktie efter utspädning, EUR	-3,25	4,90	-1,15	2,95	4,88	-3,26

SEGMENTSRAPPORTERING

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

TEUR 1 jan–30 sep 2023	Fastigheter i	Fastigheter i	Fastigheter i	Övriga	Ofördelat	Summa
	Litauen	Lettland	Polen	investeringar		
Hysesintäkter	17 859	3 036	6 304	-	-	27 200
Fastighetskostnader	-1 044	-628	-116	-	-	-1 788
Driftnetto	16 815	2 409	6 188	-	-	25 411
Centrala administrationskostnader	-	-	-	-	-2 774	-2 774
Räntesintäkter	48	-	-	-	785	833
Räntekostnader	-4 028	-1 054	-1 885	-	-2 860	-9 828
Andra finansiella intäkter och kostnader	-19	-	-146	-	-262	-427
Förvaltningsresultat	12 815	1 355	4 157	-	-5 112	13 215
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	-25 407	-6 315	-2 984	-	-	-34 706
Orealiserade värdeförändringar i investeringar	-	-	-	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar i derivat	-2 245	-83	-109	-	-	-2 437
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	-	-	-	-49 870	-	-49 870
Resultat före skatt	-14 837	-5 043	1 063	-49 870	-5 112	-73 799
Aktuell/ uppskjuten skatt	1 677	-1	-97	-	-	1 579
Periodens resultat	-13 160	-5 044	966	-49 870	-5 112	-72 220
Förvaltningsfastigheter	379 516	75 615	117 951	-	-	573 082
<i>varav periodens investeringar/förvärv</i>	<i>1 220</i>	<i>316</i>	<i>30</i>	-	-	<i>1 566</i>
Räntebärande skulder	185 036	31 031	70 380	-	45 000	331 447

TEUR 1 jan–30 sep 2022	Fastigheter i	Fastigheter i	Fastigheter i	Övriga	Ofördelat	Summa
	Litauen	Lettland	Polen	investeringar		
Hysesintäkter	16 222	2 533	3 048	-	-	21 804
Fastighetskostnader	-1 428	-719	-7	-	-	-2 154
Driftnetto	14 794	1 815	3 041	-	-	19 650
Centrala administrationskostnader	-	-	-161	-	-2 890	-3 051
Räntekostnader	-3 271	-553	-1 076	-	-1 581	-6 481
Andra finansiella intäkter och kostnader	-23	-	-63	-	-220	-305
Förvaltningsresultat	11 500	1 262	1 742	-	-4 691	9 813
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	8 583	-1 048	-	-	-	7 535
Orealiserade värdeförändringar i investeringar	-	-	-	76 519	-	76 519
Orealiserade värdeförändringar i derivat	7 207	686	3 672	-	-	11 564
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	-	-	-	6 813	-	6 813
Resultat före skatt	27 290	899	5 414	83 332	-4 691	112 244
Uppskjuten skatt	-2 512	-2	-893	-	-	-3 407
Periodens resultat	24 778	898	4 521	83 332	-4 691	108 837
Förvaltningsfastigheter	402 363	80 604	120 906	-	-	603 873
<i>varav periodens investeringar/förvärv</i>	<i>4 646</i>	<i>969</i>	<i>120 906</i>	-	-	<i>126 521</i>
Värdepappersinnehav	-	-	-	198 586	-	198 586
Räntebärande skulder	180 227	32 017	71 460	-	45 000	328 704

TILLGÅNGAR SOM INNEHAS FÖR FÖRSÄLJNING

Nedanstående tabell redovisar de värdepappersinnehav som vid periodens slut värderas till verkligt värde i nivå 2. Innehavet i MFG avyttrades under perioden.

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
Avyttringar/minskningar	-143 592
Realiserade värdeförändringar via periodens/årets resultat	-49 763
Utgående balans 30 september 2023	-

VÄRDERINGSANTAGANDEN

Förvaltningsfastigheter	2023 30 sep	2023 30 jun	2023 31 mar	2022 31 dec	2022 30 sep
Vägt direktavkastningskrav, %	6,2	6,1	5,9	5,6	5,6
Genomsnittlig marknadshyra, EUR/kvm/månad	16,3	16,0	15,9	15,5	15,4
Genomsnittlig kalkylränta, %	7,7	7,6	7,9	7,6	7,5
Långsiktig inflation marknadshyror, %	1,6	1,6	2,0	2,0	2,0
Långsiktig vakansgrad, %	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5

KÄNSLIGHETSANALYS

30 september 2023

Förvaltningsfastigheter,

TEUR	Antaganden	Fastigheter i Litauen		Fastigheter i Lettland		Fastigheter i Polen		Summa	
Marknadshyra, %	+/- 5,0	16 190	-16 073	2 964	-2 941	4 178	-4 179	23 332	-23 193
Uhyrningsgrad, %-enhet	+/- 1,0	4 821	-4 838	813	-812	-	-	5 634	-5 650
Direktavkastningskrav, %-enheter	+/- 0,25	-9 970	10 832	-1 645	1 775	-4 809	5 223	-16 424	17 830

MARKNADSRISKER, TEUR

Påverkan på resultat och kapital	Förändring, %	2023 30 sep	2022 31 dec	Kassaflöde och intjäning	2023 30 sep	2022 31 dec
Växelkurs EUR/PLN	+/- 10	4 712	5 507	Marknadsränta +/- 50 räntepunkter	-602/+602	-488/+488
				Marknadsränta +/- 100 räntepunkter	-1 204/1 204	-975/+975

TILLGÅNGAR OCH SKULDER I FRÄMMADE VALUTOR, TEUR

Likvida medel och skulder	2023 30 sep	2022 31 dec	Värdepappersinnehav	2023 30 sep	2022 31 dec
Valuta i SEK	511	83	Innehav i rubel (avser MFG)	-	193 355
Valuta i PLN	746	370			
Leasingskuld i SEK	211	294			

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

TEUR	2023	2022	2023	2022	2022	2022/2023
	jan-sep	jan-sep	jul-sep	jul-sep	jan-dec	okt-sep
Övriga intäkter	1 481	1 397	494	466	1 933	2 017
Centrala administrationskostnader	-2 576	-2 527	-840	-791	-3 542	-3 590
Rörelseresultat	-1 095	-1 131	-347	-325	-1 609	-1 573
Erhållna utdelningar från koncernföretag	3 607	-	-	-	-	3 607
Orealiserade värdeförändringar i investeringar	-	76 756	-	58 363	42 509	-34 246
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	-50 168	6 813	-18 913	260	3 266	-53 715
Finansiella intäkter	7 194	2 771	1 698	960	2 477	6 900
Finansiella kostnader	-6 687	-1 919	-2 115	-646	-1 340	-6 107
Resultat före skatt	-47 149	83 290	-19 676	58 612	45 304	-85 134
Skatt	-	-	-	-	-	-
Periodens/årets resultat	-47 149	83 290	-19 676	58 612	45 304	-85 134

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

TEUR	2023	2022	2022
	30 sep	31 dec	30 sep
TILLGÅNGAR			
Nyttjanderättstillgång, leasingavtal	230	312	337
Aktier och andelar i koncernföretag	126 298	138 680	138 662
Lån till koncernföretag	78 777	78 777	78 777
Kortfristigt värdepappersinnehav	-	193 355	198 586
Övriga tillgångar	3 345	1 617	2 892
Likvida medel	159 546	7 620	7 703
SUMMA TILLGÅNGAR	368 195	420 363	426 957
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	317 640	371 402	377 061
Räntebärande skulder	45 000	45 000	45 000
Leasingskuld	211	294	319
Övriga skulder	5 344	3 666	4 577
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	368 195	420 363	426 957

KVARTALSÖVERSIKT

RESULTATRÄKNINGAR

TEUR	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021
Hyresintäkter	9 056	9 092	9 051	8 495	8 228	7 350	6 226	5 451
Fastighetskostnader	-576	-537	-676	-650	-636	-797	-729	-839
Driftnetto	8 481	8 555	8 376	7 845	7 592	6 553	5 497	4 612
Centrala administrationskostnader	-851	-1 015	-908	-1 175	-957	-1 075	-1 019	-1 000
Ränteintäkter	786	27	19	23	-	-	-	-
Räntekostnader	-3 643	-3 290	-2 895	-2 893	-2 506	-2 229	-1 746	-1 749
Andra finansiella intäkter och kostnader	-209	-175	-43	-200	-128	-118	-51	-122
Förvaltningsresultat	4 564	4 102	4 549	3 600	4 001	3 131	2 680	1 742
<i>Orealiserade värdeförändringar:</i>								
Fastigheter	-10 004	-7 891	-16 811	1 848	-2 467	10 031	-34	13 957
Investeringar	-	-31 296	-	-5 730	58 108	62 756	-44 344	31 995
Derivat	-1 264	131	-1 304	852	6 521	2 757	2 287	689
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	-18 913	-106	444	262	260	92	6 461	861
Resultat före skatt	-25 617	-35 060	-13 122	832	66 423	78 766	-32 950	49 244
Skatt	-27	192	1 414	-1 109	-897	-2 262	-296	-1 995
Periodens resultat	-25 644	-34 867	-11 708	-277	65 526	76 603	-33 246	47 249
Omräkningsdifferens för utlandsverksamhet	-629	110	222	220	-73	-	-	-
Periodens totalresultat	-26 274	-34 757	-11 486	-57	65 453	76 603	-33 246	47 249

BALANSPOSTER I SAMMANDRAG

TEUR	2023 30 sep	2023 30 jun	2023 31 mar	2022 31 dec	2022 30 sep	2022 30 jun	2022 31 mar	2021 31 dec
Förvaltningsfastigheter	573 082	582 482	589 922	606 222	603 873	604 640	471 196	469 817
Långfristiga värdepappersinnehav	-	-	-	-	-	140 222	77 467	121 830
Kortfristiga värdepappersinnehav	-	-	-	-	-	2 984	4 172	19 028
Övriga tillgångar	17 091	18 062	17 482	18 076	18 419	11 356	6 876	12 642
Likvida medel	173 209	29 287	18 739	19 820	20 569	18 521	67 505	29 201
Värdepappersinnehav som innehas för försäljning	-	162 059	193 355	193 355	198 586	-	-	-
SUMMA TILLGÅNGAR	763 382	791 890	819 499	837 474	841 447	777 724	627 217	652 518
Eget kapital	399 378	425 649	467 042	478 508	478 564	412 965	342 766	375 994
Långfristiga räntebärande skulder	278 961	325 580	261 847	263 552	320 403	322 631	253 634	234 574
Kortfristiga räntebärande skulder	52 486	7 486	62 707	63 330	8 301	8 149	7 162	6 510
Övriga skulder	32 558	33 176	27 904	32 084	34 179	33 979	23 654	35 441
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	763 382	791 890	819 499	837 474	841 447	777 724	627 217	652 518

NYCKELTAL PER KVARTAL

FASTIGHETSRELATERADE	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021
Uthyrningsbar yta, tkvm	182,8	183,0	183,0	182,9	182,9	183,0	143,2	143,2
Antal fastigheter	14	14	14	14	14	14	13	13
Förvaltningsfastigheter, TEUR	573 082	582 482	589 922	606 222	603 873	604 640	471 196	469 817
Överskottsgrad, %	94	94	93	92	92	89	88	85
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,3	96,3	96,6	96,3	94,3	91,5	91,1	90,0
Genomsnittshyra, EUR/kvm/månad	16,2	16,1	16,1	15,3	15,3	15,2	15,2	14,8
Genomsnittshyra, EUR/kvm/år	194	193	193	183	183	183	183	178
WAULT, år	3,9	4,1	4,2	4,4	4,4	4,7	4,1	4,3
Vägt direktavkastningskrav, fastigheter, %	6,2	6,1	5,9	5,6	5,6	5,6	5,5	5,6
Miljöcertifierade fastigheter, % av kvm	94	94	94	94	89	63	81	81

FINANSIELLA	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021
Hysesintäkter, TEUR	9 056	9 092	9 051	8 495	8 228	7 350	6 226	5 451
Driftnetto, TEUR	8 481	8 555	8 376	7 845	7 592	6 553	5 497	4 612
Förvaltningsresultat, TEUR	4 564	4 102	4 549	3 600	4 001	3 131	2 680	1 742
Belåningsgrad fastigheter, %	58	57	55	54	54	55	55	51
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	28	52	52	51	51	52	41	45
Kapitalbindningstid, år	2,0	2,4	2,1	2,3	2,6	2,8	2,5	2,5
Räntebindningstid, år	1,3	1,5	1,7	1,8	2,0	2,2	1,6	1,5
Skuldkvot, ggr	11,7	11,8	12,4	14,1	16,3	18,5	15,9	15,7
Nettoskuldkvot, ggr	5,6	10,7	11,6	13,2	15,3	17,5	11,8	13,8
Soliditet, %	52	54	57	57	57	53	55	58
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,2	2,6	2,2	2,6	2,4	2,5	2,0
Genomsnittlig räntenivå, %	4,2	4,0	3,8	3,4	3,1	3,0	2,9	2,8
Avkastning på eget kapital, %	-25,5	-31,1	-9,7	0,0	58,7	81,1	-37,0	53,6

AKTIERELATERADE	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021
Eget kapital, TEUR	399 378	425 649	467 042	478 508	478 564	412 965	342 766	375 994
Långsiktigt substansvärde, TEUR	407 743	432 834	474 611	486 274	486 055	426 241	356 635	391 853
Börsvärde, TEUR	303 049	209 936	197 122	241 250	178 152	178 326	229 161	341 658
Börsvärde, TSEK	3 485 822	2 473 943	2 220 775	2 682 696	1 936 515	1 909 866	2 376 229	3 517 707
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	22 231	22 208	22 208	22 208	22 208	22 208	22 208	22 208
Vägt genomsnittligt antal aktier, justerat för återköpta aktier, tusental	22 221	22 208	22 208	22 208	22 208	22 208	22 208	22 169
Kassaflöde per aktie från den löpande verksamheten, EUR	0,19	0,19	0,14	0,14	0,21	0,22	0,31	0,27
Kassaflöde per aktie, EUR	6,48	0,47	-0,05	-0,03	0,09	-2,21	1,72	-1,55
Förvaltningsresultat per aktie, EUR	0,21	0,18	0,20	0,16	0,18	0,14	0,12	0,08
Resultat per aktie före utspädning, EUR	-1,15	-1,57	-0,53	-0,01	2,95	3,45	-1,50	2,13
Resultat per aktie efter utspädning, EUR	-1,15	-1,57	-0,53	-0,01	2,95	3,45	-1,50	2,12
Eget kapital per aktie, EUR	18,0	19,2	21,0	21,5	21,5	18,6	15,4	16,9
Eget kapital per aktie, SEK	207	226	237	240	234	199	160	174
Långsiktigt substansvärde per aktie, EUR	18,3	19,5	21,4	21,9	21,9	19,2	16,1	17,6
Långsiktigt substansvärde per aktie, SEK	211	230	241	243	238	206	167	182
Aktiekurs, EUR	13,6	9,5	8,9	10,9	8,0	8,0	10,3	15,4
Aktiekurs, SEK	156,80	111,40	100,00	120,80	87,20	86,00	107,00	158,40

ÖVRIGT	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021
EUR/SEK	11,50	11,78	11,27	11,12	10,87	10,71	10,37	10,30
EUR/PLN	4,64	4,43	4,68	4,69	4,87	4,82	-	-

HÄRLEDNING AV NYCKELTAL

	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021
Hysesintäkter	9 056	9 092	9 051	8 495	8 228	7 350	6 226	5 451
Driftnetto	8 481	8 555	8 376	7 845	7 592	6 553	5 497	4 612
Överskottsgrad, %	94	94	93	92	92	89	88	85
Förvaltningsfastigheter	573 082	582 482	589 922	606 222	603 873	604 640	471 196	469 817
Räntebärande skulder	331 447	333 065	324 554	326 882	328 705	330 780	260 796	241 084
Belåningsgrad fastigheter, %	58	57	55	54	54	55	55	51
Förvaltningsfastigheter	573 082	582 482	589 922	606 222	603 873	604 640	471 196	469 817
Räntebärande skulder	331 447	333 065	324 554	326 882	328 705	330 780	260 796	241 084
Likvida medel	173 209	29 287	18 739	19 820	20 569	18 521	67 505	29 201
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	28	52	52	51	51	52	41	45
Eget kapital	399 378	425 649	467 042	478 508	478 564	412 965	342 766	375 994
Återläggning derivat	-8 584	-9 849	-9 718	-11 022	-10 169	-3 648	-892	1 395
Återläggning uppskjuten skatt	16 949	17 034	17 288	18 788	17 660	16 925	14 760	14 464
Långsiktigt substansvärde, TEUR	407 743	432 834	474 611	486 274	486 055	426 241	356 635	391 853
Driftnetto	32 294	32 368	30 366	27 487	24 253	21 748	20 121	19 237
Centrala administrationskostnader	-3 891	-4 056	-4 115	-4 226	-4 050	-3 888	-3 749	-3 853
Summa	28 402	28 312	26 251	23 261	20 203	17 861	16 372	15 384
Räntebärande skulder	331 447	333 065	324 554	326 882	328 705	330 780	260 796	241 084
Skuldkvot, ggr	11,7	11,8	12,4	14,1	16,3	18,5	15,9	15,7
Driftnetto	32 294	32 368	30 366	27 487	24 253	21 748	20 121	19 237
Centrala administrationskostnader	-3 891	-4 056	-4 115	-4 226	-4 050	-3 888	-3 749	-3 853
Summa	28 402	28 312	26 251	23 261	20 203	17 861	16 372	15 384
Räntebärande skulder	331 447	333 065	324 554	326 882	328 705	330 780	260 796	241 084
Likvida medel	173 209	29 287	18 739	19 820	20 569	18 521	67 505	29 201
Nettoskuldkvot, ggr	5,6	10,7	11,6	13,2	15,3	17,5	11,8	13,8
Förvaltningsresultat	4 564	4 102	4 549	3 600	4 001	3 131	2 680	1 742
Räntekostnader	3 643	3 290	2 895	2 893	2 506	2 229	1 746	1 749
Resultat före räntekostnader	8 207	7 392	7 444	6 493	6 506	5 360	4 426	3 490
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,2	2,6	2,2	2,6	2,4	2,5	2,0
Totalresultat, annualiserat	-105 094	-139 029	-45 945	-228	261 812	306 413	-132 983	188 996
Genomsnittligt eget kapital	412 513	446 345	472 775	478 536	445 764	377 866	359 380	352 343
Avkastning på eget kapital, %	-25,5	-31,1	-9,7	0,0	58,7	81,1	-37,0	53,6

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 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 fastigheter

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel i förhållande till förvaltningsfastigheternas värde.

Nettoskuldkvot

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel vid periodens slut i förhållande till driftnettot rullande tolv efter avdrag för centrala administrationskostnader rullande tolv.

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.

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 årsstämmans godkännande.

Finansiell kalender

Bokslutskommuniké 2023	7 februari 2024
Delårsrapport januari-mars 2024	25 april 2024
Årsstämma 2024	25 april 2024
Delårsrapport januari-juni 2024	5 juli 2024
Delårsrapport januari-september 2024	25 oktober 2024
Bokslutskommuniké 2024	6 februari 2025

Datum för utbetalning av utdelning till aktieägare:

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 26 oktober 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