

Delårsrapport januari-juni 2021

Eastnines hyresintäkter och förvaltningsresultat ökade under perioden till följd av större fastighetsbestånd. Fastighetsportföljen har växt efter förvärv av två fullt uthyrda kontorsfastigheter och investeringsstrategin har breddats till att omfatta även premiumlogistik. Efter periodens slut har Eastnine emitterat sin första gröna obligation.

Perioden januari-juni 2021

- Hyresintäkterna ökade med 18 procent till 10 522 TEUR (8 942). Ökningen beror på ett större fastighetsbestånd. I en jämförbar portfölj, minskade hyresintäkterna med 6 procent, på grund av högre vakanser i Riga.
- Driftnettot ökade med 19 procent till 9 538 TEUR (8 031).
- Förvaltningsresultatet ökade med 19 procent till 5 289 TEUR (4 432) på grund av större fastighetsbestånd och skalfördelar.
- Orealiserade värdeförändringar uppgick till 4 225 TEUR (-15 755). Av förändringen hänförs 2 916 TEUR (2 584) till fastigheter, 948 TEUR (-17 678) till övriga investeringar och 361 TEUR (-661) till derivat.
- Periodens resultat uppgick till 11 793 TEUR (-12 513), motsvarande 0,53 EUR per aktie (-0,59).
- Genomsnittlig hyresnivå var 15,0 EUR per kvm och månad (14,9) och uthyrningsgraden uppgick till 92,6 procent (92,6). Nettouthyrningen uppgick till -707 TEUR.

Viktiga händelser under andra kvartalet

- Eastnines styrelse har breddat investeringsstrategin till att omfatta även förstklassiga logistikfastigheter i Baltikum.
- Två kontorsfastigheter, en i Riga och en i Vilnius, har förvärvats och tillträtts. Båda fastigheterna är LEED Platinum-certifierade.
- Eastnine har 2021 tilldelats U.S. Green Building Council Leadership Award i kategorin Europa för sitt arbete med utveckling av gröna byggnader.

Väsentliga händelser efter periodens slut

- Eastnine har emitterat sin första gröna obligation om 45 MEUR med tre års löptid.

NYCKELTAL I URVAL	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2021 apr-jun	2020 apr-jun
Hyresintäkter, TEUR	10 522	8 942	5 423	4 467
Förvaltningsresultat, TEUR	5 289	4 432	2 836	2 170
Förvaltningsresultat per aktie, EUR	0,24	0,21	0,13	0,10
Periodens resultat, TEUR	11 793	-12 513	6 144	9 740
Resultat per aktie efter utspädning, EUR	0,53	-0,59	0,28	0,46
Avkastning på eget kapital, %	7,5	-9,7	7,8	15,7

NYCKELTAL I URVAL	2021 30 jun	2020 31 dec
Belåningsgrad fastigheter, %	48	46
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	43	40
Miljöcertifierade fastigheter ¹ , % av kvm	88	87
Eget kapital per aktie, EUR	14,2	14,0
Eget kapital per aktie, SEK ²	144	141
Långsiktigt substansvärde per aktie, EUR	14,9	14,6
Långsiktigt substansvärde per aktie, SEK ²	151	147

I Delårsrapporten avses jämförelsetalen för resultatposter perioden januari-juni 2020 och för balansposter tidpunkten 31 december 2020. Med Bolaget avses Eastnine-koncernen.

¹ Miljöcertifierad yta i relation till total yta (exklusive yta som förväntas bli föremål för omfattande projektutveckling). ² EUR = 10,14 SEK den 30 juni 2021 (källa: Reuters).

Detta är Eastnine

Svenskt fastighetsbolag

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

Nordiska hyresgäster

Hyresgästerna utgörs huvudsakligen av stora och stabila nordiska bolag med internationell verksamhet.

Baltiska högavkastande premiumfastigheter

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



MÅL I AFFÄRSPLAN 2023

Verksamhet

Fastighetsportfölj om 700 MEUR vid slutet av 2023.

Förvaltningsresultatet under kvartal fyra 2023 (omräknat i årstakt) ska uppgå till 25 MEUR.

Status 30 juni 2021

415 MEUR

11,3 MEUR (årstakt Q2 2021)

Finansiella

Utdelningen ska över tid motsvara minst 50 % av förvaltningsresultatet efter avdrag för aktuell skatt.

66 %¹

Avkastning på eget kapital bör uppgå till minst 10 % över tid.

21,4 % (rullande tolv månader)

Belåningsgrad fastigheter ska uppgå till max 60 %.

48 %

Soliditeten ska vara minst 35 %.

58 %

Hållbarhet

Hela fastighetsbeståndet ska vara hållbarhetscertifierat i nivå med minst LEED Gold eller BREEAM Excellent.²

88 %

¹ Baserat på beslutad utdelning, vid årsstämman 2021, på 3,00 SEK per aktie. ² Avser yta för samtliga fastigheter som inte väntas bli föremål för omfattande projektutveckling.

Nyförvärvade fastigheten Uniq i Vilnius



Eastnines fastighetsportfölj växer vidare inom kontor och logistik

Eastnine har förvärvat två kontorsfastigheter i Riga respektive Vilnius. Investeringsstrategin har breddats och planen är nu att förvärva även logistikfastigheter av samma höga kvalitet som våra kontor. Vi har breddat kapitalbasen genom att framgångsrikt emittera en grön obligation, vilken bidrar till framtida tillväxtmöjligheter för fastighetsportföljen.

Positivt kvartal

Hyresintäkterna är på högsta nivån någonsin och driftnettot samt förvaltningsresultatet ökade under andra kvartalet. Såväl kassaflöde från den löpande verksamheten som förvaltningsresultat per aktie utvecklas positivt, vilket är naturligt i takt med att fastighetsportföljen växer och effektiviteten ökar. Hyresgästernas anställda, som i hög utsträckning har arbetat hemifrån under pandemin efter direktiv från myndigheterna, började så smått att återgå till kontoren före semestrarna och det finns anledning att tro att den trenden kommer att fortsätta efter sommaren. Karantänsreglerna slopades i månadsskiftet juni/juli, vilket underlättar resandet och även visningar av lediga lokaler. Nettouthyrningen var negativ under perioden, till stor del beroende på att Danske Bank som väntat valt att inte förlänga hyresavtalet i fastigheten 3Bures-1,2. Avflytten sker sista juli. Vi har tecknat tolv nya hyresavtal under våren, varav sju var inflyttade vid halvårsskiftet och resten inflyttas under andra halvåret 2021 och första kvartalet 2022. Hyresnivån var något högre än för befintliga avtal.

Nya fastighetsförvärv

Eastnine förvärvade under andra kvartalet kontorsfastigheterna Zala 1 i Riga och Uniq i Vilnius. Fastigheterna, som är fullt uthyrda, kompletterar vårt befintliga bestånd på ett bra sätt, både kommersiellt och geografiskt, vilket möjliggör en effektiv förvaltning. Fastigheterna tillträdades i månadsskiftet maj/juni respektive i mitten av juni, vilket innebär att vi får full resultateffekt från fastigheterna under tredje kvartalet 2021.

Ny affärsidé och bredare investeringsinriktning

Eastnines styrelse har beslutat att bredda bolagets investeringsfokus från förstklassiga kontorsfastigheter till att omfatta även premiumlogistik. Som en naturlig konsekvens av breddningen blir den geografiska inriktningen de bästa lägena i Baltikum, då bäst lokalisering av logistik inte alltid är huvudstäder. E-handeln har ökat kraftigt i Baltikum och därmed också intresset för logistikfastigheter. Diversifieringen innebär fortsatt hög avkastningsnivå, men till lägre risknivå. Direktavkastningsnivån för logistikfastigheter i Baltikum följer samma nedåtgående trend som vi sett i Sverige. Fortfarande är dock avkastningsnivån högre för logistik än för kontor och avkastningsnivån för båda fastighetstyperna är signifikant högre än i Sverige. Den nya investeringsinriktningen stärker Eastnines tillväxtmöjligheter.

Arkitekttävlingar för kommande projekt

White arkitekter och ARHIS arhitekti utsågs i juni till vinnare i Eastnines arkitekttävling om en ny vision för kvarteret Kimmel i Riga. All nybyggnation i Rigas historiska centrum förutsätter en arkitekttävling som är öppen för alla. Eastnines vision för den arkitektoniska skissdesign tävlingen var att omvandla det tidigare Kimmel Riga-bryggeriet till en ny central mötesplats med, inte bara kontor utan också, kaféer, restauranger, butiker, kultur och gröna rum. Kvarteret, som kommer att omfatta cirka 38 000 kvm, ska vara en gång- och cykelvänlig mötesplats, inkludera grönområden och innebära minimalt med transporter.

I slutet av april utlyste vi också en öppen, internationell arkitekttävling för 3Bures-4 som kommer att ligga i anslutning till övriga 3Bures-fastigheter i Vilnius. Tävligen beräknas avslutas under tredje kvartalet.

Första gröna obligationen

I början av juli emitterade Eastnine sin första obligation som självklart, med tanke på vår hållbara inriktning, var grön. Emissionsvolymen uppgick till 45 MEUR och löptiden är tre år. Kapitalet kommer att investeras i enlighet med Eastnines gröna ramverk, som fått ratingen Dark Green av Cicero, vilket bland annat inkluderar gröna byggnader med hållbarhetscertifiering på åtminstone LEED Platinum- eller BREEAM Excellent-nivå och höga energipoäng. Obligationen innebär att vi breddar vår kapitalbas, vilket är viktigt för den framtida tillväxten inom både kontor och logistik.

Kestutis Sasnauskas, vd

“Såväl kassaflöde från den löpande verksamheten som förvaltningsresultat per aktie utvecklas positivt, vilket är naturligt i takt med att fastighetsportföljen växer och effektiviteten ökar.”



Affärsidé

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



Interiör från fastigheten S7-1 i Vilnius



Marknad

Under andra kvartalet förbättrades pandemiläget i Baltikum avsevärt. Restriktionerna har lättat och den ekonomiska tillväxten har tagit fart. Hyresmarknaden är robust samtidigt som transaktionsaktiviteten accelererat, med en rekordvolym på 640 MEUR sedan årsskiftet.

Marknadsutveckling

Pandemiläget förbättrades avsevärt i Baltikum under det andra kvartalet. Smittspridningen sjönk från höga nivåer, vaccinerings har inletts och länderna har successivt kunnat släppa på restriktioner, Litauen redan från mitten av april och Lettland något senare. Den ekonomiska tillväxten förväntas vända tydligt uppåt i hela Eurozonen under andra halvåret 2021, drivet av uppdämd efterfrågan och förbättrat sentiment. Litauen och Lettland förväntas växa i reala termer med 3,7 procent respektive 3,2 procent under 2021, enligt OECD. Inflationen beräknas uppgå till 1,8 procent respektive 1,2 procent.

Hyresmarknad

Trenderna från första kvartalet höll i sig även under det andra kvartalet. Efterfrågan på kontor är fortsatt god i Vilnius, vakansgraden ligger på runt åtta procent och hyresnivån är stabil. Under det första kvartalet noterades en rekordhög nyuthyrningsnivå i marknaden på hela 31 000 kvm. En viktig drivkraft är den växande sysselsättningen i shared service-sektorn, som expanderade med fem procent under 2020, motsvarande cirka 900 nya arbetstillfällen. Under andra kvartalet annonserades flera nyetableringar i Vilnius, bland annat speltillverkaren Wargaming som flyttar in i 5 000 kvm i komplexet Quadrum och konsultjätten Accenture som planerar att öppna ett globalt shared service-center i Vilnius.

I Riga är efterfrågan svagare och vakansgraden i marknaden, på cirka 18 procent, var i princip oförändrad under kvartalet. Den höga nivån är påverkad av färdigställande av ett fåtal nya större kontorsfastigheter med låg uthyrningsgrad. Hyresnivån har varit stabil. Positivt för marknaden är att SEB i början av juli meddelade att banken kommer att hyra 11 000 kvm i det planerade kontorsprojektet Gustavs för sitt shared service-center.

Utvecklingen på logistikmarknaden i de olika baltiska länderna är mer jämn. Det finns en god efterfrågan på moderna logistiklokaler i hela Baltikum, drivet av bland annat uppgraderingar och konsolidering från äldre och mindre fastigheter och inte minst en stadigt växande e-handel som under pandemin växt kraftigt. Utvecklingsaktiviteten är samtidigt hög med projekt från utvecklare som Sirin, Pillar, Piche och VGP. Toppfyrorna inom logistik är därför stabila runt 4,70 EUR per kvm och månad i både Riga och i Vilnius. Vakansgraden var 4,6 procent i Riga och obefintlig i Vilnius vid halvårsskiftet.

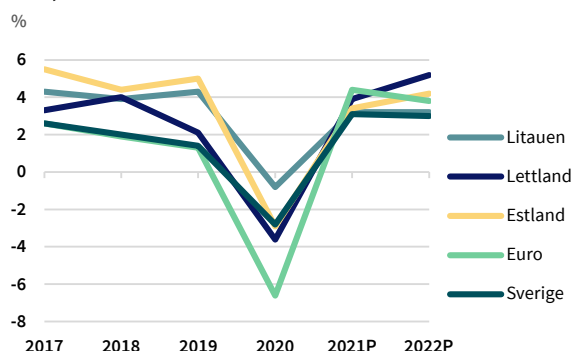
Transaktionsmarknad

Transaktionsaktiviteten i Baltikum har accelererat under det andra kvartalet och volymen uppgick till 640 MEUR under första halvåret, vilket är en fördubbling jämfört med motsvarande period föregående år. Den största fastighetstransaktionen i Baltikum under kvartalet var Eastnines förvärv av kontorsfastigheterna Uniq i Vilnius och Zala 1 i Riga för totalt 35,5 MEUR. Säljare var fastighetsutvecklaren Vastint, som ägs av Interogo-stiftelsen där också Ikea ingår. Inga andra kontorstransaktioner noterades.

Inom logistiksegmentet fortsatte den höga aktiviteten genom förvärv av East Capital i Tallinn och Eften Capital i den litauiska regionstaden Panevezys.

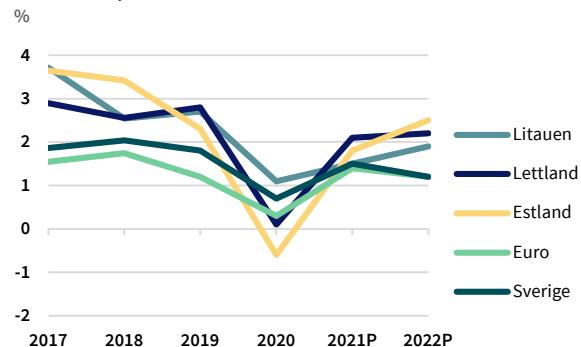
Direktavkastningskravet i kontorsegmentet bedöms vara oförändrat sedan årsskiftet i Vilnius med 5,5 procent. I Riga och Tallinn har direktavkastningskravet sjunkit med 0,2 procentenheter till 5,8 procent respektive 5,9 procent för centralt belägna fastigheter. Logistiksegmentet har sett både högre aktivitet och sjunkande direktavkastningskrav för de bästa objekten. Enligt Colliers bedömning låg nivån runt 7,0 procent i Baltikum vid periodens slut.

BNP, ÅRLIG FÖRÄNDRING



Källa: Eurostat, IMF

INFLATION, ÅRLIG FÖRÄNDRING



Källa: Eurostat, IMF

Perioden januari-juni 2021

Både hyresintäkter och förvaltningsresultat ökade under perioden på grund av ett större fastighetsbestånd. Även fastighetsvärdet har ökat, huvudsakligen beroende på förvärv men även på grund av orealiserade värdeförändringar. Värdet på övriga investeringar har ökat under perioden, trots utbetalda utdelningar under andra kvartalet.

Hyresintäkter

Intäkterna, som i sin helhet utgörs av hyresintäkter, ökade med 18 procent under perioden till 10 522 TEUR (8 942), huvudsakligen på grund av ett större fastighetsbestånd. Beviljade rabatter har, som en konsekvens av coronapandemin, under perioden beviljats med cirka 90 TEUR, motsvarande 0,5 procent av total årshyra för lokaler. Hyresintäkterna i en jämförbar portfölj minskade med 6 procent under perioden, vilket framför allt förklaras av en högre vakansgrad i Riga. Den genomsnittliga hyresnivån uppgick vid periodens slut till 15,0 EUR per kvm och månad (14,9). Nya hyresavtal har tecknats på en genomsnittlig nivå om 15,2 EUR per kvm och månad. Genomsnittlig hyresnivå för omförhandlade kontrakt har skett till oförändrade nivåer och uppgick till 13,6 EUR per kvm. Nettouthyrningen var negativ och uppgick till -707 TEUR, se avsnitt Hyresgäster.

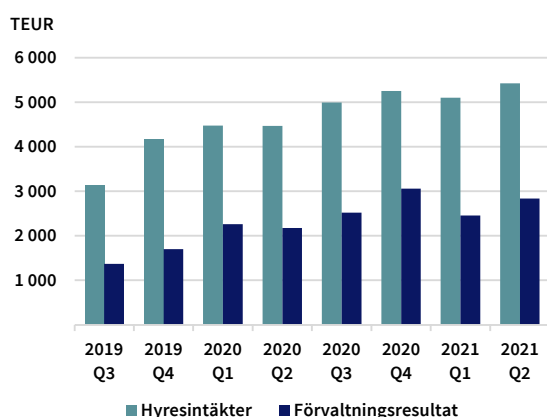
Fastighetskostnader

Eastnine redovisar endast den del av fastighetskostnaderna som ej vidaredebiterats till hyresgästerna. Hyresavtalen utgörs huvudsakligen av triple-net-avtal, vilket innebär att redovisade kostnader påverkas av förändrad vakansgrad. Till följd av fastighetsförvärv ökade fastighetskostnaderna till -984 TEUR (-911).

Resultat

Driftnettet uppgick till 9 538 TEUR (8 031) och överskottsgraden till 91 procent (90). Överskottsgradens höga nivå beror på att en majoritet av hyresgästerna, utöver hyran, även betalar för till exempel el, värme, kyla, vatten och avlopp, reparationer, underhåll samt förvaltning. Ökningen i driftnetto om 19 procent är främst kopplad till förvärv.

HYRESINTÄKTER OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT



Centrala administrationskostnader ökade till -2 059 TEUR (-1 689), huvudsakligen till följd av kostnader av engångskaraktär under första kvartalet. Förvaltningsresultatet ökade med 19 procent till 5 289 TEUR (4 432).

Orealiserade värdeförändringar i fastigheter uppgick till 2 916 TEUR (2 584). Orealiserade värdeförändringar för övriga investeringar uppgick till 948 TEUR (-17 678), varav 861 TEUR (-18 406) är hänförligt till MFG och 87 TEUR (728) till fondinvesteringen. Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till 361 TEUR (-661). Utdelningar har under perioden erhållits med 3 906 TEUR (-). Inga värdeförändringar har realiserats. Resultatet före skatt uppgick till 13 421 TEUR (-11 323) och periodens resultat till 11 793 TEUR (-12 513).

Segmentsrapportering

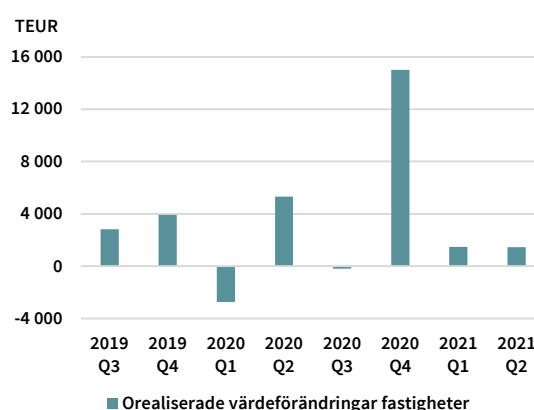
Från och med 1 januari 2021 har segmentsrapporteringen ändrats och omfattar följande segment: Fastigheter i Litauen, Fastigheter i Lettland samt Övriga investeringar. Jämförelseperioden har omräknats.

Fastigheter i Litauen genererade ett förvaltningsresultat om 6 887 TEUR (4 963) och resultat för perioden om 9 128 TEUR (7 117). Fastigheter i Lettland genererade ett förvaltningsresultat om 520 TEUR (1 158) och resultat för perioden om 96 TEUR (-263). Lettlands resultat är påverkat av högre vakanser än jämförbar period föregående år.

Segmentet Övriga investeringar genererade ett resultat för perioden om 4 854 TEUR (-17 678), varav utdelningar uppgick till 3 906 TEUR och orealiserade värdeförändringar till 948 TEUR.

El allokerade centrala administrationskostnader och andra finansiella intäkter och kostnader uppgick till -2 118 TEUR (-1 689).

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER



Rapporter i sammandrag

Nedan presenteras resultatrapport i sammandrag för januari-juni 2021 respektive 2020 samt balansrapport för 30 juni 2021 respektive 31 december 2020.

RESULTAT OCH FINANSIELL STÄLLNING

Sammandrag, TEUR	2021 jan-jun	2020 jan-jun
Hysesintäkter	10 522	8 942
Fastighetskostnader	-984	-911
Driftnetto	9 538	8 031
Central administration	-2 059	-1 689
Finansiella intäkter/kostnader	-2 190	-1 910
Förvaltningsresultat	5 289	4 432
Orealiserade värdeförändringar	4 225	-15 755
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	3 906	-
Skatt	-1 627	-1 190
Periodens resultat	11 793	-12 513

Sammandrag, TEUR	2021 30 jun	2020 31 dec
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	414 986	372 400
Långfristiga värdepappersinnehav	103 100	102 152
Likvida medel	20 218	24 278
Övriga tillgångar	4 340	3 395
SUMMA TILLGÅNGAR	542 644	502 225
EGET KAPITAL & SKULDER		
Eget kapital	315 348	309 942
Räntebärande skulder	199 339	173 151
Derivatinstrument	2 384	2 745
Uppskjuten skatteskuld	12 482	10 855
Övriga skulder	13 091	5 532
SUMMA EGET KAPITAL & SKULDER	542 644	502 225

Segment i sammandrag

Nedan presenteras segmentsrapport i sammandrag för januari-juni 2021 respektive 2020.

RESULTAT FÖRDELAT PER SEGMENT

TEUR	2021 jan-jun	2020 jan-jun
Fastigheter i Litauen		
Förvaltningsresultat	6 687	4 963
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	3 340	4 005
Orealiserade värdeförändringar i derivat	528	-661
Uppskjuten skatt	-1 627	-1 190
Resultat Fastigheter i Litauen	9 128	7 117
Fastigheter i Lettland		
Förvaltningsresultat	520	1 158
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	-424	-1 421
Orealiserade värdeförändringar i derivat	-167	-
Resultat Fastigheter i Lettland	-71	-263
Övriga investeringar		
Orealiserade värdeförändringar	948	-17 678
Utdelningar	3 906	-
Resultat Övriga investeringar	4 854	-17 678
Ofördelat		
Central administration och övriga rörelsekostnader	-2 059	-1 689
Ej allokerat finansnetto	-58	-
Resultat Ofördelat	-2 118	-1 689
Periodens resultat	11 793	-12 513

Finansiering

Eastnines verksamhet finansieras i huvudsak av eget kapital och räntebärande skulder. Enligt finanspolycyn ska soliditeten uppgå till minst 35 procent och belåningsgraden för fastigheter inte överstiga 60 procent.

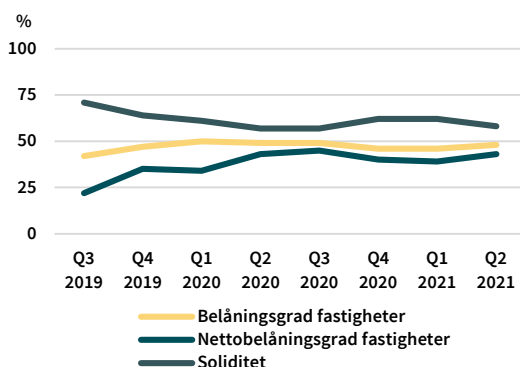
Eget kapital uppgick till 315 348 TEUR (309 942) vid periodens slut och soliditeten till 58 procent (62). Räntebärande skulder uppgick till 199 339 TEUR (173 151), varav 9 procent avser så kallad grön finansiering. Under andra kvartalet har nya krediter om 29 277 TEUR upptagits i bank, varav 19 277 TEUR i samband med fastighetsförvärv. Två lån om, 14 187 TEUR samt 11 869 TEUR med ursprungligt förfall i september 2021 respektive september 2022, har refinansierats med befintlig långivare, varefter löptiden förlängts till sista december 2024. Belåningsgraden för fastigheter uppgick till 48 procent (46) och nettobelåningsgrad fastigheter till 43 procent (40). För samtliga tillgångar var belåningsgraden 38 procent (36) och nettobelåningsgraden 35 procent (31). Outnyttjad checkräkningskredit uppgick vid periodens slut till 3 000 TEUR (3 000).

Genomsnittlig räntenivå uppgick till 2,3 procent (2,3) vid periodens slut. Genomsnittlig räntebindningstid uppgick till 2,1 år (2,3) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden var 3,0 år (3,0). Samtliga räntebärande skulder, förutom den outnyttjade checkräkningskrediten, löper med rörlig ränta kopplad mot Euribor 3M, men 73 procent (75) av totala räntebärande skulder har räntesäkrats genom derivat.

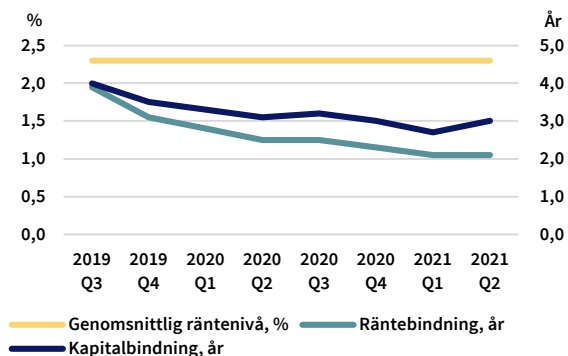
Under perioden har skulderna amorterats med 3 089 TEUR. Den årliga amorteringstakten enligt avtal uppgick till 6 510 TEUR, motsvarande 3,3 procent av räntebärande skulder vid periodens slut.

Eastnines derivat bestod vid periodens utgång av 146 314 TEUR (129 375) i ränteswappar, varav 40 procent förfaller 2023, 39 procent 2024, 16 procent 2025 och 5 procent 2026.

BELÅNINGSGRAD OCH SOLIDITET



RÄNTEBINDNING OCH KAPITALBINDNING



Derivaten värderas till verkligt värde och värdeförändringar redovisas i resultatet, utan påverkan på kassaflödet. Det verkliga värdet på derivaten uppgick till -2 384 TEUR (-2 745) vid periodens slut. Vid löptidens slut är värdet på derivaten alltid noll.

Skatt

Periodens skattekostnad uppgick till -1 627 TEUR (-1 190), allt hänförligt till uppskjuten skatt i Litauen där bolagsskatt om 15 procent har applicerats. Den bokförda uppskjutna skatten är främst hänförlig till skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värden samt skattemässiga underskott. Ingen bolagsskatt har redovisats i Estland eller Lettland, där skatt om 20 procent endast utgår på utdelade vinstmedel.

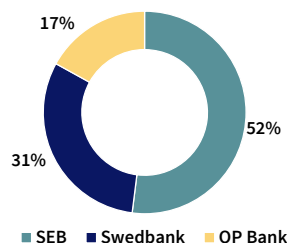
Substansvärde och eget kapital per aktie

Långsiktigt substansvärde per aktie var 14,9 EUR (14,6), motsvarande 151 SEK per aktie (147). Eget kapital per aktie var 14,2 EUR (14,0), motsvarande 144 SEK per aktie (141).

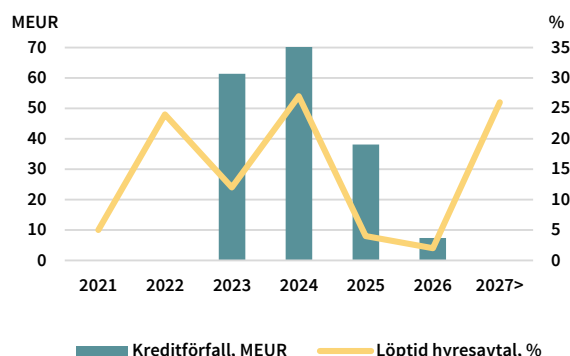
Kassaflöde

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändringar i rörelsekapitalet uppgick till 9 416 TEUR (4 415) under perioden. Förändringar i rörelsekapitalet var -806 TEUR (-1 460). Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -37 171 TEUR (-43 363) och för finansieringsverksamheten till 24 506 TEUR (24 600). Periodens kassaflöde uppgick till -4 055 TEUR (-15 709). Likvida medel vid periodens slut uppgick till 20 218 TEUR (24 278).

FÖRDELNING BANKLÅN



KREDITFÖRFALL OCH LÖPTID HYRESAVTAL



Fastighetsbestånd

Under andra kvartalet har Eastnine förvärvat två fullt uthyrda kontorsfastigheter i Riga respektive Vilnius. Fastighetsvärdet ökade med 42,6 MEUR under perioden genom förvärv, investeringar och orealiserade värdeförändringar.

Fastighetsbestånd

Eastnines fastighetsportfölj består av tolv moderna kontorsfastigheter i Riga och Vilnius. Två fullt uthyrda kontorsfastigheter har under andra kvartalet förvärvats för 35,5 MEUR. Fastigheterna omfattar cirka 10 500 kvm och 300 parkeringsplatser. Total uthyrningsbar yta uppgick vid periodens slut till cirka 130 700 kvm. Genomsnittlig ålder avseende samtliga fastigheter, exklusive utvecklingsprojektet Kimmel, uppgick till drygt åtta år. Värdet har ökat med 42,6 MEUR, framför allt på grund av förvärv, till 415,0 MEUR. Hyresvärdet ökade till 25,0 MEUR (22,8) och uthyrningsgraden var 92,6 procent (92,6) vid periodens slut.

Vilnius

Eastnines fastighetsportfölj i centrala Vilnius kan delas in i tre kluster av kontorsfastigheter. Två av klustren är koncentrerade till affärsdistriktet, som löper längs med gatan Konstitucijos prospektas, beläget norr om floden Neris. I stort sett hela Vilnius bestånd av A-klassade kontor återfinns i detta centrala affärsdistrikt. Det tredje klustret, ligger intill parlamentskvarteret och, inkluderar Eastnines fastigheter Vertas-1, Vertas-2 och Uniq. Total uthyrningsbar yta uppgår till drygt 108 000 kvm, vilket motsvarar en marknadsandel om cirka 12 procent av kontorsmarknaden i staden.

Fastighetsportföljen i Vilnius inkluderar både tomträtter och äganderätter. Vertas-1, Vertas-2 samt Uniq ägs med äganderätt och övriga fastigheter med tomträtt. Kvarvarande löptider för tomträtterna varierar mellan 21 och 79 år. Det sammanlagda fastighetsvärdet var vid periodens slut 339,0 MEUR (311,7).

Riga

I Riga saknas än så länge ett tydligt affärsdistrikt och utvecklingen av moderna kontor sker i ett antal mikrolägen. Samtliga Eastnines kontorsfastigheter i Riga återfinns

centralt i staden, belägna längs Krisjana Valdemara iela, en av stadens viktigaste gator, samt Zala iela. Fastighetsbeståndet om nära 22 700 kvm uthyrningsbar yta bedöms motsvara fyra procents marknadsandel av kontorsmarknaden i staden. Fastigheterna Kimmel samt Alojās Biroji väntas bli föremål för omfattande projektutveckling. I Riga ägs samtliga fastigheter med äganderätt. Det sammanlagda fastighetsvärdet var 76,0 MEUR (60,7) vid periodens slut.

Fastighetsutveckling

Eastnine hade vid periodens slut två utvecklingsprojekt, The Pine och Kimmel, båda belägna i Riga. Projekten är i planeringsstadiet. För utvecklingsprojektet The Pine, på huvudgatan Krisjana Valdemara iela, har Eastnine som mål att uppföra Baltikums första kontorshus konstruerat i trä. Byggnaden planeras att uppföras i direkt anslutning till befintlig byggnad på fastigheten Alojās Biroji och uthyrningsbar yta beräknas uppgå till cirka 18 000 kvm. Planen är att The Pine ska bli en av Baltikums mest högklassiga kontorsfastigheter både vad gäller hållbarhet samt hyresgästupplevelse och byggnaden förväntas nå en klimatneutral drift efter färdigställandet. The Pine är den första kontorsfastigheten i Baltikum med målsättningen om att uppnå dubbla hållbarhetscertifieringar; dels LEED Platinum som rör själva byggnaden, dels WELL som omfattar välbefinnandet för människorna som befinner sig i byggnaden. Slutligt bygglov väntas under 2021.

Fastigheten Kimmel, bestående av projektmark i centrala Riga, inrymde tidigare det historiska bryggeriet med samma namn. Marken utgör nästan ett helt kvarter längs huvudgatan Krisjana Valdemara iela. Fastigheten inrymmer i dagsläget 4 000 kvm kulturmärkta byggnader som måste bevaras, men kan byggas om, samt möjligheten att bygga uppskattningsvis ytterligare 34 000 kvm. Rivningstillstånd för övriga befintliga byggnader har erhållits och rivning påbörjades i januari 2021.

FASTIGHETSBESTÅND

Stad	Kontor	Uthyrningsbar yta, kvm			Vakant yta, kvm	Uthyrningsgrad, %	Fastighetsvärde, MEUR	Andel av värde, %
		Handel och service	Övrigt	Total yta				
Vilnius	104 066	3 628	351	108 045	2 974	97,2	339,0	82
Riga	19 751	2 471	435	22 657	6 762	70,2	76,0	18
Totalt	123 817	6 099	786	130 702	9 736	92,6	415,0	100

White arkitekter och ARHIS arkitekti har utsetts till vinnare i Eastnines internationella arkitekttävling om en ny vision för kvarteret Kimmel i Riga. Eastnines vision för den arkitekt-oniska skissdesign tävlingen, som ägt rum under våren 2021, har varit att förvandla det tidigare bryggeriet till en ny central mötesplats omfattande både kontor, kaféer, restauranger, butiker, kultur och gröna rum. Kvarteret ska vara en gång- och cykelvänlig mötesplats med inbjudande grönområden och få miljöbelastande transporter.

I slutet av april utlyste Eastnine en öppen, internationell arkitekttävling för 3Bures-4 som kommer att ligga i anslutning till övriga 3Bures-fastigheter i Vilnius. Tävligen väntas slutföras under tredje kvartalet.

Värdeförändringar fastigheter

Fastigheternas värde ökade under perioden till 414 986 TEUR (372 400) som en följd av förvärv och investeringar i befintliga fastigheter, samt orealiserade värdeförändringar. Eastnine har förvärvat två fastigheter för en total förvärvslikvid om 38 486 TEUR, varav 35 500 avser köpeskilling, 486 TEUR avser transaktionskostnader och 2 500 TEUR avser tilläggsköpeskilling, vilken kan utgå vid eventuell förlängning av hyresavtal. Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 1 184 TEUR i befintliga fastigheter, varav 496 TEUR avser fastigheter som är föremål för omfattande projektutveckling.

Den orealiserade värdeförändringen om 2 916 TEUR, motsvarar 0,8 procent av ingående fastighetsvärde vid årets början. Den orealiserade positiva värdeförändringen under perioden beror framför allt på ökade framtida kassaflöden, hänförliga till högre hyresintäkter än tidigare bedömningar. Samtidigt har dock framtida kassaflöden hänförligt till hyresförluster, som en effekt av coronapandemin, påverkat värderingen negativt.

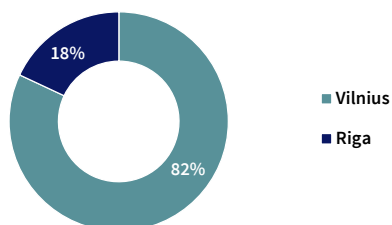
Förvärv och avyttringar

Under perioden har Eastnine förvärvat och tillträtt två fullt uthyrda kontorsfastigheter, en i Riga och en i Vilnius. Båda fastigheterna kompletterar Eastnines befintliga bestånd i respektive stad väl. Fastigheten Zala 1 i Riga om 3 600 kvm är centralt belägen, i närheten av Valdemara Centrs samt Alojas Biroji, och inkluderar 190 parkeringsplatser. Uniq i Vilnius om 6 900 kvm ligger intill Vertas-1 samt Vertas-2 och inkluderar 110 parkeringsplatser.

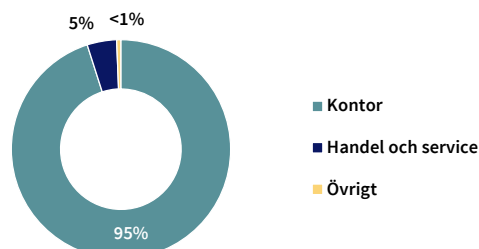
FASTIGHETSVÄRDETS FÖRÄNDRING, TEUR

	2021 jan-jun	2020 jan-dec
Fastighetsvärde vid årets början	372 400	290 256
Fastighetsförvärv	38 486	62 461
Investeringar i befintliga fastigheter	1 184	2 300
Orealiserade värdeförändringar	2 916	17 383
Fastighetsvärde vid periodens slut	414 986	372 400

FASTIGHETSBESTÅND PER STAD, VÄRDE



FASTIGHETSBESTÅND PER KATEGORI, VÄRDE



Nya visionen för kvarteret Kimmel i Riga

Hyresgäster

Eastnine erbjuder flexibla och högkvalitativa kontorslokaler i centrala affärlägen till hyresgäster med stort fokus på att lokalernas läge och hållbarhet stämmer överens med det egna företagets värderingar. I flera av fastigheterna finns Business centers inrättade med service såsom reception under kontorstid och säkerhetsvakt dygnet runt. Även restauranger, service för klädvård och parkering återfinns i merparten av fastigheterna.

Eastnines hyresgäster utgörs i hög grad av stora och stabila nordiska bolag med internationell verksamhet. Av samtliga hyresgäster är cirka 72 procent verksamma inom Finans och ICT. Både Eastnine, som fastighetsägare, och hyresgäster ställer höga krav på hållbara och förstklassiga kontorslokaler. För att möta efterfrågan på moderna och effektiva kontorslösningar arbetar Eastnine bland annat aktivt med hållbarhetscertifiering av byggnaderna.

Danske Bank är största hyresgäst med cirka 31 procent av total årshyra. De tio största hyresgästerna hyr cirka 82 800 kvm för en total årshyra om 14 747 TEUR. Vid periodens utgång var den genomsnittliga återstående hyrestiden för samtliga hyresgäster 3,8 år (5,0) och för de tio största hyresgästerna 4,0 år (5,7).

Hyresavtal

Avtalsmässigt är hyresmarknaden i Baltikum annorlunda jämfört med marknaden i Sverige. Merparten av hyresavtalen är tidsbegränsade och upphör vid hyresperiodens slut. Avtal kan dock innehålla klausuler som innebär att hyresgästen har en första rätt till omförhandling av förhyrda ytor och även rätt att utöka ytor i samband med avtalsförfall. Förlängning kräver därför en aktiv omförhandling från båda parter.

Eastnine tillämpar månadshyra för samtliga kontorslokaler. Genomsnittlig hyresnivå uppgick till 15,0 EUR per kvm och månad vid periodens slut (14,9). Totalt avtalade hyresintäkter, för samtliga hyresavtal och hela avtalstiden, uppgick till 87,1 MEUR, varav 30 procent förfaller år 2025 eller senare.

Uthyrningar

Under perioden har 3 500 kvm, med en årshyra om 610 TEUR, omförhandlats. Nettouthyrningen, dvs. nya avtal minus avtal som inte förlängts, var negativ, -3 700 kvm, motsvarande en årshyra om 707 TEUR. Den största enskilda uppsägningen utgörs av Danske Banks avtal i 3Bures-1,2 om drygt 4 300 kvm med avflytt 31 juli 2021. Omförhandlade hyresavtal har tecknats på oförändrade nivåer om 13,6 EUR per kvm. För nyuthyrningar var genomsnittlig hyresnivå 15,2 EUR per kvm.

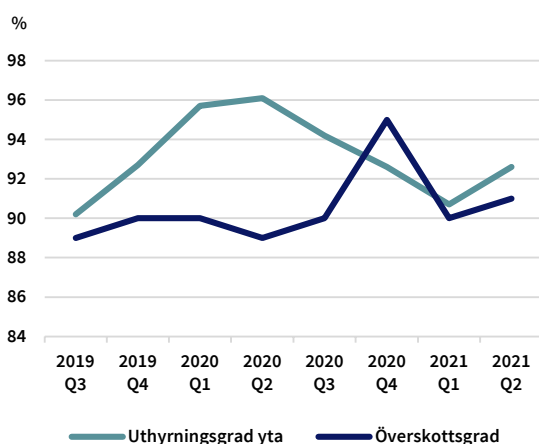
STÖRSTA HYRESGÄSTER

Hyresgäst	Årshyra, TEUR	Andel av kontrakterad årshyra, %	Kvm	Antal kontrakt	Löptid i hyresavtal ¹ , år	Break-option i hyresavtal ² , år
Danske Bank	6 691	31	37 842	4	1,8	1,8
Telia	2 876	13	15 952	1	7,7	7,7
Swedbank	1 843	9	11 266	4	10,2	4,2
Visma	970	5	5 571	3	2,5	2,5
Citco	660	3	3 009	7	6,1	6,1
Webhelp	538	2	2 726	5	1,1	1,1
Cobalt	330	2	1 816	4	3,5	3,5
Europos Socialinio fondo agentura	287	1	1 769	3	1,8	1,8
Invalda INVL	281	1	1 532	3	4,5	4,5
Aviva	270	1	1 306	2	0,8	0,8
Totalt	14 747	68	82 789	36	4,0	3,3

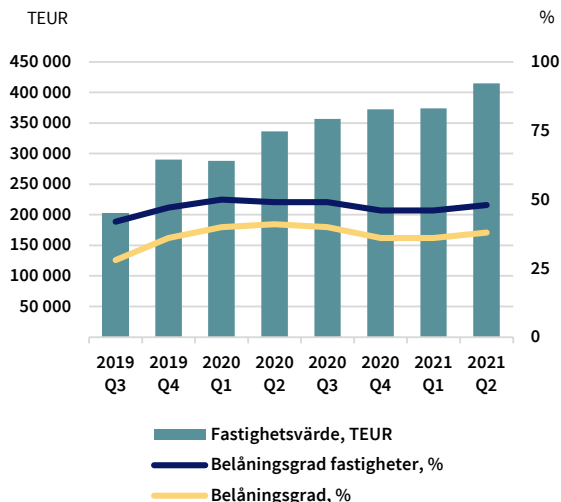
¹ Genomsnittlig vägd återstående löptid i hyresavtal.

² Genomsnittlig vägd återstående löptid i hyresavtal beräknat fram till datum för "break-option".

UTHYRNINGSGRAD OCH ÖVERSKOTTSGRAD



FASTIGHETSVÄRDE OCH BELÅNINGSGRAD



Marknadsvärde fastighetsbeståndet

Marknadsvärdet uppgick till 415,0 MEUR (372,4) vid periodens slut. De orealiserade värdeförändringarna avseende fastigheter uppgick till 2 916 TEUR, motsvarande 0,8 procent av ingående fastighetsvärde vid årets början.

Eastnine värderar sina fastigheter varje kvartal, varav extern värdering sker minst en gång under en rullande tolv-månadersperiod. Extern- och internvärderingarna utförs med samma värderingsmetodik och programvara i syfte att varje kvartal ska omfattas av samma observerbara, och icke observerbara, indata. För mer information om värderingsmodell, antaganden och fastighetsvärde se även Årsredovisning 2020, not 10 (Förvaltningsfastigheter). I likhet med föregående år har externvärderingarna utförts av Colliers International Advisors i Lettland och Litauen.

Värderingsmetod och utförande

Värderingsmodellen baseras på nuvärdesberäknade kassaflöden under en fem- eller tioårig kalkylperiod med tillägg för nuvärdesberäknat restvärde vid kalkylperiodens slut. Kassaflödesberäkningar med längre kalkylperiod än fem år tillämpas normalt på fastigheter med endast en eller ett fåtal hyresgäster med långa avtalstider där kassaflödet är mer förutsägbart. Externvärderingarna är utförda i enlighet med internationell värderingsstandard (IVS 2020). Vid externvärdering utförs besiktning av fastigheterna på plats.

Fastigheternas framtida kassaflöden under kalkylperioden beräknas enligt följande modell:

- + Hyresintäkter inklusive hyrestillägg
- Driftkostnader
- Underhållskostnader

Summa driftnetto

- Avdrag för investeringar

Summa kassaflöde

Värderingsantaganden

Fastighetsvärderingarna grundar sig vid värderingstidpunkten på bedömningar och antaganden av både observerbara, och icke observerbara, indata. Observerbara data som har stor påverkan på värdet är aktuella hyresintäkter, historiska och budgeterade fastighetskostnader, beslutade och kända framtida investeringar och aktuell inflation. Icke observerbara data är avkastningskrav samt framtida förväntade marknadshyror, vakanser och inflation.

Bedömd marknadshyra i värderingarna uppgick i genomsnitt till 15,0 EUR per kvm. Merparten av hyresavtalen är så kallade triple-net-avtal, varför fastighetskostnaderna framför allt har en påverkan vid vakanser.

Hyresgästspecifika investeringar vid nyuthyrning kalkyleras till 180 EUR per kvm i Lettland och 190 EUR per kvm i Litauen. Övriga fastighetsinvesteringar har beräknats i intervallet 2,0–3,0 procent av hyresintäkterna och uppgick i genomsnitt till 2,4 procent.

Långsiktig vakansgrad är i genomsnitt upptagen till 4,5 procent i värderingsmodellen. Inflationen har bedömts vara noll det närmaste året, öka till 0,5 procent år två och därefter bedöms inflationen uppgå till 1,5 procent. Genomsnittlig kalkylränta var 7,2 procent och vägt direktavkastningskrav i värderingsmodellen är oförändrat sedan årsskiftet och uppgick till 5,8 procent.

VÄRDERINGSMODELL

	2021 30 jun	2020 31 dec
Vägt direktavkastningskrav, %	5,8	5,8
Genomsnittliga fastighetsinvesteringar, %	2,4	2,2
Genomsnittlig hyra, EUR/kvm/månad	15,0	15,0
Genomsnittlig kalkylränta, %	7,2	7,2
Investering vid nyuthyrning, EUR/kvm	180/190	180/190
Långsiktig inflation, %	1,5	1,5
Långsiktig vakansgrad, %	4,5	4,5

HYRESVÄRDE OCH UTHYRNINGSGRAD PER LOKALTYP

Lokaltyp	Kvm	Hyresvärde, MEUR	Hyresvärde, EUR/kvm	Uthyrningsgrad, %
Kontor	123 817	22,4	15,1	92,8
Handel och service	6 099	1,0	13,2	93,9
Parkering	-	1,4	-	-
Övrigt ¹	786	0,2	7,3	47,8
Summa	130 702	25,0	15,0	92,6

¹Inkluderar hyresvärde för övriga lokaler och t.ex. reklamskyltar och antenner. Hyresvärde EUR/kvm beräknas endast på hyresvärdet hänförligt till övriga lokaler.

Aktuell intjäningsförmåga

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 2021.

Intjäningsförmåga visar ögonblicksbild

Intjäningsförmågan ska ej förväxlas med en prognos för kommande tolv månader, utan är en ögonblicksbild som visar vilket resultat Eastnine kan generera under givna förutsättningar. Den grundar sig på det fastighetsbestånd som föreligger på balansdagen.

Intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning vad gäller utveckling av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer.

Eastnines beräknade intjäningsförmåga baseras på följande antaganden om intäkter och kostnader:

- Hyresintäkterna avser kontrakterade intäkter inklusive hyrestillägg och med avdrag för eventuella hyresrabatter på balansdagen.
- Fastighetskostnader (avrundade) utgörs av en bedömning av ett normalårs driftkostnader, underhållsåtgärder, fastighetsskatt, tomträttsavgäld samt kostnader för fastighetsadministration.
- Kostnader för central administration (avrundad) har beräknats utifrån befintlig organisation och aktuellt fastighetsbestånd på balansdagen
- Finansiella intäkter och kostnader har beräknats utifrån balansdagens räntebärande skulder och den genomsnittliga räntenivån samt övriga finansiella intäkter och kostnader aktuella vid periodens utgång.

Kommentarer intjäningsförmåga

- Hyresvärdet och uthyrningsgraden har ökat under kvartalet till följd av förvärv av två fullt uthyrda fastigheter.
- Högre uthyrningsgrad i jämförbara fastigheter har minskat vakansvärdet.
- Hyresintäkterna ökar något mer i procent än hyresvärdet medan bedömda fastighetskostnader är oförändrade.
- Räntekostnaderna ökar på grund av nya krediter relaterade till förvärvade fastigheter samt ny nettofinansiering avseende befintlig fastighetsportfölj.
- Överskottsgraden och den framåtriktade direktavkastningsnivån ökar något på grund av det förbättrade vakansläget.

Aktuell intjäningsförmåga, TEUR	2021 30 jun	2021 31 mar	Förändring, %
Hyresvärde	24 999	22 776	+10
Avgår vakansvärde	-1 913	-2 177	-12
Summa hyresintäkter	23 086	20 599	+12
Fastighetskostnader	-2 100	-2 100	0
Driftnetto	20 986	18 499	+13
Centrala administrationskostnader	-3 800	-3 600	+6
Räntekostnader	-4 710	-3 988	+18
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-52	-52	0
Förvaltningsresultat	12 424	10 859	+14

Nyckeltal, aktuell intjäningsförmåga	2021 30 jun	2020 31 mar	Förändring, enhet
Överskottsgrad, %	91	90	+1
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	3,7	-0,1
Genomsnittlig räntenivå, %	2,3	2,3	0,0
Framåtriktad direktavkastning exklusive utvecklingsfastigheter, %	5,2	5,1	+0,1
Framåtriktad direktavkastning, %	5,1	4,9	+0,2
Förvaltningsfastigheter, TEUR	414 986	374 200	+40 786

Övriga investeringar

Övriga investeringar utgörs av innehav i Melon Fashion Group (MFG) samt East Capital Baltic Property Fund II (EC BPFII). Värdet på innehaven steg med 87 TEUR under perioden. Eastnine har under andra kvartalet erhållit utdelningar om 3 906 TEUR. Eastnine avser frigöra kapitalet från övriga investeringar till förmån för fastighetsinvesteringar.

Melon Fashion Group

Melon Fashion Group är en av de ledande aktörerna i den ryska modeindustrin med en affärsmodell som baseras på inhouse-design med produktion i Asien. MFG hade vid periodens slut ett butiksnätverk bestående av totalt 818 butiker (809), varav 247 (240) utgjordes av franchise. Den totala butikarean uppgick till 211 tkvm, varav 41 tkvm avsåg franchise. MFG saluför varumärkena Sela, Befree, Zarina och Love Republic. Varje varumärke riktar sig till en specifik målgrupp med ett eget unikt designspråk.

Perioden januari-maj 2021

MFG presenterar halvårsrapporten enligt IFRS efter att Eastnine publicerat delårsrapporten för första halvåret. Därav används MFGs preliminära siffror för januari-maj som underlag i Eastnines rapport. MFG uppvisade en fortsatt stark försäljningsutveckling där e-handelns försäljning ökade med 55 procent, jämfört med samma period förra året. Andelen e-handel uppgick till 32 procent av total försäljning, jämfört med 42 procent under de fem första månaderna 2020 (effekt av nedstängning av fysiska butiker våren 2020) och 17 procent 2019. Den totala försäljningen ökade med 103 procent till 14 077 MRUB (6 937). EBITDA, exklusive effekter av IFRS 16, uppgick till 1 482 MRUB (-326) och EBITDA-marginalen var 10,5 procent (-4,7). Netto-vinsten uppgick till 1 304 MRUB (-786). MFG har fortsatt god likviditet och betalade utdelning om 860 MRUB (-).

Eastnines ägarandel i MFG

Eastnine äger 36 procent av MFG. Innehavet är obelånat. Värdet på innehavet i MFG steg med 861 TEUR (-18 406) till

	2021 jan-jun	2020 jan-jun
Nyckeltal innehavet i MFG		
Orealiserad värdeförändring, TEUR	861	-18 406
Erhållna utdelningar, TEUR	3 266	-
Totalavkastning, %	5,2	-27,5

	2021 30 jun	2020 31 dec
Nyckeltal innehavet i MFG		
Eastnines ägarandel, %	36	36
Verkligt värde, Eastnines ägarandel, TEUR	80 182	79 320
Andel av Eastnines tillgångar, %	14,8	15,8

ANDEL AV EASTNINES TILLGÅNGAR



80 182 TEUR (79 320) vid periodens slut. MFGs utdelning till aktieägarna under andra kvartalet innebar en negativ realiserad värdeförändring, samtidigt som förstärkning av rubeln gentemot euron under perioden inverkar positivt. Eastnine har under andra kvartalet erhållit 3 266 (-) TEUR i utdelning från MFG. Totalavkastning för innehavet uppgick till 5,2 procent (-27,5) under perioden.

East Capital Baltic Property Fund II

EC BPFII startades 2012. Fonden, en så kallad "closed-end fund" är fullt investerad och löper med en sista förlängningsperiod fram till maj 2022. Fonden har totalt fyra fastigheter, samtliga i Tallinn, inom logistik, detaljhandel och kontor.

Perioden januari-juni 2021

Fonden redovisar en fortsatt positiv värdeförändring under perioden, trots utbetalad utdelning under andra kvartalet.

Eastnines ägarandel i fonden

Eastnine innehar ägar- och röstandelar om 12 procent i East Capital (Lux) SCA, SICAV-SIF (en paraplyfond). Innehavet är obelånat. Ägarandelarna innebär att Eastnine erhåller resultatandelar om 43 procent i sub-fonden EC BPFII. Värdet av fondinnehavet utgörs av Eastnines andel av fondens totala värde. Eastnines fondandelsvärde steg med 87 TEUR (728) under perioden och uppgick till 22 918 TEUR (22 831) vid periodens slut.

Under andra kvartalet har Eastnine erhållit utdelning från fonden med 640 TEUR. Totalavkastning för innehavet uppgick till 3,2 procent (3,3) under perioden.

	2021 jan-jun	2020 jan-jun
Nyckeltal innehavet i EC BPF II		
Orealiserad värdeförändring, TEUR	87	728
Erhållna utdelningar, TEUR	640	-
Totalavkastning, %	3,2	3,3

	2021 30 jun	2020 31 dec
Nyckeltal innehavet i EC BPF II		
Eastnines andel av fondens resultat, %	43	43
Verkligt värde, Eastnines andel, TEUR	22 918	22 831
Andel av Eastnines tillgångar, %	4,2	4,5

ANDEL AV EASTNINES TILLGÅNGAR



Övrig info och redovisningsprinciper

Allmän information

Eastnine AB (publ), org nr 556693-7404, är ett svenskt aktiebolag, noterat på Nasdaq Stockholm, med registrerat säte i Stockholm. Koncernens fastighetsverksamhet förvaltas genom det estländska dotterföretaget Eastnine Baltics OÜ med dotterbolag i Lettland och Litauen, som tillsammans utgör Eastnine-koncernen. 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 2021. Alla belopp är i tusental euro om inget annat anges. Avrundningsdifferenser kan förekomma.

Risker och osäkerhetsfaktorer

De huvudsakliga riskerna i Eastnines verksamhet är kommersiella risker i form av förändringar i hyresnivåer, vakanser och räntor samt förändringar i företagsklimatet och valutakurser på de marknader där Eastnine bedriver verksamhet. En mer detaljerad redogörelse för Eastnines största risker finns i Bolagets årsredovisning för 2020 på s. 49-54. Effekter av coronapandemin beskrivs på s. 8 i årsredovisningen 2020. Aktuell marknadsanalys tillhandahålls i avsnittet Marknad på s. 5.

Moderbolaget

Periodens resultat uppgick till 3 778 TEUR (-18 322). Resultatet är huvudsakligen hänförligt till erhållen utdelning från, och orealiserad värdeförändring i, MFG om totalt 4 127 TEUR (-18 406). För moderbolagets resultat- och balansräkning, se s. 24.

Utdelning

Årsstämman har beslutat om en utdelning om 3,00 SEK per aktie (2,70) för räkenskapsåret 2020, jämnt fördelat på fyra tillfällen. I maj utbetalades 0,75 SEK per aktie. För nästkommande utbetalningstillfällen, se kalenderium s.30.

Hållbarhet

Eastnine driver ett aktivt hållbarhetsarbete. Vid periodens slut var 88 procent av fastighetsytan (exklusive fastigheter som väntas bli föremål för omfattande projektutveckling) hållbarhetscertifierad med antingen LEED Platinum eller BREEAM Excellent. Eastnines målsättning är att 100 procent av certifieringsbar yta ska vara certifierad med minst LEED Gold eller BREEAM Excellent.

För Eastnines planerade nyproduktion av Baltikums första kontorshus i trä, The Pine i Riga, är målsättningen att byggnaden ska erhålla dubbla hållbarhetscertifieringar; LEED Platinum och WELL. Målet för projektet Kimmel i Riga är LEED Platinum-certifiering. Hållbarhetsredovisningen i årsredovisningen 2020, som uppfördes i enlighet med Global Reporting Initiatives riktlinjer, innehåller information om Bolagets huvudsakliga frågor, hållbarhetsmål och indikatorer.

Urval av övriga hållbarhetsfrågor:

- Eastnine har 2021 tilldelats U.S. Green Building Council Leadership Award i kategorin Europa för sitt arbete med utveckling av gröna byggnader.
- I samband med ett nytt projekt som främjar biologisk mångfald har bikupor placerats på taket till Vertas-1 i Vilnius.
- Samtliga hyresavtal i sex, av totalt tolv fastigheter, utgörs av gröna hyresavtal.
- Eastnine hade vid slutet av perioden granskat 28 av 30 strategiska utvalda leverantörer.
- Nio procent av bankfinansieringen utgörs av gröna lån och Eastnines gröna finansieringsramverk har fått högsta möjliga rating, Dark Green och Excellent av CICERO.
- Bolaget uppnådde en delad tredje plats i stiftelsen Allbrights jämförelse av jämställdheten i börsnoterade bolag i Sverige 2020.

Bikupor på taket till fastigheten Vertas-1 i Vilnius



- I medarbetarundersökningen 2020 ansåg 100 procent av medarbetarna att Eastnine var en "Great place to work" och "Trust Index" uppgick till 95 procent.
- Eastnine fick fem stjärnor i GRESBs granskning av hållbarhetsarbetet bland världens fastighetsbolag och ingår därmed i gruppen med de 20 procent högst rankade fastighetsbolagen globalt.

Redovisningsprinciper

Eastnine AB (publ) upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), antagna av EU samt tolkningar av dessa (IFRIC). Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt Årsredovisningslagen (ÅRL).

Redovisningsprinciper, beräkningsmetoder och värderingsmetoder överensstämmer med de som tillämpades i årsredovisningen 2020 samt i delårsrapporten januari-mars 2021. Delårsrapporten ska läsas tillsammans med årsredovisningen. Nya och reviderade IFRS-standarder eller övriga IFRIC-tolkningar, godkända av EU och som trätt i kraft efter 1 januari 2021, har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens finansiella rapporter.

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

Segmentsrapportering

Eastnine klassificerar sina olika segment utifrån geografi samt karaktären på investeringarna. Bolagets ledande befattningshavare följer upp innehaven på följande segment, vilket överensstämmer med den rapportering som lämnas till bolagets styrelse: Fastigheter i Litauen, Fastigheter i Lettland samt Övriga investeringar. Segmentsrapporteringen har ändrats i jämförelse med föregående år och jämförelseperioden har omräknats.

Närstående

Eastnine AB har närståendeförhållande med sina dotterföretag, se även not 31 i Årsredovisningen 2020, samt med styrelseledamöter och anställda. Eastnines företagsledning, styrelseledamöter och deras nära familje-medlemmar samt närstående företag kontrollerar 29 procent (29) av rösterna i Bolaget.

Viktiga händelser efter periodens slut

I början av juli emitterade Eastnine en grön obligation om 45 MEUR med tre års löptid. Obligationen är Bolagets första skuldfinansiering på kapitalmarknaden.

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.

Stockholm den 14 juli 2021

Liselotte Hjorth
Styrelseordförande

Christian Hermelin
Ledamot

Peter Elam Håkansson
Ledamot

Ylva Sarby Westman
Ledamot

Peter Wågström
Ledamot

Kestutis Sasnauskas
Vd

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

Aktien

Eastnines börskurs steg med 7 procent under första halvåret och uppgick till 133,6 SEK (125,0) vid periodens slut. Det långsiktiga substansvärdet per aktie steg med 3 procent till 151 SEK (147), på grund av positivt förvaltningsresultat, positiva orealiserade värdeförändringar samt förstärkning av euron gentemot kronan.

Kursutveckling och omsättning

Eastnines börskurs steg med närmare 9 SEK under perioden till 133,6 SEK den sista juni. Högst stängningskurs uppmättes den 8 juni med 138,8 SEK och lägst stängningskurs den 28 januari med 117,2 SEK.

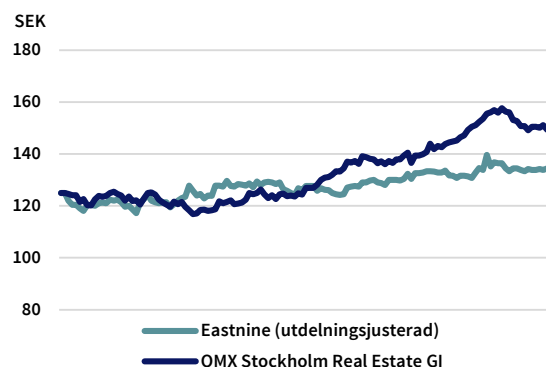
Eastnines börsvärde uppgick vid periodens slut till 3,0 miljarder SEK (2,8). Den genomsnittliga dagsomsättningen på Nasdaq har stigit till 16 662 aktier (15 577) under perioden. Den fria floaten uppgick till 62,8 procent (62,8) vid periodens slut.

Substansvärde

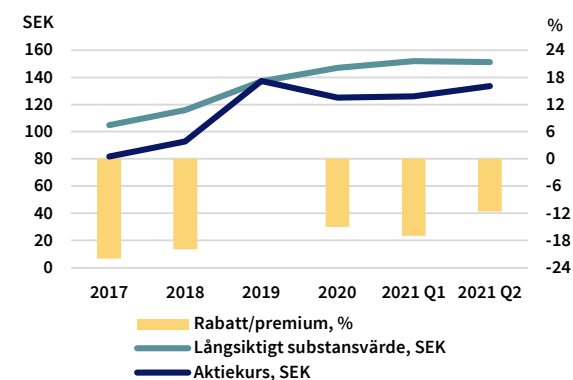
Det långsiktiga substansvärdet per aktie steg med 4 SEK under perioden, motsvarande 3 procent, för att vid periodens slut uppgå till 151 SEK (147). Värdet i euro steg med 2 procent till 14,9 (14,6). Eget kapital per aktie steg med 3 SEK, motsvarande 3 procent, till 144 SEK (141). Värdet i euro steg med 2 procent till 14,2 (14,0).

Positiv orealiserad värdeförändring avseende fastigheter, derivat och övriga investeringar, positivt förvaltningsresultat samt förstärkning av euron gentemot kronan var bidragande faktorer till ökningen i substansvärde per aktie. Substansrabatten har minskat under andra kvartalet och uppgick till cirka 12 procent vid periodens slut.

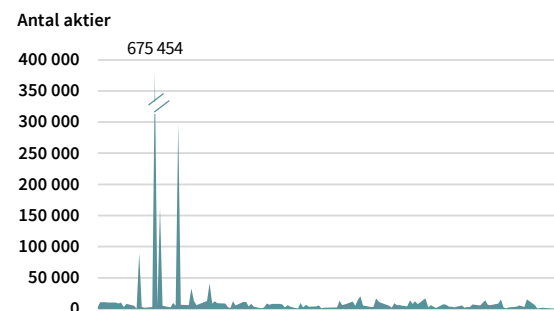
AKTIEKURS 2021



AKTIEKURS OCH SUBSTANSVÄRDE



OMSÄTTNING JAN-JUN 2021



NYCKELTAL

Data per aktie	2021 30 jun	2020 31 dec
Eget kapital, EUR	14,2	14,0
Långsiktigt substansvärde, EUR	14,9	14,6
Aktiekurs, EUR	13,2	12,4
Eget kapital, SEK	144	141
Långsiktigt substansvärde, SEK	151	147
Aktiekurs, SEK	133,6	125,0

Antal aktier

Eastnines aktie är noterad på Nasdaq Stockholm Mid Cap, sektor Real Estate. Det totala antalet aktier i Eastnine AB uppgick till 22 370 261 per 30 juni 2021. Justerat för återköpta aktier i eget förvar, uppgick antalet aktier till 22 149 061.

Antalet kända aktieägare ökade något under perioden och uppgick vid periodens slut till 5 118 (4 990). Två ägare, Peter Elam Håkansson och Arbona AB, hade minst tio procent av totalt antal aktier i Bolaget. Andelen aktier i svensk ägo uppgick till 75,6 procent (73,9).

Återköp

Per 30 juni 2021 hade Bolaget 221 200 återköpta aktier i eget förvar, motsvarande cirka 1,0 procent av totalt antal aktier.

Återköpta aktier kan komma att användas till Eastnines LTIP-program. Utspädningseffekten, av återköpta aktier som vid periodens slut bedöms komma att användas till gällande LTIP-program, redovisas för nyckeltalet resultat per aktie.

Vid årsstämman 2021 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 har beslutat en utdelning om 3,00 SEK per aktie (2,70) för räkenskapsåret 2020, jämnt fördelat på fyra tillfällen, varav första utbetalningen var i maj 2021. För övriga datum se kalendarium på 30.

STÖRSTA AKTIEÄGARE PER 30 JUNI 2021

Aktieägare	Antal aktier	%
Peter Elam Håkansson ¹	6 074 754	27,2
Arbona AB (publ)	2 240 328	10,0
Keel Capital	1 829 731	8,2
Lazard Asset Management	1 380 698	6,2
ICA-handlarnas Förbund	1 000 000	4,5
Patrik Brummer	832 930	3,7
Norges Bank	666 159	3,0
Nordnet Pensionsförsäkring	512 415	2,3
Kestutis Sasnauskas	461 818	2,1
Avanza Pension	431 608	1,9
Dimensional Fund Advisors	330 771	1,5
Karine Hirn	272 647	1,2
CARN Capital	249 388	1,1
Jacob Grapengiesser	167 861	0,8
SEB Fonder	144 169	0,6
15 största	16 595 277	74,3
Eastnine AB (återköpta aktier)	221 200	1,0
Övriga	5 553 784	24,7
Totalt	22 370 261	100,0

¹ Privat och via bolag (East Capital Holding AB och Rytu Invest AB). Källa: Monitor

Finansiella rapporter i sammandrag

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

TEUR	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2021 apr-jun	2020 apr-jun	2020 jan-dec	2020/2021 jul-jun
Hyresintäkter	10 522	8 942	5 423	4 467	19 186	20 766
Fastighetskostnader	-984	-911	-497	-480	-1 689	-1 761
Driftnetto	9 538	8 031	4 925	3 987	17 497	19 005
Centrala administrationskostnader	-2 059	-1 689	-936	-865	-3 515	-3 885
Räntekostnader	-2 122	-1 715	-1 108	-852	-3 703	-4 110
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-68	-195	-46	-100	-268	-141
Förvaltningsresultat	5 289	4 432	2 836	2 170	10 011	10 869
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	2 916	2 584	1 450	5 322	17 383	17 715
Orealiserade värdeförändringar i derivat	361	-661	22	-426	-782	240
Orealiserade värdeförändringar i investeringar	948	-17 678	-994	3 605	13 443	32 069
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	3 906	-	3 906	-	640	4 546
Resultat före skatt	13 421	-11 323	7 220	10 671	40 695	65 438
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-
Uppskjuten skatt	-1 627	-1 190	-1 076	-931	-4 540	-4 977
Periodens/årets resultat¹	11 793	-12 513	6 144	9 740	36 155	60 461
Antal utgivna aktier, justerat för återköpta aktier, tusental	22 149	21 149	22 149	21 149	22 149	22 149
Vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning, tusental	22 149	21 149	22 149	21 149	21 269	21 765
Vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning, tusental	22 205	21 205	22 205	21 203	21 319	21 821
Resultat per aktie före utspädning, EUR	0,53	-0,59	0,28	0,46	1,70	2,78
Resultat per aktie efter utspädning, EUR	0,53	-0,59	0,28	0,46	1,70	2,77

¹Periodens/årets totalresultat överensstämmer med periodens/årets resultat.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

TEUR	2021 30 jun	2020 31 dec	2020 30 jun
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	2	2	2
Förvaltningsfastigheter	414 986	372 400	336 200
Nyttjanderättstillgång, leasingavtal	1 341	1 197	1 251
Inventarier	146	174	194
Långfristiga värdepappersinnehav	103 100	102 152	71 031
Andra långfristiga fordringar	137	465	175
Summa anläggningstillgångar	519 712	476 389	408 853
Omsättningstillgångar			
Andra omsättningstillgångar	2 714	1 557	11 455
Likvida medel	20 218	24 278	21 688
Summa omsättningstillgångar	22 931	25 836	33 143
SUMMA TILLGÅNGAR	542 644	502 225	441 996
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	3 660	3 660	3 660
Övrigt tillskjutet kapital	251 462	257 850	252 255
Balanserad vinst eller förlust inkl. periodens/årets resultat	60 226	48 432	-5 662
Summa eget kapital	315 348	309 942	250 253
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	192 829	153 208	159 338
Derivatinstrument	2 384	2 745	2 624
Uppskjuten skatteskuld	12 482	10 855	7 504
Leasingskuld	1 321	1 175	1 226
Andra långfristiga skulder	1 729	1 790	1 613
Summa långfristiga skulder	210 745	169 772	172 304
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	6 510	19 943	5 783
Övriga skulder	6 537	1 703	12 846
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 504	865	810
Summa kortfristiga skulder	16 551	22 510	19 439
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	542 644	502 225	441 996

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

TEUR	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst eller förlust	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2020	3 660	252 252	12 280	268 192
Resultat 1 januari-30 juni	-	-	-12 513	-12 513
Utdelning till aktieägarna	-	-5 403	-	-5 403
Långsiktigt incitamentsprogram	-	-23	-	-23
Utgående eget kapital 30 juni 2020	3 660	246 826	-233	250 253
Resultat 1 juli-31 december	-	-	48 668	48 668
Försäljning av återköpta aktier	-	10 872	-	10 872
Långsiktigt incitamentsprogram	-	149	-	149
Utgående eget kapital 31 december 2020	3 660	257 847	48 435	309 942
Resultat 1 januari-30 juni	-	-	11 793	11 793
Utdelning till aktieägarna	-	-6 520	-	-6 520
Långsiktigt incitamentsprogram	-	132	-	132
Utgående eget kapital 30 juni 2021	3 660	251 459	60 228	315 348

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

TEUR	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2021 apr-jun	2020 apr-jun	2020 jan-dec	2020/2021 jul-jun
Den löpande verksamheten						
Resultat före skatt	13 421	-11 323	7 220	10 671	40 695	65 438
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-4 005	15 837	-386	-8 548	-29 694	-49 536
Betald inkomstskatt	-	-	-	-	-	-
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändringar i rörelsekapitalet	9 416	4 514	6 834	2 123	11 001	15 903
Kassaflöde från rörelsekapitalet						
Ökning (-)/minskning(+) rörelsefordringar	-829	-9 097	-196	-9 184	508	8 776
Ökning (+)/minskning(-) rörelseskulder	23	7 637	118	8 408	-549	-8 163
Kassaflöde från den löpande verksamheten	8 610	3 054	6 756	1 347	10 960	16 516
Investeringsverksamheten						
Investeringar i befintliga fastigheter	-1 184	-971	-850	-430	-2 300	-2 513
Förvärv av fastigheter	-35 986	-42 389	-35 986	-42 389	-62 461	-56 058
Förvärv av inventarier	-1	-3	-	-1	-17	-15
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-37 171	-43 363	-36 836	-42 820	-64 778	-58 586
Finansieringsverksamheten						
Upptagna lån	29 277	29 950	29 277	23 314	40 950	40 277
Amortering av lån	-3 089	-2 600	-1 561	-1 300	-5 570	-6 059
Amortering av leasingskuld	-52	-48	-26	-25	-99	-103
Utdelning till aktieägarna	-1 630	-2 702	-1 630	-2 702	-5 403	-4 331
Försäljning av återköpta aktier	-	-	-	-	10 872	10 872
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	24 506	24 600	26 060	19 287	40 750	40 656
Periodens kassaflöde	-4 055	-15 709	-4 020	-22 186	-13 068	-1 414
Likvida medel vid periodens början	24 278	37 406	24 232	43 883	37 406	21 688
Valutakursdifferenser i likvida medel	-5	-9	6	-9	-60	-56
Likvida medel vid periodens slut	20 218	21 688	20 218	21 688	24 278	20 218

NYCKELTAL

	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2021 apr-jun	2020 apr-jun	2020 jan-dec	2020/2021 jul-jun
Överskottsgrad, %	91	90	91	89	91	92
Belåningsgrad, %	38	41	38	41	36	38
Nettobelåningsgrad, %	35	35	35	35	31	35
Belåningsgrad fastigheter, %	48	49	48	49	46	48
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	43	43	43	43	40	43
Skuldkvot, ggr	13,2	15,2	13,2	15,2	12,4	13,2
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	3,6	3,6	3,5	3,7	3,6
Avkastning på eget kapital, %	7,5	-9,7	7,8	15,7	12,5	21,4
Kassaflöde per aktie från den löpande verksamheten, EUR	0,39	0,14	0,31	0,06	0,52	0,76
Kassaflöde per aktie, EUR	-0,18	-0,74	-0,18	-1,04	-0,61	-0,06
Förvaltningsresultat per aktie, EUR	0,24	0,21	0,13	0,10	0,47	0,50
Resultat per aktie före utspädning, EUR	0,53	-0,59	0,28	0,46	1,70	2,78
Resultat per aktie efter utspädning, EUR	0,53	-0,59	0,28	0,46	1,70	2,77

SEGMENTSRAPPORTERING

Eastnine klassificerar sina olika segment utifrån geografi samt karaktären på investeringarna. Ledningen följer upp innehaven på följande segment: Fastigheter i Litauen, Fastigheter i Lettland samt Övriga investeringar.

TEUR

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

TEUR

1 jan-30 jun 2020	Fastigheter i Litauen	Fastigheter i Lettland	Övriga investeringar	Ofördelat	Summa
Hysesintäkter	7 109	1 833	-	-	8 942
Fastighetskostnader	-564	-347	-	-	-911
Driftnetto	6 545	1 486	-	-	8 031
Centrala administrationskostnader	-	-	-	-1 689	-1 689
Räntekostnader	-1 387	-328	-	-	-1 715
Andra finansiella intäkter och kostnader	-195	-	-	-	-195
Förvaltningsresultat	4 963	1 158	-	-1 689	4 432
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	4 005	-1 421	-	-	2 584
Orealiserade värdeförändringar i derivat	-661	-	-	-	-661
Orealiserade värdeförändringar i investeringar	-	-	-17 678	-	-17 678
Resultat före skatt	8 307	-263	-17 678	-1 689	-11 323
Uppskjuten skatt	-1 190	-	-	-	-1 190
Periodens resultat	7 117	-263	-17 678	-1 689	-12 513
Förvaltningsfastigheter	273 000	63 200	-	-	336 200
varav periodens investeringar/förvärv	43 174	186	-	-	43 360
Långfristiga värdepappersinnehav	-	-	71 031	-	71 031
Räntebärande skulder	138 161	26 960	-	-	165 121

LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Nedanstående tabell analyserar finansiella tillgångar som värderas till verkligt värde i nivå 3. Segmentet "Övriga investeringar" avser innehavet i fastighetsfonden East Capital Property Fund II (EC BPF II) och JSC Melon Fashion Group (MFG). Fastighetsfondens fastigheter värderas internt av fondförvaltaren varje kvartal och externt vid årets slut. JSC Melon Fashion Group värderas internt av Eastnine. Derivat värderas till verkligt värde i enlighet med nivå 2.

Förändringar i långfristiga värdepappersinnehav värderade till verkligt värde i nivå 3, TEUR	Övriga investeringar		
	EC BPF II	MFG	Summa
Ingående balans 1 januari 2020	21 812	66 897	88 709
Orealiserade värdeförändringar via årets resultat	1 019	12 423	13 443
Utgående balans 31 december 2020	22 831	79 320	102 152
Orealiserade värdeförändringar via periodens resultat	87	861	948
Utgående balans 30 juni 2021	22 918	80 182	103 100

VÄRDERINGSANTAGANDEN

Förvaltningsfastigheter	2021 30 jun	2020 30 jun	2020 31 dec
Vägt direktavkastningskrav, %	5,8	6,1	5,8
Genomsnittlig hyra, EUR/kvm/månad	15,0	15,1	15,0
Genomsnittlig kalkylränta, %	7,2	7,4	7,2
Långsiktig inflation, %	1,5	2,0	1,5
Långsiktig vakansgrad, %	4,5	4,5	4,5

Långfristiga värdepappersinnehav	Segment	Värderingsmetod ¹	Värderingsantaganden ¹
East Capital Baltic Property Fund II	Övriga investeringar	DCF	WACC 7-9 %, direktavkastningskrav 6-8 %.
JSC Melon Fashion Group	Övriga investeringar	DCF	Långsiktig tillväxttakt 3,5 %, långsiktig rörelsemarginal 8,3 %, WACC 14,6 %, minoritets- och likviditetsrabatt om 25 % tillämpas.

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

KÄNSLIGHETSSANALYS

30 juni 2021

Förvaltningsfastigheter, TEUR	Antaganden	Fastigheter i Litauen		Fastigheter i Lettland	
Marknadshyra, %	+/- 5,0	13 168	-13 146	7 449	-7 419
Uthyrningsgrad, %-enhet	+/- 1,0	3 493	-3 496	1 978	-1 986
Direktavkastningskrav, %-enheter	+/- 0,25	-9 125	9 952	-5 180	5 619

30 juni 2021

Långfristiga värdepappersinnehav, TEUR	Antaganden	Övriga investeringar			
		EC BPF II		MFG	
Direktavkastningskrav, %-enheter	+/- 0,5	-1 442	1 646	-	-
Genomsnittlig vägd kapitalkostnad, %-enheter	+/- 0,5 EC BPF II +/- 1,0 MFG	-1 459	1 511	-7 162	8 596
Långsiktig tillväxttakt, %-enheter	+/- 0,4	-	-	2 038	-1 896
Långsiktig rörelsemarginal, %-enheter	+/- 0,5	-	-	3 262	-3 261

Marknadsrisk, TEUR

Påverkan på periodens/årets resultat och kapital	Förändring, %	2021 30 jun	2020 31 dec
Växelkurs EUR/RUB	+/- 10	8 018	7 932
Värde EC BPF II och MFG	+/- 10	10 310	10 215

Kassaflöde och intjäning	2021 30 jun	2020 31 dec
Marknadsränta +/- 50 räntepunkter	+86 / -86	+87 / -87
Marknadsränta +/- 100 räntepunkter	-151 / -171	-107 / -173

Tillgångar och skulder i främmande valutor, TEUR

Likvida medel och skulder	2021 30 jun	2020 31 dec
Valuta i SEK	128	270
Leasingskuld i SEK	416	468

Värdepappersinnehav ¹	2021 30 jun	2020 31 dec
Valuta i rubel (RUB)	80 182	79 320

¹Innehav i JSC Melon Fashion Group.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

TEUR	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2021 apr-jun	2020 apr-jun	2020 jan-dec	2020/2021 jul-jun
Övriga intäkter	941	869	470	434	1 738	1 810
Centrala administrationskostnader	-1 917	-1 451	-862	-774	-3 104	-3 570
Rörelseresultat	-976	-582	-392	-340	-1 366	-1 760
Orealiserade värdeförändringar i investeringar	861	-18 406	-696	3 225	12 423	31 691
Erhållna utdelningar från investeringar	3 266	-	3 266	-	-	3 266
Finansiella intäkter	683	687	343	343	1 381	1 377
Finansiella kostnader	-56	-21	-39	-16	-84	-119
Resultat före skatt	3 778	-18 322	2 482	3 212	12 355	34 455
Skatt	-	-	-	-	-	-
Periodens/årets resultat	3 778	-18 322	2 482	3 212	12 355	34 455

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

TEUR	2021 30 jun	2020 31 dec	2020 30 jun
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Nyttjanderättstillgång, leasingavtal	436	491	545
Inventarier	61	70	79
Aktier och andelar i koncernföretag	146 487	142 447	142 433
Långfristiga värdepappersinnehav	80 182	79 320	48 491
Lån till koncernföretag	27 527	27 527	27 527
Summa anläggningstillgångar	254 694	249 856	219 075
Omsättningstillgångar			
Andra omsättningstillgångar	2 221	1 398	2 127
Likvida medel	7 516	10 995	1 794
Summa omsättningstillgångar	9 737	12 393	3 921
SUMMA TILLGÅNGAR	264 431	262 248	222 996
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	3 660	3 660	3 660
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond	251 459	257 848	252 252
Balanserad vinst eller förlust inkl. årets resultat	3 287	-491	-36 567
Summa eget kapital	258 407	261 017	219 345
Långfristiga skulder			
Leasingskuld	416	468	519
Andra långfristiga skulder	164	113	43
Summa långfristiga skulder	580	581	562
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder	5 035	155	2 843
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	410	496	246
Summa kortfristiga skulder	5 445	651	3 089
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	264 431	262 248	222 996

KVARTALSÖVERSIKT

RESULTATRÄKNINGAR

TEUR	Q2 2021	Q1 2021	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020	Q4 2019	Q3 2019
Hysesintäkter	5 423	5 099	5 251	4 993	4 467	4 475	4 161	3 142
Fastighetskostnader	-497	-486	-267	-510	-480	-431	-410	-347
Driftnetto	4 925	4 613	4 983	4 483	3 987	4 044	3 751	2 795
Centrala administrationskostnader	-936	-1 123	-834	-992	-865	-824	-1 184	-826
Räntekostnader	-1 108	-1 014	-1 029	-959	-852	-863	-790	-498
Andra finansiella intäkter och kostnader	-46	-22	-59	-14	-100	-95	-78	-101
Förvaltningsresultat	2 836	2 454	3 061	2 519	2 170	2 262	1 699	1 370
<i>Orealiserade värdeförändringar:</i>								
Fastigheter	1 450	1 466	14 997	-198	5 322	-2 738	3 914	2 810
Derivat	22	339	-109	-12	-426	-235	702	-311
Investeringar	-994	1 942	21 981	9 139	3 605	-21 283	11 918	1 782
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	3 906	-	640	-	-	-	2 588	22
Resultat före skatt	7 220	6 201	40 570	11 448	10 671	-21 994	20 821	5 673
Uppskjuten skatt	-1 076	-551	-3 066	-285	-931	-259	-1 246	-604
Periodens resultat	6 144	5 649	37 504	11 163	9 740	-22 253	19 575	5 069

BALANSPOSTER I SAMMANDRAG

TEUR	2021 30 jun	2021 31 mar	2020 31 dec	2020 30 sep	2020 30 jun	2020 31 mar	2019 31 dec	2019 30 sep
Förvaltningsfastigheter	414 986	374 200	372 400	356 940	336 200	288 020	290 256	203 276
Långfristiga värdepappersinnehav	103 100	104 093	102 152	80 170	71 031	67 426	88 709	101 881
Övriga tillgångar	4 340	4 151	3 395	8 541	13 077	3 831	3 951	2 595
Likvida medel	20 218	24 232	24 278	13 804	21 688	43 883	37 406	40 596
SUMMA TILLGÅNGAR	542 644	506 677	502 225	459 456	441 996	403 160	420 322	348 348
Eget kapital	315 348	315 666	309 942	261 502	250 253	245 917	268 192	248 583
Långfristiga räntebärande skulder	192 829	151 832	153 208	168 568	159 338	137 907	132 571	81 628
Kortfristiga räntebärande skulder	6 510	19 791	19 943	6 111	5 783	5 200	5 200	3 560
Övriga skulder	27 957	19 387	19 131	23 275	26 622	14 136	14 359	14 577
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	542 644	506 677	502 225	459 456	441 996	403 160	420 322	348 348

NYCKELTAL PER KVARTAL

FASTIGHETSRELATERADE	Q2 2021	Q1 2021	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020	Q4 2019	Q3 2019
Uthyrningsbar yta, tkvm	130,7	120,2	121,0	121,1	113,9	99,5	99,5	74,5
Antal fastigheter	12	10	10	11	10	9	9	6
Förvaltningsfastigheter, TEUR	414 986	374 200	372 400	356 940	336 200	288 020	290 256	203 276
Överskottsgrad, %	91	90	95	90	89	90	90	89
Uthyrningsgrad yta, %	92,6	90,7	92,6	94,2	96,1	95,7	92,7	90,2
Genomsnittshyra, EUR/kvm/månad	15,0	15,0	14,9	14,8	14,9	15,0	14,7	14,7
WAULT, år	3,8	4,2	4,4	4,6	4,7	4,9	5,0	3,0
Vägt direktavkastningskrav, %	5,8	5,8	5,8	6,1	6,1	6,1	-	-
Miljöcertifierade fastigheter, % av kvm	88	87	87	79	84	72	72	75

FINANSIELLA	Q2 2021	Q1 2021	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020	Q4 2019	Q3 2019
Hysesintäkter, TEUR	5 423	5 099	5 251	4 993	4 467	4 475	4 161	3 142
Driftnetto, TEUR	4 925	4 613	4 983	4 483	3 987	4 044	3 751	2 795
Förvaltningsresultat, TEUR	2 836	2 454	3 061	2 519	2 170	2 262	1 699	1 370
Belåningsgrad, %	38	36	36	40	41	40	36	28
Nettobelåningsgrad, %	35	31	31	37	35	28	26	15
Belåningsgrad fastigheter, %	48	46	46	49	49	50	47	42
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	43	39	40	45	43	34	35	22
Kapitalbindningstid, Räntebärande skulder, år	3,0	2,7	3,0	3,2	3,1	3,3	3,5	4,0
Räntebindningstid, Räntebärande skulder, år	2,1	2,1	2,3	2,5	2,5	2,8	3,1	3,9
Skuldquot, ggr	13,2	12,0	12,4	14,1	15,2	15,0	17,1	13,0
Soliditet, %	58	62	62	57	57	61	64	71
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	3,4	4,0	3,6	3,5	3,6	3,2	3,8
Genomsnittlig räntenivå, %	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3
Avkastning på eget kapital, %	7,8	7,2	52,5	17,5	15,7	-34,6	30,3	8,2

AKTIERELATERADE	Q2 2021	Q1 2021	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020	Q4 2019	Q3 2019
Eget kapital, TEUR	315 348	315 666	309 942	261 502	250 253	245 917	268 192	248 583
Långsiktigt substansvärde, TEUR	330 213	329 477	323 542	271 927	260 381	254 689	276 470	256 316
Börsvärde, TEUR	291 768	272 424	275 527	225 289	236 472	212 439	276 546	225 322
Börsvärde, TSEK	2 959 115	2 790 782	2 768 633	2 364 465	2 474 440	2 309 477	2 905 881	2 415 223
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	22 149	22 149	22 149	21 149	21 149	21 149	21 149	21 149
Vägt genomsnittligt antal aktier, justerat för återköpta aktier, tusental	22 149	22 149	21 627	21 149	21 149	21 149	21 187	21 200
Kassaflöde per aktie från den löpande verksamheten, EUR	0,31	0,08	0,20	0,13	0,06	0,08	0,22	0,06
Kassaflöde per aktie, EUR	-0,18	0,00	0,49	-0,37	-1,05	0,31	-0,15	-0,10
Förvaltningsresultat per aktie, EUR	0,13	0,11	0,14	0,12	0,10	0,11	0,08	0,06
Resultat per aktie före utspädning, EUR	0,28	0,26	1,73	0,53	0,46	-1,05	0,93	0,24
Resultat per aktie efter utspädning, EUR	0,28	0,25	1,73	0,53	0,46	-1,05	0,93	0,24
Utdelning per aktie, EUR	0,08	-	0,30	-	-	-	0,26	-
Utdelning per aktie, SEK	0,79	-	3,00	-	-	-	2,70	-
Eget kapital per aktie, EUR	14,2	14,3	14,0	12,4	11,8	11,6	12,7	11,8
Eget kapital per aktie, SEK	144	146	141	130	124	126	133	126
Långsiktigt substansvärde per aktie, EUR	14,9	14,9	14,6	12,9	12,3	12,0	13,1	12,1
Långsiktigt substansvärde per aktie, SEK	151	152	147	135	129	131	137	130
Aktiekurs, EUR	13,2	12,3	12,4	10,7	11,2	10,0	13,1	10,7
Aktiekurs, SEK	133,60	126,00	125,00	111,80	117,00	109,20	137,40	114,20

ÖVRIGT	Q2 2021	Q1 2021	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020	Q4 2019	Q3 2019
EUR/SEK	10,14	10,24	10,05	10,50	10,46	10,87	10,51	10,72
EUR/RUB	86,63	88,76	90,50	91,00	80,03	85,73	69,72	70,73

HÄRLEDNING AV NYCKELTAL

	Q2 2021	Q1 2021	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020	Q4 2019	Q3 2019
Hysesintäkter	5 423	5 099	5 251	4 993	4 467	4 475	4 161	3 142
Driftnetto	4 925	4 613	4 983	4 483	3 987	4 044	3 751	2 795
Överskottsgrad, %	91	90	95	90	89	90	90	89
Förvaltningsfastigheter och långfristiga värdepappersinnehav	518 086	478 293	474 552	437 110	407 231	355 446	378 965	305 157
Räntebärande skulder	199 339	171 623	173 151	174 679	165 121	143 107	137 771	85 187
Belåningsgrad, %	38	36	36	40	41	40	36	28
Förvaltningsfastigheter och långfristiga värdepappersinnehav	518 086	478 293	474 552	437 110	407 231	355 446	378 965	305 157
Räntebärande skulder	199 339	171 623	173 151	174 679	165 121	143 107	137 771	85 187
Likvida medel	20 218	24 232	24 278	13 804	21 688	43 883	37 406	40 596
Nettobelåningsgrad, %	35	31	31	37	35	28	26	15
Förvaltningsfastigheter	414 986	374 200	372 400	356 940	336 200	288 020	290 256	203 276
Räntebärande skulder	199 339	171 623	173 151	174 679	165 121	143 107	137 771	85 187
Belåningsgrad fastigheter, %	48	46	46	49	49	50	47	42
Förvaltningsfastigheter	414 986	374 200	372 400	356 940	336 200	288 020	290 256	203 276
Räntebärande skulder	199 339	171 623	173 151	174 679	165 121	143 107	137 771	85 187
Likvida medel	20 218	24 232	24 278	13 804	21 688	43 883	37 406	40 596
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	43	39	40	45	43	34	35	22
Eget kapital	315 348	315 666	309 942	261 502	250 253	245 917	268 192	248 583
Återläggning derivat	2 384	2 405	2 745	2 636	2 624	2 198	1 963	2 665
Återläggning uppskjuten skatt	12 482	11 406	10 855	7 789	7 504	6 574	6 315	5 069
Långsiktigt substansvärde, TEUR	330 213	329 477	323 542	271 927	260 381	254 689	276 470	256 316
Driftnetto	19 005	18 067	17 497	16 265	14 577	13 301	11 946	10 316
Centrala administrationskostnader	-3 885	-3 815	-3 515	-3 865	-3 699	-3 770	-3 873	-3 744
Summa	15 119	14 252	13 982	12 400	10 878	9 531	8 074	6 572
Räntebärande skulder	199 339	171 623	173 151	174 679	165 121	143 107	137 771	85 187
Skuldkvot, ggr	13,2	12,0	12,4	14,1	15,2	15,0	17,1	13,0
Förvaltningsresultat	2 836	2 454	3 061	2 519	2 170	2 262	1 699	1 370
Räntekostnader	1 108	1 014	1 029	959	852	863	790	498
Resultat före räntekostnader	3 943	3 468	4 090	3 478	3 022	3 125	2 489	1 868
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	3,4	4,0	3,6	3,5	3,6	3,2	3,8
Periodens resultat, annualiserat	24 576	22 598	150 016	44 652	38 960	-89 012	78 302	20 277
Genomsnittligt eget kapital	315 507	312 804	285 722	255 877	248 085	257 055	258 388	246 031
Avkastning på eget kapital, %	7,8	7,2	52,5	17,5	15,7	-34,6	30,3	8,2

Definitioner och ordlista

Eastnine tillämpar European Securities and Markets Authority:s (ESMA) riktlinjer om alternativa nyckeltal. Med ett alternativt nyckeltal avses enligt dessa riktlinjer ett finansiellt mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering (IFRS och Årsredovisningslagen).

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

Direktavkastning, intjäningsförmåga

Driftnetto, i förhållande till fastigheternas bokförda värden, exklusive utvecklingsfastigheter.

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.

Driftnetto

Hyresintäkter minus fastighetskostnader.

Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar, erhållna utdelningar och skatt.

Genomsnittshyra

Genomsnittlig hyra vid periodens slut.

Hyresintäkter

Debiterade hyror, hyrestillägg och hyresgarantier minus hyresrabatter.

Hyresvärde

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

Nettouthyrning

Årliga hyresintäkter från nytecknade minus uppsagda hyresavtal under perioden.

Triple-net hyra

Hyresavtal där hyresgästen, utöver bashyran, betalar kostnader som belöper på förhyrd yta. Dessa inkluderar bland annat drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt, tomträttsavgäld, försäkring och fastighetsskötsel.

Uthyrningsbar yta

Total yta tillgänglig för uthyrning.

Uthyrningsgrad, yta

Uthyrd yta i förhållande till uthyrningsbar yta.

Uthyrningsgrad, ekonomisk

Kontrakterad årshyra vid periodens utgång i förhållande till hyresvärdet.

Nyckeltalet används för att underlätta bedömningen av hyresintäkter för vakanta ytor och övriga ekonomiska vakanser.

Vakansgrad, ekonomisk

Årshyra för vakanta ytor vid periodens utgång i förhållande till hyresvärdet vid periodens utgång.

Vakansgrad, yta

Outhyrd yta i förhållande till uthyrningsbar yta.

WAULT

Genomsnittlig återstående avtalslängd för hyresavtalen vid periodens slut, viktat efter avtalade hyresintäkter.

Nyckeltalet visar viktad tidsrisk för framtida vakanser.

Överskottsgrad

Periodens driftnetto i förhållande till periodens hyresintäkter.

FINANSIELLA NYCKELTAL

Avkastning på eget kapital

Kvartalets resultat, omräknat till 12 månader, i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på eget kapital, Direktägda fastigheter

Kvartalets resultat, omräknat till 12 månader, från segmentet Direktägda fastigheter i förhållande till genomsnittligt eget kapital hänförligt till segmentet.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till summan av förvaltningsfastigheter och långfristiga värdepappersinnehav.

Belåningsgrad fastigheter

Räntebärande skulder i förhållande till förvaltningsfastigheter.

EBITDA

Resultat före räntor, skatt samt avskrivningar på materiella och immateriella tillgångar.

Genomsnittlig kapitalbindningstid

Återstående genomsnittlig löptid för räntebärande skulder vid periodens slut.

Genomsnittlig räntebindningstid

Återstående genomsnittlig räntebindningstid för räntebärande skulder vid periodens slut.

Genomsnittlig räntenivå

Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder vid periodens slut.

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.

Nettobelåningsgrad

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel i förhållande till summan av förvaltningsfastigheter och långfristiga värdepappersinnehav.

Nettobelåningsgrad fastigheter (LTV)

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel i förhållande till förvaltningsfastigheter.

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat med återläggning av räntekostnader i förhållande till räntekostnader.

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**

Summa eget kapital.

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.

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

Periodens resultat hänförligt till moderbolagets ägare i relation till genomsnittligt antal utgivna aktier (exklusive återköpta aktier).

ORDLISTA**Break-option**

En ensidig option för hyresgästen att avsluta hyresavtalet i förtid. Klausulen innebär oftast en ensidig rätt att frånträda hyresavtalet utan tillkommande hyresbetalningar.

Bruttoarea

Bruttoarean är summan av alla våningsplans area och begränsas av de omslutande byggnadsdelarnas utsida. Begreppet används till exempel vid fastighetvärderingar.

Fastighet

Avser fastighet som innehas med äganderätt eller genom tomträtsavtal.

GRESB

Förkortning för Global Real Estate Sustainability Benchmark.

Gröna hyresavtal

Hyresavtal där Eastnine och hyresgästen fastslår att aktivt arbeta för att främja och förbättra fastighetens/lokalens miljöprestanda.

ICT

Förkortning för Informations- och kommunikationsteknik (Information and Communication Technology).

IFRS

Förkortning för International Financial Reporting Standard. IFRS är en internationell redovisningsstandard för upprättande av koncernredovisningar.

Miljöcertifieringssystem

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

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

Nollräntegolv

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

Räntederivat

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

Substansrabatt/premie

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

Verkligt värde

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

Återköp av egna aktier

Förvärv av egna aktier på börsen. Svenska företag kan äga upp till tio procent av utgivna aktier, förutsatt årsstämmans godkännande.

Finansiell kalender

Delårsrapport januari-september 2021:	10 november 2021
Bokslutskommuniké 2021:	11 februari 2022

Utbetalning av utdelning till aktieägare:

Avstämningsdag för utdelning	17 augusti 2021
Förväntad dag för utbetalning	20 augusti 2021
Avstämningsdag för utdelning	16 november 2021
Förväntad dag för utbetalning	19 november 2021
Avstämningsdag för utdelning	1 februari 2022
Förväntad dag för utbetalning	4 februari 2022

Prenumerera på finansiella rapporter och press-meddelanden till din e-post via www.eastnine.com eller genom att skicka ett mail till info@eastnine.com.

Informationen i denna delårsrapport är information som Eastnine AB är skyldig att offentliggöra i enlighet med marknadsmissbruksförordningen och lagen om värdepappersmarknaden. Rapporten lämnades för publicering 14 juli 2021 kl. 07.00.

Kontaktinformation

Kestutis Sasnauskas, vd, +46 8 505 977 00
Britt-Marie Nyman, CFO och vice vd, +46 70 224 29 35

Eastnine AB
Kungsgatan 30, Box 7214
SE-103 88 Stockholm, Sweden
Tel: +46 8 505 977 00
www.eastnine.com
Organisationsnummer: 556693-7404



DC VALLEY