

Delårsrapport Januari–september 2024

Förvaltningsresultatet steg med 21 procent under kvartalet samt perioden och är på nya rekordnivåer. Nettouthyrningen är positiv och uthyrningsgraden högre än närmast föregående kvartal. Fastigheten Nowy Rynek E som förvärvades i juni bidrar till resultatet under hela det tredje kvartalet.

Januari–september 2024

- Hyresintäkterna ökade med 7 procent och uppgick till 29 110 TEUR (27 200).
- Driftnettot ökade med 6 procent till 26 983 TEUR (25 411), vilket motsvarar en överskottsgrad om 93 procent (93).
- Förvaltningsresultatet ökade med 21 procent till 16 038 TEUR (13 215), motsvarande 0,18 EUR per aktie (0,15). Ökningen förklaras främst av ränteintäkter samt förvärvet av Nowy Rynek E i juni.
- Orealiserade värdeförändringar uppgick till -6 430 TEUR (-37 143). Av förändringarna hänförs -2 273 TEUR (-34 706) till fastigheter och -4 157 TEUR (-2 437) till derivat. Realiserade värdeförändringar uppgick till 43 TEUR (-49 870).
- Periodens resultat uppgick till 6 148 TEUR (-72 220), motsvarande 0,07 EUR per aktie före och efter utspädning (-0,81).

- Nettouthyrningen uppgick till 398 TEUR (-604). Den ekonomiska uthyrningsgraden var 94,4 procent (93,1).
- Fastighetsvärdet var 654 MEUR (574) vid periodens slut.

Viktiga händelser under tredje kvartalet

- Inga viktiga händelser har ägt rum under kvartalet.

Viktiga händelser efter periodens slut

- Eastnine erhöj fem stjärnor i GRESB:s årliga jämförelse av hållbarhetsarbetet i fastighetsbolag.
- IBM har tecknat ett femårigt hyresavtal om cirka 1 500 kvm i fastigheten 3Bures-3 i Vilnius. Inflyttning är beräknad till april 2025.
- Vilnius kommun har tecknat ett tioårigt hyresavtal om cirka 1 900 kvm i fastigheten 3Bures-1,2 i Vilnius. Inflyttning är beräknad till mars 2025.

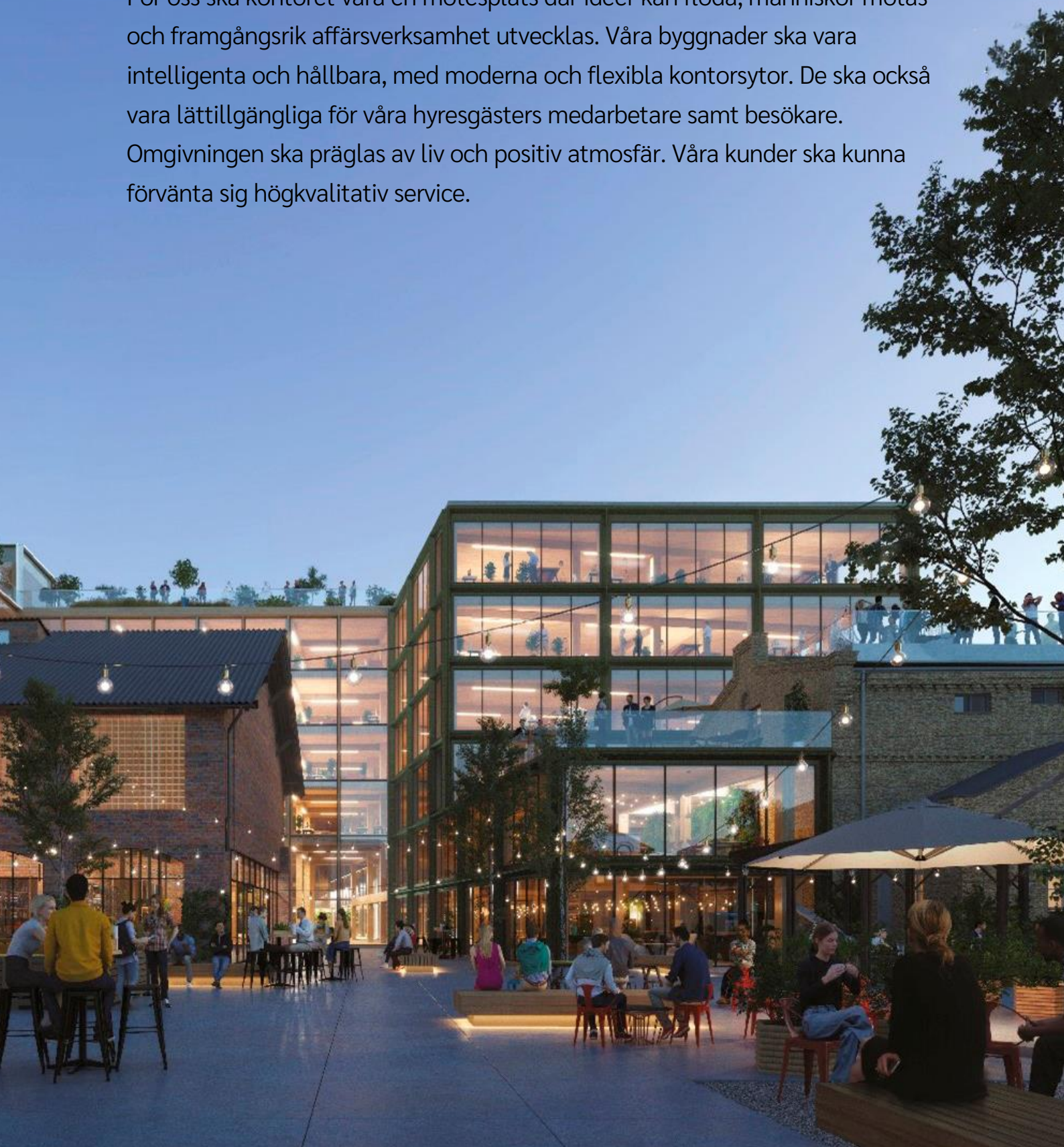
Nyckeltal i urval	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2024 jul-sep	2023 jul-sep
Hyresintäkter, TEUR	29 110	27 200	10 701	9 056
Förvaltningsresultat, TEUR	16 038	13 215	5 545	4 564
Förvaltningsresultat per aktie, EUR	0,18	0,15	0,06	0,05
Periodens resultat, TEUR	6 148	-72 220	801	-25 644
Resultat per aktie före utspädning, EUR	0,07	-0,81	0,01	-0,29
Resultat per aktie efter utspädning, EUR	0,07	-0,81	0,01	-0,29
Avkastning på eget kapital, %	1,8	-22,0	0,5	-25,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,3	2,5	2,3

Nyckeltal i urval	2024 30 sep	2023 31 dec
Belåningsgrad, %	35	27
Långsiktigt substansvärde per aktie, SEK	52,93	51,67
Aktiekurs, SEK	44,40	43,00

1 EUR = 11,31 SEK den 30 september 2024 (källa: Reuters). I denna rapport avser jämförelsetalen inom parentes för resultatposter perioden januari–september 2023 och för balansposter 31 december 2023. Med Bolaget avses Eastnine-koncernen. Historiska aktiedata har omräknats efter genomförd aktiesplit 4:1, i enlighet med IAS 33.

Mötesplatser för kreativa idéer och framgångsrika affärer

För oss ska kontoret vara en mötesplats där idéer kan flöda, människor mötas och framgångsrik affärsverksamhet utvecklas. Våra byggnader ska vara intelligenta och hållbara, med moderna och flexibla kontorsytor. De ska också vara lättillgängliga för våra hyresgästers medarbetare samt besökare. Omgivningen ska präglas av liv och positiv atmosfär. Våra kunder ska kunna förvänta sig högkvalitativ service.

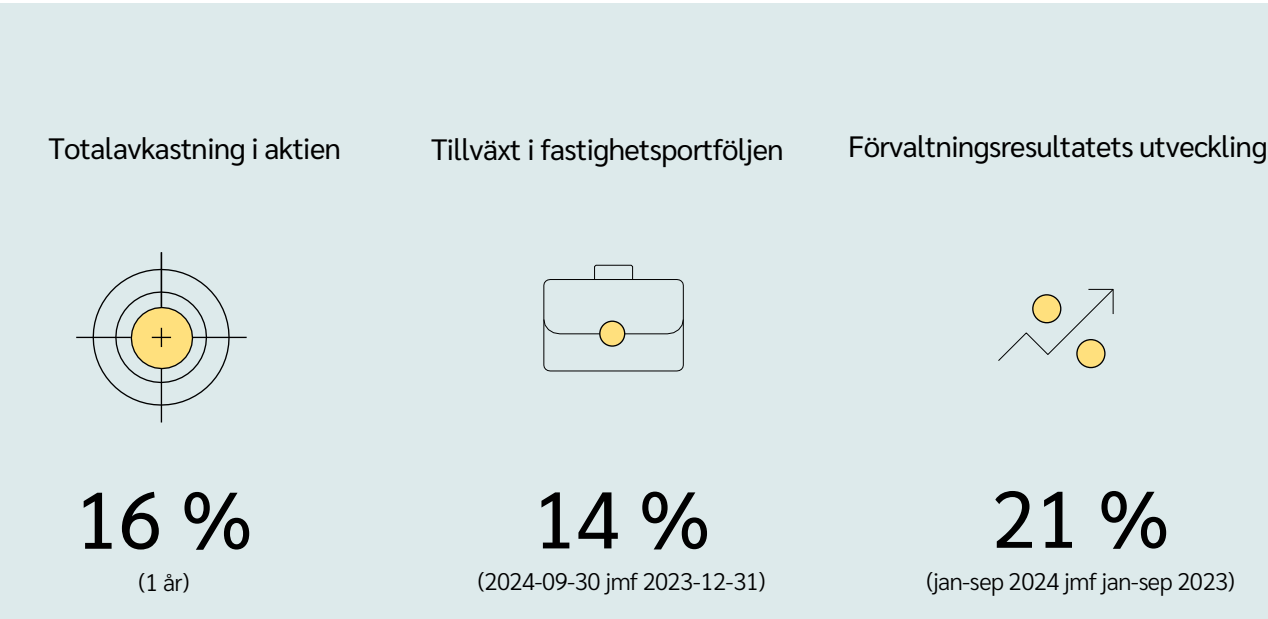


Detta är Eastnine

Eastnine är ett svenskt fastighetsbolag noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap med huvudkontor i Stockholm. Bolagets övergripande mål är att skapa en hållbar, attraktiv totalavkastning på aktieägarnas investering. Eastnine investerar i premiumkontor i förstklassiga lägen och med hög direktavkastning i Baltikum och Polen. Eastnines utvalda marknader har högre långsiktig tillväxt än EU.

Finansiella mål och limiter	Status 30 september 2024
Eastnines övergripande mål är att skapa en hållbar, attraktiv totalavkastning på aktieägarnas investering.	16,0 % (1 år) 11,0 % (snitt 3 år)
Eastnines långsiktiga ambition är att växa fastighetsportföljen i syfte att öka lönsamheten.	654 MEUR (574 MEUR, 2023-12-31)
Avkastning på eget kapital bör vara minst 10 procent över tid.	1,6 % (1 år) 7,9 % (snitt 3 år)
Förvaltningsresultat per aktie bör öka.	+ 21 % (jämfört med jan-sep 2023)
Utdelning ska, över tid, motsvara minst 50 procent av förvaltningsresultatet efter avdrag för aktuell skatt.	53 % ¹
Eastnine eftersträvar en belåningsgrad kring 50 procent över en konjunkturcykel. Belåningsgraden ska inte överstiga 60 procent.	35 %
Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 ggr.	2,6 ggr (jan-sep 2024)

¹ Baserat på utdelning beslutad av årsstämman 2024.



Resultat på rekordnivå

Eastnine uppvisar ett kvartal med positiv nettouthyrning och stigande uthyrningsgrad jämfört med föregående kvartal. Förvaltningsresultatet når återigen rekordnivå och den viktigaste anledningen är fastighetsförvärvet i juni. Även perioden uppvisar rekordresultat, till det bidrar även stora ränteintäkter efter försäljningen av MFG i augusti förra året. Vårt närmaste fokus ligger på förvärv i Warszawa.



Rekord för förvaltningsresultatet

Eastnine gör ännu ett starkt kvartal. Uthyrningsgraden ökar jämfört med föregående kvartal till 94,4 procent och är i en stigande trend. Våra hyresintäkter liksom förvaltningsresultat når nya högstanivåer under både kvartalet och perioden. Hyresintäkterna ökar med 7 procent under perioden och med hela 18 procent under det tredje kvartalet. Förvaltningsresultatet för både kvartalet och perioden ökar med 21 procent och för perioden summeras det till 16 038 TEUR. Ränteintäkter efter försäljningen av MFG är fortfarande den största anledningen till ökningen under perioden, men i det tredje kvartalet är det förvärvet av Nowy Rynek E i juni som huvudsakligen bidrar till resultatutvecklingen.

Räntorna vänder ner

Europeiska centralbanken (ECB) sänkte, i oktober, styrräntan för tredje gången i år. Trenden med stigande räntenivå har stannat av och i slutet av september är Eastnines genomsnittliga räntenivå något lägre än de två närmast föregående kvartalen. Eastnines belåningsgrad uppgår till 35 procent, ska över tid ligga kring 50 procent med ett tak på 60 procent. Räntetäckningsgraden är stabil mellan de senaste kvartalen, men har stigit jämfört med samma period föregående år.

Mindre värdeökning under kvartalet

Värdeförändringarna i fastighetsportföljen under det tredje kvartalet är positiva om 1,2 MEUR, men totalt sett svagt negativa sedan årsskiftet. Det vägda direktavkastningskravet i värderingarna, som har stigit sedan inledningen av 2023, förblev i det tredje kvartalet på samma nivå, 6,7 procent, som föregående kvartal. Fastighetsportföljens totala värde uppgår till 654 MEUR, motsvarande 7,4 miljarder SEK.

Topp 20 procent i GRESB benchmark

Eastnines ambition är att vara en ledare inom hållbarhet i våra regioner. Att Eastnine rankas bland de 20 procent bästa fastighetsbolagen i världen i den av fastighetsbranschens kända GRESB-jämförelsen är extra hedrande. Eastnine arbetar dedikerat för att hålla en hög prestanda i fastigheterna och för att erbjuda inspirerande och trivsamma arbetsplatser som våra hyresgäster vill fortsätta att arbeta i. Samtidigt pågår det löpande optimeringsarbetet mot målet om klimatneutral fastighetsdrift. I detta ingår att införa ökad digital styrning och mätning av hela fastighetsportföljen.

Fokus på Warszawa

I maj 2022 genomfördes Eastnines första investering i Polen och i juni i år förvärvades den andra fastigheten i staden Poznan som, trots att det inte är en huvudstad, till sin storlek påminner om de baltiska huvudstäderna. Polen som land har stark BNP-tillväxt och huvudstaden Warszawa bedöms vara den stad i Europa som under de närmsta åren kommer ha högst BNP-utveckling. Warszawas kontorshyresmarknad är robust med stigande hyresnivåer och hög efterfrågan för bra objekt i attraktiva lägen. Nya kontorsprojekt hyrs ut till hyresgäster som flyttar från mindre attraktiva hus i sämre lägen, men också till nya företag som etablerar sig i Polen. I Warszawa är transaktionsaktiviteten ännu förhållandevis låg, delvis beroende på att de tyska investerare som tidigare dominerat marknaden fokuserar på sin hemmamarknad. Allt sammantaget ger det oss bra förutsättningar för att kunna göra lönsamma fastighetsförvärv i Polens huvudstad.

Kestutis Sasnauskas, vd

“Allt sammantaget ger det oss bra förutsättningar för att kunna göra lönsamma fastighetsförvärv i Polens huvudstad.

Marknad

Under hösten fortsatte ECB att sänka styrräntan. Hyresmarknaden är stabil i Eastnines städer och efterfrågan på premiumkontor är relativt god. Transaktionsmarknaden har börjat vakna efter några år med få transaktioner och mest aktivitet noteras i Polen.

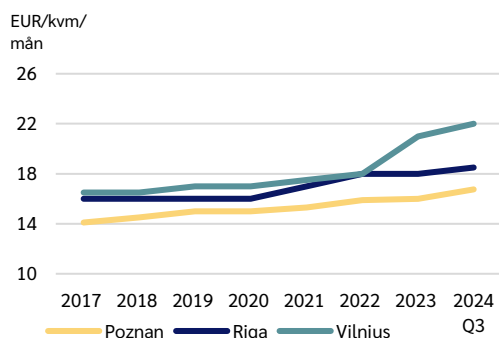
Marknadsutveckling

I Lettland och Litauen väntas BNP-tillväxten nå runt en respektive två procent i år för att sedan stiga till närmare tre procent nästa år. Även den polska ekonomin förväntas återhämta sig från 2023 års stagnation och expandera med nästan tre procent i år och på medellång sikt hålla en högre tillväxttakt än de största länderna i euroområdet, enligt Swedbank. Inflationen har fortsatt att sjunka och i oktober sänkte ECB för tredje gången i år inlåningsräntan med 25 punkter till 3,25 procent. Marknaden prisade in lägre långa räntor under det tredje kvartalet, med sjunkande tyska tioåriga obligationsräntor och femåriga swapräntor i EUR. ECB kommer även i fortsättningen att agera reaktivt och har betonat vikten av tydliga bevis för ytterligare sänkningar. Lägre lånekostnader, som är positiva för fastighetsmarknaden, förväntas av marknadsaktörerna, men osäkerhet kvarstår vad gäller takten och eventuella negativa överraskningar.

Hyresmarknad

Trots färre nyetableringar av internationella företag, ökat hybridarbete och fortsatt hög nytutvecklingsaktivitet mår kontorsmarknaderna bra i Eastnines städer. Viktiga anledningar är moderna kontorsstockar och korta pendlingstider jämfört med många andra städer, inte minst amerikanska. Samtidigt sker en migration från sämre till bättre kontorsfastigheter, vilket är anledningen till att hyresnivåerna kan fortsätta stiga för bra objekt, trots att vakansgraderna totalt sett ökar. Den totala vakansgraden är cirka 19 procent i Riga, 14 procent i Poznan och 8 procent i Vilnius. I A-segmentet är vakansgraden endast runt 6 procent i Vilnius, men det är samtidigt den marknad med störst inflöde av nya kontorsytor från 2025. Toppfytresnivåerna är fortsatt närmare 17,0 EUR i Poznan, 18,6 EUR i Riga och 22,0 EUR i Vilnius.

Hyresnivå premiumkontor



Källa: Colliers, JLL, Swedbank

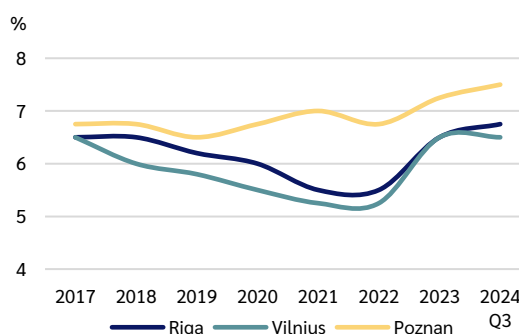
Under det tredje kvartalet noterades en större uthyrning om 4 000 kvm i Riga. IT-bolaget Atea kommer att flytta in i projektet Magdelenes kvartals som Vastint utvecklar i centrala Rigas. I närheten förvärvade Capitalica under kvartalet en tomt för en framtida tredje etapp av sitt kontorsprojekt Verde.

Transaktionsmarknad

Efter en kraftig inbromsning i transaktionsvolymerna både lokalt och globalt under 2023, har aktiviteten börjat öka igen och då särskilt i Polen. De traditionellt dominerande tyska fondinvesteringarna lyser ännu med sin frånvaro på grund av fokus på hemmamarknaden Tyskland, där nedgångar i fastighetsvärden har varit brantare och måste hanteras. På köpsidan återfinns i dagsläget tjeckiska, baltiska och nordiska aktörer, inklusive Eastnine. Baserat på diskussioner som pågår i marknaden verkar Eastnines och Stena Fastigheters förvärv i Poznan respektive Warszawa under det andra kvartalet ha markerat startskottet på aktiviteten i det s.k. core-segmentet av fullt uthyrda högkvalitativa hus i centrala lägen.

I Baltikum är aktiviteten lägre, både i absoluta tal och relativt sina egna historiska nivåer. Under kvartalet avyttrade Grinvest det nuvarande huvudkontoret för lettiska SEB i utkanten av Riga till bolagen Chemispec och Booking Group, som själva kommer att använda fastigheten efter att SEB flyttar till sitt nya huvudkontor vid Rigas centralstation nästa år. I Baltikum bedöms direktavkastningskraven för högkvalitativa kontorsfastigheter i centrala lägen vara runt 6,50 procent i Vilnius och 6,75 procent i Riga, enligt Colliers. I Poznan är Eastnines förvärv av Nowy Rynek E på 7,50 procent riktiggivande för prissättningen. I Warszawa bedöms motsvarande direktavkastningskrav vara 6,00 procent.

Direktavkastningskrav premiumkontor



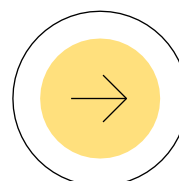
Hållbarhet

Vi arbetar systematiskt med att bedriva verksamheten resurseffektivt och skapa positiv utveckling på de platser där vi verkar. Fokus ligger på att kontinuerligt förbättra våra fastigheter, minska vårt klimatavtryck, och samtidigt tillhandahålla hög servicenivå och skapa goda relationer med hyresgäster, anställda och leverantörer.

Hållbarhetsmål

Eastnine har som ambition att vara en ledare inom hållbarhet i våra regioner.

- 100 procent EU taxonomiförenlig fastighetsverksamhet.
- Klimatneutral fastighetsdrift år 2030 och reducerade utsläpp från nybyggnation och hyresgäst Anpassningar.
- 100 procent hållbarhetscertifierad fastighetsportfölj.
- Femstjärnig rating från GRESB.



100 %

av fastighetsbeståndet är hållbarhetscertifierat.

Nedan presenterar vi utvalda nyckeltal samt händelser som skett under kvartalet.

- 100 procent av fastighetsbeståndet är hållbarhetscertifierat, varav 96 procent på de högsta nivåerna LEED Platinum eller BREEAM Outstanding och fyra procent på nivån LEED Gold.
- 73 procent av räntebärande skulder kategoriseras som grön finansiering.
- 59 procent av hyresavtalen är kategoriserade som gröna avtal.
- Eastnine når återigen en placering bland de topp tio bolagen på den gröna listan i stiftelsen Allbrights årliga rapport, som släpptes under hösten, som visar jämställdhet i ledning och styrelse för börsnoterade bolag i Sverige.
- Eastnine fokuserar på att optimera energianvändningen. I detta arbete är digitalisering viktigt för att minska vårt avtryck på miljön och skapa förutsättningar för att ytterligare förbättra fastighetsdriften. Detta är ett pågående arbete.
- Arbetet med att fasa ut direkt användning av fossila bränslen i energiförsörjningen för en av våra fastigheter i Riga har avslutats. Samtliga Eastnines fastigheter i Riga värms nu upp med fjärrvärme.
- I Vilnius har solskyddsfilm installerats på de mest solljusutsatta delarna av glasfasaden i 3Bures-1,2. I Uniq har 116 sensorer integrerats med BMS-systemet för att effektivt kunna kontrollera och styra mikroklimatet i fastigheten.
- Efter periodens slut presenterades resultatet i årets internationella rankning av fastighetssektorn med fokus på hållbarhet som genomförs av GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark). Eastnine erhöll 92 av 100 poäng och belönades med fem av maximalt fem stjärnor i 2024 års GRESB-bedömning. Det placerade Eastnine på en tionde plats av 105 börsnoterade europeiska fastighetsbolag.

Nykkel ¹	2024	2023	Kommentar
	jan-aug	jan-aug	
Fastighetsenergi, kWh/m ²	64	71	Normalårskorrigerad
Total energianvändning, kWh/m ²	85	94	Normalårskorrigerad
Förändring, %	-9	-13	
	30 sep 2024	30 sep 2023	
Andel gröna avtal, %	59	68	Av årshyra
Certifierad yta (kvm), %	100	94	
– varav LEED, antal	11	10	Nivå Platinum: 10 fastigheter & Gold: 1 fastighet
– varav BREEAM, antal	3	3	Nivå Outstanding (In-Use), Excellent (New Construction)

¹ Samtliga energirelaterade nyckeltal avser 8 månaders förbrukning, är normalårskorrigerade och avser direktförvaldade fastigheter dvs. exklusive de tre S7-fastigheterna.



Eastnine erhöjld efter periodens slut rankingen 5 av 5 möjliga stjärnor i GRESB. Eastnine tillhör därmed de 20 procent bästa fastighetsbolagen i GRESB:s globala jämförelse. GRESB r den ledande ESG-jämförelsen av fastighets- och infrastrukturinvesteringar över hela världen och används av institutionella och finansiella investerare.



Eastnine rankas topp tio bland bolagen på den gröna listan i stiftelsen Allbrights årliga rapport som visar jämställdhet i ledning och styrelse fr börsnoterade bolag i Sverige.

Januari–september 2024

Förvaltningsresultatet ökade med 21 procent, trots högre räntenivå som ger högre räntekostnader jämfört med samma period förra året. Ränteintäkter är den största förklaringen till den positiva utvecklingen av resultatet. Förvärvet av Nowy Rynek E bidrar till resultatet från mitten av juni.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna under perioden ökade med 7 procent och uppgick till 29 110 TEUR (27 200). Förvärvet av Nowy Rynek E i juni bidrog, under hela det tredje kvartalet, till de ökade hyresintäkterna och till resultatet. Hyresintäkterna i jämförbart bestånd är i nivå med föregående år. Genomsnittlig hyresnivå har ökat sedan årsskiftet till 199 EUR per kvm och år (193).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade med 19 procent till -2 127 TEUR (-1 788), till följd av bland annat högre genomsnittlig vakans samt högre personalkostnader. Fastighetskostnader inkluderar bland annat kostnader för egen personal, vilka inte debiteras hyresgästerna, och kostnader hänförliga till vakanta ytor samt även vissa kostnader för underhåll. Endast fastighetskostnader som ej vidarefaktureras hyresgästerna ingår i Bolagets fastighetskostnader.

Driftnetto och förvaltningsresultat

Driftnettet ökade med 6 procent och uppgick till 26 983 TEUR (25 411) och överskottsgraden uppgick till 93 procent (93).

Centrala administrationskostnader ökade till -3 251 TEUR (-2 774), inkluderande engångskostnader om cirka 300 TEUR. Hälften av engångsposterna avser kostnader i samband med personalförändringar och resten avser extra bonus till vd kopplad till försäljningen av MFG 2023. Ränteintäkterna, till största del relaterat till avkastning på likvida medel i moderbolaget, uppgick till 2 663 TEUR (833). Räntekostnaderna ökade till -10 333 TEUR (-9 828), på grund av nyupptagna lån, huvudsakligen i samband med förvärv, samt högre räntenivå vid refinansiering under inledningen av året. Lösen av obligation hösten 2023 motverkar ökningen. Förvaltningsresultatet ökade med 21 procent till 16 038 TEUR (13 215), motsvarande 0,18 EUR (0,15) per aktie.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar uppgick till -6 430 TEUR (-37 143). Av förändringarna hänförs -2 273 TEUR (-34 706) till fastigheter och -4 157 TEUR (-2 437) till derivat. Realiserade värdeförändringar samt utdelningar uppgick till 43 TEUR (-49 870).

Skatt

Periodens skatt uppgick till -3 503 TEUR (1 579), varav aktuell skatt var -958 TEUR (-277) och uppskjuten skatt var -2 545 TEUR (1 856). Av den aktuella skatten hänförs 41 procent till verksamheten i moderbolaget i Sverige, medan 59 procent avser fastighetsverksamheten i Polen. I Lettland och Estland uppkommer aktuell skatt primärt endast vid utdelning av eget kapital och i Litauen kan skattemässiga avskrivningar nyttjas mot skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt uppkommer på temporära skillnader främst hänförlig till fastigheternas skattemässiga värden och skattemässiga underskott.

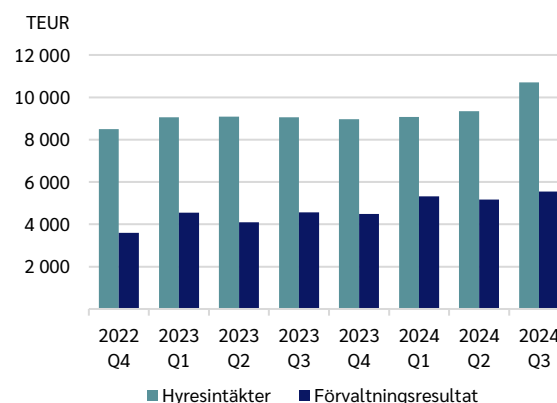
Resultat

Periodens resultat uppgick till 6 148 TEUR (-72 220) och periodens totalresultat till 5 453 TEUR (-72 517).

Segmentsrapportering

Fastigheter i Litauen genererade ett förvaltningsresultat om 10 383 TEUR (12 815) och ett resultat för perioden om 7 146 TEUR (-13 160). För Fastigheter i Lettland uppgick förvaltningsresultatet till 747 TEUR (1 355) och periodens resultat till -2 294 TEUR (-5 044). Fastigheter i Polen genererade ett förvaltningsresultat om 5 720 TEUR (4 157) och periodens resultat var 3 525 TEUR (966). Periodens resultat ej hänförligt till segment uppgick till -2 229 TEUR (-5 112).

Hyresintäkter och förvaltningsresultat



Resultat och finansiell ställning i sammandrag

TEUR	2024 jan-sep	2023 jan-sep
Hyresintäkter	29 110	27 200
Fastighetskostnader	-2 127	-1 788
Driftnetto	26 983	25 411
Centrala administrationskostnader	-3 251	-2 774
Räntenetto	-7 671	-8 995
Andra finansiella intäkter och kostnader	-24	-427
Förvaltningsresultat	16 038	13 215
Orealiserade värdeförändringar	-6 430	-37 143
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	43	-49 870
Aktuell/uppskjuten skatt	-3 503	1 579
Periodens resultat	6 148	-72 220
Omräkningsdifferenser för utlandsverksamhet	-695	-297
Periodens totalresultat	5 453	-72 517

TEUR	2024 30 sep	2023 31 dec
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	654 124	573 771
Derivatinstrument	2 329	3 254
Övriga tillgångar	9 589	7 476
Likvida medel	90 454	128 620
SUMMA TILLGÅNGAR	756 496	713 121
EGET KAPITAL & SKULDER		
Eget kapital	396 968	400 176
Räntebärande skulder	319 595	284 323
Derivatinstrument	3 232	-
Uppskjuten skatteskuld	18 315	15 768
Övriga skulder	18 386	12 855
SUMMA EGET KAPITAL & SKULDER	756 496	713 121

Resultat fördelat per segment i sammandrag

TEUR	2024 jan-sep	2023 jan-sep
Fastigheter i Litauen		
Förvaltningsresultat	10 383	12 815
Orealiserade värdeförändringar	-2 402	-27 652
Uppskjuten skatt	-835	1 677
Resultat Fastigheter i Litauen	7 146	-13 160
Fastigheter i Lettland		
Förvaltningsresultat	747	1 355
Orealiserade värdeförändringar	-3 039	-6 398
Aktuell skatt	-2	-1
Resultat Fastigheter i Lettland	-2 294	-5 044
Fastigheter i Polen		
Förvaltningsresultat	5 720	4 157
Orealiserade värdeförändringar	-1 120	-3 093
Aktuell skatt	-559	-276
Uppskjuten skatt	-516	179
Resultat Fastigheter i Polen	3 525	966
Övriga investeringar		
Realiserade värdeförändringar och utdelningar	-	-49 870
Resultat Övriga investeringar	-	-49 870
Ofördelat		
Centrala administrationskostnader	-3 208	-2 774
Ej allokerat finansnetto	2 397	-2 338
Orealiserade värdeförändringar i derivat	130	-
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	43	-
Aktuell skatt	-397	-
Uppskjuten skatt	-1 195	-
Resultat Ofördelat	-2 229	-5 112
Periodens resultat	6 148	-72 220

Finansiering

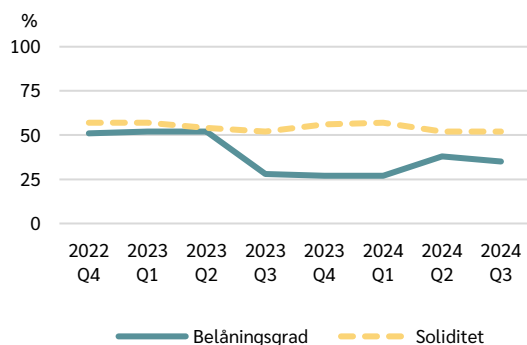
Eastnines verksamhet finansieras i huvudsak av eget kapital och banklån. Belåningsgraden uppgick till 35 procent (27) vid periodens slut. Soliditeten uppgick till 52 procent (56). Eget kapital uppgick till 396 968 TEUR (400 176) och räntebärande skulder till 319 595 TEUR (284 323). Under perioden har lån om 62 249 TEUR löpt ut och refinansierats samt 39 727 TEUR i nya lån upptagits. Merparten av ny finansiering är relaterad till förvärvet av fastigheten Nowy Rynek E.

Återstående skuldförfall under 2024 infaller i december och utgörs av 23 044 TEUR efter kommande amortering under 2024. Räntesäkrad andel av skulderna utgjorde 69 procent (72), all räntesäkring består av ränteswappar. Grön finansiering utgjorde 73 procent (60) av total räntebärande skuld.

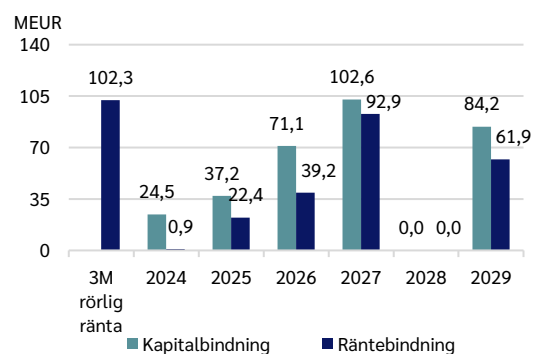
Genomsnittlig räntenivå uppgick till 4,6 procent (4,0), genomsnittlig räntebindningstid till 2,1 år (1,7) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 2,7 år (2,1). Räntetäckningsgraden för perioden uppgick till 2,6 ggr (2,3). Samtliga räntebärande skulder löper med rörlig ränta kopplad mot Euribor 3M alternativt 6M.

Under perioden har skulderna amorterats med 4 455 TEUR (4 336). Den årliga amorteringstakten enligt avtal uppgick till 5 747 TEUR (7 486) vid periodens slut, motsvarande 1,8 procent (2,6) av räntebärande skuld.

Belåningsgrad och soliditet



Kapitalbindning¹ och räntebindning



¹Inklusive amortering.

Eastnine har ränteswappar om nominellt 219 106 TEUR (204 836). Ränteswapparna värderas till verkligt värde och värdeförändringar redovisas i resultatet, utan påverkan på kassaflödet. Det verkliga värdet på ränteswapparna uppgick till netto -1 027 TEUR (3 254). I balansräkningen bruttoredovisas ränteswapparna tillsammans med valutaterminer (relaterad till beslutad utdelning) under derivat. Vid löptidens slut är värdet på ränteswapparna alltid noll.

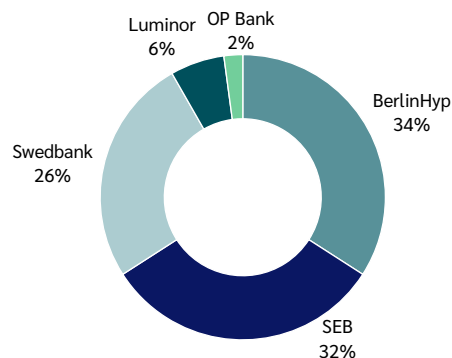
Substansvärde och eget kapital per aktie

Långsiktigt substansvärde per aktie var 4,68 EUR (4,64) vid periodens slut, motsvarande 52,93 SEK per aktie (51,67). Eget kapital per aktie var 4,46 EUR (4,50), motsvarande 50,47 SEK per aktie (50,10).

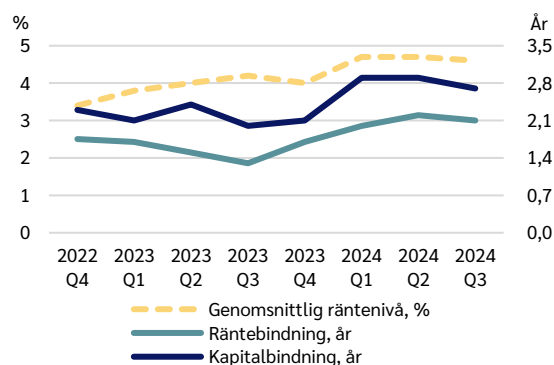
Kassaflöde

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändringar i rörelsekapitalet uppgick till 14 723 TEUR (12 449) under perioden. Förändringar i rörelsekapitalet var 646 TEUR (-926). Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -82 645 TEUR (142 310) och från finansieringsverksamheten till 29 094 TEUR (-449). Periodens kassaflöde uppgick till -38 182 TEUR (153 383). Likvida medel vid periodens slut var 90 454 TEUR (128 620).

Fördelning räntebärande skuld



Räntenivå samt bindningstid



Fastighetsbestånd

Fastighetsvärdet ökade till 654 MEUR (574) under perioden, motsvarande 14 procent. Orealiserade värdeförändringar var positiva under kvartalet, men fortsatt svagt negativa under niomånadersperioden. En fastighet har förvärvats under året för drygt 79 MEUR.

Fastighetsportfölj

Per den sista september 2024 bestod Eastnines fastighetsportfölj av 14 moderna kontorsfastigheter och en projektfastighet med ett sammanlagt marknadsvärde om 654,1 MEUR (573,8). Utvecklingsprojektens andel av fastighetsportföljens marknadsvärde uppgick till 12,7 MEUR (12,7). Projektfastigheten utgör merparten av utvecklingsprojektens marknadsvärde. Totalt antal kvm uppgår till 211 615 och värdet per kvm till 3 091 EUR.

Fastigheterna är belägna i citylägen i Vilnius, Poznan och Riga 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 94,4 procent (93,1). Hyresvärdet ökade till 45,6 MEUR (37,8). Överskottsgraden var oförändrad på 93 procent under perioden, jämfört med samma period 2023. Fastighetsbeståndets genomsnittliga ålder, exklusive projektfastigheten Kimmel, var 9,9 år (9,8) vid periodens slut.

Litauen

I Litauens huvudstad Vilnius är Eastnines fastigheter koncentrerade till tre områden. 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. Vid periodens slut uppgick Eastnines

sammanlagda uthyrningsbara yta i Vilnius till 120 900 kvm, motsvarande en marknadsandel om cirka 11 procent av kontorsmarknaden i staden. Hyresvärdet har under perioden ökat till 26,2 MEUR (24,8). Fastighetsvärdet var 383,7 MEUR (382,6) vid periodens slut, varav investeringar i utvecklingsprojekt uppgick till 0,4 MEUR (0,4).

Polen

I Poznan, en av Polens större regionstäder, återfinns Eastnines fastigheter Nowy Rynek D samt Nowy Rynek E. Fastigheterna ligger centralt i Poznans affärsområde, nära både centralstationen och Gamla stan. Vid periodens slut uppgick Eastnines uthyrningsbara yta i Poznan till cirka 68 100 kvm, vilket bedöms motsvara 10 procent av kontorsmarknaden i staden. Hyresvärdet uppgick till 14,6 MEUR (8,3) och fastighetsvärdet uppgick till 198,0 MEUR (117,1) 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 fastigheter är belägna centralt, 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 3 procent av kontorsmarknaden i staden. Hyresvärdet uppgick till 4,8 MEUR (4,7). Fastighetsvärdet inklusive utvecklingsprojekten uppgick, vid periodens slut, till 72,4 MEUR (74,1), varav värdet på investeringar i utvecklingsprojekten 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	117 526	3 121	267	120 914	7 212	94,3	383,7	59
Polen	66 168	1 457	457	68 082	-	100,0	198,0	30
Lettland	20 064	2 476	79	22 619	5 260	77,6	72,4	11
Totalt	203 758	7 054	803	211 615	12 472	94,4	654,1	100

Utvecklingsprojekt

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 och historiska byggnader 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 utvecklingsprojekt har pausats på grund av stor osäkerhet avseende framför allt kostnader för nyproduktion.

Värdeförändringar fastigheter

Fastigheternas värde ökade under perioden till 654,1 MEUR (573,8). Förvärv bidrog med 79,6 MEUR. Investeringar i befintliga fastigheter ökade värdet med 3,1 MEUR och orealiserade värdeförändringar har minskat värdet med 2,3 MEUR. Väsentlig påverkan på fastigheternas värde har framtida bedömning av kassaflöde och avkastningskrav. Hyresindexering under året har haft en positiv inverkan på

kassaflödet samtidigt som högre avkastningskrav, till följd av höga räntor och en osäker marknad, har haft motsatt effekt. Det vägda avkastningskravet har under året ökat från 6,4 procent till 6,7 procent. Under det tredje kvartalet har avkastningskravet varit oförändrat jämfört med det andra kvartalet.

Förvärv och investeringar i fastighetsbeståndet

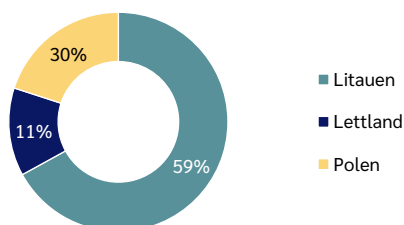
I juni förvärvades och tillträdades kontorsfastigheten Nowy Rynek E i Poznan för 79,3 MEUR, exklusive förvärvsomkostnader.

Investeringar i befintliga fastigheter har avsett fastighetsförbättrande åtgärder samt investeringar för befintliga och nya hyresgäster.

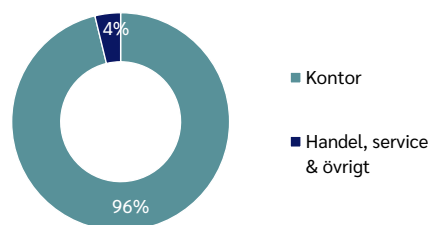
Fastighetsvärdets förändring

TEUR	2024 jan-sep	2023 jan-dec
Fastighetsvärde vid årets början	573 771	606 222
Fastighetsförvärv	79 573	-
Investeringar i befintliga fastigheter	3 053	2 234
Orealiserade värdeförändringar	-2 273	-34 685
Fastighetsvärde vid periodens/årets slut	654 124	573 771

Fastighetsvärde per segment



Lokalyta per bransch



Fastigheten Valdemara Centrs som tidigare värmts upp med gasbrännare har nu sammankopplats med stadens fjärrvärmesystem.

Hyresavtal och årshyror

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, s.k. break-option.

Kontrakterade årshyror uppgick till 43,0 MEUR (35,2) vid periodens slut, varav kontrakterad årshyra för de tio största hyresgästerna utgjorde 54 procent. Den genomsnittliga återstående löptiden för samtliga hyresavtal uppgick till 3,9 år, vilket gäller även för de tio största hyresgästerna. Genomsnittlig återstående löptid till break-option uppgår till 3,4 år och motsvarande för de tio största hyresgästerna är 2,8 år.

Vid periodens slut uppgick Eastnines genomsnittliga årshyra för lokaler till 199 EUR per kvm (193). I Litauen uppgick den till 200 EUR (193), i Lettland till 183 EUR (181) och i Polen till 201 EUR (201). Eastnine tillämpar månads-

hyra för samtliga kontorslokaler. Som säkerhet erhåller Eastnine, från hyresgästen, normalt 2–3 månadshyror i deposition alternativt en bankgaranti i samband med tecknande av hyresavtal.

Uthyrningar, omförhandlingar och avslut

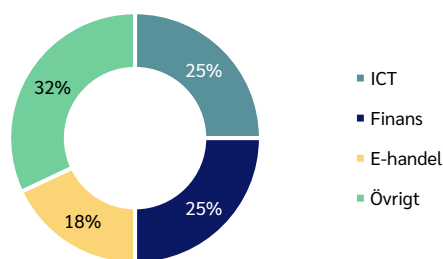
Nettouthyrningen under perioden, dvs. tecknade avtal minus uppsagda avtal, uppgick till 1 826 kvm, motsvarande årshyror om 398 TEUR, varav i tredje kvartalet 324 kvm respektive 136 TEUR. Den genomsnittliga årshyran för nytecknade avtal under perioden uppgick till 200 EUR per kvm. Totalt 21 784 kvm, motsvarande årshyror om 4 124 TEUR, har förlängts under perioden. Merparten, cirka 14 500 kvm, avser hyresgästen Danske Bank i fastigheten S7-3 i Vilnius. Omförhandling av hyresavtal har skett till genomsnittsnivån 189 EUR i årshyra per kvm. Av nettouthyrningen kvarstod vid periodens slut, 1 458 kvm för inflyttning och 749 kvm för avflyttning.

Största hyresgäster

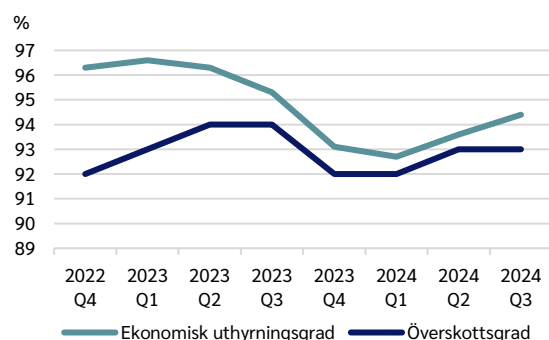
Hyresgäst	Årshyra, TEUR ¹	Andel av kontrakterad årshyra, %
Allegro	5 879	14
Danske Bank	5 115	12
Telia	3 132	7
Vinted	1 978	5
McKinsey	1 914	4
Swedbank	1 691	4
Rockwool	1 475	3
Citco	851	2
Twoday	732	2
Invalda Technology Group	648	1
Totalt	23 416	54

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

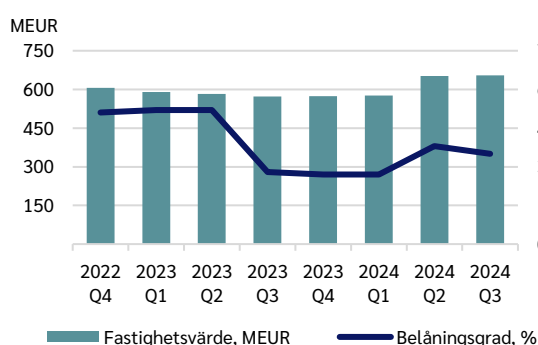
Hyresgäst per bransch



Ekonomisk uthyrningsgrad och överskottsgrad



Fastighetsvärde och belåningsgrad



Värderingsmodell och utförande

Fastigheterna värderas kvartalsvis, varav extern värdering sker minst en gång under en rullande tolv månadersperiod av certifierat värderingsinstitut. De externa värderingarna är utförda i enlighet med internationell värderingsstandard (IVS 2020). Vid externvärderingar utförs alltid besiktning av fastigheterna på plats. Externvärderingarna har under året utförts av Avison Young, Colliers International Advisor och Newsec.

Vid kvartalsslut då externvärdering inte utförs, värderas fastigheterna internt med en kassaflödesmodell motsvarande den som används i Baltikum (se nedan). Den interna värderingsmodellen för respektive fastighet kalibreras mot de externa värderingarna för respektive fastighet, såväl i Baltikum som Polen. Omvänt kvalitetssäkras också de externa värderingarna med den interna värderingsmodellen.

Under tredje kvartalet 2024 värderades fyra (marknadsvärde om 134,4 MEUR) av 14 kontorsfastigheter av externa värderare. Marknadsvärdet har ökat till 654,1 MEUR (573,8) vid periodens slut, huvudsakligen efter förvärv.

Marknadsvärderingen sker utifrån en individuell bedömning av respektive fastighets framtida kassaflöden. I Baltikum används en värderingsmodell baserad på nuvärdesberäknade kassaflöden under en fem- till tioårig kalkylperiod med tillägg för nuvärdesberäknat restvärde vid kalkylperiodens slut. Beräknade kassaflöden justeras för inflation och hänsyn tas till beräknad vakans. I Polen använder de externa värderarna värderingsmodeller uttryckta i reala termer, dvs. med kassaflöden som inte är uppräknade med inflation och med reala diskonteringsräntor. Dessa modeller utgörs antingen (i) av nuvärdesberäknade kassaflöden, likt för Baltikum men i reala termer, eller (ii) av evighetskapitalisering av nuvarande hyra med justering för skillnaden mellan nuvarande hyra och marknadsmässig hyra. För mer information om värderingsmodell, antaganden och

fastighetsvärden se även årsredovisningen för 2023, not 10 Förvaltningsfastigheter.

För utvecklingsprojekt där osäkerhet över total-kostnaden 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.

Värderingsantaganden

Fastighetsvärderingarna grundar sig, vid värderingstidpunkten, på bedömningar och antaganden av både observerbara, och icke observerbara, indata.

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

Icke observerbara data i värderingsmodellen

Det vägda direktavkastningskravet för samtliga fastighetsvärderingar var 6,7 procent (6,4) och antagen marknadshyra uppgick till i genomsnitt 16,8 EUR per kvm och månad (16,5).

I värderingsmodellen har den långsiktiga inflationen för marknadshyror upptagits till mellan 2,0-2,5 procent (2,0) och den vägda kalkylräntan var i genomsnitt 8,3 procent (8,1).

Underhållsinvesteringar (capex) bedöms utifrån fastighetens skick och ålder och upptas normalt i värderingarna med en procentuell årlig avsättning beräknad på årliga hyresintäkter med tillägg för det nästkommande årets budgeterade underhållsinvesteringar. Genomsnittlig årlig avsättning uppgick i värderingarna till 2,3 procent (1,9).

Värderingsantaganden

Antaganden	Lettland	Litauen	Polen	Genomsnitt 30 sep 2024	Genomsnitt 31 dec 2023
Genomsnittlig marknadshyra, EUR/kvm/månad ¹	15,1	17,1	16,9	16,8	16,5
Capex år 1/Capex årlig avsättning, % av hyresintäkter	26,9/3,3	6,2/2,4	0,8/2,0	6,7/2,3	3,9/1,9
Vägt direktavkastningskrav, %	6,6	6,4	7,3	6,7	6,4
Vägd kalkylränta, %	8,5	8,1	8,5	8,3	8,1

¹ Antagen marknadshyra, vilken ersätter aktuell hyra vid hyresavtalens slut.

Information per lokalkategori

Lokalkategori	Kvm	Hyresvärde, MEUR	Hyresvärde, EUR/kvm/år	Ekonomisk uthyminingsgrad, %
Kontor	203 758	40,9	201	94,4
Handel och service	7 054	1,4	189	95,1
Parkering	-	3,0	-	96,1
Övrigt ¹	803	0,3	118	100,0
Summa	211 615	45,6	201	94,4

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

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 september 2024.

Intjäningsförmåga visar ögonblicksbild

Intjäningsförmågan ska ej förväxlas med en prognos, utan är en ögonblicksbild som visar vilket resultat Eastnine kan generera under givna förutsättningar för kommande tolv månader. 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:

- Hyresvärdet baseras på kontrakterade intäkter, omräknat till årsintäkt, och bedömd marknadshyra för vakanser.
- Vakansvärdet beräknas som bedömd marknadshyra för vakanta lokaler och parkeringar.
- 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 med tillägg för periodiserade uppläggningskostnader.
- Ränteintäkter har beräknats utifrån likvider på balansdagen och aktuell räntenivå.

- Andra finansiella intäkter och kostnader har bedömts motsvaras av budget, justerat för aktuellt utfall under perioden samt med tillägg för framtida årliga intäkter och kostnader som tillkommit under perioden.

Kommentarer intjäningsförmåga

- Högre uthyrningsgrad har minskat vakansvärdet och ökat hyresintäkter och driftnetto.
- Fastighetskostnaderna har ökat på grund av mäklrarvoden i samband med nyuthyrningar.
- Ränteintäkterna har ökat med anledning av momsåterbetalning relaterat till förvärvet av Nowy Rynek E.
- Räntekostnaderna har minskat huvudsakligen på grund av lägre genomsnittlig räntenivå och amorteringar.
- Förvaltningsresultatet har förbättrats, huvudsakligen på grund av förbättrad uthyrningsgrad och ökade ränteintäkter hänförligt till återbetald momsfordran.
- Överskottsgraden har sjunkit, huvudsakligen på grund av ökade fastighetskostnader.
- Räntetäckningsgraden har förbättrats efter förbättrat driftnetto och lägre räntekostnader.
- Direktavkastning exklusive utvecklingsprojekt har stigit som en följd av förbättrat driftnetto.

TEUR	2024 30 sep	2024 30 jun	Förändring, %
Hyresvärde	45 580	45 275	+1
Avgår vakansvärde	-2 557	-2 904	-12
Summa hyresintäkter	43 023	42 371	+2
Fastighetskostnader	-2 874	-2 695	+7
Driftnetto	40 149	39 676	+1
Centrala administrationskostnader	-4 155	-3 931	+6
Ränteintäkter	2 673	2 167	+23
Räntekostnader	-14 719	-15 039	-2
Andra finansiella intäkter och kostnader	-39	78	-
Förvaltningsresultat	23 909	22 951	+4

Nyckeltal	2024 30 sep	2024 30 jun	Förändring, enhet
Överskottsgrad, %	93	94	-1
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,5	+0,1
Nettoskuldkvot, ggr	6,4	7,0	-0,6
Genomsnittlig räntenivå, %	4,6	4,7	-0,1
Direktavkastning exklusive utvecklingsprojekt, %	6,3	6,2	+0,1
Direktavkastning, %	6,1	6,1	0,0
Förvaltningsfastigheter, TEUR	654 124	651 628	2 496

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 (22) heltidsanställda, varav tio (9) var anställda på huvudkontoret i Stockholm, sju (8) i Vilnius och fem (5) i Riga. Bolagets och koncernens delårsrapport omfattar perioden januari–september 2024. 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 lokal-, politik- och planrisk, svag ekonomisk konjunktur samt risken för värdeförändringar på fastigheter kan påverka Eastnines verksamhet.

Konjunkturavmattning, inflation och höga räntenivåer har inneburit stigande finansieringskostnader och allmänt försvagade ekonomiska utsikter, vilket riskerar påverka hyresgästers verksamheter, deras betalningsförmåga samt

efterfrågan på kontor. En redogörelse för Eastnines största risker finns i Bolagets årsredovisning för 2023 på s. 57–64. Aktuell marknadsanalys tillhandahålls i avsnittet Marknad på s. 7.

Moderbolaget

Periodens resultat uppgick till 2 575 TEUR (-47 149). Resultatet för föregående år är huvudsakligen relaterat till försäljningen av MFG. För moderbolagets resultat- och balansräkning, se s. 27.

Aktiesplit och utdelning

Årsmötet den 25 april 2024 beslutade att öka antalet aktier i Bolaget genom att dela upp varje aktie på fyra aktier (en s.k. aktiesplit). Avstämningsdagen för uppdelningen fastställdes till den 14 maj 2024. Efter aktiesplit uppgår totalt antal aktier och röster till 89 481 044.

Årsmötet 2024 beslutade vidare om en utdelning om 4,64 SEK/aktie (3,40) eller 1,16 SEK/aktie (0,85) efter aktiesplit att utbetalas kvartalsvis om vardera 1,16 SEK/aktie eller 0,29 SEK/aktie efter aktiesplit. Utdelningen utgör 53 procent av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt för verksamhetsår 2023. Beslutade, men ej utbetalda, utdelningar har valutasäkrats med valutaterminer.



Nya sensorer för bättre styrning av mikroklimatet i fastigheten Uniq, Vilnius, har installerats under det tredje kvartalet.

Redovisningsprinciper

Redovisningen har upprättats i enlighet med IFRS Redovisningsstandarder som utfärdats av 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 2023. Delårsrapporten ska läsas tillsammans med årsredovisningen. Nya och reviderade IFRS Redovisningsstandarder samt IFRIC Tolkningar, 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 har värderats till upplupet anskaffningsvärde. Skulder till kreditinstitut löper med korta räntebindningstider och upplupet anskaffningsvärde bedöms överensstämma med verkligt värde.

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 och Fastigheter i Polen.

Under 2023 avyttrades det sista innehavet i segmentet Övriga investeringar, varefter det inte längre har någon resultatpåverkan och kommer utgå ur rapporteringen när jämförelseperioden upphör.

Närstående

Eastnine AB har närståendeförhållande med sina dotterföretag, se även not 29 i Årsredovisningen 2023, samt med styrelseledamöter och anställda. Eastnines företagsledning, styrelseledamöter och deras nära familjemedlemmar samt närstående företag kontrollerade, vid periodens slut, 31 procent (31) av rösterna i Bolaget.

Utfall i incitamentsprogrammet LTIP 2021

Eastnines årsstämma 2021 beslutade om införande av ett långsiktigt incitamentsprogram för anställda i bolaget (LTIP 2021). Programmets löptid var drygt tre år. Vid löptidens slut var den sammanlagda uppfyllnadsgraden för villkoren 50,0 procent. Tilldelning ägde rum i augusti 2024 och totalt tilldelades deltagarna 54 888 aktier.

Viktiga händelser efter periodens slut

Eastnine erhöll fem stjärnor i GRESB:s årliga jämförelse av hållbarhetsarbetet i fastighetsbolag.

IBM har tecknat ett femårigt hyresavtal om cirka 1 500 kvm i fastigheten 3Bures-3 i Vilnius. Inflyttning är beräknad till april 2025.

Vilnius kommun har tecknat ett tioårigt hyresavtal om cirka 1 900 kvm i fastigheten 3Bures-1,2 i Vilnius. Inflyttning är beräknad till mars 2025.

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 24 oktober 2024

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 2024 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 24 oktober 2024

KPMG AB

Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor

Aktien

Sedan årsskiftet har Eastnines aktiekurs ökat med 3,2 procent, medan sektorindex OMX Stockholm Real Estate GI har stigit 16 procent. Det långsiktiga substansvärdet per aktie i SEK har ökat med 2,5 procent sedan årsskiftet.

Kursutveckling och omsättning

Eastnines aktiekurs stängde på 44,40 SEK (43,00) vid periodens slut, efter en uppgång med 3,2 procent under perioden. Den högsta stängningskursen på 45,87 SEK under årets första nio månader uppmättes den 16 juli. Den lägsta stängningskursen på 39,65 SEK noterades den 7 mars.

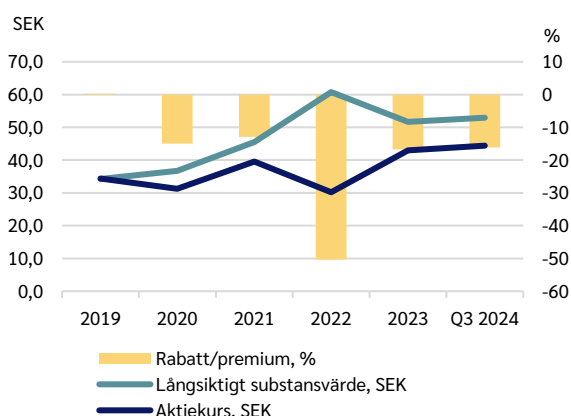
Bolagets börsvärde uppgick vid periodens slut till 4,0 miljarder SEK (3,8). Den genomsnittliga dagsomsättningen på Nasdaq uppgick till 34 480 aktier (36 691) under perioden januari–september.

Substansvärde

Det långsiktiga substansvärdet per aktie i SEK har ökat och uppgick vid periodens slut till 52,93 SEK (51,67). I EUR har det långsiktiga substansvärdet ökat något sedan årsskiftet, och uppgick vid periodens slut till 4,68 EUR (4,64). Eget kapital per aktie uppgick till 50,47 SEK (50,10) respektive 4,46 EUR (4,50).

Den långsiktiga substansrabatten uppgick till 16 procent (17).

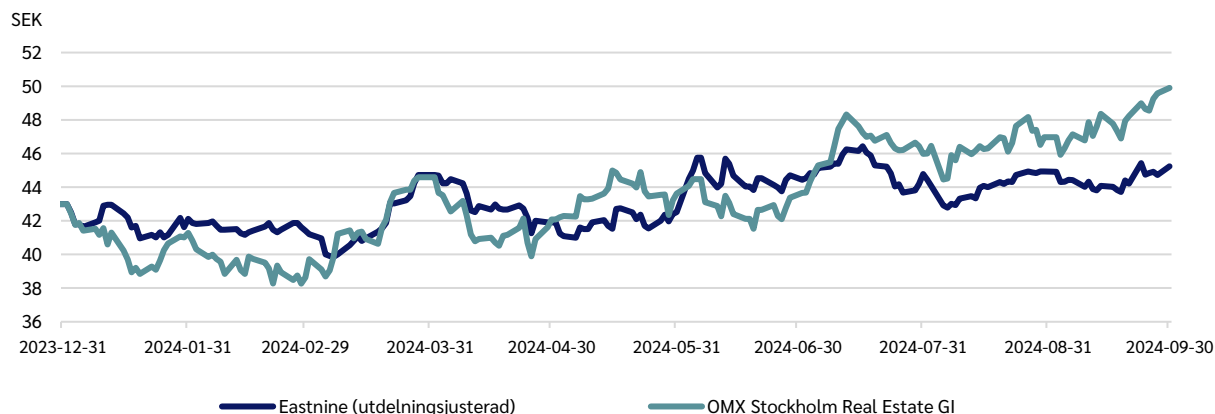
Aktiekurs och substansvärde



Nyckeltal

	2024 30 sep	2023 31 dec
Data per aktie		
Eget kapital, EUR	4,46	4,50
Långsiktigt substansvärde, EUR	4,68	4,64
Aktiekurs, EUR	3,92	3,86
Eget kapital, SEK	50,47	50,10
Långsiktigt substansvärde, SEK	52,93	51,67
Aktiekurs, SEK	44,40	43,00

Aktiekurs



Antal aktier

Eastnines aktie är noterad på Nasdaq Stockholm Mid Cap, sektor Real Estate. Det totala antalet aktier i Eastnine AB (publ) uppgick till 89 481 044 (22 370 261 före aktiesplit som ägde rum under andra kvartalet) vid periodens slut. Justerat för återköpta aktier i eget förvar, uppgick antalet aktier till 88 978 920 (88 924 032). Andelen aktier i svensk ägo uppgick per 30 september till 85,1 procent (84,7).

Antalet kända aktieägare per den 30 september var 5 809 (5 603). Tre ägare, Peter Elam Håkansson, Bonnier Fastigheter Invest och Arbona, hade vardera minst tio procent av totalt antal aktier i Bolaget.

Återköp

Vid periodens slut hade Bolaget 502 124 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 LTIP redovisas för nyckeltalet resultat per aktie. Vid årsstämman 2024 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.

Största aktieägare per 30 september 2024

Aktieägare	Antal aktier	Förändring 2024	
		%	%-enheter
Peter Elam Håkansson ¹	23 437 732	26,2	0,0
Bonnier Fastigheter Invest AB	15 553 048	17,4	0,0
Arbona AB (publ)	9 035 000	10,1	-0,1
Kestutis Sasnauskas ¹	4 019 728	4,5	0,0
Patrik Brummer ¹	3 331 720	3,7	0,0
Avanza Pension	2 161 537	2,4	0,1
Nordnet Pensionsförsäkring	1 758 136	2,0	-0,1
Karine Hirn	1 645 152	1,8	0,0
Dimensional Fund Advisors	1 297 435	1,4	0,0
Staffan Malmer	1 068 099	1,2	-0,2
Albin Rosengren ¹	821 892	0,9	0,0
Gustaf Hermelin ¹	790 000	0,9	0,1
Jacob Grapengiesser	671 444	0,8	0,0
Handelsbanken Fonder	565 333	0,6	0,0
Susanna Wiman	532 996	0,6	0,0
15 största	66 689 252	74,5	-0,2
Eastnine AB (återköpta aktier)	502 124	0,6	-0,1
Övriga	22 289 668	24,9	0,3
Totalt	89 481 044	100,0	0,0

¹ Privat och via bolag. Källa: Modular Finance.

Finansiella rapporter i sammandrag



3Bures-1,2 samt 3Bures-3 i Vilnius
centrala affärsdistrikt.

Koncernens rapport över totalresultat

TEUR	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2024 jul-sep	2023 jul-sep	2023 jan-dec	2023/2024 okt-sep
Hysesintäkter	29 110	27 200	10 701	9 056	36 166	38 077
Fastighetskostnader	-2 127	-1 788	-755	-576	-2 535	-2 874
Driftnetto	26 983	25 411	9 947	8 481	33 631	35 203
Centrala administrationskostnader	-3 251	-2 774	-1 074	-851	-3 679	-4 155
Ränteintäkter	2 663	833	584	786	2 040	3 870
Räntekostnader	-10 333	-9 828	-3 787	-3 643	-13 586	-14 091
Andra finansiella intäkter och kostnader	-24	-427	-125	-209	-709	-306
Förvaltningsresultat	16 038	13 215	5 545	4 564	17 698	20 521
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	-2 273	-34 706	1 179	-10 004	-34 685	-2 252
Orealiserade värdeförändringar i derivat	-4 157	-2 437	-5 223	-1 264	-7 767	-9 488
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	43	-49 870	43	-18 913	-49 870	43
Resultat före skatt	9 651	-73 799	1 545	-25 617	-74 625	8 826
Aktuell skatt	-958	-277	-241	-95	-449	-1 129
Uppskjuten skatt	-2 545	1 856	-502	68	3 025	-1 377
Periodens/årets resultat¹	6 148	-72 220	801	-25 644	-72 048	6 320
Övrigt totalresultat – poster som kan komma att återföras till resultatet:						
Omräkningsdifferenser för utlandsverksamhet	-695	-297	-330	-629	391	-7
Periodens/årets totalresultat¹	5 453	-72 517	471	-26 274	-71 658	6 312
Antal utgivna aktier, justerat för återköpta aktier, tusental ²	88 979	88 924	88 979	88 924	88 924	88 979
Vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning, tusental ²	88 934	88 849	88 953	88 885	88 868	88 931
Vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning, tusental ²	88 968	88 944	88 987	88 943	88 868	88 965
Resultat per aktie före utspädning, EUR ²	0,07	-0,81	0,01	-0,29	-0,81	0,07
Resultat per aktie efter utspädning, EUR ²	0,07	-0,81	0,01	-0,29	-0,81	0,07

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

² Omräkning har skett för genomförd aktiesplit 4:1 i maj 2024.

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

TEUR	2024 30 sep	2023 31 dec	2023 30 sep
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	654 124	573 771	573 082
Nyttjanderättstillgång, leasingavtal	2 330	2 131	2 151
Derivatinstrument	2 199	3 004	8 287
Övriga anläggningstillgångar	153	260	198
Summa anläggningstillgångar	658 806	579 166	583 718
Övriga omsättningstillgångar	7 106	5 086	6 157
Derivatinstrument	130	250	298
Likvida medel	90 454	128 620	173 209
Summa omsättningstillgångar	97 690	133 955	179 665
SUMMA TILLGÅNGAR	756 496	713 121	763 382
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	396 968	400 176	399 378
Räntebärande skulder	291 580	193 138	278 961
Derivatinstrument	3 232	-	-
Uppskjuten skatteskuld	18 315	15 768	16 949
Leasingskuld	2 307	2 112	2 132
Övriga långfristiga skulder	3 023	2 833	3 102
Summa långfristiga skulder	318 456	213 850	301 144
Räntebärande skulder	28 015	91 185	52 486
Övriga kortfristiga skulder	13 056	7 910	10 375
Summa kortfristiga skulder	41 071	99 095	62 861
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	756 496	713 121	763 382

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 2023	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
Resultat 1 oktober-31 december	-	-	-	172	172
Övrigt totalresultat 1 oktober-31 december	-	-	688	-	688
Långsiktiga incitamentsprogram	-	-62	-	-	-62
Utgående eget kapital 31 december 2023	3 660	238 700	538	157 278	400 176
Resultat 1 januari-30 september	-	-	-	6 148	6 148
Övrigt totalresultat 1 januari-30 september	-	-	-695	-	-695
Utdelning till aktieägarna	-	-8 827	-	-	-8 827
Långsiktiga incitamentsprogram	-	167	-	-	167
Utgående eget kapital 30 September 2024	3 660	230 040	-158	163 426	396 969

Koncernens rapport över kassaflöden

TEUR	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2024 jul-sep	2023 jul-sep	2023 jan-dec	2023/2024 okt-sep
Den löpande verksamheten						
Resultat före skatt	9 651	-73 799	1 545	-25 617	-74 625	8 826
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	6 030	86 525	3 751	29 152	92 788	12 293
Betald inkomstskatt	-958	-277	-241	-95	-449	-1 129
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändringar i rörelsekapitalet	14 723	12 449	5 055	3 440	17 715	19 989
Ökning (-)/minskning(+) rörelsefordringar	-1 945	-1 580	18 452	268	-573	-938
Ökning (+)/minskning(-) rörelseskulder	2 591	654	337	553	-411	1 526
Kassaflöde från den löpande verksamheten	15 369	11 523	23 844	4 261	16 731	20 577
Investeringsverksamheten						
Investeringar i befintliga fastigheter	-3 053	-1 566	-1 317	-604	-2 234	-3 721
Förvärv av fastigheter	-79 573	-	-	-	-	-79 573
Förvärv av inventarier	-19	-14	-10	-3	-30	-35
Försäljning av övriga finansiella tillgångar	-	143 890	-	143 592	143 592	-298
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-82 645	142 310	-1 327	142 985	141 328	-83 627
Finansieringsverksamheten						
Inlösen obligation	-	-	-	-	-45 000	-45 000
Upptagna lån	75 230	10 519	-	-	10 519	75 230
Amortering av lån	-39 958	-5 954	-1 437	-1 618	-8 079	-42 083
Amortering av leaseingskuld	-95	-84	-31	-28	-115	-126
Utdelning till aktieägarna	-6 083	-4 930	-2 195	-1 669	-6 599	-7 752
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	29 094	-449	-3 663	-3 314	-49 274	-19 731
Periodens/årets kassaflöde	-38 182	153 383	18 854	143 931	108 785	-82 781
Likvida medel, ingående balans	128 620	19 820	71 590	29 287	19 820	173 210
Valutakursdifferenser i likvida medel	16	6	10	-9	15	25
Likvida medel, utgående balans	90 454	173 209	90 454	173 210	128 620	90 454

Nyckeltal

	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2024 jul-sep	2023 jul-sep	2023 jan-dec	2023/2024 okt-sep
Överskottsgrad, %	93	93	93	94	93	92
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,3	2,5	2,3	2,3	2,5
Avkastning på eget kapital, %	1,8	-22,0	0,5	-25,5	-16,3	1,6
Kassaflöde per aktie från den löpande verksamheten, EUR ¹	0,17	0,13	0,27	0,05	0,19	0,23
Kassaflöde per aktie, EUR ¹	-0,43	1,73	0,21	1,62	1,22	-0,93
Förvaltningsresultat per aktie, EUR ¹	0,18	0,15	0,06	0,05	0,20	0,23
Resultat per aktie före utspädning, EUR ¹	0,07	-0,81	0,01	-0,29	-0,81	0,07
Resultat per aktie efter utspädning, EUR ¹	0,07	-0,81	0,01	-0,29	-0,81	0,07

¹ Omräkning har skett för genomförd aktiesplit 4:1 i maj 2024.

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 och Fastigheter i Polen. Under 2023 avyttrades det sista innehavet i segmentet Övriga investeringar.

TEUR	Fastigheter				
1 jan–30 sep 2024	Litauen	Lettland	Polen	Ofördelat	Summa
Hysesintäkter	18 103	2 661	8 346	-	29 110
Fastighetskostnader	-1 277	-741	-109	-	-2 127
Driftnetto	16 826	1 919	8 238	-	26 983
Centrala administrationskostnader	-	-	-42	-3 208	-3 251
Ränteintäkter	171	20	-	2 471	2 663
Räntekostnader	-6 616	-1 197	-2 521	-	-10 333
Andra finansiella intäkter och kostnader	0	5	46	-75	-24
Förvaltningsresultat	10 383	747	5 720	-811	16 038
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	-701	-2 888	1 316	-	-2 273
Orealiserade värdeförändringar i derivat	-1 701	-151	-2 435	130	-4 157
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	-	-	-	43	43
Resultat före skatt	7 981	-2 292	4 600	-638	9 651
Aktuell skatt	-	-2	-559	-397	-958
Uppskjuten skatt	-835	-	-516	-1 195	-2 545
Periodens resultat	7 146	-2 294	3 525	-2 229	6 148
Förvaltningsfastigheter	383 727	72 395	198 002	-	654 124
<i>varav periodens investeringar/förvärv</i>	<i>1 882</i>	<i>1 168</i>	<i>79 576</i>	<i>-</i>	<i>82 626</i>
Räntebärande skulder	180 606	30 045	108 944	-	319 595

TEUR	Fastigheter			Övriga	Ofördelat	Summa
1 jan–30 sep 2023	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
Ränteintäkter	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 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 skatt	-	-1	-276	-	-	-277
Uppskjuten skatt	1 677	-	179	-	-	1 856
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>-</i>	<i>-</i>	<i>1 566</i>
Räntebärande skulder	185 036	31 031	70 380	-	45 000	331 447

Värderingsantaganden

	2024	2024	2024	2023	2023	2023	2023	2022
Förvaltningsfastigheter	30 sep	30 jun	31 mar	31 dec	30 sep	30 jun	31 mar	31 dec
Vägt direktavkastningskrav, %	6,7	6,7	6,5	6,4	6,2	6,1	6,0	5,6
Genomsnittlig marknadshyra, EUR/kvm/månad ¹	16,8	16,7	16,6	16,5	16,3	16,0	15,9	15,5
Vägd kalkylränta, % ²	8,3	8,1	8,0	8,1	8,1	8,0	7,9	7,5
Långsiktig inflation marknadshyror, % ²	2,2	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0

¹ Antagen marknadshyra, vilken ersätter aktuell hyra vid hyresförfall.

² Fram till och med Q2 2024 avser värderingsantaganden endast Baltikum.

Känslighetsanalys

30 september 2024

Förvaltningsfastigheter,

TEUR	Antaganden	Litauen		Lettland		Polen ¹		Summa	
Marknadshyra, %	+/- 5,0	15 877	-15 946	2 810	-2 677	7 695	-7 697	26 382	-26 320
Uthyrningsgrad, %-enhet	+/- 1,0	3 846	-4 116	856	-856	-	-2 124	4 702	-7 096
	+/- 0,25	-10 167	10 867	-1 510	1 618	-4 301	4 607	-15 978	17 092
Direktavkastningskrav, %-enheter	+/- 0,50	-19 494	22 648	-2 902	3 372	-8 324	9 556	-30 720	35 576
	+/- 1,00	-36 217	49 668	-5 426	7 343	-15 638	20 640	-57 281	77 651

¹ I Polen anses fastigheterna, i värderingarna, vara fullt uthyrda varför ingen värdeförändring beräknas på förbättrad uthyrningsgrad.

Marknadsrisk, TEUR

Påverkan på resultat och kapital	Förändring, %	2024 30 sep	2023 31 dec
Växelkurs EUR/PLN	+/- 10	11 293	5 239

Kassaflöde och intjäning	2024 30 sep	2023 31 dec
Räntebärande skulder		
Marknadsränta +/- 50 räntepunkter	-511/+511	-403/+403
Marknadsränta +/- 100 räntepunkter	-1 022/+1 022	-806/+806
Likvida medel		
Marknadsränta +/- 50 räntepunkter	+452/-452	+643/-643
Marknadsränta +/- 100 räntepunkter	+905/-905	+1 286/-1 286

Tillgångar och skulder i främmande valutor, TEUR

Likvida medel och skulder	2024 30 sep	2023 31 dec
Valuta i SEK	224	116
Valuta i PLN	1 122	888
Leasingskulld i SEK	95	190

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

TEUR	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2024 jul-sep	2023 jul-sep	2023 jan-dec	2023/2024 okt-sep
Övriga intäkter	1 340	1 481	447	494	1 740	1 599
Centrala administrationskostnader	-3 042	-2 576	-1 078	-840	-3 427	-3 893
Rörelseresultat	-1 702	-1 095	-632	-347	-1 687	-2 294
Orealiserade värdeförändringar i derivat	130	-	-115	-	-	130
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	43	-46 561	43	-18 913	-50 168	-3 564
Finansiella intäkter och kostnader	5 695	507	1 533	-417	5 798	10 986
Resultat före skatt	4 166	-47 149	830	-19 676	-46 057	5 259
Aktuell skatt	-397	-	-60	-	-	-397
Uppskjuten skatt	-1 195	-	-28	-	1 163	-32
Periodens/årets resultat	2 575	-47 149	742	-19 676	-44 894	4 830

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

TEUR	2024 30 sep	2023 31 dec	2023 30 sep
TILLGÅNGAR			
Aktier och andelar i koncernföretag	180 770	126 276	126 298
Lån till koncernföretag	75 477	78 777	78 777
Övriga tillgångar	7 552	5 398	3 574
Likvida medel	74 487	112 258	159 546
SUMMA TILLGÅNGAR	338 287	322 709	368 195
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	313 749	319 834	317 640
Räntebärande skulder	-	-	45 000
Lån från koncernföretag	18 503	-	-
Övriga skulder	6 035	2 875	5 555
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	338 287	322 709	368 195

Kvartalsöversikt

Resultaträkningar

TEUR	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022
Hyresintäkter	10 701	9 345	9 064	8 967	9 056	9 092	9 051	8 495
Fastighetskostnader	-755	-667	-705	-747	-576	-537	-676	-650
Driftnetto	9 947	8 678	8 359	8 220	8 481	8 555	8 376	7 845
Centrala administrationskostnader	-1 074	-978	-1 198	-904	-851	-1 015	-908	-1 175
Ränteintäkter	584	938	1 140	1 208	786	27	19	23
Räntekostnader	-3 787	-3 464	-3 083	-3 758	-3 643	-3 290	-2 895	-2 893
Andra finansiella intäkter och kostnader	-125	-8	108	-282	-209	-175	-43	-200
Förvaltningsresultat	5 545	5 167	5 326	4 483	4 564	4 102	4 549	3 600
<i>Orealiserade värdeförändringar:</i>								
Fastigheter	1 179	-4 986	1 534	21	-10 004	-7 891	-16 811	1 848
Investeringar	-	-	-	-	-	-31 296	-	-5 730
Derivat	-5 223	349	716	-5 330	-1 264	131	-1 304	852
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	43	-	-	-	-18 913	-106	444	262
Resultat före skatt	1 545	530	7 577	-826	-25 617	-35 060	-13 122	832
Skatt	-743	-215	-2 545	998	-27	192	1 414	-1 109
Periodens resultat	801	315	5 032	172	-25 644	-34 867	-11 708	-277
Omräkningsdifferens för utlandsverksamhet	-330	-38	-327	688	-629	110	222	220
Periodens totalresultat	471	276	4 705	860	-26 274	-34 757	-11 486	-57

Balansposter i sammandrag

TEUR	2024 30 sep	2024 30 jun	2024 31 mar	2023 31 dec	2023 30 sep	2023 30 jun	2023 31 mar	2022 31 dec
Förvaltningsfastigheter	654 124	651 628	575 963	573 771	573 082	582 482	589 922	606 222
Övriga tillgångar	11 918	32 396	12 135	10 730	17 091	18 062	17 482	18 076
Likvida medel	90 454	71 590	128 258	128 620	173 209	29 287	18 739	19 820
Värdepappersinnehav som innehas för försäljning	-	-	-	-	-	162 059	193 355	193 355
SUMMA TILLGÅNGAR	756 496	755 613	716 356	713 121	763 382	791 890	819 499	837 474
Eget kapital	396 968	396 444	404 840	400 176	399 378	425 649	467 042	478 508
Långfristiga räntebärande skulder	291 580	292 866	247 525	193 138	278 961	325 580	261 847	263 552
Kortfristiga räntebärande skulder	28 015	28 166	35 299	91 185	52 486	7 486	62 707	63 330
Övriga skulder	39 933	38 137	28 691	28 623	32 558	33 176	27 904	32 084
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	756 496	755 613	716 356	713 121	763 382	791 890	819 499	837 474

Nyckeltal per kvartal

Fastighetsrelaterade	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022
Uthyrningsbar yta, tkvm	211,6	211,6	182,8	182,8	182,8	183,0	183,0	182,9
Antal fastigheter	15	15	14	14	14	14	14	14
Förvaltningsfastigheter, TEUR	654 124	651 628	575 963	573 771	573 082	582 482	589 922	606 222
Överskottsgrad, %	93	93	92	92	94	94	93	92
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,4	93,6	92,7	93,1	95,3	96,3	96,6	96,3
Genomsnittshyra, EUR/kvm/månad	16,6	16,6	16,7	16,1	16,2	16,1	16,1	15,3
Genomsnittshyra, EUR/kvm/år	199	199	200	193	194	193	193	183
WAULT, år	3,9	4,2	4,1	3,8	3,9	4,1	4,2	4,4
Vägt direktavkastningskrav, fastigheter, %	6,7	6,7	6,5	6,4	6,2	6,1	5,9	5,6
Miljöcertifierade fastigheter, % av kvm	100	100	100	94	94	94	94	94

Finansiella	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022
Hyresintäkter, TEUR	10 701	9 345	9 064	8 967	9 056	9 092	9 051	8 495
Driftnetto, TEUR	9 947	8 678	8 359	8 220	8 481	8 555	8 376	7 845
Förvaltningsresultat, TEUR	5 545	5 167	5 326	4 483	4 564	4 102	4 549	3 600
Belåningsgrad, %	35	38	27	27	28	52	52	51
Kapitalbindningstid, år	2,7	2,9	2,9	2,1	2,0	2,4	2,1	2,3
Räntebindningstid, år	2,1	2,2	2,0	1,7	1,3	1,5	1,7	1,8
Skuldkvot, ggr	10,3	10,6	9,5	9,5	11,7	11,8	12,4	14,1
Nettoskuldkvot, ggr	7,4	8,3	5,2	5,2	5,6	10,7	11,6	13,2
Soliditet, %	52	52	57	56	52	54	57	57
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,5	2,7	2,2	2,3	2,2	2,6	2,2
Genomsnittlig räntenivå, %	4,6	4,7	4,7	4,0	4,2	4,0	3,8	3,4
Avkastning på eget kapital, %	0,5	0,3	4,7	0,9	-25,5	-31,1	-9,7	0,0

Aktierelaterade	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022
Eget kapital, TEUR	396 968	396 444	404 840	400 176	399 378	425 649	467 042	478 508
Långsiktigt substansvärde, TEUR	416 317	410 183	418 821	412 689	407 743	432 834	474 611	486 274
Börsvärde, TEUR	349 215	345 981	342 667	343 475	303 049	209 936	197 122	241 250
Börsvärde, TSEK	3 950 664	3 926 885	3 957 119	3 823 733	3 485 822	2 473 943	2 220 775	2 682 696
Antal utgivna aktier vid periodens slut, tusental ¹	89 481	89 481	89 481	89 481	89 481	89 481	89 481	89 481
Antal utgivna aktier vid periodens slut, justerat för återköpta aktier, tusental ¹	88 979	88 924	88 924	88 924	88 924	88 831	88 831	88 831
Vägt genomsnittligt antal aktier, justerat för återköpta aktier, tusental ¹	88 953	88 924	88 924	88 924	88 885	88 831	88 831	88 831
Kassaflöde per aktie från den löpande verksamheten, EUR ¹	0,27	-0,13	0,04	0,06	0,05	0,05	0,03	0,04
Kassaflöde per aktie, EUR ¹	0,21	-0,64	0,00	-0,50	1,62	0,12	-0,01	-0,01
Förvaltningsresultat per aktie, EUR ¹	0,06	0,06	0,06	0,05	0,05	0,05	0,05	0,04
Resultat per aktie före utspädning, EUR ¹	0,01	0,00	0,06	0,00	-0,29	-0,39	-0,13	0,00
Resultat per aktie efter utspädning, EUR ¹	0,01	0,00	0,06	0,00	-0,29	-0,39	-0,13	0,00
Eget kapital per aktie, EUR ¹	4,46	4,46	4,55	4,50	4,49	4,79	5,26	5,39
Eget kapital per aktie, SEK ¹	50,47	50,60	52,57	50,10	51,66	56,47	59,23	59,90
Långsiktigt substansvärde per aktie, EUR ¹	4,68	4,61	4,71	4,64	4,59	4,87	5,34	5,47
Långsiktigt substansvärde per aktie, SEK ¹	52,93	52,35	54,39	51,67	52,74	57,42	60,19	60,87
Aktiekurs, EUR ¹	3,92	3,89	3,85	3,86	3,41	2,36	2,22	2,72
Aktiekurs, SEK ¹	44,40	44,16	44,50	43,00	39,20	27,85	25,00	30,20

Övrigt	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022
EUR/SEK	11,31	11,35	11,55	11,13	11,50	11,78	11,27	11,12
EUR/PLN	4,28	4,31	4,30	4,35	4,64	4,43	4,68	4,69

¹ Omräkning har skett för genomförd aktiesplit 4:1 i maj 2024.

Härledning av nyckeltal

	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022
Hyresintäkter	10 701	9 345	9 064	8 967	9 056	9 092	9 051	8 495
Driftnetto	9 947	8 678	8 359	8 220	8 481	8 555	8 376	7 845
Överskottsgrad, %	93	93	92	92	94	94	93	92
Förvaltningsfastigheter	654 124	651 628	575 963	573 771	573 082	582 482	589 922	606 222
Räntebärande skulder	319 595	321 032	282 825	284 323	331 447	333 065	324 554	326 882
Likvida medel	90 454	71 590	128 258	128 620	173 209	29 287	18 739	19 820
Belåningsgrad, %	35	38	27	27	28	52	52	51
Eget kapital	396 968	396 444	404 840	400 176	399 378	425 649	467 042	478 508
Återläggning derivat	1 033	-4 075	-3 971	-3 254	-8 584	-9 849	-9 718	-11 022
Återläggning uppskjuten skatt	18 315	17 813	17 952	15 768	16 949	17 034	17 288	18 788
Långsiktigt substansvärde, TEUR	416 317	410 183	418 821	412 689	407 743	432 834	474 611	486 274
Driftnetto	35 203	33 737	33 614	33 631	33 256	32 368	30 366	27 487
Centrala administrationskostnader	-4 155	-3 931	-3 969	-3 679	-3 949	-4 056	-4 115	-4 226
Summa	31 048	29 806	29 645	29 952	29 307	28 312	26 251	23 261
Räntebärande skulder	319 595	321 032	282 825	284 323	331 447	333 065	324 554	326 882
Skuldkvot, ggr	10,3	10,8	9,5	9,5	11,3	11,8	12,4	14,1
Driftnetto	35 203	33 737	33 614	33 631	33 256	32 368	30 366	27 487
Centrala administrationskostnader	-4 155	-3 931	-3 969	-3 679	-3 949	-4 056	-4 115	-4 226
Summa	31 048	30 337	29 645	29 952	28 402	28 312	26 251	23 261
Räntebärande skulder	319 595	321 032	282 825	284 323	331 447	333 065	324 554	326 882
Likvida medel	90 454	71 590	128 258	128 620	173 209	29 287	18 739	19 820
Nettoskuldkvot, ggr	7,4	8,2	5,2	5,2	5,6	10,7	11,6	13,2
Förvaltningsresultat	5 545	5 167	5 326	4 483	4 564	4 102	4 549	3 600
Räntekostnader	3 787	3 464	3 083	3 758	3 643	3 290	2 895	2 893
Resultat före räntekostnader	9 332	8 631	8 409	8 241	8 207	7 392	7 444	6 493
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,5	2,7	2,2	2,3	2,2	2,6	2,2
Totalresultat, annualiserat	1 885	1 106	18 821	3 438	-105 094	-139 029	-45 945	-228
Genomsnittligt eget kapital	396 706	400 487	401 730	399 777	412 513	446 345	472 775	478 536
Avkastning på eget kapital, %	0,5	0,3	4,7	0,9	-25,5	-31,1	-9,7	0,0

Definitioner

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

Direktavkastningskravet som 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.

Hållbarhetscertifierade fastigheter

Andelen certifierad (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 bl.a. drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt, tomträttsavgäld, försäkring och fastighetsskötsel.

Uthyrningsbar yta

Total yta tillgänglig för uthyrning.

Uthyrningsgrad, yta

Uthyrd yta i förhållande till uthyrningsbar yta.

Uthyrningsgrad, ekonomisk

Kontrakterad årshyra vid periodens utgång i förhållande till hyresvärdet.

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

Vakansgrad, ekonomisk

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

Vakansgrad, yta

Outhyrd yta i förhållande till uthyrningsbar yta.

WAULT

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

Nyckeltalet visar viktad tidsrisk för framtida vakanser.

Överskottsgrad

Periodens driftnetto i förhållande till periodens hyresintäkter.

Finansiella nyckeltal

Avkastning på eget kapital

Periodens totalresultat, omräknat till 12 månader, i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Belåningsgrad

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

Driftnetto

Hyresintäkter minus fastighetskostnader.

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.

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**BMS-system**

Förkortning för Building Management System. Centraliserad styrnings- och övervakningsplattform som används för att effektivisera och optimera olika system inom en byggnad, såsom ventilation, belysning, värme, kyla och säkerhet.

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

Är en globalt branschledd organisation som tillhandahåller ESG-jämförelser om fastighetsbolag till investerare. GRESB är en förkortning av Global Real Estate Sustainability Benchmark.

Gröna hyresavtal

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

Hållbarhetcertifieringssystem

BREEAM är en förkortning för Building Research Establishment Environmental Assessment Method. LEED är en förkortning för Leadership in Energy and Environmental Design. WELL och Fitwel är internationella 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 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.

WACC

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

Återköp av egna aktier

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

Finansiell kalender

Bokslutskommuniké 2024	5 februari 2025
Delårsrapport januari-mars 2025	28 april 2025
Årsstämma 2025	29 april 2025
Delårsrapport januari-juni 2025	7 juli 2025
Delårsrapport januari-september 2025	23 oktober 2025
Bokslutskommuniké 2025	5 februari 2026

Datum för utbetalning av utdelning till aktieägare:

Avstämningsdag för utdelning	12 november 2024
Förväntad dag för utbetalning	15 november 2024

Avstämningsdag för utdelning	21 januari 2025
Förväntad dag för utbetalning	24 januari 2025

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

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

Om Eastnine

Vision

Eastnines vision är att skapa och tillhandahålla de bästa mötesplatserna där idéer kan flöda, människor mötas och framgångsrik affärsverksamhet utvecklas.

Affärsidé

Eastnines affärsidé är att vara den ledande, långsiktiga leverantören av moderna och hållbara kontorslokaler i förstklassiga lägen på utvalda marknader i Baltikum och Polen.

Affärsmodell

Verksamheten bedrivs inom de tre områdena förvaltning, förädling/utveckling och transaktion.