

## Risker

Eastnine är genom sin verksamhet exponerat mot olika slags risker. Merparten av investeringarna utgörs av direktägda fastigheter i Lettland, Litauen och Polen. En stor andel av hyresgästerna har internationell verksamhet och finansieringskällorna utgörs av nordiska och europeiska banker.

### Risker förknippade med investerings- och finansieringsstrategin

Med investeringsstrategin, att långsiktigt äga moderna och hållbara kontorsfastigheter i förstklassiga lägen i Baltikum och Polen, samt finansieringsstrategin för detta ändamål, är Bolaget exponerat mot risker såsom till exempel ränte-, kredit-, hyres- och vakansrisk. På kommande sidor beskrivs de huvudsakliga riskerna, hur exponeringen ser ut samt hur riskerna hanteras av Eastnine. Riskhantering och riskuppföljning är en viktig och integrerad del av verksamheten. Bolaget använder olika verktyg för att löpande identifiera, värdera och begränsa risker. Riskhanteringen sköts av Bolagets ledning i enlighet med relevanta policyer som fastställts av styrelsen. Finansiella risker hanteras primärt av finansfunktionen i enlighet med Bolagets finanspolicy.

### Risker kopplade till konjunktur och kontorsutnyttjande

Efter coronapandemin utvecklas fortlöpande balansen gällande framtida efterfrågan på kontorsytor och eventuella nya krav på utformning. Efterfrågan har inte påverkats märkbart och Eastnines moderna fastigheter samt lokaler tillgodoser i stor utsträckning de krav som finns på utformning.

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. Sedan Eastnine i augusti 2023 avyttrat det enda kvarvarande icke-fastighetsrelaterade innehavet, har Bolagets risker förknippade med utomeuropeiska regioner, och valutor som inte utgörs av euro, kraftigt reducerats.



Stadsbin skapar honung i bikuporna som finns utplacerade på Eastnines fastighetstak. Vid sikörd finns alltid en risk att bli stungen.

## Förvaltningsberättelse

Område	Risk	Riskvärde	Sannolikhet			Påverkan		Bolagskritisk
			Låg	Medium	Hög	Marginell	Medium	
<b>Verksamhet</b>								
	Låg/förändrad efterfrågan på kontorslokaler	4						
	Negativa värdeförändringar fastigheter	6						
	Låga hyresintäkter och låg uthyrningsgrad	2						
	Höga fastighetskostnader	1						
	Investeringar och projekt	2						
	Försäljning av fastigheter, låg likviditet	4						
	Förvärv av fastigheter, dolda fel/låg kvalitet	2						
	Organisation och operationell verksamhet	1						
	Twister	2						
	IT – informationsläckage	2						
	IT/Cyber – informationssäkerhet, intrång	4						
	Leverantörer	1						
<b>Hållbarhet</b>								
– Klimatrelaterad omställning	Höga energipriser	4						
	Reglering av fastighetsutveckling och drift	2						
	Kostnader för koldioxidutsläpp	1						
	Kundpreferenser för hållbara byggnader	2						
– Klimatrelaterad fysisk	Hög kostnad för fastighetsdrift vid högre temperatur	2						
	Extrema väderförhållanden	1						
– Övriga hållbarhetsrisker	Medarbetare och arbetsmiljö	1						
	Korruption och oetiskt beteende	3						
<b>Omvärld</b>								
	Svag ekonomisk konjunktur	6						
	Hög inflation	4						
	Lagstiftning och skatt	1						
	Lokal-, politik- och planrisk	4						
	Högt utbud av lokaler	4						
	Högt råvarupris	2						
<b>Finansiella</b>								
	Ränta	6						
	Kredit	1						
	Likviditet	2						
	Refinansiering	2						
	Valuta	1						

- Låg/Marginell
- Medium
- Hög/Bolagskritisk

### Riskvärde

Sannolikhet (1–3) multiplicerat med påverkan (1–3) ger ett vägt riskvärde, mellan 1 och 9, i enlighet med tabellen.

Låg x låg/medium ger lägsta klassning (1–2).

Medium x medium eller låg x hög/bolagskritisk ger mediumklassning (3–5).

Hög/bolagskritisk x minst medium ger högsta klassning (6–9).

## Verksamhetsrisker

### ● Låg/förändrad efterfrågan på kontorslokaler

#### Riskbeskrivning

Efterfrågan på kontorslokaler kan förändras på kort, medellång och lång sikt, med risk för påverkan på fastighetsbolagens verksamhet. Behov av förändringar i utformning av kontorsytor och -arbetsplatser samt olika mötesplatser på kontoren för kreativitet och interaktion kan öka, vilket kan innebära krav på anpassning och flexibilitet från fastighetsbolagens sida.

#### Hantering, påverkan och sannolikhet

Eastnine bevakar såväl utvecklingen på fastighets- och kontorsmarknaden som hyresgästers önskan om utformning av kontorslokaler, i syfte att kunna anpassa kontorslokalerna efter behov och önskemål. Fastigheterna är relativt nybyggda och moderna. Eastnine har en stabil hyresgäststruktur med en stor andel internationella företag. Den genomsnittliga återstående hyrestiden för samtliga hyresavtal uppgick till 3,8 år och för de tio största hyresgästerna 4,0 år.

### ● Negativa värdeförändringar fastigheter

#### Riskbeskrivning

Negativa värdeförändringar för förvaltningsfastigheter påverkar resultaträkningen då dessa redovisas till verkligt värde i balansräkningen. Värdet på fastigheterna beror på, och beräknas utifrån, ett flertal faktorer. Faktorerna utgörs dels av observerbara data som aktuella hyresintäkter, aktuell marknadshyra, historiska fastighetskostnader och investeringar samt aktuell inflation, dels av icke observerbara data såsom direktavkastningskrav, kalkylränta, framtida inflation, framtida långsiktig inflation för marknads-hyror samt långsiktig vakansgrad. Data och bedömningar kan dessutom vara felaktiga och förutsättningar kan ändras med värdeförändringar som följd.

#### Hantering, påverkan och sannolikhet

Risk för negativa värdeförändringar hanteras främst genom att erbjuda moderna och attraktiva kontorslokaler i de bästa lägena och därigenom attrahera och behålla stabila hyresgäster, vilket minskar risken för vakanser och hyressänkningar. Fastigheterna värderas externt minst en gång under en rullande tolv månadersperiod och däremellan värderas fastigheterna internt. Att ett antal fastigheter externvärderas varje kvartal möjliggör validering av data även för övriga interna värderingar. Värderingsprocessen sker via en strukturerad värderingsmodell med etablerade interna rutiner för bedömningar och framtagande av data. Eastnines genomsnittliga belåningsgrad är balanserad för att klara av negativa värdeförändringar.

### ● Låga hyresintäkter och uthyrningsgrad

#### Riskbeskrivning

Hyresintäkter påverkas av fastigheternas hyresnivåer och uthyrningsgrad, jämte hyresgästernas betalningsförmåga. Omvärldsfaktorer såsom konjunktur, befolkningstillväxt och utbud av likvärdiga lokaler påverkar i sin tur dessa faktorer.

#### Hantering, påverkan och sannolikhet

Risk för fallande hyresintäkter och varaktiga vakanser begränsas av Eastnines koncentration till moderna fastigheter i de mest attraktiva kommersiella lägena. Hyresgästerna utgörs till stor del av stabila, internationella företag. Hyresförlusterna har varit försumbara under 2023. Hyresavtalen tecknas normalt på 3–5 år, och vid nyproduktion ibland längre hyresperioder, vilket ger en successiv anpassning till gällande marknadshyror. Eastnine har cirka 160 hyresgäster och 230 hyresavtal totalt. Hög koncentration till specifika hyresgäster kan innebära en förhöjd risk, koncentrationen har dock minskat de senaste åren i samband med tillväxt i fastighetsbeståndet. Cirka 98 procent av Eastnines uthyrda ytor är bundna till konsumentprisindex, varav cirka en tredjedel på lands-, cirka två tredjedelar på EU/Euronivå och en liten andel med fast indexering. Drygt hälften av hyresavtalen har ett indexeringstak. Vid hög inflation, som även påverkar hyresgästernas fastighetskostnader finns risk för att hyresintäkter inte kan ökas med full inflationsjustering. Ett negativt indextal minskar inte hyresnivåerna.

### ● Höga fastighetskostnader

#### Riskbeskrivning

Driftkostnader utgörs till stor andel av taxebundna kostnader såsom kostnader för el, sophämtning, vatten och värme. Flera av dessa varor och tjänsters kostnader ökar vid ökade råvarukostnader och begränsningar i utbud. Dessutom kan varorna ibland endast köpas från en aktör, vilket minskar möjligheten till påverkan. Därutöver tillkommer kostnader för fastighetsskatt, fastighetsskötsel och administration. Oförutsedda och omfattande reparationer kan också påverka resultatet negativt.

#### Hantering, påverkan och sannolikhet

Eastnines uthyrningar görs i första hand via triple-net-avtal, vilket innebär att hyresgästerna står för merparten av kostnaderna som är hänförliga till lokalerna. Som en följd av detta blir överskottsgraden hög, så länge som uthyrningsgraden är hög. I hållbarhetsarbetet ingår kontinuerlig energieffektivisering och driftoptimering av fastigheterna, i syfte att minska såväl miljöpåverkan som kostnader samt risken för oförutsedda kostnader. Eastnine har under 2023 arbetat aktivt med såväl energibesparingar för fastigheterna som med hyresgästerna för att effektivisera användandet av lokalerna, i syfte att minska kostnadsökningar till följd av underliggande prisökningar för fastighetskostnader.

### 🟡 Investeringar och projekt

---

#### Riskbeskrivning

Utvecklingsprojekt och investeringar är förenade med risk för ökade byggkostnader, försenad tidplan samt motpartsrisk vid anlitan av externa leverantörer. Utvecklingsprojekt innebär normalt också uthyrningsrisk. Tekniska risker i fastigheterna såsom defekter i konstruktion, andra brister eller uppkomna skador utgör risk för ökade fastighetskostnader.

#### Hantering, påverkan och sannolikhet

Vid slutet av 2023 hade Eastnine inget aktivt pågående utvecklingsprojekt. Eastnines fastighetsstrategi inbegriper utvecklingsprojekt och Bolaget utvärderar kontinuerligt möjligheterna att uppföra nya moderna och hållbara kontorsfastigheter i linje med strategin. Projektstart inleds normalt först efter att en stor andel hyresavtal tecknats. Eastnine arbetar med att ta fram riktlinjer för kommande utvecklingsprojekt för att minska risken för oförutsedda kostnader. Investeringar i befintligt fastighetsbestånd sker löpande i syfte att beståndet ska förbli modernt samt hållbart och därigenom vara attraktivt för hyresgäster.

### 🟡 Försäljning av fastigheter, låg likviditet

---

#### Riskbeskrivning

Risk för låg likviditet i fastighetsmarknader generellt och i Eastnines geografiska marknader speciellt, vilket riskerar att eventuella fastighetsförsäljningar sker vid låga värderingar, ofördelaktiga villkor eller uteblir på grund av begränsad efterfrågan.

#### Hantering, påverkan och sannolikhet

Eastnines fastighetsbestånd är beläget i attraktiva och centralt belägna områden, där påverkan generellt är lägre än i sämre lägen. Eastnines finansiella situation innebär att risken för forcerad försäljning av fastigheter är låg.

### 🟡 Förvärv av fastigheter, dolda fel/låg kvalitet

---

#### Riskbeskrivning

Risk att förvärvad fastighet uppvisar sämre kvalitet eller felaktigheter som sänker värdet och attraktiviteten jämfört med den bedömning som gjordes vid förvärvstillfället.

#### Hantering, påverkan och sannolikhet

Eastnine har en organisation med gedigen fastighetserfarenhet och ett brett nätverk på de relevanta marknaderna, vilket innebär att Eastnine kan ta del i de transaktioner som bedöms vara av störst intresse. Risken minimeras genom utförliga due diligence-processer samt omsorgsfulla avtals- och villkorsförhandlingar av Eastnine med hjälp av specialister och experter inför förvärv.

### 🟡 Organisation och verksamhet

---

#### Riskbeskrivning

Risk för förluster till följd av bristande rutiner eller system, eller på grund av okunskap om nya regelverk som påverkar verksamheten.

#### Hantering, påverkan och sannolikhet

Översyn och uppdatering av interna rutiner och system görs löpande. Eastnines revisorer granskar de interna rutinerna och rapporterar direkt till styrelsen en gång per år. Bolaget har en affärsbaserad bolagsstruktur med personal anställd i moderbolagets hemland Sverige samt i länder där fastigheterna finns, så snart tillräcklig affärsvolym uppnåtts. Då Eastnine endast har en mindre organisation föreligger ett personberoende. Bolaget har en kontinuitetspolicy som omfattar centrala funktioner och som ses över av styrelsen årligen. Internkontrollen bedöms vara god och de operationella riskerna låga.

### 🟡 Tvister

---

#### Riskbeskrivning

Risk för att Eastnine skulle bli indragat i legala processer, vilka skulle kunna påverka verksamhet, resultat och finansiell ställning.

#### Hantering, påverkan och sannolikhet

Eastnine arbetar strukturerat i enlighet med policyer och interna riktlinjer för att minimera tvisterisker, inte minst vid fastighetstransaktioner.

### 🟡 IT-/informationsläckage

---

#### Riskbeskrivning

Risk för att IT-påverkan eller bristfälligt handhavande medför att information hamnar i orätta händer och sprids till fel personer.

#### Hantering, påverkan och sannolikhet

Eastnines IT-system uppdateras kontinuerligt inkluderande säkerhetshöjande åtgärder såsom brandväggar, viruskydd, etc. Bolaget fokuserar också på att skapa en hög medvetenhet för att minska risken för informationsläckage.

## IT/Cyber – informationssäkerhet, intrång

### Riskbeskrivning

Risk för att de IT-system Eastnine använder attackeras, Bolagets verksamhet manipuleras och fastigheters drift påverkas.

### Hantering, påverkan och sannolikhet

Eastnine arbetar förebyggande med åtgärder mot IT-attacker, att försvåra för åtkomst samt begränsa effekter av attacker. Genomgång av IT-säkerheten påvisar god säkerhetsnivå och genomförda förbättringsåtgärder stärker ytterligare IT-säkerheten.

## Leverantörer

### Riskbeskrivning

Risk för att anlita och sluta avtal med leverantörer som inte håller avtal, bryter mot lagar eller agerar på ett icke affärsetiskt sätt, innebärande högre kostnader eller skadat rykte för Eastnine.

### Hantering, påverkan och sannolikhet

Eastnine har implementerat en Code of conduct-policy för leverantörer och använder en webbaserad leverantörsutvärdering för att fånga och följa upp eventuella affärsetiska och miljörelaterade risker. Vid leverantörers oförmåga att åtgärda identifierade risker kan avtalen sägas upp.

## Hållbarhetsrisker

### Klimatrelaterade omställningsrisker

#### Höga energipriser

##### Riskbeskrivning

Omställning till ett fossilfritt samhälle, både till följd av ökad reglering och ökad efterfrågan på fossilfri energiförsörjning, kan leda till energibrist och höjda marknadspriser om produktionen inte utvecklas i takt med efterfrågan, eller till följd av temporär obalans mellan tillgång och efterfrågan.

##### Hantering, påverkan och sannolikhet

Eastnine arbetar aktivt med energieffektivisering och med att öka mängden egenproducerad förnybar energi. Målet är att Eastnines fastighetsbestånd ska förbruka 25 procent mindre energi år 2025, jämfört med 2019. Detta skulle motsvara en genomsnittlig energianvändning på 100 kWh/kvm. Vid nybyggnation är målet att energiförbrukningen får uppgå till max 50 kWh/kvm. Fastigheter som certifieras bör uppnå minst 80 procent av möjliga poäng inom energikategorin. Vid förvärv genomförs en analys av fastighetsenergiprestanda som en del av ESG-due diligence.

#### Reglering av fastighetsutveckling och drift

##### Riskbeskrivning

Lagkrav på hållbara och certifierade byggnader förväntas öka i takt med utvecklingen av EU-taxonomi. Som en följd av ökad reglering kan kostnader, för omställning av icke-gröna fastigheter, komma att öka. Utöver omställningskostnader kan ökad reglering minska tillgången på finansiering för icke-gröna fastigheter.

##### Hantering, påverkan och sannolikhet

100 procent av Eastnines fastighetsbestånd (avser bruttoarean och inkluderar ej fastigheter som väntas bli föremål för omfattande utveckling) ska vara miljöcertifierade enligt minst LEED Gold eller BREEAM Excellent. För närvarande är 94 procent av fastighetsytan certifierad i enlighet med dessa krav, medan certifieringsprocess pågår för resterande 6 procent. Läs mer om hur Eastnine använder certifieringar för att säkerställa att våra fastigheter håller en hög hållbarhetsstandard och som ett verktyg för att uppnå våra miljörelaterade målsättningar på s. 19.

### ● Kostnader för klimatomställning

#### Riskbeskrivning

I takt med ökat fokus på klimatomställning kan miljöpolitiska beslut innebära ökade kostnader från exempelvis införande av miljöskatter eller andra avgifter förknippade med koldioxidutsläpp, ökat behov av investeringar i befintliga fastigheter och stigande kostnadsnivå för material med högt koldioxidutsläpp. Det kan också leda till högre kostnad för klimatkompensation avseende utsläpp från fastighetsdrift.

#### Hantering, påverkan och sannolikhet

Eastnine har som mål att uppnå klimatneutral fastighetsdrift senast 2030 och att reducera utsläpp från övrig verksamhet. I enlighet med Bolagets strategi, att äga och förvalta moderna och hållbara fastigheter, arbetar Eastnine kontinuerligt med energieffektivisering i fastigheterna och prioritering av förnybar energi, vilket bland annat inneburit att solceller installerats på lämpliga tak. Under 2023 uppgick utsläppsintensiteten (Scope 1 och 2) till 21 kg CO<sub>2</sub>e/kvm (23). Eastnine har i dagsläget inga pågående projekt och har därigenom låg exponering mot kostnader för koldioxidtunga byggnadsmaterial.

### ● Kundpreferenser för hållbara byggnader

#### Riskbeskrivning

Kraven på hållbara och certifierade byggnader som dessutom främjar hälsa och välbefinnande har ökat under flera år och kommer sannolikt att fortsätta att öka i framtiden. Byggnader som inte uppfyller dessa krav riskerar lägre hyresintäkter och att värderas med rabatt.

#### Hantering, påverkan och sannolikhet

Eastnines strategi inbegriper att investera för att upprätthålla hög kvalitet på fastigheterna, vilken bekräftas genom hållbarhetscertifieringar. Vid förvärv av icke-certifierade fastigheter, krävs det att certifieringsprocess inleds inom ett år. Utöver miljöcertifieringar av byggnader används också vid lämpliga tillfällen certifiering utifrån hälsa- och välbefinnande i enlighet med WELL och Fitwel.

## Klimatrelaterade fysiska risker

### ● Högre kostnad för fastighetsdrift vid högre temperatur

#### Riskbeskrivning

Klimatförändringar innebär flera utmaningar för fastigheter. Vid stigande temperaturer och ökade kapacitetskrav på kylanläggningar, riskerar kostnaderna att öka för såväl installation som för drift på grund av högre energianvändning.

#### Hantering, påverkan och sannolikhet

Kylsystem som finns installerade i Eastnines befintliga fastighetsbestånd är i de flesta fall överdimensionerade utifrån dagens förutsättningar, vilket innebär att det finns utrymme att anpassa fastigheterna för ytterligare temperaturökning. Vid nybyggnation tas klimatrisker i beaktande redan i projekteringsfasen och påverkar utformning av fasader, storlek och riktning på glaspartier, samt kapacitet för projekterade kylsystem. Vid projektering av The Pine i Riga bjöd Eastnine in specialiserade energiexperter för en så kallad "second opinion" av energimodell och förutsättningar för effektiva kyl- och värmesystem. Projektet är tillsvidare på paus på grund av stor osäkerhet för nybyggnation.

### ● Extrema väderförhållanden

#### Riskbeskrivning

Risk för negativa konsekvenser till följd av klimatförändringar såsom, utöver förhöjd temperatur, ökad årsnederbörd, kraftigt snöfall, torka eller förhöjda vattennivåer kan resultera i fukt- eller sättningsskador på fastigheter.

#### Hantering, påverkan och sannolikhet

Eastnine genomför systematiskt en analys av fysiska klimatrisker i fastighetsbeståndet. Ett onlineverktyg för fysiska klimatrelaterade risker tillhandahållet av GRESB används för detta ändamål. Analysen avser flera IPCC-baserade scenarier och tidshorisonter fram till 2050 och 2100. IPCC står för Intergovernmental Panel on Climate Change och är FN:s organ för att bedöma vetenskapen relaterad till klimatförändringar. Utifrån denna analys bedöms den övergripande riskexponeringen vara låg, på såväl kort som lång sikt. För mer information om klimatrelaterade risker, se även avsnitten som handlar om klimatriskanalys och TCFD-rapportering på s. 23–24 samt 124–125.

## Övriga hållbarhetsrisker

### ● Medarbetare och arbetsmiljö

#### Riskbeskrivning

Risk för fysisk och psykisk skada hos medarbetare eller kunder kopplad till osund arbetsmiljö, avvikande inomhusklimat eller arbetsmiljörisker kopplade till byggverksamhet.

#### Hantering, påverkan och sannolikhet

Byggverksamhet förekommer inte i egen regi. Tydlig arbetsmiljöpolicy för medarbetare samt fokus på hälsofrämjande åtgärder är viktiga strategier för att motverka riskerna. Eastnine utför en årlig medarbetarundersökning som fokuserar på hur medarbetare trivs på jobbet och faktorer i arbetsmiljön som påverkar prestation och trivsel. För mer information om årets resultat i medarbetarundersökningen, se s. 21 och 27.

### ● Korruption och oetiskt beteende

#### Riskbeskrivning

Mutor, bedrägerier eller annan typ av oetiskt beteende inom Bolaget, eller i relationer med leverantörer, underleverantörer, kunder eller andra parter, kan leda till ekonomisk skada samt minskat förtroende för Bolaget.

#### Hantering, påverkan och sannolikhet

Eastnine arbetar systematiskt med företagskultur och värderingar där fokus ligger på etisk verksamhet och nolltolerans för korruption och nepotism. Minst en gång om året hålls en utbildning om antikorruption och affärsetik där medarbetare får möjlighet att diskutera och analysera hypotetiska fall, där problematik kan uppstå. Observationer eller misstankar om oetiskt beteende kan anonymt rapporteras via en visselblåsarfunktion på Eastnines webbsida. Hållbarhetsgranskning av samtliga strategiska leverantörer genomförs.

## Omvärldsrisker

### ● Svag ekonomisk konjunktur

#### Riskbeskrivning

Konjunkturläget och tillväxt i ekonomierna i Eastnines verksamhetsländer påverkar sysselsättningsgrad, utbud och efterfrågan på kommersiella lokaler och därmed vakansgrader samt hyresnivåer.

#### Hantering, påverkan och sannolikhet

Eastnine har ingen möjlighet att påverka konjunkturläge och tillväxt på makronivå. Eastnines affärsstrategi, att tillhandahålla moderna och hållbara kontorsfastigheter med stabila hyresgäster i förstklassiga lägen, bedöms innebära viss motståndskraft mot negativa effekter från försämrad konjunktur.

### ● Hög inflation

#### Riskbeskrivning

Inflationsförväntningar påverkar marknadsräntorna. Faktisk inflation påverkar hyresavtal med inflationsindexering samt fastighetskostnader. På sikt påverkar inflation och ränteförändringar också avkastningskraven på fastigheter och därmed fastigheternas marknadsvärden.

#### Hantering, påverkan och sannolikhet

Majoriteten av Eastnines hyresintäkter justeras med inflationen (se riskavsnittet om Hyresintäkter). Fastighetskostnader överförs till största delen till hyresgästerna på grund av triple-net-avtal, dock ej avseende vakanta ytor. På kort sikt finns det risk för att kostnadsinflationen (oftast lokal) överstiger inflationen i såväl marknadshyror som avtalade hyreskontrakt.

### ● Lagstiftning och skatter

#### Riskbeskrivning

Förändringar i Sveriges eller övriga verksamhetsländernas lagstiftning och regelverk, för exempelvis bolags- och fastighetsskatt, kan påverka förutsättningarna för verksamheten.

#### Hantering, påverkan och sannolikhet

Eastnine bevakar förändringar i lagstiftningar, såväl internt som med extern expertis, och anpassar verksamheten för att följa lagstiftning och regelverk.

### ● Lokal-, politik- och planrisk

#### Riskbeskrivning

Lokal och politisk risk samt planrisk kan fördröja eller på annat sätt påverka möjligheten att utveckla fastigheter. Politisk utveckling kan också påverka affärsklimatet och efterfrågan på kommersiella lokaler.

#### Hantering, påverkan och sannolikhet

Eastnine följer den politiska utvecklingen i Bolagets geografiska fokusområden, exempelvis genom att etablera relationer med styrande organ och institutioner, för att främja ett sunt affärsklimat och för att minimera risken, samt maximera potentialen, för utvecklingsprojekt.

### ● Högt utbud av lokaler

#### Riskbeskrivning

Utbudet av lokaler påverkar både uthyrningsgrad och hyresnivåer. Stora byggprojekt som färdigställs kan påverka dessa negativt.

#### Hantering, påverkan och sannolikhet

Eastnine strävar efter att erbjuda moderna och hållbara lokaler i ett förstklassigt fastighetsbestånd på marknader med stabil efterfrågan. Ett relevant och attraktivt erbjudande till hyresgästerna begränsar risken för sjunkande hyresnivåer i Bolagets lokaler. Eastnines strategi är att inneha en stor marknadsposition för att kunna erbjuda alternativ till hyresgäster som önskar växa eller krympa sina lokaler.

### ● Högt råvarupris

#### Riskbeskrivning

Råvaruprisrisk uppstår framför allt i samband med utvecklingsprojekt som pågår under lång tid och där stora mängder material köps in.

#### Hantering, påverkan och sannolikhet

Eastnine har för närvarande inga aktiva utvecklingsprojekt, annat än på planeringsstadiet.

## Finansiella risker

### Ränterisk

#### Riskbeskrivning

Risk för ökade kostnader för räntebärande skulder samt lägre ränteintäkter på likvida medel, kopplade till förändringar i marknadsräntor, påverkar resultat och kassaflöde.

#### Hantering, påverkan och sannolikhet

Räntekostnader utgör normalt en av de största kostnadsposterna i ett fastighetsbolag och är därför av stor vikt för Bolagets resultat. Ränterisk avseende räntekostnader är både risken för stigande räntor när Bolaget har hela eller delar av räntebärande skulder med rörlig ränta samt risk för sjunkande räntor när Bolaget har hela eller delar av räntebärande skuld med fast ränta. Påverkan begränsas genom att räntebärande skulder ska ha genomsnittlig räntebindningstid om minst 12 månader. Eastnine binder ränta via derivat i form av ränteswappar. Ränteintäkter kan tidvis utgöra en betydande post i resultaträkning. Fallande marknadsräntor riskerar att minska resultat och kassaflöde, då likviditet placeras på löptider underliggande ett år.

### Kreditrisk

#### Riskbeskrivning

Kreditrisk uppkommer exempelvis i samband med placering av likvida medel och genom kundförluster om kunder försätts i konkurs eller inte kan fullfölja sina betalningsåtaganden.

#### Hantering, påverkan och sannolikhet

Eastnine håller likvida medel i större banker i länderna där Bolaget har verksamhet. Huvuddelen av Bolagets likviditet hålls i nordiska banker. Eastnine har löpande uppföljning av att hyresinbetalningar inkommer enligt avtal.

### Likviditetsrisk

#### Riskbeskrivning

Risk för att sakna likvida medel för kommande betalningsåtaganden.

#### Hantering, påverkan och sannolikhet

Eastnine gör månatliga likviditetsprognoser över kommande tolv månader. Bolaget ska ha tillräcklig likviditet för att täcka kommande sex månaders nettolikviditet. Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger.

### Refinansieringsrisk

#### Riskbeskrivning

Refinansieringsrisk är risken att inte erhålla tillräcklig finansiering, antingen vid förfall av befintlig finansiering eller vid nytt behov av finansiering.

#### Hantering, påverkan och sannolikhet

Eastnine har en bred finansieringsbas med fem banker vid årets slut. Eastnine upplever att Bolaget är prioriterat som låntagare i egenskap av långsiktig, större fastighetsägare. Enligt finanspolicyn ska belåningsgraden vara omkring 50 procent och inte överstiga 60 procent. Kapitalbindningen ska uppgå till minst 1,5 år.

### Valutarisk

#### Riskbeskrivning

Valutarisk för Eastnine är risk för att växelkursen mellan euro och andra valutor ändras för framtida in- och utbetalningar eller kortfristiga placeringar i andra valutor som är i förväg kända.

#### Hantering, påverkan och sannolikhet

Eastnines fastighetsintäkter i Polen är knutna till euro, men faktureras månadsvis i polska zloty, vilket innebär begränsad valutarisk under kortare tidsperioder. Eastnine har kostnader i Sverige avseende bland annat huvudkontorsfunktioner samt betalar kvartalsvis utdelning i SEK, vilket innebär valutarisk. Eastnine säkrade inte valutariskerna under 2023, då de bedömdes vara av begränsad omfattning.

## Känslighetsanalys

Känslighetsparameter	Antagande	Påverkan
Marknadsränta	+/- 0,5 %-enheter	-0,4 / +0,4 MEUR (räntekostnader)
	+/- 1,0 %-enhet	-0,8 / +0,8 MEUR (räntekostnader)
	+/- 0,5 %-enheter	+0,6/-0,6 MEUR (ränteintäkter)
	+/-1,0 %-enheter	+1,3/-1,3 MEUR (ränteintäkter)
Marknadshyra	+/- 5,0 %	+19,1 / -19,1 MEUR (fastighetsvärde)
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1,0 %-enhet	+5,1 / -5,8 MEUR (fastighetsvärde)
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %-enheter	-15,9 / +17,3 MEUR (fastighetsvärde)
	+/- 0,5 %-enheter	-35,4 / +33,7 MEUR (fastighetsvärde)
	+/- 1,0 %-enhet	-62,9 / +78,2 MEUR (fastighetsvärde)



## Not 28 Finansiella risker och riskhantering

Eastnine är genom sin verksamhet exponerat för olika slags risker. Bolagets finanspolicy fastställs av styrelsen. Hantering av finansiella risker sköts primärt av finansfunktionen i enlighet med Bolagets finanspolicy. För mer information, se även not 21 (Räntebärande skulder).

### Finansiella risker

Eastnine har exponering för följande finansiella risker:

- (A) Ränterisk
- (B) Valutarisk
- (C) Likviditetsrisk
- (D) Refinansieringsrisk
- (E) Kreditrisk

#### (A) Ränterisk (hög risk)

Räntekostnader utgör Eastnines största enskilda kostnadspost och uppgick för räkenskapsårets 2023 till 13,6 MEUR. Under 2023 var även ränteintäkter betydande.

Ränterisk är risken för negativ påverkan på Eastnines resultat på grund av högre räntekostnader alternativt lägre ränteintäkter. Ränterisk är risken för högre räntekostnader för rörliga lån när marknadsräntan stiger, för att ha en oproportionerlig del av räntan fast när rörliga räntor faller eller bedöms vara bestående låga samt risken för att ränteintäkterna faller om marknadsräntan sjunker då placering av likvida medel har kort räntebindning. Enligt finanspolicy ska ränterisken för räntebärande skulder begränsas genom att dessa ska ha genomsnittlig räntebindningstid om minst 12 månader. Eastnine binder ränta via derivat i form av ränteswappar. Vid årets slut uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden till 20 månader (22).

Efterföljande tabell sammanfattar effekterna på Eastnines resultat och eget kapital vid förändring av marknadsräntor utan hänsyn till eventuella värdeförändringar på Bolagets ränteswappar.

### Känslighetsanalys för marknadsränta

Kassaflöde och intjäning, TEUR	2023	2022
<b>Räntebärande skulder</b>		
Marknadsränta +/- 50 räntepunkter	-403 / +403	-488 / +488
Marknadsränta +/- 100 räntepunkter	-806 / +806	-975 / +975
<b>Likvida medel</b>		
Marknadsränta +/- 50 räntepunkter	+643 / -643	+99 / -99
Marknadsränta +/- 100 räntepunkter	+1 286 / -1 286	+198 / -198

#### (B) Valutarisk (låg risk)

Euro är Eastnines funktionella valuta. Valutarisk är den risk som uppstår i och med volatilitet i valutakurser, då värdet av redovisade tillgångar och skulder i andra valutor än euro fluktuerar på grund av valutakursförändringar. Eastnine arbetar internationellt och äger både monetära (kassa och likvida medel) som icke-monetära finansiella tillgångar (investeringar i värdepappersinnehav) som har andra valutor än euro. För verksamheten i Polen utgörs rörelsekostnader främst kostnader i polska zloty. Vidare utgörs moderbolagets rörelsekostnader främst av kostnader i svenska kronor samt att Eastnine utbetalar utdelningar till aktieägare i svenska kronor.

För att minska valutarisken placeras kassa och likvida medel huvudsakligen i euro. Eastnine har under året ej valutasäkrat tillgångar i zloty eller svenska kronor.

Tabellerna nedan redovisar de tillgångar och skulder som har en annan valuta än euro och känslighetsanalys för marknadsrisker.

### Tillgångar och skulder i främmande valutor

Likvida medel och skulder, TEUR	2023	2022
Valuta i SEK	116	83
Valuta i PLN	888	370
Leasingskulld i SEK	190	294

### Känslighetsanalys för marknadsrisker

Riskfaktor	Förändring, %	Påverkan på årets resultat och eget kapital, TEUR	
		2023	2022
Växelkurs EUR/PLN	+/- 10	5 239	5 507

#### (C) Likviditetsrisk (låg risk)

Likviditetsrisk är risken att Eastnine saknar likvida medel för att kunna fullgöra sina betalningsåtaganden. Bolagets investeringar innebär en likviditetsrisk, vad gäller möjligheten att snabbt avyttra dessa tillgångar. Eastnine gör månatliga likviditetsprognoser över de kommande tolv månaderna. Enligt finanspolicy ska Bolaget ha tillräcklig likviditet för att täcka kommande sex månaders nettoutflöden. Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger. Vid årets slut uppgick räntetäckningsgraden till 2,3 gånger.

#### (D) Refinansieringsrisk (låg risk)

Refinansieringsrisk är risken att inte erhålla tillräcklig finansiering, antingen vid förfall av befintlig finansiering eller vid behov av ny finansiering. Enligt finanspolicy ska belåningsgraden (tidigare benämnd nettobelåningsgrad fastigheter) vara omkring 50 procent. Kapitalbindningen ska uppgå till minst 1,5 år. Vid årets slut uppgick belåningsgraden till 27 procent (51) och kapitalbindningen var 2,1 år (2,3). Eastnine har en bred finansieringsbas med fem banker vid årets slut.

#### (E) Kreditrisk (låg risk)

Kreditrisk är risken att framförallt hyresgäster försätts i konkurs eller inte kan fullgöra sina betalningsåtaganden samt vid placering av likvida medel.

Motparter lämnar generellt bankgaranti eller deposition motsvarande 2–3 månadshyror. Eastnine har löpande uppföljning av att hyresinbetalningar inkommer enligt avtal. Hyresförlusterna under 2023 har varit försumbara. Vidare håller Eastnine likvida medel i större banker i de länder där Bolaget har verksamhet. Huvuddelen av Bolagets likviditet hålls i nordiska banker.

Not 28 forts.

### Löptidsanalys finansiella instrument

31 december 2023, TEUR	Totalt	2024	2025	2026	2027	2028
Räntebärande skulder	284 323	91 185	37 174	71 074	84 890	–
Ränta för räntebärande skulder	33 713	13 439	10 691	8 122	1 461	–
Ränta för derivat	-9 803	-3 692	-3 147	-2 350	-614	–
Leasingskuld <sup>1</sup>	423	170	109	48	48	48
Leverantörsskulder	589	589	–	–	–	–
Övriga skulder	1 669	1 669	–	–	–	–
<b>Summa kassaflöde från finansiella instrument</b>	<b>310 914</b>	<b>103 360</b>	<b>44 827</b>	<b>76 894</b>	<b>85 785</b>	<b>48</b>

### Löptidsanalys finansiella instrument

31 december 2022, TEUR	Totalt	2023	2024	2025	2026	2027
Räntebärande skulder	326 882	63 330	134 655	35 607	8 401	84 890
Ränta för räntebärande skulder	30 480	13 386	7 935	4 683	3 475	1 001
Ränta för derivat	-5 747	-2 666	-1 282	-1 025	-619	-155
Leasingskuld <sup>1</sup>	540	169	169	108	47	47
Leverantörsskulder	727	727	–	–	–	–
Övriga skulder	1 594	1 594	–	–	–	–
<b>Summa kassaflöde från finansiella instrument</b>	<b>354 476</b>	<b>76 540</b>	<b>141 477</b>	<b>39 373</b>	<b>11 304</b>	<b>85 783</b>

<sup>1</sup> Leasingskulden avser bl.a. avgifter för tomträttsavgälder, vilka anses vara eviga. Årliga tomträttsavgälder efter år 2028 uppgick vid årets slut till 48 TEUR (47).

## Not 29 Närstående

### Närståendeförhållanden

Eastnine AB har närståendeförhållande med sina dotterföretag, se not 26 (Aktier och andelar i koncernföretag), samt med styrelseledamöter och anställda.

### Transaktioner med personal i ledande ställning och dem närstående företag

Eastnines företagsledning, styrelseledamöter och deras nära familjemedlemmar samt närstående företag kontrollerar 31 procent (30) av rösterna i Bolaget. Information om ersättningar till ledande befattningshavare framgår av not 5 (Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar).

### Övriga transaktioner med närstående bolag

TEUR	2023	2022
<b>Eastnine Lithuania UAB</b>		
Nominellt belopp	27 527	27 527
Erhållen ränta under året	1 514	1 376
Upplupen räntefordran	827	433
<b>Eastnine Baltics OÜ</b>		
Nominellt belopp	45 500	45 500
Erhållen ränta under året	2 184	2 184
Upplupen räntefordran	2 808	624
<b>Gainbortille Investments Sp. Z o.o.</b>		
Nominellt belopp	5 750	5 750
Erhållen ränta under året	247	170
Upplupen räntefordran	135	2

## Not 30 Specifikationer till kassaflödesanalysen

### Justering för poster som inte ingår i kassaflöde för den löpande verksamheten

TEUR	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Realiserade värdeförändringar i investeringar	49 763	–	49 763	–
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	34 685	-9 383	–	–
Orealiserade värdeförändringar i investeringar	–	-71 289	–	-71 525
Orealiserade värdeförändringar i derivat	7 767	-12 417	–	–
Av- och nedskrivningar	191	183	132	127
Långsiktigt incitamentsprogram (LTIP)	-1	184	-1	184
Övrigt	383	114	-15	94
<b>Summa</b>	<b>92 788</b>	<b>-92 608</b>	<b>49 879</b>	<b>-71 120</b>

### Betalda och erhållna räntor

TEUR	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Erhållna räntor	2 040	–	3 156	3 967
Erlagda räntor	-14 329	-9 121	-3 815	-1 779