

## Bokslutskommuniké 2022

**Större fastighetsportfölj, positiv nettouthyrning och högre hyresnivå innebar att förvaltningsresultatet för 2022 uppnådde en ny rekordnivå. Under fjärde kvartalet tecknade Eastnine ett villkorat avtal om försäljning av innehavet i Melon Fashion Group (MFG) för 193 MEUR. Affären bedöms kunna slutföras under första kvartalet 2023, om återstående villkor uppfylls.**

### Januari–december 2022

- Hyresintäkterna ökade med 41 procent till 30 299 TEUR (21 530), till följd av ett större fastighetsbestånd samt högre uthyrningsgrad och hyresnivå. Hyresintäkter i en jämförbar portfölj ökade med 4 procent.
- Driftnettot ökade med 43 procent till 27 487 TEUR (19 237).
- Förvaltningsresultatet ökade med 41 procent till 13 413 TEUR (9 526), motsvarande 0,60 EUR per aktie (0,43).
- Orealiserade värdeförändringar uppgick till 92 589 TEUR (61 303). Av förändringarna hänförs 9 383 TEUR (16 306) till fastigheter, 70 789 TEUR (43 648) till övriga investeringar och 12 417 TEUR (1 349) hänförs till derivat.
- Innehavet i MFG redovisas till det avtalade försäljningsvärdet i euro.
- Realiserade värdeförändringar samt utdelningar uppgick till 7 075 TEUR (5 113), varav utdelning från MFG var 7 075 TEUR (3 266).
- Årets resultat uppgick till 108 560 TEUR (72 334), motsvarande 4,88 EUR per aktie efter utspädning (3,25).
- Nettouthyrningen var positiv och uppgick till 2 048 TEUR (-1 720). Den ekonomiska uthyrningsgraden ökade till 96,3 procent (90,0).
- Fastighetsvärdet har ökat med 29 procent till 606 MEUR (470), huvudsakligen på grund av förvärv.

## Viktiga händelser under fjärde kvartalet

- Ett villkorat avtal har ingåtts om försäljning av hela Eastnines innehav i MFG för 193 MEUR. Ryska myndigheter har godkänt transaktionen. Eastnines bedömning är att affären kan slutföras under första kvartalet 2023, förutsatt att samtliga återstående villkor uppfylls.
- Eastnine erhöll för tredje året i rad toppratingen fem stjärnor i GRESB:s årliga ESG-bedömning av fastighetsbranschen och avancerade till nionde plats bland börsnoterade europeiska bolag.
- Eastnines fastighet Valdemara Centrs har erhållit miljöcertifieringen LEED Gold.

## Väsentliga händelser efter årets slut

- Styrelsen föreslår en utdelning om 3,40 SEK/aktie (3,00) att utbetalas kvartalsvis vid fyra tillfällen om vardera 0,85 SEK/aktie. Utdelningsförslaget utgör 51 procent av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt.

Vd-kommentar

## Stark nettouthyrning och nya förvärv höjde förvaltningsresultatet

**Eastnines fastighetsverksamhet uppvisade en mycket stark utveckling under 2022.**

**Förvaltningsresultatet växte med 41 procent efter nya förvärv, successivt stigande uthyrningsgrad samt högre hyresnivå. Under fjärde kvartalet avtalades om försäljning av innehavet i MFG och affären kan komma att slutföras under första kvartalet 2023. Om så sker kommer Eastnine att ha stora möjligheter att fortsätta på tillväxtresan.**

### Resultatet från fastighetsverksamheten på rekordnivå

Eastnine uppvisar en stor ökning av resultatet från fastighetsrörelsen under 2022, som grundar sig i nya fastighetsförvärv, stor positiv nettouthyrning och stigande hyresnivå. Förvaltningsresultatet är på en rekordnivå, trots stigande räntenivå och negativ effekt från engångsposter under fjärde kvartalet. Under året har vi gjort entré på en ny marknad, staden Poznan i Polen, genom förvärv av den nybyggda kontorsfastigheten Nowy Rynek D. I slutet av 2021 förvärvades Uptown Park i Vilnius, Litauen, som påverkat resultatet i sin helhet först från 2022. Den positiva nettouthyrningen under året uppgick till hela 9 300 kvm, motsvarande närmare 2 050 TEUR i årshyra och uthyrningsgraden steg med mer än 6 procentenheter till drygt 96 procent vid årets slut. Hyresnivån steg efter sedvanlig hyresindexering, huvudsakligen från januari 2022.

### Stabila hyresgäster och finanser

Rysslands invasionskrig i Ukraina, som inleddes i februari 2022, pågår tyvärr fortfarande. Kriget har inte bara åsamkat Ukraina fruktansvärd skada, det har också tillsammans med efterdyningarna av coronapandemin, drivit upp inflationen i hela världen. Detta har i sin tur lett till stigande marknadsräntor samt prognoser om fallande tillväxt. Efterfrågan på kontor har varit hög, speciellt i Vilnius. Alla faktorer påverkar, och kommer att fortsätta påverka, även oss. Inflationen innebär högre hyresintäkter och fastighetskostnader. Högre uthyrningsgrad gör dock att nettot blir positivt för vår del, då i stort sett hela årshyran är indexerad på olika nivåer och triple-net-hyresavtal innebär att fastighetskostnaderna i princip i sin helhet kan överföras till hyresgästerna. Stigande marknadsräntor har höjt finansieringskostnaden för den tredjedel av skulderna som inte är räntebundna. Om tillväxten blir långvarigt svag är det negativt, men de senaste signalerna från större europeiska länder pekar på att situationen är något bättre än först befarat.

## **Eastnine allt grönare**

Vi har under året fortsatt vårt hållbarhetsarbete inom olika områden och utvecklingen är minst sagt positiv. Ytterligare tre fastigheter har erhållit miljöcertifiering och två fastigheter har uppnått en högre nivå än tidigare. Vid årets slut var 94 procent av beståndet certifierat. Gröna hyresavtal har införts även i Riga, vilket innebär att andelen gröna avtal ökat till 68 procent. Grön finansiering tillhandahålls numera av fler banker på våra marknader och den gröna finansieringen har mer än fördubblats under året och uppgår till 64 procent. Eastnine lanserade under hösten Proptech Camp tillsammans med innovationscentret Rockit och startup-acceleratorn Baltic Sandbox. Syftet är att stötta idéer och teknologier för en hållbar framtida fastighetsutveckling i Litauen.

## **Avtal om försäljning av MFG samt framtid**

Eastnine tecknade under fjärde kvartalet avtal med det ryska investmentbolaget Sistema PJSFC om avyttring av innehavet i den ryska modekedjan MFG för en köpeskilling om 193 MEUR. Transaktionen är villkorad av faktorer som står utanför Eastnines kontroll. Sedan avtalstecknande har godkännande erhållits från den ryska konkurrensmyndigheten respektive den ryska myndigheten för kontroll av utländska investeringar i Ryssland. Fortfarande återstår dock villkor som måste uppfyllas och Eastnine gör bedömningen att transaktionen kan komma att slutföras under första kvartalet 2023. Om försäljningen slutförs kommer Eastnine att vara i en mycket bra position för framtida tillväxt. Slutligen vill jag rikta ett tack till Eastnines medarbetare. Det höga resultatet i fastighetsrörelsen grundar sig i deras starka engagemang och målinriktade arbete.

## **Kestutis Sasnauskas, vd**

### **Presentation av bokslutskommuniké**

Rapporten presenteras onsdagen den 8 februari kl. 10.00. [Klicka här](#) för att se webbsändningen.

En investerarpresentation kommer att finnas tillgänglig på [www.eastnine.com](http://www.eastnine.com) 15 minuter innan sändningen börjar. Inspelning från sändningen kommer att kunna ses i efterhand på bolagets webbplats.

## **Eastnine AB (publ)**

### **För mer information kontakta:**

Kestutis Sasnauskas, vd, 08-505 97 700  
Britt-Marie Nyman, CFO och vice vd, 070-224 29 35  
Besök [www.eastnine.com](http://www.eastnine.com)

*Eastnine AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag med fastighetsvärde om 606 MEUR och ett långsiktigt substansvärde om 486 MEUR per 31 december 2022. Eastnines vision är att skapa och tillhandahålla de bästa mötesplatserna där idéer kan flöda, människor mötas och framgångsrik affärsverksamhet utvecklas. Eastnines affärsidé är att vara den ledande, långsiktiga leverantören av moderna och hållbara kontors- och logistiklokaler i förstklassiga lägen på utvalda marknader i Baltikum och Polen. Eastnine är noterat på Nasdaq Stockholm, Mid Cap, sektor Real Estate.*



*Denna information är sådan information som Eastnine AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Rapporten lämnades, genom angivna kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 8 februari 2023, kl. 07.00 CET.*