

Delårsrapport januari-mars 2023

Året inleds med högsta kvartalsresultatet någonsin inom fastighetsrörelsen, trots högre räntekostnader. Större fastighetsportfölj, högre uthyrningsgrad och hyresnivåer samt lägre kostnader innebar att förvaltningsresultatet steg med 70 procent jämfört med samma period föregående år och 26 procent jämfört med fjärde kvartalet 2022. Diskussioner avseende försäljning av innehavet i MFG pågår.

Januari–mars 2023

- Hyresintäkterna ökade med 45 procent till 9 051 TEUR (6 226), till följd av ett större fastighetsbestånd samt högre uthyrningsgrad och hyresnivå. Hyresintäkter i en jämförbar portfölj ökade med 12 procent.
- Driftnettot ökade med 52 procent till 8 376 TEUR (5 497).
- Förvaltningsresultatet ökade med 70 procent till 4 549 TEUR (2 680), motsvarande 0,20 EUR per aktie (0,12).
- Orealiserade värdeförändringar uppgick till -18 115 TEUR (-42 091). Av förändringarna hänförs -16 811 TEUR (-34) till fastigheter och -1 304 TEUR (2 287) hänförs till derivat. Inga orealiserade värdeförändringar i segmentet övriga investeringar (-44 344 TEUR) under kvartalet.
- Innehavet i MFG är värderat till samma belopp i euro som i föregående kvartal. Värderingen baseras på att pågående försäljningsdiskussioner ligger på samma prisnivå som i det tidigare, och numera uppsagda, försäljningsavtalet som låg till grund för värderingen vid årsskiftet.
- Realiserade värdeförändringar samt utdelningar uppgick till 444 TEUR (6 461), huvudsakligen bestående av utdelning från MFG om 167 TEUR (6 461) och återbetalning från ECBPF2 om 298 TEUR (-).
- Periodens resultat uppgick till -11 708 TEUR (-33 246), motsvarande -0,53 EUR per aktie efter utspädning (-1,50).
- Nettouthyrningen var positiv och uppgick till 65 TEUR (358). Den ekonomiska uthyrningsgraden ökade till 96,6 procent (96,3).
- Fastighetsvärdet uppgick till 590 MEUR (606), efter bland annat negativa orealiserade värdeförändringar om 2,8 procent. Avkastningskravet i värderingarna steg 0,3 procentenheter till 5,9 procent.

Viktiga händelser under första kvartalet

- Styrelsen har föreslagit en utdelning om 3,40 SEK/aktie (3,00) att utbetalas kvartalsvis vid fyra tillfällen om vardera 0,85 SEK/aktie.
- Försäljningsavtalet avseende innehavet i MFG sades upp i mars. Arbetet med avyttring av investeringen fortgår och försäljningsdiskussioner pågår.

Väsentliga händelser efter periodens slut

- Inga väsentliga händelser har skett efter periodens slut.

Vd-kommentar

En effektiv fastighetsrörelse fortsätter att leverera rekordresultat

Förvaltningsresultatet stiger med 70 procent till 4,5 MEUR, vilket innebär ett nytt rekord för ett enskilt kvartal, trots stigande räntekostnader. Bakom den positiva utvecklingen ligger förvärvet av en fastighet i Polen i maj 2022, högre uthyrningsgrad och högre hyresnivåer samt lägre kostnader. Arbetet med en avveckling av innehavet i MFG fortgår.

Bästa kvartalsresultatet hittills

År 2023 inleds på samma sätt som närmast föregående år, med nya rekord, trots fortsatt stigande räntenivåer. Förvaltningsresultatet ökar med 26 procent jämfört med fjärde kvartalet 2022 och med hela 70 procent, till 4,5 MEUR, jämfört med samma period förra året. Ökningen beror delvis på det fastighetsförvärv som vi gjorde i Poznan under andra kvartalet 2022, men också på ett fantastiskt arbete med uthyrningar, indexeringar och kostnader under hösten 2022 och inledningen av 2023. Resultatet av arbetet är att vi har en uthyrningsgrad som är nära 97 procent, en hyresökning som i snitt uppgår till 6,6 procent på de avtal som indexeras under första kvartalet samt kostnader som är lägre än för ett år sedan, trots större fastighetsvolym. Hyresintäkterna i jämförbart bestånd ökade med 12 procent. En hög uthyrningsgrad är viktig för oss eftersom vi har en stor andel triple-net-avtal som möjliggör för oss att överföra fastighetskostnaderna på hyresgästerna, så länge lokalerna är uthyrda. Den höga uthyrningsgraden gör självklart att det inte finns mycket att förbättra på den punkten. Trots det var nettouthyrningen positiv under kvartalet och uppgick till 279 kvm.

Inflation och räntenivåer

Inflationen ligger fortfarande på osedvanligt höga nivåer i många länder och världsdelar. Men det finns positiva tendenser som visar på sjunkande inflationstakt i flera länder, däribland på våra marknader och i euroområdet. Detta har i sin tur, och tillsammans med rapporter om att lågkonjunkturen är här, lett till diskussioner om huruvida centralbanker borde avvakta med ytterligare höjningar eller fortsätta tills trenden med sjunkande inflation blir mer tydlig. De facto har Eastnine och hela fastighetssektorn

påverkats av stigande marknadsräntor och därmed också ökande finansieringskostnader. Oavsett om det blir fler räntehöjningar eller ej, finns det en viss eftersläpning i uppgången även på så kallade rörliga räntor eftersom de i regel omsätts med tre månaders mellanrum. Dessutom kommer bundna avtal som löper ut ofta att vara tecknade på lägre räntenivåer än vad som gäller på marknaden idag. Så sannolikt kommer finansieringskostnaden för oss, och många andra fastighetsbolag, att fortsätta stiga ytterligare något innan vi ser en vändning nedåt.

Värdeförändringar fastigheter

Stigande avkastningskrav generellt innebär också att fastighetsyelderna vänt uppåt. Under kvartalet steg den genomsnittliga yelden i våra värderingar med 0,32 procentenheter och fastigheternas negativa realiserade värdeförändring uppgick till 16,8 MEUR, motsvarande 2,8 procent.

Diskussioner om försäljning av MFG

Under första kvartalet 2023 beslutade Eastnine, gemensamt med tilltänkt köpare, att avsluta det försäljningsavtal beträffande vår andel i MFG som tecknades i oktober 2022. Anledningen var att återstående villkor inte antogs kunna uppfyllas. Sedan dess har arbetet med en avveckling av vårt innehav fortsatt och det pågår försäljningsdiskussioner. Värdemässigt ligger dessa diskussioner på samma prisnivå som det tidigare avtalet, vilket föranlett att MFG ligger kvar på samma värdering som tidigare i detta kvartalsbokslut. Värdet stöds också av den tidigare kassaflödesmodell som Eastnine använt vid värdering av MFG.

Kestutis Sasnauskas, vd

Presentation av delårsrapporten

Rapporten presenteras onsdagen den 3 maj kl. 10.00. [Klicka här](#) för att se webbsändningen.

En investerarpresentation kommer att finnas tillgänglig på 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

Eastnine AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag med fastighetsvärde om 590 MEUR och ett långsiktigt substansvärde om 475 MEUR per 31 mars 2023. 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 3 maj 2023, kl. 07.00 CET.