

Delårsrapport januari–september 2023

Eastnine har en mycket stabil finansiell position efter försäljningen av innehavet i Melon Fashion Group (MFG) i augusti och inlösen av Eastnines enda obligation i början av oktober. Förvaltningsresultatet för kvartalet och perioden uppnådde nya högstanivåer. Ränteintäkter, större fastighetsportfölj samt högre genomsnittlig uthyrningsgrad och hyresnivå inverkade positivt.

Januari–september 2023

- Hyresintäkterna ökade med 25 procent till 27 200 TEUR (21 804), till följd av ett större fastighetsbestånd samt högre genomsnittlig uthyrningsgrad och hyresnivå under perioden. Hyresintäkter i en jämförbar portfölj ökade med 11 procent.
- Driftnettot ökade med 29 procent till 25 411 TEUR (19 650), motsvarande en överskottsgrad om 93 procent (90).
- Förvaltningsresultatet ökade med 35 procent till 13 215 TEUR (9 813), motsvarande 0,59 EUR per aktie (0,44).
- Orealiserade värdeförändringar uppgick till -37 143 TEUR (95 619). Av förändringarna hänförs -34 706 TEUR (7 535) till fastigheter, -2 437 TEUR (11 564) till derivat och noll (76 519) till övriga investeringar. Orealiserade värdeförändringar i fastigheter motsvarade -5,7 procent av fastighetsvärdet vid årets inledning.
- Realiserade värdeförändringar och utdelningar uppgick till -49 870 TEUR (6 813), huvudsakligen relaterat till försäljningen av innehavet i MFG.
- Periodens resultat uppgick till -72 220 TEUR (108 837), motsvarande -3,25 EUR per aktie efter utspädning (4,90).
- Nettouthyrningen uppgick till -604 TEUR (2 336). Den ekonomiska uthyrningsgraden var 95,3 procent (96,3).
- Fastighetsvärdet uppgick till 573 MEUR (606) vid periodens slut.

Viktiga händelser under tredje kvartalet

- Eastnine avyttrade aktieinnehavet i MFG för 144 MEUR.
- Innehavarna av Eastnines obligationslån godkände ändring av lånevillkoren, i syfte att möjliggöra förtida inlösen.

Väsentliga händelser efter periodens slut

- I oktober 2023 genomfördes förtida inlösen av obligationslånet. Totalt lösenbelopp uppgick till cirka 46 MEUR.

Vd-kommentar

Ett kvartal som går till historien

Redan 2017 bestämdes att Eastnine skulle avyttra samtliga investeringar som inte utgjordes av fastigheter och istället fokusera på att bygga upp en portfölj av direktägda kontorsfastigheter. I augusti 2023 lyckades Eastnine, efter långt och idogt arbete, äntligen slutföra arbetet i och med försäljningen av MFG. Nu befinner vi oss i den angenäma positionen att ha en god kassa i en marknad som erbjuder bra investeringsmöjligheter.

Renodlat fastighetsbolag

Eastnines styrelse beslutade 2017 att Eastnine skulle byta fokus från diverse investeringar i Östeuropa till direktägda kontorsfastigheter i Baltikum. Successivt såldes investeringar i bland annat energibolag och banker av och nya, moderna kontorsfastigheter förvärvades i Litauen, Lettland och sedermera också Polen. Till slut, vid årsskiftet 2021/22, återstod bara en övrig investering; innehavet i den ryska modekedjan Melon Fashion Group. Efter en lång process med många utmaningar lyckades vi i augusti i år genomföra avyttringen, vilket förändrade vår finansiella situation i en mycket positiv riktning.

Stabil finansiering

Likviditetstillförseln gjorde det möjligt för oss att förtidsinlösa vår obligation om nominellt 45 MEUR i början av oktober, varefter skuldfinansieringen endast består av banklån. Lösen av obligationen kommer, allt annat lika, att innebära en tydlig förbättring av finansiella nyckeltalen under fjärde kvartalet. Men redan under tredje kvartalet förbättrades till exempel räntetäckningsgraden något, trots fortsatt stigande marknadsräntor. Anledningen är att vi under andra delen av kvartalet placerat överskottslikviditeten från försäljningen av MFG på konto i bank med relativt god avkastning.

Förvaltningsresultat på all-time-high

En större fastighetsportfölj samt en högre genomsnittlig hyresnivå och uthyrningsgrad jämfört med 2022 gör att hyresintäkterna ökat med 25 procent under perioden. Förvaltningsresultatet steg med hela 35 procent under perioden, trots stigande räntekostnader. Faktum är att under såväl perioden som det tredje kvartalet uppmättes det högsta förvaltningsresultatet någonsin i Eastnines historia. En bidragande faktor var den stora kassan som ger betydande ränteintäkter. Uthyrningsgraden, som visserligen sjunkit något under kvartalet och året, är fortfarande mycket hög, 95,3 procent. Nettouthyrningen var negativ under perioden, men ska ses i relation till den höga uthyrningsgraden. Överskottsgraden ligger på höga 93 procent under perioden.

Negativ orealiserad värdeförändring för fastigheter

Fastighetsyielderna på våra marknader har fortsatt uppåt även under tredje kvartalet, så också i våra värderingar. Det genomsnittliga avkastningskravet i värderingarna har stigit med 0,1 procentenhet under tredje kvartalet, och 0,6 procentenheter hittills i år, till 6,2 procent. Samtidigt har marknadshyran stigit



successivt under året. Fastigheternas orealiserade värdeförändring uppgick till -35 MEUR under perioden, motsvarande -5,7 procent.

God likviditetssituation ger möjligheter

Försäljningen av innehavet i MFG innebär att vi, även efter lösen av obligationen, har en stor kassa. Detta vid en tidpunkt när fastighetspriserna har fallit och det finns klart fler säljare än köpare på marknaden. Med vår likviditetsposition har vi mycket goda möjligheter att kunna genomföra attraktiva och värdeskapande förvärv.

Kestutis Sasnauskas, vd

Presentation av delårsrapporten

Rapporten presenteras torsdagen den 26 oktober 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 573 MEUR och ett långsiktigt substansvärde om 408 MEUR per 30 september 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 26 oktober 2023, kl. 07.00 CET.

EASTNINE AB

Box 7214 | 103 88 Stockholm | Sweden | Tel +46-8-50597700 | www.eastnine.com | info@eastnine.com