

# Eastnine delårsrapport januari–mars 2024

2024 inleds med ett förvaltningsresultat på ny toppnivå, trots lägre uthyrningsgrad och högre finansieringskostnader. Ränteintäkter förklarar förbättringen jämfört med första kvartalet 2023.

## Januari–mars 2024

- Hyresintäkterna är i princip oförändrade och uppgår till 9 064 TEUR (9 051).
- Driftnettot uppgår till 8 359 TEUR (8 376), motsvarande en överskottsgrad om 92 procent (93).
- Förvaltningsresultatet ökade med 17 procent till 5 326 TEUR (4 549), motsvarande 0,24 EUR per aktie (0,20). Ökningen förklaras främst av ränteintäkter.
- Orealiserade värdeförändringar uppgick till 2 250 TEUR (-18 115). Av förändringarna hänförs 1 534 TEUR (-16 811) till fastigheter och 716 TEUR (-1 304) till derivat. Orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter motsvarade 0,3 procent.
- Realiserade värdeförändringar och utdelningar var noll (444 TEUR).
- Periodens resultat uppgick till 5 032 TEUR (-11 708), motsvarande 0,23 EUR per aktie efter utspädning (-0,53).
- Nettouthyrningen uppgick till -263 TEUR (65). Den ekonomiska uthyrningsgraden var 92,7 procent (93,1).
- Fastighetsvärdet var 576 MEUR (574) vid periodens slut.

## Viktiga händelser under första kvartalet

- Fastigheten Uptown Park i Vilnius har erhållit hållbarhetscertifieringen LEED Platinum för befintlig byggnad. Därmed är 100 procent av Eastnines fastighetsbestånd hållbarhetscertifierat.
- Banklån om totalt 62 MEUR har refinansierats under kvartalet. Efter refinansiering återstår endast banklån om 23 MEUR att refinansiera under 2024.
- Hyresavtalet med Danske Bank omfattande drygt 14 500 kvm i S7-3 i Vilnius har förlängts i fem år och löper ut i februari 2030.

Vd-kommentar

## Förvaltningsresultatet på ny toppnivå

Eastnine inleder 2024 starkt, med ett förvaltningsresultat som överträffar samtliga tidigare kvartal. Detta i en avvaktande marknad och med en styrränta som ännu är kvar på den högsta nivån sedan 2008.

### Resultat på ny rekordnivå

Eastnines förvaltningsresultat steg med 17 procent, jämfört med samma period förra året, vilket innebär det högsta kvartalsresultatet någonsin. Detta i en något mer avvaktande hyresmarknad. Hyresintäkterna är positivt påverkade av årlig indexering på drygt 3 procent, men också negativt påverkade av en lägre uthyrningsgrad. Uthyrningsgraden i slutet av mars om 92,7 procent är 0,4 procentenheter lägre än vid årsskiftet och 3,9 procentenheter lägre än i mars 2023, då höga 96,6 procent. Nettouthyrningen för kvartalet är svagt negativ. Eastnine har under kvartalet förlängt avtalet med Danske Bank som hyr hela fastigheten S7-3 i Vilnius omfattande drygt 14 500 kvm. Förlängningen är på fem år och avtalet löper nu till första kvartalet 2030. Fastighetskostnaderna är lägre än i det fjärde kvartalet, men högre än samma period förra året till följd av den ökade vakansen. Räntenettet, har påverkats positivt av att likviditeten placerats på bankkonton med bra ränta, men negativt av att lån som löpt ut refinansierats på en högre räntnivå än tidigare efter en uppgång i det allmänna ränteläget.

### Finansiering och viktiga nyckeltal

Eastnine har under kvartalet refinansierat majoriteten av de lån som förfaller under 2024, endast 23 MEUR återstår att refinansiera i slutet av året. I skrivande stund väntas ECB inleda räntesänkningar i juni och då skulle räntetoppen kunna vara nådd för denna gång. Räntetäckningsgraden ökade till 2,7 procent, genomsnittlig återstående hyresperiod till 4,1 år och genomsnittlig hyresnivå till 200 EUR per kvm och år. Såväl kapitalbindning som räntebindning har förlängts till 2,9 respektive 2,0 år.

### Stabilt fastighetsvärde

De orealiserade värdeförändringarna i Eastnines fastighetsbestånd uppgick till 1 534 TEUR under kvartalet. Detta trots att det vägda direktavkastningskravet i värderingarna fortsatte att stiga med nästan 0,2 procentenheter till 6,5 procent. Denna förändring motverkas av att hyresnivån i vår egen portfölj steg, vilket beror på indexeringar i hyresavtalen per 1 januari 2024.

### Hela fastighetsportföljen certifierad

Eastnine uppnår under kvartalet det långsiktiga målet om att hela fastighetsportföljen ska vara hållbarhetscertifierad. Fastigheten Uptown Park erhöll den högsta nivån Platinum, inom ramverket LEED, och är därmed en av åtta fastigheter i Vilnius med denna certifieringsnivå. Höga krav och poäng i kategorier som energiprestanda och inomhusmiljö visar på den kvalitet våra fastigheter har. Att mars månad slog tidigare varmerecord i världen, betonar ytterligare vikten av att fortsätta påverka och effektivisera, såväl vår verksamhet som fastighetsmarknaden i stort. Eastnine vill vara en ledare inom hållbarhet. I mars deltog vi både som sponsor, medlem och fastighetsägare på eventet The Built Environment Decarbonisation Bootcamp som arrangerades av PropTech Lithuania i Vilnius. Där diskuterades klimatutmaningar och entreprenörer fick en möjlighet att visa upp sina innovationer.

### Fokus på Polen

För tio år sedan förvärvade Eastnine sin första fastighet och de senaste fem åren har fastighetsportföljen tredubblats. Hela beståndet återfinns i Polen och Baltikum. Det är ekonomier som har växt, och beräknas fortsätta växa, snabbare än EU-snittet. Dessutom har våra marknader högre direktavkastningsnivåer än Sverige. Vår ambition är att fortsätta tillväxtresan och göra lönsamma fastighetsförvärv på dessa marknader. Siktet härnäst är inställt på Polen. Vi gör vår analys noggrant i syfte att förvalta vårt kapital väl, för att ge dig som aktieägare en hållbar och attraktiv avkastning på din investering i Eastnine.

**Kestutis Sasnauskas, vd**

## Presentation av delårsrapport

Rapporten presenteras torsdagen den 25 april 2024 kl. 10.00. [Klicka här](#) för att komma till webbsändningen.

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

## Eastnine AB (publ)

### För mer information kontakta:

Kestutis Sasnauskas, vd, +46 8 505 97 700

Britt-Marie Nyman, CFO och vice vd, +46 70 224 29 35

Besök [www.eastnine.com](http://www.eastnine.com)

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 24 april 2024, kl. 15.00 CET.