

## Eastnine delårsrapport januari–juni 2024

Förvaltningsresultatet steg med 21 procent under perioden och 26 procent under kvartalet, jämfört med föregående år. Nettouthyrningen är positiv och såväl uthyrningsgrad som överskottsgrad stiger jämfört med senast rapporterade kvartal. Den nyligen förvärvade fastigheten Nowy Rynek E bidrar till resultatet under knappt en månad.

### Januari–juni 2024

- Hyresintäkterna ökade med en procent och uppgick till 18 409 TEUR (18 143).
- Driftnettot ökade med en procent till 17 037 TEUR (16 930), vilket motsvarar en överskottsgrad om 93 procent (93).
- Förvaltningsresultatet ökade med 21 procent till 10 493 TEUR (8 651), motsvarande 0,12 EUR per aktie (0,10). Ökningen förklaras främst av ränteintäkter.
- Orealiserade värdeförändringar uppgick till -2 387 TEUR (-57 171). Av förändringarna hänförs -3 452 TEUR (-24 702) till fastigheter och 1 065 TEUR (-1 173) till derivat.
- Periodens resultat uppgick till 5 347 TEUR (-46 576), motsvarande 0,06 EUR per aktie efter utspädning (-0,52).
- Nettouthyrningen uppgick till 263 TEUR (-173). Den ekonomiska uthyrningsgraden var 93,6 procent (93,1).
- Fastighetsvärdet var 652 MEUR (574) vid periodens slut.

### Viktiga händelser under andra kvartalet

- Eastnine förvärvade den nybyggda kontorsfastigheten Nowy Rynek E i Poznan, Polen, för 79,3 MEUR.
- Nettouthyrningen var positiv under kvartalet och uppgick till 525 TEUR.
- Årsstämman 2024 beslutade att öka antalet aktier i Bolaget genom att dela upp varje aktie i fyra aktier (aktiesplit). Efter aktiespliten uppgår totalt antal aktier och röster till 89 481 044.

### Vd-kommentar

## Fullt fokus på nästa förvärv

Eastnine uppvisar en kraftig resultatförbättring under perioden och en positiv utveckling för flera viktiga nyckeltal under kvartalet såsom uthyrningsgrad, nettouthyrning och överskottsgrad. Med nyförvärvet av Nowy Rynek E i juni får Eastnine en ledande position i Poznan, Polen, och fokus framöver ligger på huvudstaden Warszawa.

### Starkt resultat trots höga räntenivåer

Eastnines förvaltningsresultat för perioden stiger med 21 procent till rekordhöga 10 493 TEUR, trots att genomsnittsräntan stigit under senaste året. Ränteintäkter från vår stora kassa är den enskilt viktigaste anledningen till den positiva resultatutvecklingen. Förvärvet av Nowy Rynek E i Poznan i mitten av juni kommer att få full effekt på resultatet från och med det tredje kvartalet. Flera viktiga nyckeltal uppvisar en glädjande utveckling jämfört med närmast föregående kvartal: nettouthyrningen är positiv, uthyrningsgraden stiger och överskottsgraden likaså.

## Eastnine största ägare av kontor i Poznan

Vid varje förvärv är fastighetens läge viktigt. Inte bara i ett stort perspektiv som val av land eller stad, utan även mikroläget i respektive stad. Polen har hög tillväxt, låg arbetslöshet och är en av de största ekonomierna i EU. Universitetsstaden Poznan, vars invånarantal uppgår till cirka en miljon i storstadsområdet och är beläget mellan Warszawa och Berlin, ligger strategiskt rätt för många internationella företag. Förvärvet av Nowy Rynek E, grannfastigheten till D som förvärvades för två år sedan, adderar 28 800 kvm kontorsyta och årshyror om närmare 6 MEUR till portföljen. Eastnine blev därmed den största aktören i Poznan med totalt 68 000 kvm uthyrningsbar yta. Förvärvspriset för Nowy Rynek E uppgick till 79,3 MEUR och bland tiotalet nya hyresgäster är McKinsey störst. Förvärvet bidrar också till att bredda hyresgästportföljen, vilket minskar beroendet av enskilda hyresgäster, samt ökar den genomsnittliga återstående uthyrningstiden (WAULT) som nu uppgår till 4,2 år.

## Hög direktavkastning

Det vägda direktavkastningskravet i värderingarna uppgår till 6,7 procent, en ökning med 0,2 procentenheter under det andra kvartalet. Denna ökning har bidragit till orealiserade värdeförändringar om -5,0 MEUR under kvartalet. Tillsammans med förvärvet uppgår nu portföljens totala värde till 652 MEUR, motsvarande 7,3 miljarder SEK.

## Finansiering

Förvärvet av Nowy Rynek E finansierades kontant och genom ett grönt banklån om 39,6 MEUR i den tyska banken Berlin Hyp. Vår belåningsgrad ökar därför från 27 till 38 procent. Kommande förvärv beräknas öka belåningsgraden och långsiktigt bör den ligga kring 50 procent. ECB:s sänkning av styrräntan på mötet den 6 juni var ett välkommet besked för oss och andra fastighetsbolag. Förhoppningen är att den ska följas av fler sänkningar, även om det finns en osäkerhet kring framtiden. Eastnines räntetäckningsgrad ligger på en förhållandevis hög nivå och kapital- samt räntebindning är medellång.

## Fortsatta förvärvsmöjligheter

Eastnine har siktet inställt på ytterligare förvärv. Strategin inrymmer kontorsfastigheter av toppkvalitet i välplacerade lägen där liv och rörelse är framträdande. Det ska vara attraktivt för de som arbetar i våra fastigheter att vara på plats. Vi har ett långsiktigt perspektiv på de investeringar vi gör. Efter det senaste förvärvet har vi fortfarande stark förvärvskapacitet. Polen, med huvudstaden Warszawa, står i fokus när vi blickar framåt.

Trevlig sommar önskar jag er alla!

**Kestutis Sasnauskas, vd**

## Presentation av delårsrapport

Rapporten presenteras fredagen den 5 juli 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 och lagen om värdepappersmarknaden. Rapporten lämnades, genom angivna kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 4 juli 2024, kl. 15.00 CET.