

# Eastnine delårsrapport januari–september 2024

Förvaltningsresultatet steg med 21 procent under kvartalet samt perioden och är på nya rekordnivåer. Nettouthyrningen är positiv och uthyrningsgraden högre än närmast föregående kvartal. Fastigheten Nowy Rynek E som förvärvades i juni bidrar till resultatet under hela det tredje kvartalet.

## Januari–september 2024

- Hyesintäkterna ökade med 7 procent och uppgick till 29 110 TEUR (27 200).
- Driftnettot ökade med 6 procent till 26 983 TEUR (25 411), vilket motsvarar en överskottsgrad om 93 procent (93).
- Förvaltningsresultatet ökade med 21 procent till 16 038 TEUR (13 215), motsvarande 0,18 EUR per aktie (0,15). Ökningen förklaras främst av ränteintäkter samt förvärvet av Nowy Rynek E i juni.
- Orealiserade värdeförändringar uppgick till -6 430 TEUR (-37 143). Av förändringarna hänförs -2 273 TEUR (-34 706) till fastigheter och -4 157 TEUR (-2 437) till derivat. Realiserade värdeförändringar uppgick till 43 TEUR (-49 870).
- Periodens resultat uppgick till 6 148 TEUR (-72 220), motsvarande 0,07 EUR per aktie före och efter utspädning (-0,81).
- Nettouthyrningen uppgick till 398 TEUR (-604). Den ekonomiska uthyrningsgraden var 94,4 procent (93,1).
- Fastighetsvärdet var 654 MEUR (574) vid periodens slut.

## Viktiga händelser under tredje kvartalet

- Inga viktiga händelser har ägt rum under kvartalet.

## Viktiga händelser efter periodens slut

- Eastnine erhöll fem stjärnor i GRESB:s årliga jämförelse av hållbarhetsarbetet i fastighetsbolag.
- IBM har tecknat ett femårigt hyresavtal om cirka 1 500 kvm i fastigheten 3Bures-3 i Vilnius. Inflyttning är beräknad till april 2025.
- Vilnius kommun har tecknat ett tioårigt hyresavtal om cirka 1 900 kvm i fastigheten 3Bures-1,2 i Vilnius. Inflyttning är beräknad till mars 2025.

## Vd-kommentar

### Resultat på rekordnivå

Eastnine uppvisar ett kvartal med positiv nettouthyrning och stigande uthyrningsgrad jämfört med föregående kvartal. Förvaltningsresultatet når återigen rekordnivå och den viktigaste anledningen är fastighetsförvärvet i juni. Även perioden uppvisar rekordresultat, till det bidrar även stora ränteintäkter efter försäljningen av MFG i augusti förra året. Vårt närmaste fokus ligger på förvärv i Warszawa.

#### Rekord för förvaltningsresultatet

Eastnine gör ännu ett starkt kvartal. Uthyrningsgraden ökar jämfört med föregående kvartal till 94,4 procent och är i en stigande trend. Våra hyresintäkter liksom förvaltningsresultat når nya högstanivåer under både kvartalet och perioden. Hyresintäkterna ökar med 7 procent under perioden och med hela 18 procent under det tredje kvartalet. Förvaltningsresultatet för både kvartalet och perioden ökar med 21 procent och för perioden summeras det till 16 038 TEUR. Ränteintäkter efter försäljningen av MFG är fortfarande den största anledningen till ökningen under perioden, men i det tredje kvartalet är det förvärvet av Nowy Rynek E i juni som huvudsakligen bidrar till resultatutvecklingen.

#### Räntorna vänder ner

Europeiska centralbanken (ECB) sänkte, i oktober, styrräntan för tredje gången i år. Trenden med stigande räntenivå har stannat av och i slutet av september är Eastnines genomsnittliga räntenivå något lägre än de två närmast föregående kvartalen. Eastnines belåningsgrad uppgår till 35 procent, ska över tid ligga kring 50 procent med ett tak på 60 procent. Räntetäckningsgraden är stabil mellan de senaste kvartalen, men har stigit jämfört med samma period föregående år.

#### Mindre värdeökning under kvartalet

Värdeförändringarna i fastighetsportföljen under det tredje kvartalet är positiva om 1,2 MEUR, men totalt sett svagt negativa sedan årsskiftet. Det vägda direktavkastningskravet i värderingarna, som har stigit sedan inledningen av 2023, förblev i det tredje kvartalet på samma nivå, 6,7 procent, som föregående kvartal. Fastighetsportföljens totala värde uppgår till 654 MEUR, motsvarande 7,4 miljarder SEK.

#### Topp 20 procent i GRESB benchmark

Eastnines ambition är att vara en ledare inom hållbarhet i våra regioner. Att Eastnine rankas bland de 20 procent bästa fastighetsbolagen i världen i den av fastighetsbranschens kända GRESB-jämförelsen är extra hedrande. Eastnine arbetar dedikerat för att hålla en hög prestanda i fastigheterna och för att erbjuda inspirerande och trivsamma arbetsplatser som våra hyresgäster vill fortsätta att arbeta i. Samtidigt pågår det löpande optimeringsarbetet mot målet om klimatneutral fastighetsdrift. I detta ingår att införa ökad digital styrning och mätning av hela fastighetsportföljen.

#### Fokus på Warszawa

I maj 2022 genomfördes Eastnines första investering i Polen och i juni i år förvärvades den andra fastigheten i staden Poznan som, trots att det inte är en huvudstad, till sin storlek påminner om de baltiska huvudstäderna. Polen som land har stark BNP-tillväxt och huvudstaden Warszawa bedöms vara den stad i Europa som under de närmsta åren kommer ha högst BNP-utveckling. Warszawas kontorshyresmarknad är robust med stigande hyresnivåer och hög efterfrågan för bra objekt i attraktiva lägen. Nya kontorsprojekt hyrs ut till hyresgäster som flyttar från mindre attraktiva hus i sämre lägen, men också till nya företag som etablerar sig i Polen. I Warszawa är transaktionsaktiviteten ännu förhållandevis låg, delvis beroende på att de tyska investerare som tidigare dominerat marknaden fokuserar på sin hemmamarknad. Allt sammantaget ger det oss bra förutsättningar för att kunna göra lönsamma fastighetsförvärv i Polens huvudstad.

**Kestutis Sasnauskas, vd**



## Presentation av delårsrapport

Rapporten presenteras torsdagen den 24 oktober 2024 kl. 15.00. [Klicka här för att komma till webbsändningen.](#)

### 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 oktober 2024, kl. 14.00.