

Eastnine förvärvar Warsaw Unit i den största kontorstransaktionen i Europa detta år

Eastnine har förvärvat den 46 våningar höga kontorsfastigheten Warsaw Unit för 280 MEUR från Ghelamco. Förvärvet etablerar Eastnine i Warszawa och utgör det största steget hittills på Eastnines resa mot att bygga ett ledande kontorsfastighetsbolag i den snabbast växande delen av Europa. Förvärvet, som är den största kontorstransaktionen i Europa i år, ökar förvaltningsresultatet per aktie med 18 procent.



Warsaw Unit är ett landmärke bland kontorsbyggnader som ligger på rondo Daszynskiego i hjärtat av Warszawas snabbt växande stadskärna. Fastigheten mäter 202 meter ovan mark och inrymmer 59 800 kvm uthyrningsbar yta och 400 parkeringsplatser, fördelade på 46 våningar ovan mark och tre under. Byggnaden, som färdigställdes av den belgiska utvecklaren Ghelamco år 2021, är av högsta tekniska kvalitet och certifierad på högsta nivå, bland annat med BREEAM Outstanding och WELL Core v2 Platinum. Fastigheten är fullt uthyrd med fler än 20 hyresgäster, inklusive huvudkontoret för det polska försäkringsbolaget Warta och kontor för Amazon, Stryker, Moderna, CBRE och Panattoni, den största logistikfastighetsutvecklaren i Europa. Årshyror uppgår till 18,0 MEUR med en genomsnittlig återstående hyresavtalstid om 5,1 år.

Transaktionen, som fullföljdes idag, gjordes genom ett bolagsförvärv av det polska bolaget "Apollo Invest" sp. z o.o. Köpeskillingen baserades på ett underliggande fastighetsvärde om 280 MEUR, utan avdrag för uppskjuten skatt. Förvärvet finansierades med befintlig kassa, ett femårigt säkerställt grönt banklån om 168 MEUR från de tyska respektive Wien-baserade långivarna Helaba och Erste Group till lika delar, samt en separat kommunicerad nyemission av 8 760 684 nya aktier i Eastnine till det långsiktiga substansvärdet per aktie till säljaren, Warsaw Unit NV, ett dotterbolag inom Ghelamco-koncernen.

"Jag kan knappast föreställa mig ett bättre sätt för oss att komma in på Warszawas marknad än genom att förvärva en toppfastighet i bästa läge. Vi är mycket tacksamma gentemot Ghelamco, som inte bara har utvecklat detta fantastiska landmärke som förändrar Warszawas skyline, utan som även har gått in som aktieägare i Eastnine. Förvärvet av Warsaw Unit är en mycket viktig milstolpe på vår tillväxtresa, inte bara genom att vi går in i huvudstaden i Europas snabbast växande ekonomi, utan även genom att vi avsevärt ökar vår vinst.", säger Eastnines vd Kestutis Sasnauskas. "Efter förvärvet är Polen vår största marknad och står för mer än 50 procent av vår fastighetsportfölj."

"Warsaw UNIT sätter den högsta standarden för den polska och europeiska kontorsmarknaden. Det är en kontorsikon i huvudstaden, vilket både när det kommer till arbetsmiljö och hållbara lösningar inte bara matchar de bästa utvecklingsprojekten i Västeuropa, utan i många hänseenden överträffar dem. Vi är mycket nöjda att detta uppskattades av våra partners på Eastnine, för vilka dessa aspekter är viktiga vid uppbyggnaden av en portfölj bestående av kontor. Vi gratulerar dem i deras val och är övertygande om att Warsaw UNIT är i rätta händer och förblir bland de bästa och mest prestigefulla kontorsadresserna i Warszawa.", säger Jarosław Zagórski, Managing Director, Ghelamco Polen.

Som ett resultat av förvärvet ökar Eastnines förvaltningsresultat per aktie med 18 procent till 0,32 euro, medan det långsiktiga substansvärdet per aktie är oförändrat på 4,68 euro. Belåningsgraden ökar till 50 procent, inklusive ett treårigt icke-säkerställt lån om 10 MEUR från estniska LHV Pensionsfonder som Eastnine har tagit upp.

Största hyresgäster ¹	Årshyra, TEUR	Andel av kontrakterad årshyra, %
Warta	6 482	11
Allegro	5 879	10
Danske Bank	5 115	8
Telia	3 132	5
Vinted	1 978	3
McKinsey	1 914	3
Swedbank	1 691	3
CBRE	1 498	2
Rockwool	1 475	2
Moderna	1 391	2
Totalt	30 556	50

¹ Rapporterad information per 30 september 2024 justerat för Warsaw Unit

Väsentliga finansiella konsekvenser av förvärvet

Nedanstående tabell visar Eastnines Intjäningsförmåga per den 30 september 2024, inklusive Warsaw Unit. Intjäningsförmågan är en teoretisk bedömning och ger en ögonblicksbild av vilket resultat Eastnine kan generera under givna förutsättningar för kommande tolv månader.

Aktuell Intjäningsförmåga, TEUR	30 sep 2024 inkl. Warsaw Unit ¹	30 sep 2024	Förändring, %
Hyresvärde	63 551	45 580	+39
Avgår vakansvärde	-2 557	-2 557	0
Summa hyresintäkter	60 994	43 023	+42
Fastighetskostnader	-3 074	-2 874	+7
Driftnetto	57 920	40 149	+44
Centrala administrationskostnader	-4 155	-4 155	0
Ränteintäkter	419	2 673	-84
Räntekostnader	-23 211	-14 719	+58
Andra finansiella intäkter och kostnader	-39	-39	0
Förvaltningsresultat	30 934	23 909	+29
Förvaltningsresultat per aktie, EUR	0,32	0,27	+18
Nyckeltal	30 sep 2024 inkl. Warsaw Unit ¹	30 sep 2024	Förändring
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	271	212	+60
Förvaltningsfastigheter, TEUR	934 124	654 124	+280 000
Räntebärande skulder, TEUR	497 595	319 595	+178 000
Likvida medel, TEUR	32 015	90 454	-58,439
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,0	94,4	+1,6 %-enheter
WAULT, år	4,3	3,9	+0,4
Belåningsgrad, %	50	35	+15 %-enheter
Genomsnittlig räntenivå, %	4,7	4,6	+0,1 %-enheter
Utgivna aktier	98 241 728	89 481 044	+8 760 684
Utgivna aktier, justerat för återköpta aktier	97 739 604	88 978 920	+8 760 684
Långsiktigt substansvärde per aktie, EUR	4,68	4,68	+/-0,00

¹ Inklusive nytt lån från LHV.



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

Denna information är sådan information som Eastnine AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 26 november 2024 kl. 03.50.