

Delårsrapport januari-juni 2021

Eastnines hyresintäkter och förvaltningsresultat har ökat under perioden till följd av större fastighetsbestånd. Fastighetsportföljen har växt efter förvärv av två fullt uthyrda kontorsfastigheter och investeringsstrategin har breddats till att omfatta även premiumlogistik. Efter periodens slut har Eastnine emitterat sin första gröna obligation.

Perioden januari–juni 2021

- Hyresintäkterna ökade med 18 procent till 10 522 TEUR (8 942). Ökningen beror på ett större fastighetsbestånd. I en jämförbar portfölj, minskade hyresintäkterna med 6 procent, på grund av högre vakanser i Riga.
- Driftnettot ökade med 19 procent till 9 538 TEUR (8 031).
- Förvaltningsresultatet ökade med 19 procent till 5 289 TEUR (4 432) på grund av större fastighetsbestånd och skalfördelar.
- Orealiserade värdeförändringar uppgick till 4 225 TEUR (-15 755). Av förändringen hänförs 2 916 TEUR (2 584) till fastigheter, 948 TEUR (-17 678) till övriga investeringar och 361 TEUR (-661) till derivat.
- Periodens resultat uppgick till 11 793 TEUR (-12 513), motsvarande 0,53 EUR per aktie (-0,59).
- Genomsnittlig hyresnivå var 15,0 EUR per kvm och månad (14,9) och uthyrningsgraden uppgick till 92,6 procent (92,6). Nettouthyrningen uppgick till -707 TEUR.

Viktiga händelser under andra kvartalet

- Eastnines styrelse har breddat investeringsstrategin till att omfatta även förstklassiga logistikfastigheter i Baltikum.
- Två kontorsfastigheter, en i Riga och en i Vilnius, har förvärvats och tillträtts. Båda fastigheterna är LEED Platinum-certifierade.
- Eastnine har 2021 tilldelats U.S. Green Building Council Leadership Award i kategorin Europa för sitt arbete med utveckling av gröna byggnader.

Väsentliga händelser efter periodens slut

- Eastnine har emitterat sin första gröna obligation om 45 MEUR med tre års löptid.

Vd-kommentar i sammandrag

Eastnines fastighetsportfölj växer vidare inom kontor och logistik

Eastnine har förvärvat två kontorsfastigheter i Riga respektive Vilnius. Investeringsstrategin har breddats och planen är nu att förvärva även logistikfastigheter av samma höga kvalitet som våra kontor. Vi har breddat kapitalbasen genom att framgångsrikt emittera en grön obligation, vilken bidrar till framtida tillväxtmöjligheter för fastighetsportföljen.

Hysesintäkterna är på högsta nivån någonsin och driftnettot samt förvaltningsresultatet ökade under andra kvartalet. Såväl kassaflöde från den löpande verksamheten som förvaltningsresultat per aktie utvecklas positivt, vilket är naturligt i takt med att fastighetsportföljen växer och effektiviteten ökar. Hyresgästernas anställda, som i hög utsträckning har arbetat hemifrån under pandemin efter direktiv från myndigheterna, började så smått att återgå till kontoren före semestrarna och det finns anledning att tro att den trenden kommer att fortsätta efter sommaren. Karantänsreglerna slopades i månadsskiftet juni/juli, vilket underlättar resandet och även visningar av lediga lokaler. Nettouthyrningen var negativ under perioden, till stor del beroende på att Danske Bank som väntat valt att inte förlänga hyresavtalet i fastigheten 3Bures-1,2. Avflytten sker sista juli. Vi har tecknat tolv nya hyresavtal under våren, varav sju var inflyttade vid halvårsskiftet och resten inflyttas under andra halvåret 2021 och första kvartalet 2022. Hyresnivån var något högre än för befintliga avtal.

Eastnine förvärvade under andra kvartalet kontorsfastigheterna Zala 1 i Riga och Uniq i Vilnius. Fastigheterna, som är fullt uthyrda, kompletterar vårt befintliga bestånd på ett bra sätt, både kommersiellt och geografiskt, vilket möjliggör en effektiv förvaltning. Fastigheterna tillträdde i månadsskiftet maj/juni respektive i mitten av juni, vilket innebär att vi får full resultateffekt från fastigheterna under tredje kvartalet 2021.

Eastnines styrelse har beslutat att bredda bolagets investeringsfokus från förstklassiga kontorsfastigheter till att omfatta även premiumlogistik. Som en naturlig konsekvens av breddningen blir den geografiska inriktningen de bästa lägena i Baltikum, då bäst lokalisering av logistik inte alltid är huvudstäder. E-handeln har ökat kraftigt i Baltikum och därmed också intresset för logistikfastigheter. Diversifieringen innebär fortsatt hög avkastningsnivå, men till lägre risknivå. Direktavkastningsnivån för logistikfastigheter i Baltikum följer samma nedåtgående trend som vi sett i Sverige. Fortfarande är dock avkastningsnivån högre för logistik än för kontor och avkastningsnivån för båda fastighetstyperna är signifikant högre än i Sverige. Den nya investeringsinriktningen stärker Eastnines tillväxtmöjligheter.

I början av juli emitterade Eastnine sin första obligation som självklart, med tanke på vår hållbara inriktning, var grön. Emissionsvolymen uppgick till 45 MEUR och löptiden är tre år. Kapitalet kommer att investeras i enlighet med Eastnines gröna ramverk, som fått ratingen Dark Green av Cicero, vilket inkluderar gröna byggnader med hållbarhetscertifiering på åtminstone LEED Platinum- eller BREEAM Excellent-nivå och höga energipoäng. Obligationen innebär att vi breddar vår kapitalbas, vilket är viktigt för den framtida tillväxten inom både kontor och logistik.

Kestutis Sasnauskas
Vd

EASTNINE AB

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



Rapporten presenteras av Kestutis Sasnauskas, vd på Eastnine, samt Britt-Marie Nyman, CFO och vice vd onsdagen den 14 juli 2021, kl. 10.00.

Vänligen koppla in dig på evenemanget ett par minuter innan presentationen börjar. Presentationsmaterial kommer att finnas tillgängligt på www.eastnine.com 15 minuter innan sändningen börjar. Klicka [här](#) för att se webbsändningen. Inspelning från sändningen kommer också att finnas tillgänglig i efterhand på bolagets webbsida.

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 415 MEUR och ett långsiktigt substansvärde om 330 MEUR per 30 juni 2021. Bolagets vision är att skapa och tillhandahålla de bästa mötesplatserna där idéer kan flöda, människor kan mötas och framgångsrik affärsverksamhet kan utvecklas. Eastnines affärsidé är att vara den ledande, långsiktiga leverantören av moderna och hållbara kontors- och logistiklokaler i förstklassiga lägen i Baltikum. 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 och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 14 juli 2021 kl. 7.00.