

# Delårsrapport januari-september 2021

**Eastnines hyresintäkter och driftnetto ökade till följd av större fastighetsbestånd. Emission av en obligation, som medfört högre räntekostnader under kvartalet, kommer att resultera i en växande fastighetsportfölj och högre resultat. Positiv försäljningsutveckling medförde positiv värdeförändring för innehavet i MFG under kvartal tre.**

## Perioden januari–september 2021

- Hyresintäkterna ökade med 15 procent till 16 079 TEUR (13 936), till följd av ett större fastighetsbestånd. I en jämförbar portfölj minskade hyresintäkterna med 6 procent, på grund av högre vakanser i Riga.
- Driftnettot ökade med 17 procent till 14 625 TEUR (12 514).
- Förvaltningsresultatet ökade med 12 procent till 7 785 TEUR (6 951) på grund av ett större fastighetsbestånd. Förvaltningsresultatet har under tredje kvartalet påverkats negativt av ökade räntekostnader efter en obligationsemission, vars kapital kvarstår att investera.
- Orealiserade värdeförändringar uppgick till 15 009 TEUR (-6 826). Av förändringen hänförs 2 349 TEUR (2 386) till fastigheter, 11 999 TEUR (-8 539) till övriga investeringar och 661 TEUR (-673) till derivat.
- Utdelning från övriga investeringar var 3 906 TEUR (-).
- Periodens resultat uppgick till 25 085 TEUR (-1 349), motsvarande 1,13 EUR per aktie (-0,06).
- Genomsnittlig hyresnivå var 15,0 EUR per kvm och månad (14,9) och ekonomisk uthyrningsgrad uppgick till 89,6 procent (92,1). Nettouthyrningen var -1 022 TEUR. Hyresnivån på nya avtal samt omförhandlade avtal, 15,2 respektive 15,4 EUR per kvm och månad, var högre än genomsnittlig hyresnivå i portföljen.

## Viktiga händelser under tredje kvartalet

- Eastnine emitterade en grön obligation om 45 MEUR i början av juli.

## Väsentliga händelser efter periodens slut

- En ny större uthyrning har tecknats med det norska IT-bolaget Pearl i fastigheten Valdemara Centrs i Riga. Avtalet löper i sex år med inflyttning våren 2022.
- Eastnine fick för andra året i rad högsta antalet stjärnor, fem, i GRESBs årliga globala bedömning av fastighetsbranschen. Antalet poäng uppgick till 92 (87).
- Fastigheten S7-1 i Vilnius har erhållit miljöcertifieringen BREEAM In-Use Outstanding.
- Styrelsen har beslutat att nettobelåningsgrad fastigheter får uppgå till max 60 procent (tidigare lydelse avsåg belåningsgrad fastigheter).

Vd-kommentar i sammandrag

## Fokus på tillväxt i fastighetsportföljen

**Eastnines obligationsemission i juli möjliggör fortsatt tillväxt av fastighetsbeståndet, med fokus på högkvalitativa kontors- och logistikfastigheter i samtliga tre baltiska länder. Hittills under 2021 har vi förvärvat två kontorsfastigheter. Fler förvärv kommer att förbättra förvaltningsresultatet.**

Hysesintäkterna och driftnettot fortsatte att utvecklas positivt under tredje kvartalet efter tillträdet av ytterligare två fastigheter under slutet av andra kvartalet. Högre räntekostnader efter obligations-emissionen i juli inverkade dock negativt på förvaltningsresultatet, då kapitalet återstår att investera. Vi fokuserar nu på att växa fastighetsbeståndet och arbetar med flera olika potentiella förvärv inom kontor och logistik.

Baltikum präglas av stark optimism med hög tillväxttakt i samtliga baltiska länders ekonomier samt höga prognoser vad gäller tillväxten kommande år. I Vilnius rapporteras det om att uthyrningen av nybyggda kontorsytor är på rekordhög nivå och att det inte tillkommer så mycket ny kontorsyta under 2022. Høgt tryck i ekonomin är såklart positivt i grunden, men det finns några orosmoln som förtjänar lite extra bevakning. Det råder till exempel stor efterfrågan på arbetskraft inom vissa kvalificerade yrken, vilket lett till hög löneökningstakt. Tyvärr, har lägre vaccinationsgrad, i främst Lettland, lett till en kraftig ökning av insjuknade i Covid-19 samt ökad belastning på sjukvården.

Värdeutvecklingen på fastighetsportföljen, exklusive förvärv och investeringar, var i det närmaste noll under kvartalet. Marknadsyelderna i Baltikum, på såväl kontors- som logistikfastigheter, har dock fortsatt ned under hösten. Värdet på Eastnines innehav i Melon Fashion Group (MFG) samt East Capital Baltic Property Fund II steg under tredje kvartalet. I MFGs fall beror förändringen bland annat på en högre försäljningsprognos för helåret 2021, baserat på utfall hittills i år, och i fondens fall på högre fastighetsvärderingar. Den starka tillväxt- och EBITDA-utvecklingen för MFG öppnar upp för avyttringsmöjligheter, som kan ta formen av en börsnotering och, beroende på marknadsförhållanden, kan inträffa före sommaren 2022.

I mitten av oktober erhöll Eastnine 92 poäng i GRESBs globala jämförelse av hållbarhet inom fastighetsbranschen. Vi är för andra året i rad bland de bästa 20 procenten av bolagen och denna gång med en ännu högre poäng än förra året. Ungefär samtidigt erhöll Eastnines fastighet S7-1 i Vilnius, som andra fastighet i Baltikum, betyget Outstanding enligt miljöcertifieringsstandarden BREEAM In-Use. Det finns några faktorer som i högsta grad bidragit till det höga betyget. Grundtanken med byggnaden är att människan står i centrum. Vi jobbar hårt med att erbjuda den högsta kvaliteten på våra fastigheter samt tjänster och därmed skapa en konkurrensfördel för våra hyresgäster. Efterfrågan på kreativa och effektiva mötesplatser tar över där efterfrågan på traditionella och omoderna kontor mattas av.

Kestutis Sasnauskas  
Vd



Rapporten presenteras av Kestutis Sasnauskas, vd på Eastnine, samt Britt-Marie Nyman, CFO och vice vd onsdagen den 10 november 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](http://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](http://www.eastnine.com)

*Eastnine AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag med fastighetsvärde om 416 MEUR och ett långsiktigt substansvärde om 343 MEUR per 30 september 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. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 10 november 2021 kl. 07.00.*