

Delårsrapport januari-mars 2022

Fastighetsverksamheten utvecklades väl med positiv nettouthyrning och stigande hyresnivåer under första kvartalet. Hyresintäkter, driftnetto och förvaltningsresultat ökade, huvudsakligen på grund av ett större fastighetsbestånd. Rysslands invasion av Ukraina har dock påverkat värderingen av innehavet i ryska modekedjan MFG negativt.

Januari-mars 2022

- Hyresintäkterna ökade med 22 procent till 6 226 TEUR (5 099), till följd av större fastighetsbestånd och högre hyresnivåer. I en jämförbar portfölj var hyresintäkterna oförändrade.
- Driftnettot ökade med 19 procent till 5 497 TEUR (4 613).
- Förvaltningsresultatet ökade med 9 procent till 2 680 TEUR (2 454).
- Orealiserade värdeförändringar uppgick till -42 091 TEUR (3 747). Av förändringen hänförs -34 TEUR (1 466) till fastigheter, -44 344 TEUR (1 942) till övriga investeringar, varav Melon Fashion Group (MFG) utgjorde -44 363 TEUR (1 558), samt att 2 287 TEUR (339) hänförs till derivat.
- Utdelning från MFG uppgick till 6 461 TEUR (-).
- Periodens resultat uppgick till -33 246 TEUR (5 649), motsvarande -1,50 EUR per aktie efter utspädning (0,25).
- Nettouthyrningen var positiv och uppgick till 358 TEUR (-138). Genomsnittlig årshyra steg till 185 EUR per kvm och år (179). Den ekonomisk uthyrningsgraden ökade till 91,1 procent (90,0).

Viktiga händelser under första kvartalet

- Eastnine har erhållit återbetalning om 14,9 MEUR av värdet på investeringen i East Capital Baltic Property Fund II. Resterande värde om 4,2 MEUR beräknas erhållas senare under 2022.
- Rysslands invasion av Ukraina har inneburit att den planerade börsintroduktionen av MFG är uppskjuten. Rysslands agerande och den ökade geopolitiska spänningen har också inneburit att det varit klart svårare än vanligt att värdera Eastnines innehav i MFG. Innehavet har i bokslutet värderats enligt sedvanlig kassaflödesmodell, dock råder osäkerhet kring bland annat vad som är rätt nivå på riskmåttet WACC.
- Eastnine har delfinansierat fastigheten Uptown Park i Vilnius, genom ett banklån om 21,3 MEUR.

Väsentliga händelser efter periodens slut

- Styrelsen har beslutat att bredda Eastnines geografiska fokus till att inkludera Polen.

Vd-kommentar

Både möjligheter och utmaningar

Eastnines verklighet är tudelad. Fastighetsverksamheten går fortsatt bra med god efterfrågan på kontorslokaler, stigande hyresnivåer och positiv utveckling av förvaltningsresultatet. Rysslands invasionskrig har dock fått negativa konsekvenser relaterade till Eastnines innehav i MFG, med uppskjuten börsnotering och lägre värdering under kvartalet. Förvärvskapaciteten är trots det god och huvudfokus ligger just nu på Polen.

Positivt kvartal för fastighetsverksamheten

Eastnines fastighetsverksamhet uppvisade ett starkt kvartal med sjunkande vakanser, stigande hyresnivåer och därmed också stigande överskottsgrad jämfört med årsskiftet. Nettouthyrningen, som mäter tecknade avtal minus uppsagda avtal under kvartalet, var återigen positiv och uppvisade ett plus på 358 TEUR i årshyror, vilket bådär gott inför framtiden. Förvärvet av kontorsfastigheten Uptown Park i december, ger nu fullt utslag i intäkter och resultat. Hyresintäkter och driftnetto uppvisar all time high och förvaltningsresultatet är tillbaka på tidigare goda nivåer.

Bra tillväxtmöjligheter

Under kvartalet har vi delfinansierat Uptown Park med ett lån i Luminor. Lånet i sig stärker vår förvärvskapacitet och på samma gång breddar vi vår finansieringsbas med en ny bank. Med totalt 67 MEUR i kassan kan vi växa fastighetsbeståndet med ungefär dubbelt så mycket och det primära fokuset just nu ligger på Polen. "Varför Polen?" är en högst berättigad fråga. Anledningen är helt enkelt att det just nu går att göra bättre affärer i Polen inom våra segment: utbudet av intressanta affärer är större och fastigheternas avkastningsnivåer högre. De största polska regionstäderna påminner om de baltiska huvudstäderna både i fråga om storlek, näringsliv och legal struktur. Förvärv i Polen öppnar för större framtida tillväxt- och avkastningsmöjligheter samt ökat kassaflöde.

Hög inflation är mer bra än dåligt

Högt inflationstryck i de baltiska länderna, med en takt som överstiger tio procent, har både positiva och negativa konsekvenser. Kraftigt stigande byggpriser och problem i leveranskedjorna innebär att många byggprojekt blir dyrare och därmed skjuts upp. Detta riskerar också att drabba Eastnines planerade projekt. Men lägre andel nybyggnation, i kombination med god efterfrågan på lokaler, skapar möjligheter för hyrestillväxt. Inflation i sig är snarare positivt än negativt för ett fastighetsbolag som Eastnine, även om det så klart alltid finns gränser. Anledningen är att nästan samtliga lokalhyresavtal är inflationsindexerade, samtidigt som stigande fastighetskostnader i mycket hög utsträckning överförs till hyresgästerna, eftersom hyresavtalen till stor del utgörs av triple-net-avtal. Större hyresavtal är i huvudsak indexerade med inflationstakten i euroområdet. Cirka en fjärdedel av Eastnines totala årshyra har tak för inflationsindexeringen.

Rysslands invasion av Ukraina

Eastnine fördömer Rysslands invasion av Ukraina och förfasas över det lidande kriget orsakar. Invasionen har dock inte påverkat Eastnines dagliga fastighetsverksamhet, men väl avyttringen och värderingen av innehavet i den ryska modekedjan Melon Fashion Group. Planen var att bolaget skulle noteras på Moskvabörsen under andra kvartalet 2022, vilket nu inte kommer att ske. I samband med

EASTNINE AB

notering skulle hela, eller delar av, Eastnine innehav frigöras för att därefter successivt investeras i fastigheter. Den uppkomna situationen har gjort det svårare än vanligt att värdera innehavet i MFG. Vi har i denna rapport använt samma kassaflödesmodell som tidigare, men det råder stor osäkerhet kring vad som är rätt nivå på bland annat riskmättet WACC. Klart är dock att modekedjans verksamhet fortsätter att utvecklas väl, även om den påverkats av leveransproblem. Sammantaget visar vår värderingsmodell på en nedgång på 44 MEUR under första kvartalet 2022, motsvarande cirka 20 SEK per aktie.

Vår ambition är oförändrat att bli ett renodlat fastighetsbolag, så snart det är affärsmässigt optimalt. Den senaste tidens händelser har bara understrukt vikten av att följa planen, men självklart har genomförandet försvårats. Utifrån rådande situation undersöker vi flera alternativa lösningar i syfte att uppnå målet om renodling. Parallellt arbetar vi för att växa fastighetsbeståndet.

Kestutis Sasnauskas
Vd

Presentation av delårsrapport

Rapporten presenteras av Kestutis Sasnauskas, vd på Eastnine, samt Britt-Marie Nyman, CFO och vice vd onsdagen 4 maj kl 10.00. [Klicka här](#) för att se webbsändningen.

En investerarpresentation kommer att finnas tillgänglig på www.eastnine.com 15 minuter innan sändningen börjar. Inspelning från sändningen kommer också att finnas tillgänglig i efterhand på bolagets webbplats.

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 471 MEUR och ett långsiktigt substansvärde om 357 MEUR per 31 mars 2022. 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 och Polen. 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 4 maj 2022 kl. 07.00.