

## Delårsrapport januari-juni 2023

**Fastighetsverksamheten fortsätter att utvecklas väl, trots stigande räntekostnader. Förvaltningsresultatet steg med nära 50 procent under perioden på grund av större fastighetsportfölj, förbättrad uthyrningsgrad samt högre genomsnittlig hyresnivå. Försäljningsdiskussioner avseende vårt innehav i Melon Fashion Group fortgår, nu till ett värde om 162 MEUR.**

### Januari-juni 2023

- Hyresintäkterna ökade med 34 procent till 18 143 TEUR (13 576), till följd av ett större fastighetsbestånd, förbättrad uthyrningsgrad och högre genomsnittshyra. Hyresintäkter i en jämförbar portfölj ökade med 12 procent.
- Driftnettot ökade med 41 procent till 16 930 TEUR (12 049), motsvarande en överskottsgrad om 93 procent (89).
- Förvaltningsresultatet ökade med 49 procent till 8 651 TEUR (5 810), motsvarande 0,39 EUR per aktie (0,26).
- Orealiserade värdeförändringar uppgick till -57 171 TEUR (33 457). Av förändringarna hänförs -24 702 TEUR (10 002) till fastigheter, -31 296 TEUR (18 412) till övriga investeringar och -1 173 TEUR (5 043) till derivat.
- Innehavet i MFG är värderat till 162 059 TEUR, baserat på prisnivån i pågående försäljningsdiskussioner. Gällande nivå har huvudsakligen påverkats av en försvagning av rubeln.
- Realiserade värdeförändringar och utdelningar uppgick till 338 TEUR (6 552), bestående av utdelning från MFG om 238 TEUR (6 552), kostnader relaterat till avyttring av MFG om -197 TEUR (-) och återbetalning från ECBPF2 om 298 TEUR (-).
- Periodens resultat uppgick till -46 576 TEUR (43 311), motsvarande -2,10 EUR per aktie efter utspädning (1,95).
- Nettouthyrningen var negativ och uppgick till -173 TEUR (2 121). Den ekonomiska uthyrningsgraden var oförändrad på 96,3 procent (96,3).
- Fastighetsvärdet uppgick till 582 MEUR (606).
- Orealiserade värdeförändringar i fastigheter motsvarade -4,1 procent. Avkastningskravet i värderingarna steg 0,5 procentenheter till 6,1 procent.

### Viktiga händelser under andra kvartalet

- Eastnine rankas på första plats i stiftelsen Allbrights jämförelse av jämställdhet i ledning och styrelse bland Nasdaq Stockholms 361 bolag.

- Eastnine har refinansierat samtliga banklån med förfall 2023 uppgående till 56,5 MEUR. I samband med refinansieringen har ytterligare 10,5 MEUR upplånats. Dessa krediter löper till oktober 2026.

## Väsentliga händelser efter periodens slut

- Inga väsentliga händelser har skett efter periodens slut.

Vd-kommentar

## Fastighetsverksamheten tuffar på

**Fastighetsverksamheten uppvisar styrkebesked och förvaltningsresultatet stiger med nära 50 procent, trots stigande räntekostnader. Under andra kvartalet har vi refinansierat samtliga lån med förfall 2023 och i samband med det erhållit tilläggsfinansiering, vilket förbättrar likviditeten. Diskussionerna om försäljning av MFG fortsätter, men till ett lägre värde än tidigare.**

### Styrkebesked från fastighetsverksamheten

Fastighetsrörelsen fortsätter att leverera, trots att Eastnine i likhet med alla fastighetsbolag, ser en tydlig effekt av stigande räntekostnader. Förvaltningsresultatet steg med 49 procent under första halvåret, jämfört med samma period föregående år. Den viktigaste anledningen var förvärvet av fastigheten Nowy Rynek D i Poznan, Polen, i maj 2022. Men även högre uthyrningsgrad och högre hyresnivå har bidragit. Andra kvartalets förvaltningsresultat var dock lägre än det första kvartalets, främst på grund av stigande räntekostnader. Uthyrningsgraden ligger på samma nivå som vid slutet av förra året, 96,3 procent. Nettouthyrningen är negativ under perioden, men ska ses i relation till den höga uthyrningsgraden. Eastnine strävar efter att ha en fortsatt hög uthyrningsnivå i fastigheterna, bland annat genom förbättrade tjänster till kunderna. När vi är nära våra hyresgäster kan vi möta deras behov i ett tidigt skede.

### Finansiering och räntekostnader

Under andra kvartalet har vi refinansierat samtliga lån med ursprungligt låneförfall 2023. I samband med refinansieringen om 56,5 MEUR har vi också utökat krediten med cirka 10,5 MEUR, vilket innebär förbättrad likviditet. Vi upplever att klimatet i banksektorn är fortsatt gott.

Inflationen har börjat vända nedåt i många länder, så också i Sverige. Nedgången har dock inte varit tillräckligt stor, eller tillräckligt tydlig, för att centralbankerna ska upphöra med räntehöjningar. Så sent som i förra veckan höjde den svenska centralbanken styrräntan med 0,25 procentenheter till 3,75 procent, samtidigt som banken indikerade att det kan komma ytterligare minst en höjning under hösten. ECBs nästa penningpolitiska möte är planerat till slutet av juli. Självklart följer vi inflationsutvecklingen noga.

## **Negativ realiserad värdeförändring för fastigheterna**

Stigande avkastningskrav har inneburit att även fastighetsyielderna på våra marknader vänt uppåt. Under första halvåret har den genomsnittliga yelden i våra värderingar stigit med 0,5 procentenheter till 6,1 procent. Fastigheternas realiserade värdeförändring under första halvåret uppgick till -24,7 MEUR, motsvarande -4,1 procent. Första halvårets negativa värdeförändring ska ställas i relation till de senaste två årens positiva realiserade värdeförändringar om sammanlagt 25,7 MEUR.

## **Diskussioner om försäljning av MFG**

Under första kvartalet 2023 avslutades det försäljningsavtal, beträffande vår andel i MFG, som tecknades i oktober 2022. Anledningen var att återstående villkor inte antogs kunna uppfyllas. Sedan dess har arbetet med en avveckling av vårt innehav fortsatt och även vid slutet av andra kvartalet pågår försäljningsdiskussioner. Värdemässigt ligger dessa diskussioner på en något lägre prisnivå än tidigare, huvudsakligen på grund av försvagning av rubeln, vilket föranlett en negativ realiserad värdeförändring avseende MFG under andra kvartalet.

## **Eastnine toppar Allbrightlistan**

Eastnine är bäst av Nasdaq Stockholms alla 361 bolag när det gäller jämställdhet inom styrelse och ledning. Det visar Allbright-stiftelsens årliga jämförelse. Vi är glada och stolta över detta och ser det som en styrka med en så jämn könsfördelning som möjligt. Men det viktigaste för alla befattningar och rekryteringar är såklart kompetensen i ett flerdimensionellt plan och förmågan att använda kompetensen i samspel med andra, även om det vid någon tidpunkt skulle innebära viss övervikt av någondera kön.

Från oss alla till er alla – en riktigt skön sommar!

**Kestutis Sasnauskas, vd**

## **Presentation av delårsrapporten**

Rapporten presenteras fredagen den 7 juli kl. 10.00. [Klicka här](#) för att se webbsändningen.

En investerarpresentation kommer att finnas tillgänglig på [www.eastnine.com](http://www.eastnine.com) 15 minuter innan sändningen börjar. Inspelning från sändningen kommer att kunna ses 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](http://www.eastnine.com)

EASTNINE AB



*Eastnine AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag med fastighetsvärde om 582 MEUR och ett långsiktigt substansvärde om 433 MEUR per 30 juni 2023. Eastnines vision är att skapa och tillhandahålla de bästa mötesplatserna där idéer kan flöda, människor mötas och framgångsrik affärsverksamhet utvecklas. Eastnines affärsidé är att vara den ledande, långsiktiga leverantören av moderna och hållbara kontors- och logistiklokaler i förstklassiga lägen på utvalda marknader 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 och lagen om värdepappersmarknaden. Rapporten lämnades, genom angivna kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 7 juli 2023, kl. 07.00 CET.*