

# Eastnine Bokslutskommuniké 2023

Förvaltningsresultatet för 2023 ökade med 32 procent och var det högsta någonsin. Den positiva utvecklingen är i första hand ett resultat av större fastighetsbestånd samt förbättrat räntenetto efter försäljningen av Melon Fashion Group (MFG).

## Januari-december 2023

- Hyresintäkterna ökade med 19 procent till 36 166 TEUR (30 299), till följd av ett större genomsnittligt fastighetsbestånd samt högre genomsnittlig uthyrningsgrad och hyresnivå under året. Hyresintäkter i en jämförbar portfölj ökade med 9 procent.
- Driftnettot ökade med 22 procent till 33 631 TEUR (27 487), motsvarande en överskottsgrad om 93 procent (91).
- Förvaltningsresultatet ökade med 32 procent till 17 698 TEUR (13 413), motsvarande 0,80 EUR per aktie (0,60). Resultatet är positivt påverkat av högre ränteintäkter efter försäljningen av innehavet i MFG i augusti samt lägre räntekostnader efter lösen av Eastnines enda obligationslån i oktober.
- Orealiserade värdeförändringar uppgick till -42 452 TEUR (92 589). Av förändringarna hänförs -34 685 TEUR (9 383) till fastigheter, -7 767 TEUR (12 417) till derivat och noll (70 789) till övriga investeringar. Orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter motsvarade -5,7 procent.
- Realiserade värdeförändringar och utdelningar uppgick till -49 870 TEUR (7 075), huvudsakligen relaterat till försäljningen av innehavet i MFG.
- Årets resultat uppgick till -72 048 TEUR (108 560), motsvarande -3,24 EUR/aktie efter utspädning (4,88).
- Nettouthyrningen uppgick till -270 TEUR (2 048). Den ekonomiska uthyrningsgraden var 93,1 procent (96,3).
- Fastighetsvärdet var 574 MEUR (606) vid årets slut.

## Viktiga händelser under fjärde kvartalet

- Under fjärde kvartalet var orealiserade värdeförändringar fastigheter samt nettouthyrningen positiva och uppgick till 21 TEUR (1 848) respektive 334 TEUR (-288).
- I oktober genomfördes förtidsinlösen av Eastnines obligationslån. Lösenbelopp var cirka 46 MEUR.
- Styrelsen antog i december en ny affärsplan.

## Viktiga händelser efter årets slut

- Styrelsen föreslår en utdelning om 4,64 SEK/aktie (3,40) att utbetalas kvartalsvis om vardera 1,16 SEK/aktie. Utdelningsförslaget, som innebär en ökning om 36 procent, utgör 53 procent av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt.

## Vd-kommentar

### Rekordresultat efter ett historiskt år

Eastnine avslutar 2023 med att leverera det högsta förvaltningsresultatet någonsin för ett räkenskapsår. Efter att ha lyckats genomföra försäljningen av innehavet i MFG, vårt enskilt viktigaste mål under året, kunde vi därefter förtidsinlösa Eastnines enda obligationslån och placera överskjutande likviditet med god avkastning. Nu fokuserar vi på nästa steg; att förvärva fler moderna och hållbara kontorsfastigheter som bidrar till ökad lönsamhet. Allt i linje med den nya affärsplanen som antogs i december.

#### Förvaltningsresultatet på rekordnivå

Förvaltningsresultatet för 2023 är på rekordnivå, trots högre finansieringskostnader. Rensat för engångskostnader, i samband med lösen av Eastnines enda obligationslån, är även resultatet för fjärde kvartalet på den högsta nivån någonsin. Det är huvudsakligen två affärer som bidragit till resultatökningen för året; förvärvet av fastigheten Nowy Rynek D i maj 2022 och försäljningen av innehavet i MFG i augusti 2023. Förvärvet av Nowy Rynek D innebar att vi erhöll hyresintäkter under hela 2023, jämfört med åtta månader närmast föregående år. Försäljningen av MFG-innehavet resulterade i att vi kunde förtidsinlösa obligationslånet och placera resterande likviditet med god avkastning. Båda dessa affärer bidrog till att viktiga nyckeltal stärktes. Såväl uthyrningsgrad, överskottsgrad som hyresnivå har under 2023 varit på en högre genomsnittlig nivå, jämfört med 2022. En hög uthyrningsgrad påverkar hyresintäkter positivt och minskar fastighetskostnaderna. Under fjärde kvartalet uppvisade vi återigen en positiv nettouthyrning efter två kvartal med negativa siffror, det senare relaterat till den höga uthyrningsgraden.

#### Stabil finansiering

Eastnine har en låg belåningsgrad och stor kassa. Kapitalbindningen kommer att öka redan under första kvartalet i samband med att vi refinansierar större delen av de lån som förfaller under 2024 på lite längre löptider.

#### Värdeförändringar fastigheter

Efter tre kvartal med relativt stora negativa realiserade värdeförändringar för fastigheter, låg värdena i stort sett stilla under fjärde kvartalet. Visserligen fortsatte det vägda direktavkastningskravet i värderingarna att stiga med 0,2 procentenheter till 6,4 procent, men samtidigt steg också marknadshyran. Mycket talar för att trenden med stigande avkastningskrav för fastigheter, samt fallande fastighetsvärden, kan ha stannat av som en effekt av lägre inflation och sjunkande nivåer för långa räntor. Under helåret 2023 uppgick de negativa realiserade värdeförändringarna till 5,7 procent.

#### Ny affärsplan och hög totalavkastning

I december 2023 antog styrelsen en ny affärsplan, den tidigare planen sträckte sig till slutet av 2023. Eastnine ska förvärva fler moderna och hållbara kontorsfastigheter på våra marknader i Polen och Baltikum under förutsättning att förvärven bidrar till ökad lönsamhet. Det övergripande målet, i både gamla och nya affärsplanen, var och är att skapa en hållbar, attraktiv totalavkastning för våra aktieägare. Under 2023 uppgick totalavkastningen på aktieägarnas investering till hela 46 procent.

Jag vill avsluta med att tacka samtliga medarbetare för en väl genomförd insats under året som gått. Vi har en liten, effektiv organisation, vilket innebär att varje person och insats är viktig!

**Kestutis Sasnauskas, vd**

## Presentation av bokslutskommuniké

Rapporten presenteras onsdagen den 7 februari 2024 kl. 10.00. [Klicka här](#) för att komma till 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, +46 8 505 97 700

Britt-Marie Nyman, CFO och vice vd, +46 70 224 29 35

Besök [www.eastnine.com](http://www.eastnine.com)

Denna information är sådan information som Eastnine AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Rapporten lämnades, genom angivna kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 6 februari 2024, kl. 15.00 CET.