

Eastnine delårsrapport januari–juni 2025

Förvärv driver förvaltningsresultatet

Förvaltningsresultatet steg med 54 procent under kvartalet och 50 procent under perioden, huvudsakligen relaterat till fastighetsförvärv. Även förvaltningsresultatet per aktie fortsatte att stiga för såväl kvartalet som perioden samt i intjäningsförmågan. Uthyrningsgraden steg till 97 procent och fastighetsvärdena var stabila under andra kvartalet.

Kvartalet april–juni 2025

- Hyresintäkterna ökade med 62 procent och uppgick till 15 156 TEUR (9 345). I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 5,1 procent.
- Driftnettot ökade med 63 procent till 14 186 TEUR (8 678).
- Förvaltningsresultatet ökade med 54 procent till 7 935 TEUR (5 167).
- Orealiserade värdeförändringar uppgick till -2 410 TEUR (-4 637), varav -63 TEUR (-4 986) hänförs till fastigheter och -2 347 TEUR (349) till derivat.
- Periodens resultat ökade till 5 393 TEUR (315).
- Nettouthyrningen uppgick till -247 TEUR (525).
- Årsstämman 2025 beslutade om utdelning med 1,20 SEK/aktie (1,16) fördelat på 0,30 SEK/kvartal samt valde Louise Richnau till ny styrelseordförande.
- Eastnine har anställt Julia Racewicz-Lewandowska som landschef i Polen med start i augusti.

Perioden januari–juni 2025

- Hyresintäkterna ökade med 67 procent och uppgick till 30 763 TEUR (18 409). I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 4,8 procent.
- Driftnettot ökade med 69 procent till 28 842 TEUR (17 037).
- Förvaltningsresultatet ökade med 50 procent till 15 731 TEUR (10 493). Ökningen förklaras huvudsakligen av förvärven av fastigheterna Nowy Rynek E i juni och Warsaw Unit i november 2024.
- Orealiserade värdeförändringar uppgick till 17 471 TEUR (-2 387). Av förändringarna hänförs 19 287 TEUR (-3 452) till fastigheter och -1 816 TEUR (1 065) till derivat. Realiserade värdeförändringar uppgick till -4 TEUR (-).
- Periodens resultat ökade till 27 690 TEUR (5 347).
- Nettouthyrningen uppgick till -28 TEUR (263).

Väsentliga händelser efter periodens slut

- Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens slut.

Vd-kommentar

Polenförvärv bakom resultatökning

Verksamheten går starkt med en kraftig ökning av resultatet, huvudsakligen efter fastighetsförvärven i Polen under 2024. Oron i världen fortsatte under andra kvartalet, dock utan någon synbar effekt på Eastnines fastighetsverksamhet. Tvärtom steg uthyrningsgraden ytterligare till 97,1 procent. Likviditeten i aktien har ökat.

Resultatökning och stabil verksamhet

Förvaltningsresultatet för andra kvartalet ökar med 54 procent och för perioden med 50 procent. Huvudorsaken är de två förvärven i Polen, där fastigheten i Poznan tillträdde i juni och fastigheten i Warszawa i november.

Efterfrågan på lokaler är god. I våra polska städer arbetar vi fokuserat med att tillgodose befintliga större hyresgästers önskemål om ytterligare ytor och har gott hopp om att kunna komma i mål efter sommaren. Det kräver en tät dialog med hyresgästerna för att kartlägga om det finns någon annan hyresgäst som kan tänka sig att minska sina ytor, till gagn för alla. I Vilnius är vakansen fortsatt låg, med flera fullt uthyrda fastigheter, vilket innebär att vi inte alltid kan delta i större upphandlingar av lokaler. I Riga minskar vakansen och två fastigheter av tre är i det närmaste fullt uthyrda. Eastnines uthyrningsgrad steg från 96,0 i slutet av mars till 97,1 procent i slutet av juni. Nettouthyrningen var svagt negativ under kvartalet, vilket är logiskt med tanke på den höga uthyrningsgraden. Vårt fokus är att bibehålla den på en hög nivå.

Fastighetsvärde oförändrat under kvartalet

Under kvartalet noterar vi i princip oförändrat fastighetsvärde och försumbara orealiserade värdeförändringar. Yelden i fastighetsvärderingarna steg på andra decimalen, vilket avrundat innebär en ökning med 0,1 procentenheter till 6,6 procent. Hittills i år uppgår orealiserade värdeförändringar till 19 MEUR, huvudsakligen relaterat till fastigheter i Polen.

Stort intresse från banker

Eastnine har en bred finansieringsbas bestående av banklån från sju olika banker samt ett mindre direktlån. Tills vidare har vi ingen kapitalmarknadsfinansiering. Vi upplever stort intresse från bankerna, vilket bådär gott för pågående refinansiering av 7 procent av låneportföljen.

Den genomsnittliga räntenivån fortsatte ned från 4,5 procent vid slutet av första kvartalet till 4,4 procent vid slutet av andra kvartalet och räntetäckningsgraden stärktes från 2,4 ggr till 2,5 ggr, huvudsakligen på grund av lägre räntekostnader. Belåningsgraden låg kvar på 48 procent.

Organisationsbyggande

Antalet medarbetare kommer att växa från 23 till 25 under tredje kvartalet, eftersom vi under våren och försommaren anställt dels en landschef i Polen, dels en teknisk chef baserad i Stockholm. Nästa steg blir att bygga en fullständig organisation i Polen, i likhet med hur våra övriga länder är organiserade.

Ökad omsättning i aktien

Turbulensen i världen från första kvartalet höll i sig under andra kvartalet, dock med skiftande huvudfokus. Den tydligaste effekten på Eastnine syntes i form av en nedgång i aktiekursen under inledningen av april, varefter den successivt tickat upp. Glädjande nog ser vi en positiv utveckling av aktieomsättningen, som mer än fördubblats jämfört med samma period föregående år.

Framtidsfokus

Vi avser att fortsätta växa fastighetsportföljen i syfte att öka aktieägarnas avkastning. Idag ser vi bättre möjligheter till avkastning vid fastighetsförvärv än projektutveckling. Vårt huvudfokus ligger på ytterligare förvärv i Warszawa, där det finns

flera intressanta förvärvsalternativ. Många medarbetare går nu på välförtjänt semester för att komma tillbaka i augusti med förnyade krafter. Glad sommar!

Kestutis Sasnauskas, vd

Rapportpresentation

Rapporten presenteras måndagen den 7 juli 2025 kl. 15.00. [Klicka här för att komma till webbsändningen.](#)

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

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 2025, kl. 14.00.