

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.

Nyckeltal i urval

	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024/25 jul-jun	2024 jan-dec
Förvaltningsresultat/aktie, EUR	0,08	0,06	0,16	0,12	0,29	0,25
Resultat per aktie före och efter utspädning, EUR	0,06	0,00	0,28	0,06	0,30	0,07
Överskottsgrad, %	93,6	92,9	93,8	92,5	93,5	92,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,5	2,4	2,6	2,4	2,5
Avkastning på eget kapital, %	4,7	0,3	12,3	2,5	6,4	1,2

	2025 30 jun	2025 31 mar	2024 31 dec	2024 30 jun
Fastighetsvärde, TEUR	954 989	955 543	935 374	651 628
Belåningsgrad, %	48	48	50	38
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,1	96,0	96,1	93,6
Långsiktigt substansvärde/aktie, SEK	55,05	54,03	54,10	52,35
Aktiekurs, SEK	49,80	40,58	46,80	44,16
Förvaltningsresultat/aktie intjäningsförmåga (12 mån), EUR	0,34	0,33	0,32	0,26
Nettoskuldkvot intjäningsförmåga (12 mån), ggr	8,4	8,5	8,6	7,0

1 EUR = 11,15 SEK den 30 juni 2025 (källa: Reuters). I denna rapport avser jämförelsetalen inom parentes för resultatposter perioden januari–juni 2024 och för balansposter 31 december 2024. Med Bolaget avses Eastnine-koncernen. Historiska aktiedata har i denna rapport omräknats efter genomförd aktiesplit 4:1, i enlighet med IAS 33.

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 realiserade värdeförändringar. Yielden i fastighetsvärderingarna steg på andra decimalen, vilket avrundat innebär en ökning med 0,1 procentenheter till 6,6 procent. Hittills i år uppgår realiserade 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



Kestutis Sasnauskas, vd.

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

“ Vi avser att fortsätta växa fastighetsportföljen i syfte att öka aktieägarnas avkastning. Vårt huvudfokus ligger på ytterligare förvärv i Warszawa, där det finns flera förvärvsalternativ.

Bygger ett ledande fastighetsbolag i den snabbast växande delen av Europa

Eastnine är ett svenskt fastighetsbolag noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap med huvudkontor i Stockholm. Eastnine investerar i premiumkontor i förstklassiga lägen i Warszawa, Poznan, Vilnius och Riga. Polens och Baltikums tillväxt har överträffat både EU-genomsnittet och samtliga större västeuropeiska ekonomier under de senaste decennierna.

Direktavkastning premiumkontor

Direktavkastningen för Eastnines premiumkontor på 6,2 procent (intjäningsförmågan) är högre än för motsvarande fastigheter i flertalet västeuropeiska huvudstäder, inklusive Stockholm.

6,2 %

Överskottsgrad

En hög andel triple net-hyresavtal och hög uthyrningsgrad innebär att överskottsgraden, som visar driftnetto i relation till hyresintäkterna, för de senaste 12 månaderna är högre än för andra jämförbara fastighetsbolag.

93,5 %

Uthyrningsgrad

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 97,1 procent per den sista juni 2025. Uthyrningsgraden har överstigit 90 procent ända sedan slutet av 2021.

97,1 %

Tillväxt i fastighetsportföljen

Fastighetsportföljen växte med 47 procent under de senaste 12 månaderna, efter ett stort förvärv i Warszawa, Polen i november 2024. Ambitionen är att tillväxten ska fortsätta och lönsamheten öka.

47 %

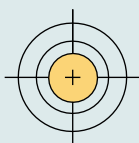
Mål och utfall

Eastnines övergripande mål är att skapa en hållbar, attraktiv totalavkastning på aktieägarnas investering. Detta ska vi uppnå genom att förvärva fler fastigheter, framför allt i Polen.

Finansiella mål och limiter	Nyckeltal	Utfall 30 juni 2025
Eastnines övergripande mål är att skapa en hållbar, attraktiv totalavkastning på aktieägarnas investering.	Totalavkastning, 1 år	+15,7 %
	Totalavkastning, snitt 5 år	+18,3 %
Eastnines långsiktiga ambition är att växa fastighetsportföljen i syfte att öka lönsamheten.	Tillväxt fastighetsportfölj, 1 år	+47 %
	Tillväxt fastighetsportfölj, snitt 5 år	+184 %
Avkastning på eget kapital bör vara minst 10 procent över tid.	Avkastning på eget kapital, 1 år	+6,4 %
	Avkastning på eget kapital, snitt 5 år	+11,2 %
Förvaltningsresultat per aktie bör öka.	Förvaltningsresultat per aktie, jan-jun 2025 jmf jan-jun 2024	+36 %
Eastnine har ambitionen att årligen öka utdelning per aktie. Utdelningen ska uppgå till minst en tredjedel av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt.	Utdelning i % av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt	50 % ¹
Eastnine eftersträvar en belåningsgrad kring 50 procent över en konjunkturcykel. Belåningsgraden ska inte överstiga 60 procent.	Belåningsgrad	48 %
Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 ggr.	Räntetäckningsgrad, jan-jun 2025	2,4 ggr

¹Baserat på utdelning, enligt tidigare utdelningspolicy, beslutad av årsstämman 2025 avseende verksamhetsår 2024.

Totalavkastning
aktien



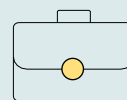
15,7 %
(1 år)

Ökning av
förvaltningsresultatet per aktie



+36 %
(1 år)

Utdelning, % av
förvaltningsresultatet



+50 %

Januari–juni 2025

Såväl hyresintäkter som driftnetto ökade under perioden och överskottsgraden steg till 93,8 procent. Förvaltningsresultatet ökade med 50 procent till 15,7 MEUR. Främsta förklaringen är fastighetsförvärven i Polen 2024. Orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter för perioden uppgick till 19 MEUR. Under andra kvartalet var fastighetsvärdet i princip oförändrat.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med 67 procent och uppgick till 30 763 TEUR (18 409) under perioden januari-juni. Anledningen till ökningen är förvärven av fastigheterna Warsaw Unit i november och Nowy Rynek E i juni 2024. Hyresintäkter i jämförbart bestånd ökade med 5 procent till följd av hyresindexering, högre uthyrningsgrad samt engångsersättning till följd av förtida avflyttning. Genomsnittlig hyresnivå steg till 221 EUR per kvm och år (218 per 31 dec 2024), huvudsakligen på grund av indexering.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade med 40 procent till -1 921 TEUR (-1 372), huvudsakligen till följd av ett större fastighetsbestånd. Fastighetskostnader inkluderar bland annat kostnader för egen personal som inte debiteras hyresgästerna, kostnader hänförliga till vakanta ytor och en del underhållskostnader. Endast fastighetskostnader som ej vidarefaktureras till hyresgästerna ingår i Bolagets fastighetskostnader.

Driftnetto och förvaltningsresultat

Driftnettot ökade med 69 procent och uppgick till 28 842 TEUR (17 037). Överskottsgraden uppgick till 93,8 procent (92,5 avseende jan-jun 2024). Centrala administrationskostnader ökade till -2 380 TEUR (-2 176) på grund av bland annat kostnader för rekrytering- och digitalisering. Ränteintäkter minskade till 124 TEUR (2 079) på grund av minskning av likvida medel efter fastighetsförvärv. Räntekostnaderna ökade till -10 882 TEUR (-6 547) på grund av lån i samband med förvärv, i viss mån motverkat av sjunkande räntenivå. Förvaltningsresultatet ökade med 50 procent till 15 731 TEUR (10 493), vilket motsvarar en ökning om 36 procent per aktie till 0,16 EUR (0,12). Procentuell ökning per aktie är lägre än total ökning på grund av ökning av antalet utestående aktier i samband med fastighetsförvärv i november 2024.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar uppgick till 17 471 TEUR (-2 387). Av förändringarna avser 19 287 TEUR (-3 452) fastigheter, hänförligt till Polen, och -1 816 TEUR (1 065) derivat. Realiserade värdeförändringar samt utdelningar uppgick till -4 TEUR (-).

Skatt

Periodens skatt uppgick till -5 508 TEUR (-2 760), varav aktuell skatt var -1 654 TEUR (-717) och uppskjuten skatt

var -3 854 TEUR (-2 043). Av den aktuella skatten hänförs 51 procent till verksamheten i moderbolaget i Sverige, medan 49 procent avser fastighetsverksamheten i Polen. I Lettland och Estland uppkommer aktuell skatt primärt endast vid utdelning av eget kapital och i Polen samt Litauen kan skattemässiga avskrivningar nyttjas mot skattepliktigt resultat. Den uppskjutna skatten är främst hänförlig till skillnaden mellan bokförda och skattemässiga värden på fastigheter, realiserade värdeförändringar på derivat samt skattemässiga underskott.

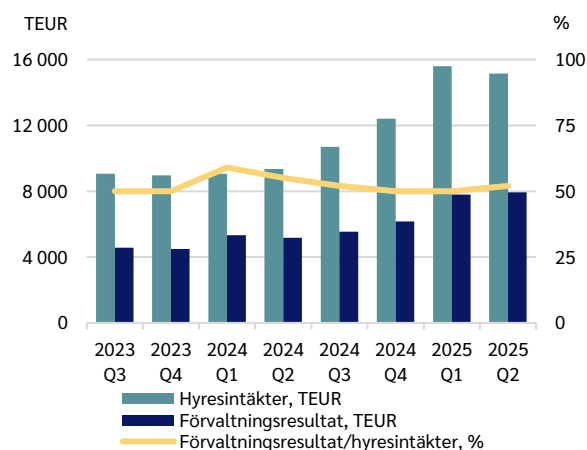
Resultat

Periodens resultat uppgick till 27 690 TEUR (5 347) och periodens totalresultat, dvs. efter omräkningsdifferenser för utlandsverksamhet, till 27 318 TEUR (4 982).

Segmentsrapportering

Fastigheter i Warszawa genererade ett förvaltningsresultat om 4 818 TEUR (-) och periodens resultat blev 19 006 TEUR (-) efter realiserade värdeförändringar för fastigheter om 16 561 TEUR (-). Fastigheter i Poznan genererade ett förvaltningsresultat om 5 030 TEUR (3 327) och periodens resultat blev 8 313 TEUR (2 704), inklusive realiserade värdeförändringar fastigheter om 5 983 TEUR (33). För fastigheter i Vilnius var förvaltningsresultatet 7 862 TEUR (6 866), realiserade värdeförändringar -723 TEUR (-2 209) och periodens resultat 5 678 TEUR (4 863). Fastigheter i Riga genererade ett förvaltningsresultat om 797 TEUR (488), realiserade värdeförändringar var -2 534 TEUR (-1 275) och periodens resultat -1 934 TEUR (-775). Periodens resultat, ej hänförligt till segment, var -3 373 TEUR (-1 446).

Hyresintäkter och förvaltningsresultat



	2025 jan-jun	2024 jan-jun
Resultat i sammandrag, TEUR		
Hyresintäkter	30 763	18 409
Fastighetskostnader	-1 921	-1 372
Driftnetto	28 842	17 037
Centrala administrationskostnader	-2 380	-2 176
Räntenetto	-10 758	-4 468
Andra finansiella intäkter och kostnader	27	101
Förvaltningsresultat	15 731	10 493
Orealiserade värdeförändringar	17 471	-2 387
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	-4	-
Aktuell/uppskjuten skatt	-5 508	-2 760
Periodens resultat	27 690	5 347
Omräkningsdifferenser för utlandsverksamhet	-372	-365
Periodens totalresultat	27 318	4 982

	2025 30 jun	2024 31 dec
Finansiell ställning i sammandrag, TEUR		
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	954 989	935 374
Derivatinstrument	777	1 728
Övriga tillgångar	15 574	14 350
Likvida medel	36 003	31 185
SUMMA TILLGÅNGAR	1 007 343	982 637
EGET KAPITAL & SKULDER		
Eget kapital	453 878	437 257
Räntebärande skulder	491 330	495 388
Derivatinstrument	4 801	3 907
Uppskjuten skatteskuld	24 814	20 935
Övriga skulder	32 521	25 150
SUMMA EGET KAPITAL & SKULDER	1 007 343	982 637

	2025 jan-jun	2024 jan-jun
Segment i sammandrag, TEUR		
Warszawa		
Förvaltningsresultat	4 818	-
Orealiserade värdeförändringar	15 944	-
Aktuell skatt	-228	-
Uppskjuten skatt	-1 528	-
Resultat Warszawa	19 006	-
Poznan		
Förvaltningsresultat	5 030	3 327
Orealiserade värdeförändringar	5 453	50
Aktuell skatt	-573	-379
Uppskjuten skatt	-1 596	-293
Resultat Poznan	8 313	2 704
Vilnius		
Förvaltningsresultat	7 862	6 866
Orealiserade värdeförändringar	-1 201	-1 419
Uppskjuten skatt	-983	-583
Resultat Vilnius	5 678	4 863
Riga		
Förvaltningsresultat	797	488
Orealiserade värdeförändringar	-2 729	-1 262
Aktuell skatt	-1	-1
Resultat Riga	-1 934	-775
Ofördelat		
Centrala administrationskostnader	-2 365	-2 134
Ej allokerat finansnetto	-410	1 946
Orealiserade värdeförändringar i derivat	5	245
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	-4	-
Aktuell skatt	-851	-337
Uppskjuten skatt	253	-1 167
Resultat Ofördelat	-3 373	-1 446
Periodens resultat	27 690	5 347

Finansiering

Eastnines verksamhet finansieras i huvudsak av eget kapital och räntebärande skuld. Eget kapital uppgick till 453 878 TEUR (437 257) och räntebärande skulder till 491 330 TEUR (495 388) vid periodens slut. Belåningsgraden var 48 procent (50) och soliditeten 45 procent (44). Under perioden har inga nya lån upptagits eller refinansieringar genomförts.

Samtliga räntebärande skulder löper med rörlig ränta kopplad mot Euribor 3M alternativt 6M. Räntesäkrad andel av skulderna utgjorde 84 procent (84), varav 98 procent med ränteswappar och 2 procent genom fasträntelån. Grön finansiering utgjorde 89 procent (76) av total räntebärande skuld. Genomsnittlig räntenivå uppgick vid periodens slut till 4,4 procent (4,5), genomsnittlig räntebindningstid till 2,7 år (3,1) och genomsnittlig kapitalbindningstid till 3,0 år (3,4). Räntetäckningsgraden för perioden uppgick till 2,4 ggr (2,6).

Under perioden har skulderna, exklusive refinansierade låneförfall, amorterats med 4 133 TEUR (3 018). De årliga amorteringarna enligt avtal uppgick vid periodens slut till 8 267 TEUR (8 267), motsvarande 1,7 procent (1,7) av räntebärande skuld. Eastnine har ränteswappar om nominellt 405 044 TEUR (408 494). Ränteswapparna

värderas till verkligt värde och värdeförändringar redovisas i resultatet, utan påverkan på kassaflödet. Det verkliga nettovärdet på ränteswapparna uppgick till -4 029 TEUR (-2 208). I balansräkningen bruttoredovisas ränteswapparna tillsammans med valutaterminer (relaterade till beslutad utdelning) under derivat. Vid löptidens slut är värdet på ränteswapparna alltid noll.

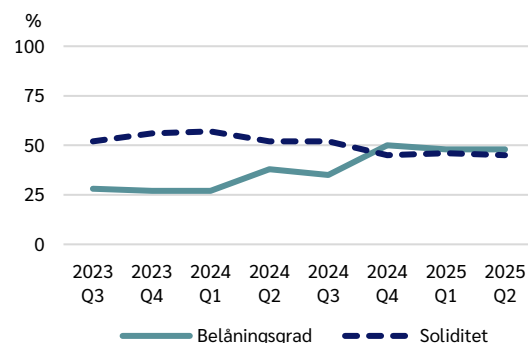
Substansvärde och eget kapital per aktie

Vid periodens slut var det långsiktiga substansvärdet per aktie 4,94 EUR (4,71), motsvarande 55,05 SEK per aktie (54,10). Eget kapital per aktie var 4,64 EUR (4,47), motsvarande 51,76 SEK per aktie (51,39).

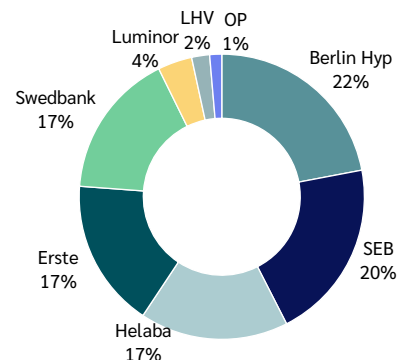
Kassaflöde

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändringar i rörelsekapitalet uppgick till 15 573 TEUR (9 668) under perioden. Förändringar i rörelsekapitalet var 764 TEUR (-18 143). Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -2 291 TEUR (-81 318) och från finansieringsverksamheten till -9 232 TEUR (32 757). Periodens kassaflöde uppgick till 4 813 TEUR (-57 036). Likvida medel vid periodens slut var 36 003 TEUR (71 590 per 30 juni 2024).

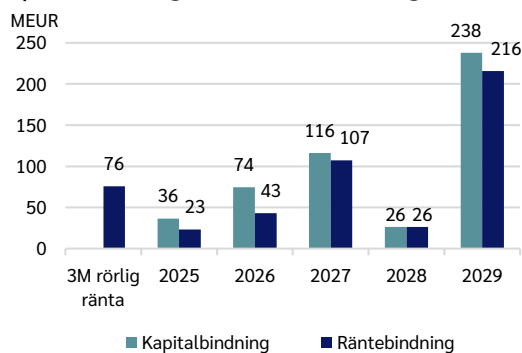
Belåningsgrad och soliditet



Fördelning räntebärande skuld

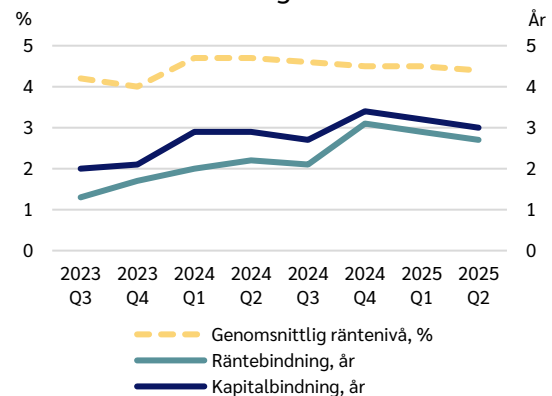


Kapitalbindning¹ och räntebindning



¹Inklusive amortering.

Räntenivå samt bindningstid



Aktuell intjäningsförmåga

För att underlätta bedömningen av Bolagets aktuella ställning presenterar Eastnine aktuell intjäningsförmåga. Intjäningsförmågan är en teoretisk bedömning för att beskriva Bolagets aktuella intjäning per 30 juni 2025.

Intjäningsförmåga visar ögonblicksbild

Intjäningsförmågan är en ögonblicksbild som visar vilket resultat Eastnine kan generera under givna förutsättningar under en tolv månadersperiod och ska ej förväxlas med en prognos. Den grundar sig på det fastighetsbestånd som föreligger på balansdagen. Intjäningsförmågan omfattar aktuella hyresavtal, men innehåller ingen bedömning vad gäller framtida utveckling av hyror och vakansgrad eller andra framtida förändringar av fastighetskostnader, räntor, valutakurser, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer.

Eastnines beräknade intjäningsförmåga baseras på följande antaganden om intäkter och kostnader:

- Hyresintäkter baseras på kontrakterade intäkter, omräknat till årsintäkt.
- Fastighetskostnader och centrala administrationskostnader utgörs av aktuellt utfall för de senaste tolv månaderna på rapportdagen.
- Ränteintäkter beräknas utifrån likvida medel på balansdagen och aktuell räntenivå.
- Räntekostnader beräknas utifrån räntebärande skulder på balansdagen och den genomsnittliga räntenivån, med tillägg för periodiserade uppläggningskostnader.
- Andra finansiella intäkter och kostnader har bedömts motsvaras av budget.

Kommentarer intjäningsförmåga

- Förbättrad uthyrningsgrad och viss hyresindexering har ökat hyresintäkterna jämfört med intjäningsförmågan per 31 mars 2025. Även driftnettot har ökat av samma anledningar, samtidigt som ökade fastighetskostnader till följd av större bestånd verkar i motsatt riktning.
- Central administration har ökat på grund av större bestånd samt rekryterings- och digitaliseringskostnader.
- Ränteintäkterna har sjunkit som en följd av lägre räntenivå på inlåning.
- Amortering av lån och lägre genomsnittlig räntenivå har minskat räntekostnaderna.
- Förvaltningsresultatet ökar huvudsakligen på grund av högre hyresintäkter samt lägre räntekostnader.
- Förvaltningsresultat per aktie ökar med cirka 0,01 EUR, motsvarande 2 procent.
- Överskottsgraden har sjunkit något, huvudsakligen på grund av högre fastighetskostnader i relation till hyresintäkter, vilket också påverkat direktavkastningsnivån.
- Räntetäckningsgraden är oförändrad och nettoskuldkvoten har sjunkit som en följd av förbättrat driftnetto och lägre nettoskuld.

TEUR	2025	2025	Förändring, %
	30 jun	31 mar	
Hyresintäkter	62 479	61 710	+1
Fastighetskostnader	-3 518	-3 216	+9
Driftnetto	58 961	58 494	+1
Centrala administrationskostnader	-4 533	-4 336	+5
Ränteintäkter	175	238	-26
Räntekostnader	-21 605	-21 958	-2
Andra finansiella intäkter och kostnader	-44	-44	0
Förvaltningsresultat	32 954	32 394	+2

Nyckeltal	2025	2025	Förändring, enhet
	30 jun	31 mar	
Förvaltningsresultat per aktie, EUR	0,34	0,33	+0,01
Överskottsgrad, %	94,4	94,8	-0,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,5	+0,0
Nettoskuldkvot, ggr	8,4	8,5	-0,1
Genomsnittlig räntenivå, %	4,4	4,5	-0,1
Direktavkastning exklusive utvecklingsprojekt, %	6,2	6,2	0,0
Direktavkastning, %	6,2	6,1	+0,1
Förvaltningsfastigheter, TEUR	954 989	955 543	-554

Marknad

Eastnines marknader kännetecknas av högre ekonomisk tillväxt, lägre kontorshyror och attraktiv direktavkastning jämfört med andra marknader i Europa. Samtidigt är finansieringsvillkoren jämförbara, vilket sammantaget ger ett starkt kassaflöde och långsiktig värdestegringspotential.

Eastnine är verksamt i några av de mest dynamiska städerna i den snabbast växande delen av Europa. Polen och Baltikum har, sett till BNP per capita, kontinuerligt närmast sig resten av Europa under de senaste trettio åren. Polen, med nära 40 miljoner invånare, är på väg att bli en av världens tjugo största ekonomier under 2025 och BNP förväntas växa dubbelt så snabbt som EU-genomsnittet de kommande åren, enligt Internationella valutafonden.

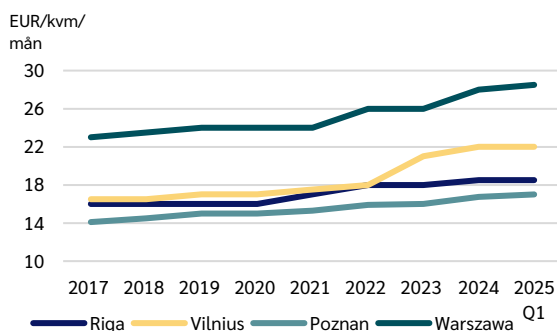
Dessutom finns en strukturell ökning inom kontorsysselsättning, vilket drivit fram tillväxten av moderna kontorsstockar de senaste tjugo åren. Sedan pandemin har efterfrågan på högkvalitativa kontorslokaler i attraktiva lägen stärkts och försvagats för det motsatta. Hyresnivåer för premiumkontor är därför i en stigande trend, trots att totala vakanser ökat de senaste åren. Warszawa och Poznan är Eastnines starkaste hyresmarknader för tillfället, drivet av relativt sett starkare efterfrågan och lägre nytutvecklingsaktivitet jämfört med Vilnius och Riga.

Kontorshyror på Eastnines marknader är betydligt lägre än på nordiska och västeuropeiska marknader. Till exempel är topphyrorna nära dubbelt så höga i större tyska städer, jämfört med motsvarande i Warszawa, som har över tre miljoner invånare i storstadsområdet och en kontorsstock på drygt sex miljoner kvm.

Transaktionsmarknaderna i Eastnines länder kännetecknas av färre inhemska köpare och lägre likviditet jämfört med västeuropeiska motsvarigheter. Direktavkastningskraven är därför högre, på nivåerna 6,00 procent i Warszawa, 6,50 procent i Vilnius, 6,75 procent i Riga och 7,50 procent i Poznan för fullt uthyrda högkvalitativa kontorsfastigheter i centrala lägen. Avkastningskraven har varit stabila under det första halvåret 2025, efter ökning framför allt under 2023 som en följd av kraftigt stigande räntenivåer.

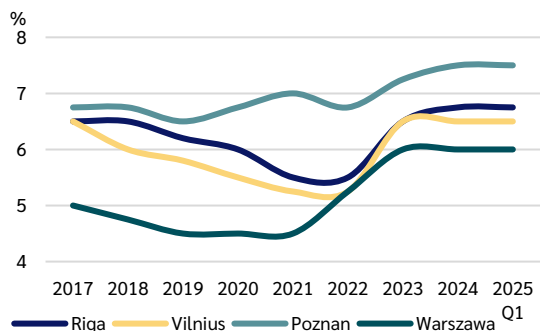
Hyresnivå premiumkontor

Eastnines marknader



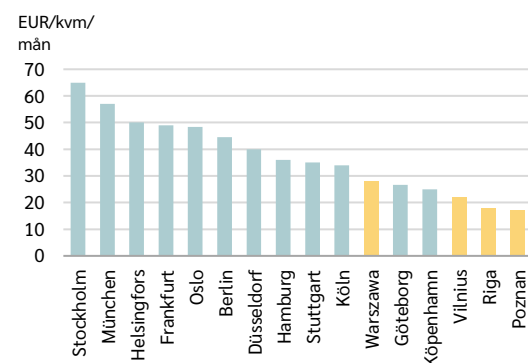
Direktavkastningskrav premiumkontor

Eastnines marknader



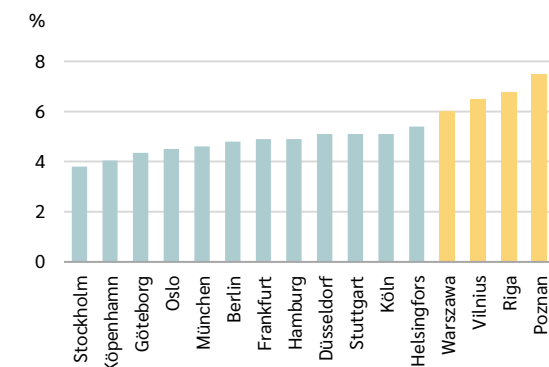
Hyresnivå premiumkontor

Nordiska, tyska och Eastnines marknader, 2024



Direktavkastningskrav premiumkontor

Nordiska, tyska och Eastnines marknader, 2024



Fastighetsbestånd

Fastighetsvärdet ökade med 19,6 MEUR under perioden till 955,0 MEUR, huvudsakligen till följd av orealiserade värdeförändringar om 19,3 MEUR avseende fastigheter i Polen under första kvartalet. Under andra kvartalet var de orealiserade värdeförändringarna nära noll.

Fastighetsportfölj

Vid periodens slut bestod Eastnines fastighetsportfölj av 16 fastigheter, varav 15 kontorsfastigheter och en projektfastighet. Totalt antal kvm uppgick till 271 600 (271 600) och värdet per kvm till 3 481 EUR (3 409). Marknadsvärdet för samtliga fastigheter summerade till 955,0 MEUR (935,4), varav utvecklingsprojekt uppgick till 9,6 MEUR (9,6). Projektfastigheten utgör merparten av utvecklingsprojektens marknadsvärde.

Fastigheterna är belägna centralt i Warszawa, Poznan, Vilnius och Riga med bra kommunikationer och tillgänglighet. Kontorslokaler utgör 96 procent av den uthyrningsbara ytan och resterande 4 procent avser till största delen lokaler för service och handel.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 97,1 procent (96,1) vid periodens slut och hyresvärdet ökade till 64,4 MEUR (63,6). Överskottsgraden uppgick till 93,8 procent (92,5 avser jan-jun 2024). Fastighetsbeståndets genomsnittliga ålder, baserat på kvm, uppgick till 7,8 år (7,3).

Warszawa

Eastnine äger en fastighet i Polens huvudstad Warszawa. Fastigheten Warsaw Unit är belägen vid rondellen Daszynskiego i hjärtat av stadens växande stadskärna. Vid periodens slut uppgick Eastnines uthyrningsbara yta i Warszawa till 60 100 kvm, vilket bedöms motsvara en procent av kontorsmarknaden. Hyresvärdet ökade till 18,3 MEUR (18,0) och det totala fastighetsvärdet till 296,5 MEUR (281,8).

Poznan

I Poznan, som är en av Polens större regionstäder och universitetsstad, är Eastnines fastigheter Nowy Rynek D och Nowy Rynek E centralt belägna, på gångavstånd från både

centralstationen och Gamla stan. Vid periodens slut uppgick Eastnines uthyrningsbara yta i Poznan till 68 100 kvm, vilket bedöms motsvara 10 procent av kontorsmarknaden. Hyresvärdet ökade till 14,9 MEUR (14,6) och det totala fastighetsvärdet till 204,3 MEUR (198,3).

Vilnius

I Litauens huvudstad Vilnius äger Eastnine nio fastigheter koncentrerade till tre områden. I det centrala affärsdistriktet, som löper längs med gatan Konstitucijos prospektas, beläget norr om floden Neris, återfinns en stor del av Vilnius bestånd av A-klassade kontor. Här finns Eastnines tre S7-fastigheter samt två 3Bures-fastigheter. Vid parlamentskvarteret är Eastnines fastigheter Vertas-1, Vertas-2 samt Uniq belägna. Fastigheten Uptown Park är belägen i ett område med flera pågående nybyggnationer, nära centralstationen. Vid periodens slut uppgick Eastnines sammanlagda uthyrningsbara yta i Vilnius till 120 900 kvm, motsvarande en marknadsandel om cirka 11 procent av kontorsmarknaden i staden. Hyresvärdet har under perioden ökat till 26,4 MEUR (26,2) och fastighetsvärdet till 387,4 MEUR (386,6), varav värdet på utvecklingsprojekt var 0,4 MEUR (0,4).

Riga

I Lettlands huvudstad Riga sker utvecklingen av moderna kontor centralt i staden samt runt området Skanste i avsaknad av ett tydligt affärsdistrikt. Eastnines samtliga fastigheter är belägna centralt, längs en av stadens viktigaste gator Krisjaņa Valdemara iela, samt den intilliggande gatan Zala iela. Fastighetsportföljens totala uthyrningsbara yta uppgick till drygt 22 500 kvm, vilket bedöms motsvara cirka 3 procent av kontorsmarknaden i staden. Hyresvärdet har under perioden ökat till 4,8 MEUR (4,7) och fastighetsvärdet uppgick till 66,7 MEUR (68,8), varav värdet på utvecklingsprojekt var 9,2 MEUR (9,2).

Fastighetsbestånd per segment

Segment	Uthyrningsbar yta, kvm				Varav vakant yta, kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresvärde, MEUR	Fastighetsvärde, MEUR	Andel av värde, %
	Kontor	Handel och service	Övrigt	Total yta					
Warszawa	57 229	1 347	1 494	60 070	590	99,3	18,3	296,5	31
Poznan	66 169	1 457	457	68 083	-	100,0	14,9	204,3	21
Vilnius	117 380	3 246	308	120 934	4 433	96,6	26,4	387,4	41
Riga	19 758	2 744	14	22 516	4 045	82,3	4,8	66,7	7
Totalt	260 536	8 794	2 273	271 603	9 068	97,1	64,4	955,0	100

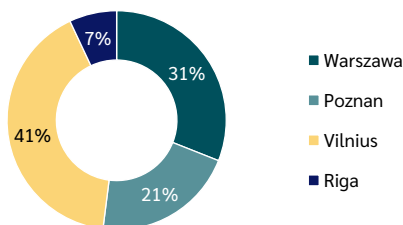
Utvecklingsprojekt

Eastnine har tre framtida utvecklingsprojekt. Projekten, som är på planeringsstadiet, har pausats på grund av bland annat stor osäkerhet avseende kostnaden för nyproduktion. Projektet The Pine i Riga som planeras att uppföras i direkt anslutning till befintlig byggnad på fastigheten Alojjas Biroji, beräknas omfatta cirka 15 600 kvm uthyrbar yta. Projektfastigheten Kimmel, bestående av mark och en del historiska byggnader i centrala Riga, bedöms uppgå till cirka 36 000 kvm uthyrningsbar yta. På befintlig mark invid 3Bures-fastigheterna i Vilnius centrala affärsdistrikt planerar Eastnine att uppföra en ny kontorsbyggnad, 3Bures-4. Byggnaden beräknas omfatta cirka 13 200 kvm uthyrningsbar yta.

Värdeförändringar fastigheter

Fastigheternas värde ökade med 19,6 MEUR till 955,0 MEUR (935,4) under perioden. Investeringar i befintliga fastigheter bidrog med 2,1 MEUR. Totala realiserade värdeförändringar uppgick till 19,3 MEUR, varav den del som påverkade fastighetsvärdet uppgick till 17,5 MEUR. Mellanskillnaden på 1,8 MEUR utgör justering avseende bolagsförvärvet av Warsaw Unit under andra kvartalet. Bedömning av framtida kassaflöde och avkastningskrav har väsentlig påverkan på fastigheternas värde. Lägre

Fastighetsvärde per segment



avkastningskrav i Polen, samt ett antagande om högre marknadshyror i Warszawa har haft en positiv påverkan på fastigheternas värde.

Under andra kvartalet värderades fyra fastigheter externt, varav två i Litauen och en vardera i Polen och Lettland. Orealiserade värdeförändringar uppgick till -0,1 TEUR. Det vägda avkastningskravet ökade med 0,04 procentenheter under kvartalet, vilket avrundat innebär en ökning från 6,5 till 6,6 procent.

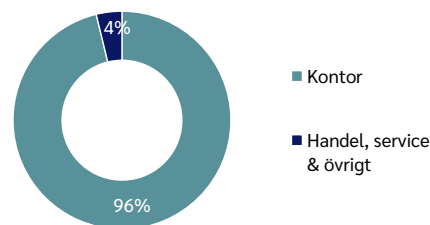
Förvärv och investeringar i fastighetsbeståndet

Eastnine har varken förvärvat eller avyttrat någon fastighet under perioden. Investeringar i befintliga fastigheter har avsett fastighetsförbättrande åtgärder samt investeringar för befintliga och nya hyresgäster.

Fastighetsvärdets förändring

TEUR	2025 jan-jun	2024 jan-dec
Fastighetsvärde vid årets början	935 374	573 771
Fastighetsförvärv	-	361 499
Investeringar i befintliga fastigheter	2 129	4 364
Orealiserade värdeförändringar	17 486	-4 260
Fastighetsvärde vid periodens slut	954 989	935 374

Lokalyta per kategori



I väntan på att projektfastigheten Kimmel ska utvecklas har fastigheten under våren och försommaren omvandlats till en grön oas mitt i staden där besökare kan delta i olika event med musik och mat. En del av de befintliga tegelbyggnaderna har genomgått enklare restaurering.



Hyresavtal och årshyror

I Polen och Baltikum är merparten av hyresavtalen tidsbegränsade, vilket innebär att de upphör om ingen ny överenskommelse träffas. En förlängning av hyresavtal kräver därmed en aktiv förhandling från båda parterna. I avtal kan det även förekomma en ensidig rätt för hyresgästen att avbryta avtalet i förtid, s.k. break-option.

Kontrakterade årshyror uppgick till 62,5 MEUR (61,1) vid periodens slut, varav kontrakterad årshyra för de tio största hyresgästerna utgjorde 50 procent. De tre största hyresgästerna var Warta, Allegro och Danske Bank, vilka svarade för 29 procent av kontrakterade årshyror. Den genomsnittliga återstående löptiden för samtliga hyresavtal uppgick till 3,7 år, och för de tio största hyresgästerna 3,6 år. Genomsnittlig återstående löptid till break-option uppgick till 3,2 år respektive 2,9 år för de tio största hyresgästerna.

Vid periodens slut uppgick Eastnines genomsnittliga årshyra för lokaler till 221 EUR per kvm (218). I Warszawa

uppgick den till 287 EUR (282), i Poznan till 205 EUR (201), i Vilnius till 203 EUR (201) och i Riga till 184 EUR (183).

Eastnine tillämpar månadshyra för samtliga kontorslokaler. Som säkerhet erhåller Eastnine, från hyresgästen, normalt 2–3 månadshyror i deposition alternativt en bankgaranti i samband med tecknande av hyresavtal.

Uthyrningar, omförhandlingar och avslut

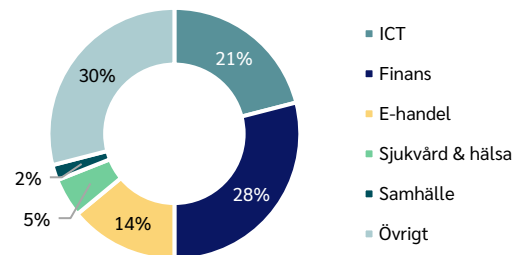
Nettouthyrningen under perioden, dvs. tecknade avtal minus uppsagda avtal, uppgick till -75 kvm, motsvarande årshyror om -28 TEUR. Den genomsnittliga årshyran för nytecknade avtal under perioden uppgick till 214 EUR per kvm. Totalt 1 260 kvm, motsvarande årshyror om 273 TEUR, har förlängts under perioden. Omförhandling av hyresavtal har skett till genomsnittlig årshyra om 217 EUR per kvm. Av kontrakterade och uppsagda hyresavtal kvarstod vid periodens slut, 2 988 kvm för avflyttning.

Största hyresgäster

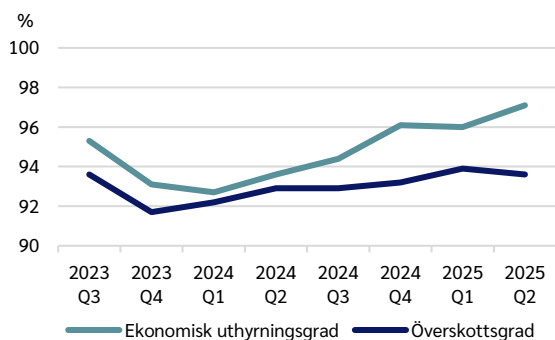
Hyresgäst	Andel av kontrakterad årshyra ¹ , %
Warta	11
Allegro	10
Danske Bank	8
Telia	5
Vinted	3
McKinsey	3
Swedbank	3
CBRE	2
Rockwool	2
Moderna	2
Totalt	50

¹Årshyra avser avtalade intäkter för lokaler, parkering och övrigt.

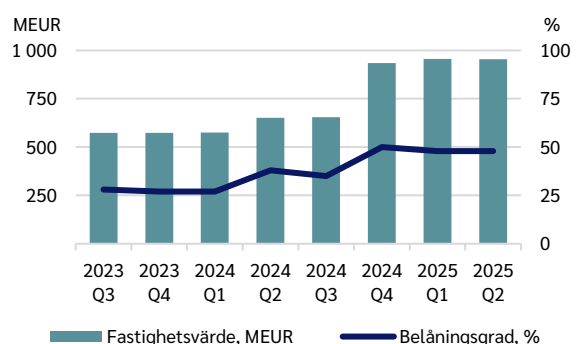
Hyresgäster per bransch



Ekonomisk uthyrningsgrad och överskottsgrad



Fastighetsvärde och belåningsgrad



Värderingsmodell och utförande

Fastigheterna värderas kvartalsvis, varav extern värdering av certifierat värderingsinstitut sker minst en gång under en rullande tolv månadersperiod. De externa värderingarna är utförda i enlighet med internationell värderingsstandard (IVS 2022). Vid externvärderingar utförs alltid besiktning av fastigheterna på plats. Externvärderingarna under perioden har utförts av Avison Young, Colliers International Advisor och Newsec.

Fastigheter som inte externvärderas internvärderas enligt en kassaflödesmodell. Den interna värderingsmodellen för respektive fastighet kalibreras mot de externa värderingarna, såväl i Polen som Baltikum. Omvänt kvalitetssäkras också de externa värderingarna mot den interna värderingsmodellen. Under andra kvartalet 2025 värderades fyra fastigheter externt till ett marknadsvärde om 175,9 MEUR. Totalt marknadsvärdet ökade till 955,0 MEUR (935,4) vid periodens slut, huvudsakligen hänförligt till värdeförändring av fastigheterna i Polen under första kvartalet.

Den externa marknadsvärderingen sker utifrån en individuell bedömning av respektive fastighets framtida kassaflöden. I Baltikum används en värderingsmodell baserad på nuvärdesberäknade kassaflöden under en fem- till tioårig kalkylperiod med tillägg för nuvärdesberäknat restvärde vid kalkylperiodens slut. Beräknade kassaflöden justeras för inflation och hänsyn tas till beräknad vakans. I Polen använder de externa värderarna värderingsmodeller uttryckta i reala termer, dvs. med kassaflöden som inte är uppräknade med inflation och med reala diskonteringsräntor. Dessa modeller utgörs antingen (i) av nuvärdesberäknade kassaflöden, likt för Baltikum, men i reala termer, eller (ii) av evighetskapitalisering av nuvarande hyra med justering för skillnaden mellan nuvarande hyra och marknadsmässig hyra. För mer information om värderingsmodell, antaganden och

fastighetsvärden se även årsredovisningen för 2024, not 10 Förvaltningsfastigheter. För utvecklingsprojekt, där osäkerhet över totalkostnaden föreligger och där framtida hyresavtal saknas, bedöms verkligt värde motsvaras av nedlagda kostnader om ingen övrig information föreligger vid värderingstidpunkten som indikerar ett lägre värde. Projektet Kimmels fastighetsvärde är oförändrat under perioden och motsvarar externvärderingen utförd per 31 december 2024.

Värderingsantaganden

Fastighetsvärderingarna grundar sig, vid värderingstidpunkten, på bedömningar och antaganden av både observerbara, och icke observerbara, indata.

- Observerbara data: Inkluderar bl.a. aktuella hyresintäkter, historiska fastighetskostnader och investeringar samt aktuell inflation.
- Icke observerbara data: Inkluderar bl.a. direktavkastningskrav, kalkylränta, framtida inflation, bedömd marknadshyra samt långsiktig vakansgrad.

Icke observerbara data i värderingsmodellen

Det vägda direktavkastningskravet för samtliga fastighetsvärderingar var 6,6 procent (6,6 vid årsskiftet) och antagen marknadshyra uppgick till i genomsnitt 19,0 EUR per kvm och månad (18,7). I värderingsmodellen har den långsiktiga inflationen för marknadshyror upptagits till mellan 2,0–2,5 procent (2,0–2,5) och den vägda kalkylräntan var i genomsnitt 8,0 procent (8,0).

Underhållsinvesteringar (capex) bedöms utifrån fastighetens skick samt ålder och upptas normalt i värderingarna med en procentuell årlig avsättning beräknad på årliga hyresintäkter med tillägg för det nästkommande årets budgeterade underhållsinvesteringar. Normaliserad årlig avsättning uppgick i värderingarna till 2,7 procent (2,6).

Värderingsantaganden

Antaganden	Warszawa	Poznan	Vilnius	Riga	Genomsnitt 30 jun 2025	Genomsnitt 31 dec 2024
Genomsnittlig marknadshyra, EUR/kvm/månad ¹	26,0	17,0	17,3	15,1	19,0	18,7
Capex år 1/Capex normaliserad årlig avsättning, % av hyresintäkter	2,0/2,0	2,3/2,6	3,4/1,9	30,9/2,5	13,8/2,7	18,0/2,6
Vägt direktavkastningskrav, %	6,2	7,1	6,5	6,8	6,6	6,6
Vägd kalkylränta, %	7,5	8,1	8,2	8,6	8,0	8,0

¹ Antagen marknadshyra, vilken ersätter aktuell hyra vid hyresavtalens slut.

Lokalkategori	Kvm	Avtalade årliga hyresintäkter, MEUR	Hyresvärde, MEUR	Hyresvärde, EUR/kvm/år	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Kontor	260 536	56,5	58,2	223	97,5
Handel och service	8 794	1,3	1,7	189	79,7
Parkering	-	3,8	3,9	-	97,4
Övrigt ¹	2 273	0,9	0,6	138	99,8
Summa	271 603	62,5	64,4	222	97,1

¹ Inkluderar hyresvärde för lagerlokaler och övriga avtalade hyresintäkter utöver hyra för kontor, handel och service samt parkering.

Hållbarhet

Eastnine arbetar systematiskt med att förbättra fastigheterna, minska klimatavtrycket och samtidigt tillhandahålla hög servicenivå samt skapa goda relationer med hyresgäster, anställda och leverantörer.

Hållbarhetsmål

Eastnine har som ambition att vara en ledande aktör inom hållbarhet i våra regioner och arbetar målmedvetet för att uppnå bland annat följande mål:

- 100 procent EU-taxonomiförenlig fastighetsverksamhet (av nettoomsättningen).
- Klimatneutral fastighetsdrift senast 2030 och minskade utsläpp från nybyggnation och hyresgästanpassningar.
- 100 procent hållbarhetscertifierad fastighetsportfölj.
- Femstjärnig rating från GRESB.

Nyckeltal

Hållbarhetscertifierad fastighetsportfölj



100 %

Taxonomiförenlig verksamhet



82 %

Grön finansiering



89 %

Gröna hyresavtal



45 %

GRESB, antal stjärnor



GRESB, poäng

92 av 100

Nyckeltal ¹	2025 jan-maj	2024 jan-maj	Förändring, %	Förändring jämförbart bestånd ² , %
Fastighetsenergi, kWh/kvm ³	50,5	50,7	-0,5	-4,8
Total energianvändning, kWh/kvm	63,7	64,5	-1,3	-3,5

¹ Samtliga energirelaterade nyckeltal är normalårskorrigerade och avser direktförvaltade fastigheter dvs. exklusive de tre S7-fastigheterna.

² Jämförbart bestånd exkluderar Warsaw Unit och Nowy Rynek E, som förvärvades i november respektive juni 2024.

³ Exkluderar elanvändning hos hyresgäster.

Eastnine har installerat solceller på fastigheterna som bidrar till fossilfri uppvärmning/elförbrukning.

Övriga upplysningar

Allmän information

Eastnine AB (publ), organisationsnummer 556693-7404, är ett svenskt aktiebolag, noterat på Nasdaq Stockholm, med registrerat säte i Stockholm. Koncernens fastighetsverksamhet förvaltas av helägda dotterbolag i Eastnine-koncernens respektive verksamhetsland. Vid periodens slut hade Eastnine-koncernen 23 (22) heltidsanställda, varav 10 (10) var anställda på huvudkontoret i Stockholm, 8 (7) i Vilnius och 5 (5) i Riga. Bolagets och koncernens delårsrapport omfattar perioden januari–juni 2025. Alla belopp är i tusental euro om inget annat anges. Avrundningsdifferenser kan förekomma.

Risker och osäkerhetsfaktorer

De huvudsakliga riskerna i Eastnines verksamhet är kommersiella risker i form av förändringar i hyresnivåer, vakanser, räntor samt förändringar i företagsklimatet på de marknader där Eastnine bedriver verksamhet. Även omvärldsrisker såsom lokal-, politik- och planrisk, svag ekonomisk konjunktur samt negativa värdeförändringar på fastigheter kan påverka Eastnines verksamhet. Utöver svag konjunktur och svaga ekonomiska utsikter riskerar faktorer såsom handelskonflikter och tullar på varuflöden att direkt eller indirekt påverka hyresgästernas verksamheter, deras betalningsförmåga samt efterfrågan på kontor. Risk för stigande finansieringskostnader är bland annat beroende av inflations- och ränteutveckling. I takt med att fastighetsbranschen, i likhet med de flesta branscher, blir allt mer digitaliserad ökar sårbarheten och risken för cyberattacker, dataintrång och bedrägerier.

En redogörelse för Eastnines största risker finns i Bolagets årsredovisning för 2024 på s. 59–66. Aktuell marknadsanalys tillhandahålls i avsnittet Marknad på s. 10.

Moderbolaget

Periodens resultat uppgick till 853 TEUR (1 833). För moderbolagets resultat- och balansräkning, se s. 28.

Utdelning

Årsstämman 2025 fastslog, avseende verksamhetsåret 2024, en ökning av utdelningen till 1,20 SEK/aktie (1,16) att utbetalas kvartalsvis om vardera 0,30 SEK/aktie.

Redovisningsprinciper

Redovisningen har upprättats i enlighet med IFRS® Redovisningsstandarder som utfärdats av International Accounting Standards Board (IASB) i den lydelse som godkänts av EU-kommissionen för tillämpning inom Europeiska unionen. Vidare har Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (kompletterande redovisningsregler för koncerner) tillämpats. Redovisningsprinciperna har tillämpats konsekvent för alla perioder som de finansiella rapporterna avser, om inget annat anges. Delårsrapporten har

upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt Årsredovisningslagen (ÅRL).

Tillämpade redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är i allt väsentligt oförändrade jämfört med de som tillämpades i årsredovisningen för år 2024. Delårsrapporten ska läsas tillsammans med årsredovisningen. Nya och reviderade IFRS Redovisningsstandarder samt IFRIC® Tolkningar, bedöms för närvarande inte påverka Eastnines resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter har initialt värderats till anskaffningsvärde och därefter till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Värdering av koncernens förvaltningsfastigheter har skett i enlighet med nivå 3 i IFRS 13.

Räntebärande skulder

Eastnines skulder till kreditinstitut har värderats till upplupet anskaffningsvärde. Skulder till kreditinstitut löper med korta räntebindningstider och upplupet anskaffningsvärde bedöms överensstämma med verkligt värde.

Derivat

Derivat har värderats till verkligt värde i enlighet med nivå 2 i IFRS 13.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin redovisning enligt RFR 2, Redovisning för juridiska personer samt Årsredovisningslagen och tillämpar samma redovisningsprinciper, beräkningsmetoder och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen.

Segmentsrapportering

Eastnine klassificerar sina olika segment utifrån geografi samt karaktären på investeringarna. Bolagets ledning och styrelse följer upp innehaven på följande segment: Fastigheter i Warszawa, Poznan, Vilnius och Riga.

Närstående

Eastnine AB har närståendeförhållande med sina dotterföretag, samt med styrelseledamöter och anställda. Se not 28 i Årsredovisning 2024.

Väsentliga händelser efter periodens slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens slut.

Styrelsens och vd:s intygande

Styrelsen och den verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt över utvecklingen av moderbolaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och koncernen står inför.

Denna rapport har inte varit föremål för granskning av Bolagets revisor.

Stockholm den 7 juli 2025

Louise Richnau
Styrelseordförande

Christian Hermelin
Styrelseledamot

Peter Elam Håkansson
Styrelseledamot

Hanna Loikkanen
Styrelseledamot

Ylva Sarby Westman
Styrelseledamot

Kestutis Sasnauskas
Vd

Aktien

Eastnines aktiekurs steg med 6 procent under första halvåret efter nedgång under första kvartalet och en uppgång under andra. Totalavkastningen var 16 procent under den senaste tolv månadersperioden och det långsiktiga substansvärdet per aktie i SEK ökade med 2 procent och med 5 procent i EUR. Den totala aktieomsättningen har ökat med 160 procent, jämfört med samma period 2024.

Kursutveckling och totalavkastning

Eastnines aktiekurs stängde på 49,80 SEK (46,80) vid periodens slut, efter en uppgång med 6 procent under årets första sex månader. Årets högsta stängningskurs på 50,20 SEK uppmättes den 27 juni. Den lägsta stängningskursen på 37,55 SEK noterades den 9 april. Bolagets börsvärde uppgick vid periodens slut till 4,9 miljarder SEK (4,6).

Eastnines totalavkastning för den senaste tolv månadersperioden uppgick till 15,7 procent. Under samma period minskade fastighetsindex OMX Stockholm Real Estate GI med -4,4 procent. Eastnines totalavkastning under den senaste femårsperioden uppgick till 18,3 procent i snitt per år, jämfört med 3,2 procent för fastighetsindexet.

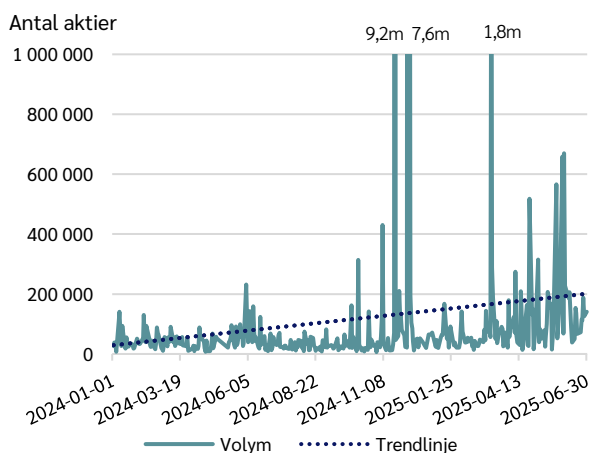
Substansvärde

Det långsiktiga substansvärdet per aktie har ökat och uppgick vid periodens slut till 55,05 SEK (54,10) respektive 4,94 EUR (4,71). Eget kapital per aktie uppgick till 51,76 SEK (51,39) respektive 4,64 EUR (4,47). Den långsiktiga substansrabatten minskade till 10 procent (13).

Omsättning och free float

Den genomsnittliga dagsomsättningen på Nasdaq har ökat till 85 810 aktier (38 355) under perioden januari–juni och på samtliga marknadsplatser¹ till 115 831 aktier (44 307). Free float² för aktien uppgick vid periodens slut till 42,7 procent (40,6 per 30 juni 2024).

Omsättning



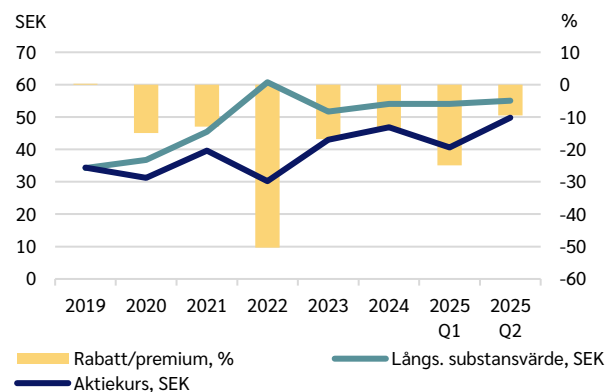
Totalavkastning

Totalavkastning, %	1 år	5 år	Snitt per år under fem år
Eastnine	15,7	91,5	18,3
OMX Stockholm Real Estate GI	-4,4	15,8	3,2

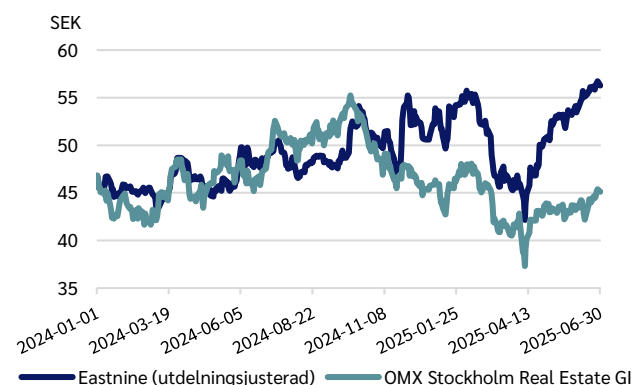
Nyckeltal per aktie

Data per aktie	2025 30 jun	2024 31 dec
Eget kapital, EUR	4,64	4,47
Långsiktigt substansvärde, EUR	4,94	4,71
Aktiekurs, EUR	4,47	4,07
Eget kapital, SEK	51,76	51,39
Långsiktigt substansvärde, SEK	55,05	54,10
Aktiekurs, SEK	49,80	46,80

Substansvärde och aktiekurs



Aktiekursutveckling



¹ Inkluderar Nasdaq Stockholm, Cboe, ITG Posit, Aquis Stock Exchange, Liquidnet EU Limited MTF, London Stock Exchange, Sigmex x, Instinet Blockmatch Europe, Börse München, Börse Stuttgart och Frankfurt Stock Exchange. ² Free float baserat på definition och metodologi enligt Holdings Free Float. Källa: Modular Finance.

Antal aktier och ägare

Eastnines aktie är noterad på Nasdaq Stockholm Mid Cap, sektor Real Estate. Antal aktier uppgick vid periodens slut till 98 241 728 (98 241 728). Justerat för återköpta aktier i eget förvar, uppgick antalet aktier till 97 739 604 (97 739 604). Andelen aktier i svensk ägo uppgick per 31 maj till 81,0 procent (79,4 per 31 dec 2024).

Antalet kända aktieägare har ökat under perioden och uppgick den 31 maj till 6 217 (5 942 per 31 dec 2024). Två ägare, Peter Elam Håkansson och Bonnier Fastigheter Invest hade vardera minst 10 procent av totalt antal aktier i Bolaget.

Återköp

Vid periodens slut hade Bolaget 502 124 återköpta aktier i eget förvar, motsvarande cirka 0,5 procent av totalt antal aktier. Återköpta aktier kan komma att användas till Eastnines långsiktiga incitamentsprogram (LTIP). Utspädningseffekten av LTIP redovisas för nyckeltalet resultat per aktie. Vid årsstämman 2025 erhöLL styrelsen nytt mandat att besluta om återköp av egna aktier, med begränsningen att Bolagets innehav av egna aktier vid var tid inte får överstiga 10 procent av samtliga aktier i Bolaget.

Största aktieägare per 31 maj 2025

Aktieägare	Antal aktier	%	Förändring andel 2025, %-enheter
Peter Elam Håkansson ¹	25 511 064	26,0	+0,1
Bonnier Fastigheter Invest AB	15 553 048	15,8	0,0
Arbona AB (publ)	9 015 088	9,2	0,0
Kestutis Sasnauskas ¹	4 461 394	4,5	+0,1
Patrik Brummer ¹	3 331 720	3,4	0,0
Karine Him	1 645 152	1,7	0,0
Göran Gustafssons Stiftelser	1 555 555	1,6	0,0
Dimensional Fund Advisors	1 301 762	1,3	0,0
Martin Olof Brage Larsén	935 382	1,0	0,0
Gustaf Hermelin ¹	930 000	0,9	0,0
Staffan Malmer	872 847	0,9	-0,2
Albin Rosengren ¹	822 392	0,8	0,0
Handelsbanken Fonder	804 742	0,8	+0,2
Andersson Invest & Fastighets AB	760 783	0,8	+0,1
First Fondene	750 000	0,8	+0,8
15 största aktieägarna	68 250 929	69,5	+1,1
Eastnine AB (återköpta aktier)	502 124	0,5	0,0
Övriga	29 488 675	30,0	-1,1
Totalt	98 241 728	100,0	0,0

¹ Privat och via bolag. Källa: Modular Finance och arbona.se



Under kvartalet arrangerade Eastnine, tillsammans med Pareto, en fastighetsresa till Warszawa och Vilnius där investerare fick möjlighet att fördjupa sig i våra marknader och besöka Eastnines fastigheter.

Finansiella rapporter i sammandrag

Visste du att...

Livskvaliteten i Vilnius rankas bland de bästa i hela EU. Vilnius värderas högt för god luftkvalitet, lågt buller, låg brottslighet, välskötta offentliga utrymmen samt parker och ett aktivt kulturliv. Vilnius är också den första baltiska huvudstaden som överträffat EU-genomsnittet när det kommer till BNP per capita. 2024 var Vilnius BNP per capita 5 procent högre än EU-ländernas snitt.

Källa: Report on the quality of life in European cities (2023)

Koncernens rapport över totalresultat

TEUR	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024/2025 jul-jun	2024 jan-dec
Hyresintäkter	15 156	9 345	30 763	18 409	53 876	41 523
Fastighetskostnader	-970	-667	-1 921	-1 372	-3 518	-2 970
Driftnetto	14 186	8 678	28 842	17 037	50 358	38 553
Centrala administrationskostnader	-1 175	-978	-2 380	-2 176	-4 533	-4 330
Ränteintäkter	45	938	124	2 079	1 129	3 084
Räntekostnader	-5 406	-3 464	-10 882	-6 547	-19 131	-14 795
Andra finansiella intäkter och kostnader	285	-8	27	101	-392	-318
Förvaltningsresultat	7 935	5 167	15 731	10 493	27 431	22 193
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	-63	-4 986	19 287	-3 452	18 479	-4 260
Orealiserade värdeförändringar i derivat	-2 347	349	-1 816	1 065	-8 315	-5 433
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	-	-	-4	-	89	93
Resultat före skatt	5 525	530	33 198	8 107	37 684	12 593
Aktuell skatt	-1 208	-352	-1 654	-717	-2 457	-1 520
Uppskjuten skatt	1 077	137	-3 854	-2 043	-6 976	-5 165
Årets/periodens resultat¹	5 393	315	27 690	5 347	28 251	5 908
Övrigt totalresultat – poster som kan komma att återföras till resultatet:						
Omräkningsdifferenser för utlandsverksamhet	14	-38	-372	-365	-957	-950
Årets/periodens totalresultat¹	5 408	276	27 318	4 982	27 294	4 957
Antal utgivna aktier, justerat för återköpta aktier, tusental ²	97 740	88 924	97 740	88 924	97 740	97 740
Vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning, tusental ²	97 740	88 924	97 740	88 924	94 181	89 807
Vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning, tusental ²	97 774	89 012	97 774	89 012	94 215	89 841
Resultat per aktie före utspädning, EUR ²	0,06	0,00	0,28	0,06	0,30	0,07
Resultat per aktie efter utspädning, EUR ²	0,06	0,00	0,28	0,06	0,30	0,07

¹ Årets/periodens resultat och totalresultat är i sin helhet hänförligt till moderföretagets aktieägare.

² Omräkning har skett för genomförd aktiesplit 4:1 i maj 2024.

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

TEUR	2025 30 jun	2024 31 dec	2024 30 jun
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	954 989	935 374	651 628
Nyttjanderättstillgång, leasingavtal	6 008	5 610	2 360
Derivatinstrument	652	1 377	4 075
Övriga anläggningstillgångar	321	213	160
Summa anläggningstillgångar	961 969	942 574	658 223
Övriga omsättningstillgångar	9 245	8 527	25 556
Derivatinstrument	125	351	245
Likvida medel	36 003	31 185	71 590
Summa omsättningstillgångar	45 374	40 063	97 390
SUMMA TILLGÅNGAR	1 007 343	982 637	755 613
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	453 878	437 257	396 444
Räntebärande skulder	451 369	454 854	292 866
Derivatinstrument	4 801	3 907	-
Uppskjuten skatteskuld	24 814	20 935	17 813
Leasingskuld	6 008	5 610	2 338
Övriga långfristiga skulder	4 902	4 556	3 475
Summa långfristiga skulder	491 894	489 863	316 492
Räntebärande skulder	39 961	40 534	28 166
Övriga kortfristiga skulder	21 610	14 984	14 512
Summa kortfristiga skulder	61 572	55 518	42 677
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 007 343	982 637	755 613

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

TEUR	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserv omräknings- differenser	Balanserad vinst eller förlust	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2024	3 660	238 700	538	157 278	400 176
Resultat 1 januari-30 juni	-	-	-	5 347	5 347
Övrigt totalresultat 1 januari-30 juni	-	-	-365	-	-365
Utdelning till aktieägarna	-	-8 878	-	-	-8 878
Långsiktiga incitamentsprogram	-	165	-	-	165
Utgående eget kapital 30 juni 2024	3 660	229 987	172	162 625	396 444
Resultat 1 juli-31 december	-	-	-	561	561
Övrigt totalresultat 1 juli-31 december	-	-	-585	-	-585
Kvittningsemission	358	40 642	-	-	41 000
Utdelning till aktieägarna	-	-166	-	-	-166
Långsiktiga incitamentsprogram	-	-97	-	-	-97
Inbetald premie vid utfärdande av teckningsoptioner	-	100	-	-	100
Utgående eget kapital 31 december 2024	4 018	270 465	-413	163 186	437 257
Resultat 1 januari-30 juni	-	-	-	27 690	27 690
Övrigt totalresultat 1 januari-30 juni	-	-	-372	-	-372
Utdelning till aktieägarna	-	-	-	-10 699	-10 699
Långsiktiga incitamentsprogram	-	3	-	-	3
Utgående eget kapital 30 juni 2025	4 018	270 468	-785	180 177	453 878

Koncernens rapport över kassaflöden

TEUR	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024/2025 jul-jun	2024 jan-dec
Den löpande verksamheten						
Resultat före skatt	5 525	530	33 198	8 107	37 684	12 593
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	4 175	4 839	-15 972	2 278	-9 193	9 058
Betald inkomstskatt	-1 208	-352	-1 654	-717	-2 457	-1 520
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändringar i rörelsekapitalet	8 492	5 016	15 573	9 668	26 035	20 131
Ökning (-)/minskning(+) rörelsefordringar	-1 400	-19 658	-683	-20 397	16 277	-3 437
Ökning (+)/minskning(-) rörelseskulder	1 016	2 664	1 447	2 254	7 234	8 041
Kassaflöde från den löpande verksamheten	8 108	-11 978	16 337	-8 475	49 546	24 735
Investeringsverksamheten						
Förvärv av immateriella tillgångar	-75	-	-162	-	-162	-
Investeringar i befintliga fastigheter	-1 310	-1 078	-2 129	-1 736	-4 757	-4 364
Förvärv av fastigheter ¹	-	-79 573	-	-79 573	-240 926	-320 499
Förvärv av inventarier	-	-3	-	-9	-12	-21
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 385	-80 654	-2 291	-81 318	-245 857	-324 884
Finansieringsverksamheten						
Upptagna lån	-	39 644	-	75 230	178 000	253 230
Amortering av lån	-2 066	-1 437	-4 133	-38 521	-7 776	-42 164
Amortering av leasingsskuld	-	-27	-	-64	-126	-190
Inbetald premie vid utfärdande av teckningsoptioner	-	-	-	-	100	100
Utdelning till aktieägarna	-2 675	-2 220	-5 099	-3 888	-9 501	-8 290
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 741	35 960	-9 232	32 757	160 697	202 686
Periodens/årets kassaflöde	1 982	-56 672	4 813	-57 036	-35 614	-97 463
Likvida medel, ingående balans	34 013	128 258	31 185	128 620	71 590	128 620
Valutakursdifferenser i likvida medel	8	3	5	6	27	28
Likvida medel, utgående balans	36 003	71 590	36 003	71 590	36 003	31 185

¹ Förvärvet av Warsaw Unit finansierades delvis via en kvittningsemission motsvarande 41 000 TEUR.

Nyckeltal

	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024/2025 jul-jun	2024 jan-dec
Förvaltningsresultat per aktie, EUR ¹	0,08	0,06	0,16	0,12	0,29	0,25
Resultat per aktie före utspädning, EUR ¹	0,06	0,00	0,28	0,06	0,30	0,07
Resultat per aktie efter utspädning, EUR ¹	0,06	0,00	0,28	0,06	0,30	0,07
Kassaflöde per aktie från den löpande verksamheten, EUR ¹	0,08	-0,13	0,17	-0,10	0,53	0,28
Kassaflöde per aktie, EUR ¹	0,02	-0,64	0,05	-0,64	-0,38	-1,09
Överskottsgrad, %	93,6	92,9	93,8	92,5	93,5	92,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,5	2,4	2,6	2,4	2,5
Avkastning på eget kapital, %	4,7	0,3	12,3	2,5	6,4	1,2

¹ Omräkning har skett för genomförd aktiesplit 4:1 i maj 2024.

Segmentsrapportering

Eastnine klassificerar sina olika segment utifrån geografi samt karaktären på investeringarna. Segmenten presenteras utifrån företagsledningens perspektiv och är indelade enligt följande: Fastigheter i Warszawa, Poznan, Vilnius och Riga.

TEUR	Fastigheter					Ofördelat	Summa
	Warszawa Polen	Poznan Polen	Vilnius Litauen	Riga Lettland			
1 jan–30 jun 2025							
Hyresintäkter	8 838	7 386	12 660	1 879	-	30 763	
Fastighetskostnader	-283	-172	-923	-543	-	-1 921	
Driftnetto	8 555	7 214	11 737	1 336	-	28 842	
Centrala administrationskostnader	-	-	-15	-	-2 365	-2 380	
Ränteintäkter	-	1	31	9	83	124	
Räntekostnader	-3 780	-2 247	-3 876	-552	-427	-10 882	
Andra finansiella intäkter och kostnader	42	62	-15	3	-65	27	
Förvaltningsresultat	4 818	5 030	7 862	797	-2 775	15 731	
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	16 561	5 983	-723	-2 534	-	19 287	
Orealiserade värdeförändringar i derivat	-617	-530	-478	-196	5	-1 816	
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	-	-	-	-	-4	-4	
Resultat före skatt	20 761	10 483	6 661	-1 933	-2 774	33 198	
Aktuell skatt	-228	-573	-	-1	-851	-1 654	
Uppskjuten skatt	-1 528	-1 596	-983	-	253	-3 854	
Periodens resultat	19 006	8 313	5 678	-1 934	-3 373	27 690	
Förvaltningsfastigheter	296 549	204 290	387 444	66 706	-	954 989	
<i>varav periodens investeringar/förvärv</i>	-	44	1 614	471	-	2 129	
Räntebärande skulder	165 480	108 146	177 893	29 811	10 000	491 330	

TEUR	Fastigheter					Ofördelat	Summa
	Warszawa Polen	Poznan Polen	Vilnius Litauen	Riga Lettland			
1 jan–30 jun 2024							
Hyresintäkter	-	4 691	11 940	1 778	-	18 409	
Fastighetskostnader	-	-71	-807	-495	-	-1 372	
Driftnetto	-	4 620	11 132	1 284	-	17 037	
Centrala administrationskostnader	-	-42	-	-	-2 134	-2 176	
Ränteintäkter	-	-	122	13	1 944	2 079	
Räntekostnader	-	-1 363	-4 375	-808	0	-6 547	
Andra finansiella intäkter och kostnader	-	112	-13	-	2	101	
Förvaltningsresultat	-	3 327	6 866	488	-187	10 493	
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	-	33	-2 209	-1 275	-	-3 452	
Orealiserade värdeförändringar i derivat	-	17	790	13	245	1 065	
Resultat före skatt	-	3 377	5 447	-774	57	8 107	
Aktuell skatt	-	-379	-	-1	-337	-717	
Uppskjuten skatt	-	-293	-583	-	-1 167	-2 043	
Periodens resultat	-	2 704	4 863	-775	-1 446	5 347	
Förvaltningsfastigheter	-	196 719	381 269	73 640	-	651 628	
<i>varav periodens investeringar/förvärv</i>	-	79 576	932	800	-	81 309	
Räntebärande skulder	-	109 214	181 526	30 292	-	321 032	

Värderingsantaganden

Förvaltningsfastigheter	2025	2025	2024	2024	2024	2024	2023	2023
	30 jun	31 mar	31 dec	30 sep	30 jun	31 mar	31 dec	30 sep
Vägt direktavkastningskrav, %	6,6	6,5	6,6	6,7	6,7	6,5	6,4	6,2
Genomsnittlig marknadshyra, EUR/kvm/månad ¹	19,0	18,7	18,7	16,8	16,7	16,6	16,5	16,3
Vägd kalkylränta, % ²	8,0	8,0	8,0	8,3	8,1	8,0	8,1	8,1
Långsiktig inflation marknadshyror, % ²	2,3	2,3	2,3	2,2	2,0	2,0	2,0	2,0

¹ Antagen marknadshyra, vilken ersätter aktuell hyra vid hyresförfall.

² Fram till och med Q2 2024 avser värderingsantaganden endast Baltikum.

Känslighetsanalys

30 juni 2025

Förvaltningsfastigheter, TEUR	Antaganden	Warszawa Polen ¹		Poznan Polen ¹		Vilnius Litauen		Riga Letland	
Marknadshyra, %	+/- 5,0	11 329	-11 330	8 400	-8 398	14 329	-14 248	2 203	-1 957
Uthyrningsgrad, %-enhet	+/- 1,0	-	-1 541	-	-2 194	3 632	-3 965	691	-651
Direktavkastningskrav, %-enheter	+/- 0,25	-7 283	7 894	-4 702	5 045	-8 965	9 765	-1 416	1 526
	+/- 0,50	-14 022	16 481	-9 093	10 475	-17 422	20 349	-2 716	3 170
	+/- 1,00	-26 096	36 131	-17 061	22 673	-35 660	48 572	-5 106	6 901

¹ I Polen anses fastigheterna, i värderingarna, vara fullt uthyrd varför ingen värdeförändring beräknas på förbättrad uthyrningsgrad.

30 juni 2025

Förvaltningsfastigheter, TEUR	Antaganden	Eastnine	
Marknadshyra, %	+/- 5,0	36 261	-35 933
Uthyrningsgrad, %-enhet	+/- 1,0	4 323	-8 351
Direktavkastningskrav, %-enheter	+/- 0,25	-22 366	24 230
	+/- 0,50	-43 253	50 475
	+/- 1,00	-83 923	114 277

Marknadsrisk, TEUR

Påverkan på resultat och eget kapital	Förändring, %	2025	2024	Kassaflöde och intjäning	2025	2024
		30 jun	31 dec		30 jun	31 dec
Växelkurs EUR/PLN	+/- 10	23 693	23 239	Räntebärande skulder		
				Marknadsränta +/- 50 räntepunkter	-386/+386	-390/+390
				Marknadsränta +/- 100 räntepunkter	-773/+773	-780/+780
				Likvida medel		
				Marknadsränta +/- 50 räntepunkter	+180/-180	+156/-156
				Marknadsränta +/- 100 räntepunkter	+360/-360	+312/-312

Tillgångar och skulder i främmande valutor, TEUR

	2025	2024
Likvida medel och skulder	30 jun	31 dec
Valuta i SEK	214	77
Valuta i PLN	3 713	4 547

Kvartalsöversikt

Resultaträkningar

TEUR	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024	Q4 2023	Q3 2023
Hysesintäkter	15 156	15 607	12 412	10 701	9 345	9 064	8 967	9 056
Fastighetskostnader	-970	-951	-842	-755	-667	-705	-747	-576
Driftnetto	14 186	14 656	11 570	9 947	8 678	8 359	8 220	8 481
Centrala administrationskostnader	-1 175	-1 205	-1 079	-1 074	-978	-1 198	-904	-851
Ränteintäkter	45	79	421	584	938	1 140	1 208	786
Räntekostnader	-5 406	-5 476	-4 462	-3 787	-3 464	-3 083	-3 758	-3 643
Andra finansiella intäkter och kostnader	285	-258	-294	-125	-8	108	-282	-209
Förvaltningsresultat	7 935	7 796	6 155	5 545	5 167	5 326	4 483	4 564
<i>Realiserade värdeförändringar:</i>								
Fastigheter	-63	19 350	-1 987	1 179	-4 986	1 534	21	-10 004
Derivat	-2 347	531	-1 276	-5 223	349	716	-5 330	-1 264
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	-	-4	49	43	-	-	-	-18 913
Resultat före skatt	5 525	27 674	2 941	1 545	530	7 577	-826	-25 617
Skatt	-131	-5 377	-3 182	-743	-215	-2 545	998	-27
Periodens resultat	5 393	22 297	-240	801	315	5 032	172	-25 644
Omräkningsdifferens för utlandsverksamhet	14	-386	-255	-330	-38	-327	688	-629
Periodens totalresultat	5 408	21 910	-496	471	276	4 705	860	-26 274

Balansposter i sammandrag

TEUR	2025 30 jun	2025 31 mar	2024 31 dec	2024 30 sep	2024 30 jun	2024 31 mar	2023 31 dec	2023 30 sep
Förvaltningsfastigheter	954 989	955 543	935 374	654 124	651 628	575 963	573 771	573 082
Övriga tillgångar	16 351	15 445	16 078	11 918	32 396	12 135	10 730	17 091
Likvida medel	36 003	34 013	31 185	90 454	71 590	128 258	128 620	173 209
SUMMA TILLGÅNGAR	1 007 343	1 005 001	982 637	756 496	755 613	716 356	713 121	763 382
Eget kapital	453 878	459 168	437 257	396 968	396 444	404 840	400 176	399 378
Långfristiga räntebärande skulder	451 369	453 111	454 854	291 580	292 866	247 525	193 138	278 961
Kortfristiga räntebärande skulder	39 961	40 336	40 534	28 015	28 166	35 299	91 185	52 486
Övriga skulder	62 136	52 386	49 992	39 933	38 137	28 691	28 623	32 558
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 007 343	1 005 001	982 637	756 496	755 613	716 356	713 121	763 382

Nyckeltal per kvartal

Fastighetsrelaterade	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024	Q4 2023	Q3 2023
Uthyrningsbar yta, tkvm	271,6	271,6	271,6	211,6	211,6	182,8	182,8	182,8
Antal fastigheter	16	16	16	15	15	14	14	14
Förvaltningsfastigheter, TEUR	954 989	955 543	935 374	654 124	651 628	575 963	573 771	573 082
Överskottsgrad, %	93,6	93,9	93,2	92,9	92,9	92,2	91,7	93,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,1	96,0	96,1	94,4	93,6	92,7	93,1	95,3
Genomsnittshyra, EUR/kvm/månad	18,4	18,4	18,2	16,6	16,6	16,7	16,1	16,2
Genomsnittshyra, EUR/kvm/år	221	221	218	199	199	200	193	194
WAULT, år	3,7	4,0	4,1	3,9	4,2	4,1	3,8	3,9
Vägt direktavkastningskrav, fastigheter, %	6,6	6,5	6,6	6,7	6,7	6,5	6,4	6,2
Miljöcertifierade fastigheter, % av kvm	100	100	100	100	100	100	94	94

Finansiella	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024	Q4 2023	Q3 2023
Hysesintäkter, TEUR	15 156	15 607	12 412	10 701	9 345	9 064	8 967	9 056
Driftnetto, TEUR	14 186	14 656	11 570	9 947	8 678	8 359	8 220	8 481
Förvaltningsresultat, TEUR	7 935	7 796	6 155	5 545	5 167	5 326	4 483	4 564
Nettoskuld, TEUR	455 327	459 434	464 203	229 141	249 442	154 567	155 703	158 237
Belåningsgrad, %	48	48	50	35	38	27	27	28
Kapitalbindningstid, år	3,0	3,2	3,4	2,7	2,9	2,9	2,1	2,0
Räntebindningstid, år	2,7	2,9	3,1	2,1	2,2	2,0	1,7	1,3
Skuldkvot, ggr	10,7	12,2	14,5	10,3	10,6	9,5	9,5	11,7
Nettoskuldkvot, ggr	9,9	11,3	13,6	7,4	8,3	5,2	5,2	5,6
Soliditet, %	45	46	44	52	52	57	56	52
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,4	2,4	2,5	2,5	2,7	2,2	2,3
Genomsnittlig räntenivå, %	4,4	4,5	4,5	4,6	4,7	4,7	4,0	4,2
Avkastning på eget kapital, %	4,7	19,7	-0,5	0,5	0,3	4,7	0,9	-25,5

Aktierelaterade	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024	Q4 2023	Q3 2023
Eget kapital, TEUR	453 878	459 168	437 257	396 968	396 444	404 840	400 176	399 378
Långsiktigt substansvärde, TEUR	482 716	486 787	460 370	416 317	410 183	418 821	412 689	407 743
Börsvärde, TEUR	436 678	365 589	398 183	349 215	345 981	342 667	343 475	303 049
Börsvärde, TSEK	4 867 432	3 966 273	4 573 725	3 950 664	3 926 885	3 957 119	3 823 733	3 485 822
Antal utgivna aktier vid periodens slut, tusental ¹	98 242	98 242	98 242	89 481	89 481	89 481	89 481	89 481
Antal utgivna aktier vid periodens slut, justerat för återköpta aktier, tusental ¹	97 740	97 740	97 740	88 979	88 924	88 924	88 924	88 924
Vägt genomsnittligt antal aktier, justerat för återköpta aktier, tusental ¹	97 740	97 740	92 407	88 953	88 924	88 924	88 924	88 885
Kassaflöde per aktie från den löpande verksamheten, EUR ¹	0,08	0,08	0,10	0,27	-0,13	0,04	0,06	0,05
Kassaflöde per aktie, EUR ¹	0,02	0,03	-0,64	0,21	-0,64	0,00	-0,50	1,62
Förvaltningsresultat per aktie, EUR ¹	0,08	0,08	0,07	0,06	0,06	0,06	0,05	0,05
Resultat per aktie före utspädning, EUR ¹	0,06	0,23	0,00	0,01	0,00	0,06	0,00	-0,29
Resultat per aktie efter utspädning, EUR ¹	0,06	0,23	0,00	0,01	0,00	0,06	0,00	-0,29
Eget kapital per aktie, EUR ¹	4,64	4,70	4,47	4,46	4,46	4,55	4,50	4,49
Eget kapital per aktie, SEK ¹	51,76	50,97	51,39	50,47	50,60	52,57	50,10	51,66
Långsiktigt substansvärde per aktie, EUR ¹	4,94	4,98	4,71	4,68	4,61	4,71	4,64	4,59
Långsiktigt substansvärde per aktie, SEK ¹	55,05	54,03	54,10	52,93	52,35	54,39	51,67	52,74
Aktiekurs, EUR ¹	4,47	3,74	4,07	3,92	3,89	3,85	3,86	3,41
Aktiekurs, SEK ¹	49,80	40,58	46,80	44,40	44,16	44,50	43,00	39,20

Övrigt	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024	Q4 2023	Q3 2023
EUR/SEK	11,15	10,85	11,49	11,31	11,35	11,55	11,13	11,50
EUR/PLN	4,24	4,18	4,27	4,28	4,31	4,30	4,35	4,64

¹ Omräkning har skett för genomförd aktiesplit 4:1 i maj 2024.

Härledning av nyckeltal

	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024	Q4 2023	Q3 2023
Hyresintäkter	15 156	15 607	12 412	10 701	9 345	9 064	8 967	9 056
Driftnetto	14 186	14 656	11 570	9 947	8 678	8 359	8 220	8 481
Överskottsgrad, %	93,6	93,9	93,2	92,9	92,9	92,2	91,7	93,6
Förvaltningsresultat	7 935	7 796	6 155	5 545	5 167	5 326	4 483	4 564
Räntekostnader	5 406	5 476	4 462	3 787	3 464	3 083	3 758	3 643
Resultat före räntekostnader	13 341	13 272	10 617	9 332	8 631	8 409	8 241	8 207
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,4	2,4	2,5	2,5	2,7	2,2	2,3
Driftnetto, R12	50 358	44 850	38 553	35 203	33 737	33 614	33 631	33 256
Centrala administrationskostnader, R12	-4 533	-4 336	-4 330	-4 155	-3 931	-3 969	-3 679	-3 949
Summa	45 825	40 514	34 223	31 048	29 806	29 645	29 952	29 307
Räntebärande skulder	491 330	493 447	495 388	319 595	321 032	282 825	284 323	331 447
Skuldkvot, ggr	10,7	12,2	14,5	10,3	10,8	9,5	9,5	11,3
Driftnetto, R12	50 358	44 850	38 553	35 203	33 737	33 614	33 631	33 256
Centrala administrationskostnader, R12	-4 533	-4 336	-4 330	-4 155	-3 931	-3 969	-3 679	-3 949
Summa	45 825	40 514	34 223	31 048	30 337	29 645	29 952	28 402
Räntebärande skulder	491 330	493 447	495 388	319 595	321 032	282 825	284 323	331 447
Likvida medel	36 003	34 013	31 185	90 454	71 590	128 258	128 620	173 209
Nettoskuld, TEUR	455 327	459 434	464 203	229 141	249 442	154 567	155 703	158 237
Nettoskuldkvot, ggr	9,9	11,3	13,6	7,4	8,2	5,2	5,2	5,6
Totalresultat, annualiserat	21 631	87 642	-1 982	1 885	1 106	18 821	3 438	-105 094
Genomsnittligt eget kapital	456 523	444 561	417 113	396 794	400 487	401 730	399 777	412 513
Avkastning på eget kapital, %	4,7	19,7	-0,5	0,5	0,3	4,7	0,9	-25,5
Eget kapital	453 878	459 168	437 257	396 968	396 444	404 840	400 176	399 378
Återläggning derivat	4 024	1 677	2 179	1 033	-4 075	-3 971	-3 254	-8 584
Återläggning uppskjuten skatt	24 814	25 942	20 935	18 315	17 813	17 952	15 768	16 949
Långsiktigt substansvärde, TEUR	482 716	486 787	460 370	416 317	410 183	418 821	412 689	407 743
Förvaltningsfastigheter	954 989	955 543	935 374	654 124	651 628	575 963	573 771	573 082
Räntebärande skulder	491 330	493 447	495 388	319 595	321 032	282 825	284 323	331 447
Likvida medel	36 003	34 013	31 185	90 454	71 590	128 258	128 620	173 209
Belåningsgrad, %	48	48	50	35	38	27	27	28

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

TEUR	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024/2025 jul-jun	2024 jan-dec
Övriga intäkter	624	447	1 248	893	2 527	2 172
Centrala administrationskostnader	-1 179	-940	-2 375	-1 964	-4 532	-4 121
Rörelseresultat	-555	-494	-1 127	-1 071	-2 005	-1 949
Orealiserade värdeförändringar i derivat	5	245	5	245	-211	29
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	-	-	-4	-	36	40
Finansiella intäkter och kostnader	1 944	1 974	2 577	4 162	5 256	6 840
Resultat före skatt	1 394	1 725	1 451	3 336	3 076	4 961
Aktuell skatt	-839	-179	-851	-337	-1 313	-798
Uppskjuten skatt	247	1	253	-1 167	4	-1 415
Årets/periodens resultat	801	1 547	853	1 833	1 767	2 747

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

TEUR	2025 30 jun	2024 31 dec	2024 30 jun
TILLGÅNGAR			
Aktier och andelar i koncernföretag	345 303	300 448	180 770
Lån till koncernföretag	28 397	73 877	76 877
Övriga tillgångar	5 834	3 256	6 542
Likvida medel	7 895	10 546	56 496
SUMMA TILLGÅNGAR	387 429	388 127	320 931
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	344 860	354 705	312 953
Räntebärande skulder	10 000	10 000	-
Lån från koncernföretag	21 712	18 712	-
Övriga skulder	10 857	4 711	7 978
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	387 429	388 127	320 931

Definitioner

Eastnine tillämpar ESMA:s riktlinjer om alternativa nyckeltal. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering och jämförelse av bolagets finansiella ställning, finansiella resultat och kassaflöden. Dessa finansiella mått och nyckeltal ska ses som ett komplement för mått som definieras enligt IFRS. Nedan nyckeltal är inte definierade enligt IFRS om inte annat anges.

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Direktavkastning, intjäningsförmåga

Driftnetto i förhållande till förvaltningsfastigheternas värde.

Direktavkastningskrav

Direktavkastningskravet som används i värderingarna och avser avkastningskrav vid kalkylperiodens slut. Avkastningskravet baseras på förräntningskrav för liknande objekt med tillägg för fastighetsrelaterad risk såsom geografiskt läge, fastighetens skick och framtida vakansrisk.

Genomsnittshyra

Kontrakterade hyresintäkter för lokaler i förhållande till uthyrd lokalyta vid periodens slut.

Hyresvärde

Kontrakterade årshyror som löper vid periodens utgång med tillägg för rabatter samt bedömd marknadshyra för vakanser.

Hållbarhetscertifierade fastigheter

Andelen certifierad (minst LEED Gold eller BREEAM Excellent) fastighetsyta i förhållande till total fastighetsyta exklusive fastigheter som väntas bli föremål för omfattande projektutveckling.

Triple-net-avtal

Hyresavtal där hyresgästen, utöver bashyran, betalar kostnader som belöper på förhyrd yta. Dessa inkluderar bl.a. drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt, tomträttsavgäld, försäkring och fastighetsskötsel.

Uthyrningsbar yta

Total yta tillgänglig för uthyrning.

Uthyrningsgrad, yta

Uthyrd yta i förhållande till uthyrningsbar yta.

Uthyrningsgrad, ekonomisk

Kontrakterad årshyra vid periodens utgång i förhållande till hyresvärdet.

Nyckeltalet används för att underlätta bedömningen av hyresintäkter för vakanta ytor och övriga ekonomiska vakanser.

Vakansgrad, ekonomisk

Årshyra för vakanta ytor vid periodens utgång i förhållande till hyresvärdet vid periodens utgång.

Vakansgrad, yta

Outhyrd yta i förhållande till uthyrningsbar yta.

WAULT

Genomsnittlig återstående avtalslängd för hyresavtalen vid periodens slut, viktat efter avtalade hyresintäkter.

Nyckeltalet visar viktad tidsrisk för framtida vakanser.

Överskottsgrad

Periodens driftnetto i förhållande till periodens hyresintäkter.

Finansiella nyckeltal

Avkastning på eget kapital

Periodens totalresultat, omräknat till 12 månader, i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel i förhållande till förvaltningsfastigheternas värde.

Driftnetto

Hyresintäkter minus fastighetskostnader.

Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar, erhållna utdelningar och skatt.

Genomsnittlig räntenivå

Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder vid periodens slut.

Hyresintäkter

Debiterade hyror, hyrestillägg och hyresgarantier minus hyresrabatter.

Kapitalbindningstid

Återstående genomsnittlig löptid för räntebärande skulder vid periodens slut.

Nettoskuld

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel vid periodens slut.

Nettoskuldkvot

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel vid periodens slut i förhållande till driftnettot rullande tolv efter avdrag för centrala administrationskostnader rullande tolv.

Räntebindningstid

Återstående genomsnittlig räntebindningstid för räntebärande skulder vid periodens slut.

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat med återläggning av räntekostnader i förhållande till räntekostnader.

Nyckeltalet visar hur väl kassaflödet räcker för att täcka räntekostnaderna.

Skuldkvot

Räntebärande skulder vid periodens slut i förhållande till driftnettot rullande tolv efter avdrag för centrala administrationskostnader rullande tolv.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till totala tillgångar.

Aktierelaterade nyckeltal

Eget kapital per aktie

Summa eget kapital i relation till antal utgivna aktier (exklusive återköpta aktier).

Förvaltningsresultat per aktie

Förvaltningsresultat dividerat med genomsnittligt antal aktier under perioden.

Kassaflöde per aktie

Periodens kassaflöde dividerat med vägt genomsnittligt antal aktier under perioden.

Kassaflöde per aktie från den löpande verksamheten

Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten dividerat med vägt genomsnittligt antal aktier under perioden.

Långsiktigt substansvärde

Eget kapital med återläggning av värdet för derivat och uppskjuten skatt enligt balansräkningen.

Långsiktigt substansvärde per aktie

Långsiktigt substansvärde i relation till antal utgivna aktier (exklusive återköpta aktier).

Resultat per aktie (definition enligt IFRS)

Periodens resultat hänförligt till moderbolagets ägare i relation till genomsnittligt antal utgivna aktier (exklusive återköpta aktier).

Ordlista

BMS-system

Förkortning för Building Management System. Centraliserad styrnings- och övervakningsplattform som används för att effektivisera och optimera olika system inom en byggnad, såsom ventilation, belysning, värme, kyla och säkerhet.

Break-option

En option för hyresgästen att avsluta hyresavtalet i förtid. Klausulen kan omfatta en ensidig rätt att frånträda hyresavtalet utan tillkommande hyresbetalningar.

Bruttoarea

Bruttoarean är summan av alla våningsplans area och begränsas av de omslutande byggnadsdelarnas utsida. Begreppet används till exempel vid fastighetvärderingar.

ESG

Förkortning för miljö, socialt ansvar och bolagsstyrning. (Environmental, Social and corporate Governance).

Fastighet

Avser fastighet som innehas med äganderätt eller genom tomträttsavtal.

GRESB

Är en globalt branschledd organisation som tillhandahåller ESG-jämförelser om fastighetsbolag till investerare. GRESB är en förkortning av Global Real Estate Sustainability Benchmark.

Gröna hyresavtal

Hyresavtal där Eastnine och hyresgästen fastslår att aktivt arbeta för att främja och förbättra fastighetens/lokalens miljöprestanda.

Hållbarhetcertifieringssystem

BREEAM är en förkortning för Building Research Establishment Environmental Assessment Method. LEED är en förkortning för Leadership in Energy and Environmental Design. WELL och Fitwel är internationella system för certifiering av byggnader som främjar människors hälsa och välmående på jobbet.

ICT

Förkortning för Informations- och kommunikationsteknik (Information and Communication Technology).

IFRS

Förkortning för International Financial Reporting Standard. IFRS är en internationell redovisningsstandard för upprättande av koncernredovisningar.

Nettouthyrning

Årliga hyresintäkter från nytecknade minus uppsagda hyresavtal under perioden.

R12

Rullande tolv månader. Avser utfall för de senaste tolv månaderna räknat från rapportperiodens slut.

Räntederivat

Avtal om köp och försäljning av räntor vars pris och villkor påverkas av faktorer såsom tid, inflation och marknad. Derivatavtal ingås normalt för att säkerställa förutsägbara räntenivåer för hela eller delar av de räntebärande lånen. Ränteswap är ett derivat vars värde på förfallodagen är noll och avtalet upphör att gälla utan ytterligare betalningsflöden.

Substansrabatt/premie

Skillnaden mellan substansvärde och börsvärde. Om börsvärdet är lägre än substansvärdet handlas aktien med en substansrabatt, om börsvärdet är högre handlas aktien med premie.

Verkligt värde

Verkligt värde är det pris till vilket en överlåtelse kan ske mellan oberoende och kunniga parter som har ett intresse av att transaktionen genomförs. Det verkliga värdet anses vara lika med anskaffningsvärdet vid anskaffningstillfället och därefter kan det verkliga värdet förändras över tiden.

WACC

Förkortning för genomsnittlig vägd kapitalkostnad (Weighted Average Cost of Capital).

Återköp av egna aktier

Förvärv av egna aktier på börsen. Svenska företag kan äga upp till tio procent av utgivna aktier, förutsatt årsstämmans godkännande.

Finansiell kalender

Delårsrapport januari-september 2025	23 oktober 2025
Bokslutskommuniké 2025	5 februari 2026

Datum för utbetalning av utdelning till aktieägare:

Avstämningsdag för utdelning	26 augusti 2025
Förväntad dag för utbetalning	29 augusti 2025
Avstämningsdag för utdelning	11 november 2025
Förväntad dag för utbetalning	14 november 2025
Avstämningsdag för utdelning	20 januari 2026
Förväntad dag för utbetalning	23 januari 2026

Prenumerera på finansiella rapporter och pressmeddelanden till din e-post via www.eastnine.com eller genom att skicka ett mail till info@eastnine.com.

Kontaktinformation

Kestutis Sasnauskas, vd, 08-505 977 00
Britt-Marie Nyman, CFO och vice vd, 070-224 29 35

Eastnine AB (publ)
Kungsgatan 30, Box 7214
103 88 Stockholm
Tel: 08-505 977 00
www.eastnine.com
Organisationsnummer: 556693-7404

Om Eastnine

Vision

Eastnines vision är att skapa och tillhandahålla de bästa mötesplatserna där idéer kan flöda, människor mötas och framgångsrik affärsverksamhet utvecklas.

Affärsidé

Eastnines affärsidé är att vara den ledande, långsiktiga leverantören av moderna och hållbara kontorslokaler i förstklassiga lägen på utvalda marknader i Polen och Baltikum.

Affärsmodell

Verksamheten bedrivs inom de tre områdena förvaltning, förädling/utveckling och transaktion.