

eastnine 

Delårsrapport

Januari–september 2025



Nytt rekordresultat

Förvaltningsresultatet uppvisar rekord för både kvartalet och perioden. Resultatökningarna förklaras huvudsakligen av fastighetsförvärv i Polen 2024 samt lägre räntenivå och för perioden även av högre genomsnittlig uthyrningsgrad respektive överskottsgrad. Orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter var positiva såväl under period som kvartal, framförallt relaterat till Polen.

Kvartalet juli-september 2025

- Hyresintäkterna ökade med 45 procent och uppgick till 15 531 TEUR (10 701). I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 3,1 procent.
- Driftnettot ökade med 46 procent till 14 480 TEUR (9 947).
- Förvaltningsresultatet ökade med 48 procent till 8 222 TEUR (5 545).
- Orealiserade värdeförändringar uppgick till 6 784 TEUR (-4 044), varav 4 991 TEUR (1 179) hänförs till fastigheter och 1 793 TEUR (-5 223) till derivat. Realiserade värdeförändringar uppgick till -60 TEUR (43).
- Periodens resultat ökade till 9 645 TEUR (801).
- Nettouthyrningen uppgick till -544 TEUR (136).
- Hyresavtalet med ROCKWOOL GBS i fastigheten Nowy Rynek D i Poznan har förlängts till 2033 och utökats till cirka 9 700 kvm.
- Kreditavtal med SEB har förlängts och utökats med 14,4 MEUR till 47,1 MEUR med fem års löptid.
- Britt-Marie Nyman har sagt upp sin anställning som CFO och vice vd på Eastnine. Anställningen avslutas under första kvartalet 2026. Rekrytering av ny CFO pågår.

Perioden januari-september 2025

- Hyresintäkterna ökade med 59 procent och uppgick till 46 293 TEUR (29 110). I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 4,4 procent.
- Driftnettot ökade med 61 procent till 43 322 TEUR (26 983).
- Förvaltningsresultatet ökade med 49 procent till 23 953 TEUR (16 038). Ökningen förklaras huvudsakligen av förvärven i Polen 2024, fallande räntenivå samt högre genomsnittlig uthyrningsgrad och överskottsgrad.
- Orealiserade värdeförändringar uppgick till 24 255 TEUR (-6 430). Av förändringarna hänförs 24 278 TEUR (-2 273) till fastigheter och -23 TEUR (-4 157) till derivat. Realiserade värdeförändringar uppgick till -64 TEUR (43).
- Periodens resultat ökade till 37 336 TEUR (6 148).
- Nettouthyrningen uppgick till -572 TEUR (398).

Väsentliga händelser efter periodens slut

- Eastnine har erhållit 5-stjärnig GRESB-rating 2025 och rankas bland de främsta hållbarhetsaktörerna inom fastigheter globalt.

Nyckeltal i urval

	2025 jul-sep	2024 jul-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024/25 okt-sep	2024 jan-dec
Förvaltningsresultat/aktie, EUR	0,08	0,06	0,25	0,18	0,31	0,25
Resultat per aktie före och efter utspädning, EUR	0,10	0,01	0,38	0,07	0,38	0,07
Överskottsgrad, %	93,2	92,9	93,6	92,7	93,5	92,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,5	2,5	2,6	2,5	2,5
Avkastning på eget kapital, %	8,4	0,5	10,9	1,8	8,5	1,2

	2025 30 sep	2025 30 jun	2024 31 dec	2024 30 sep
Fastighetsvärde, TEUR	961 914	954 989	935 374	654 124
Belåningsgrad, %	47	48	50	35
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,7	97,1	96,1	94,4
Långsiktigt substansvärde/aktie, SEK	56,00	55,05	54,10	52,93
Aktiekurs, SEK	46,95	49,80	46,80	44,40
Förvaltningsresultat/aktie, intjäningsförmåga, EUR	0,33	0,34	0,32	0,27
Skuldkvot, intjäningsförmåga, ggr	8,4	8,4	8,6	6,4

1 EUR = 11,06 SEK den 30 september 2025. I denna rapport avser jämförelsetalen inom parentes för resultatposter perioden januari–september 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 maj 2024, i enlighet med IAS 33.

Fokus på nästa förvärv

Verksamheten uppvisar nytt rekordresultat, till stor del kopplat till fastighetsförvärv i Polen 2024. Ett gynnsamt läge på transaktionsmarknaden med relativt hög fastighetsavkastning samt sjunkande finansieringskostnader, gör att fokus ligger på ytterligare förvärv i Warszawa. Vi har därför förbättrat vår likviditetsposition under kvartalet genom utökad finansiering av befintlig fastighetsportfölj.

Rekordresultat för kvartal och period

Förvaltningsresultatet uppvisar rekord för såväl kvartal som period, efter ökning med nära 50 procent. Förvärvet av Warsaw Unit i november 2024 är huvudanledningen till ökningen under kvartalet, med tillägg av förvärvet av Nowy Rynek E, Poznan i juni 2024 för perioden. Hyresintäkter i jämförbart bestånd har ökat med drygt fyra procent under perioden och drygt tre procent under kvartalet.

Efterfrågan på lokaler är fortsatt god. I månadsskiftet augusti/september ökade och förlängde ankarhyresgästen i Nowy Rynek D, ROCKWOOL GBS, sitt hyresavtal med Eastnine. Förhyrda ytor ökade med 2 800 kvm till 9 700 kvm och avtalet löper nu till 2033 istället för tidigare 2026.

Eastnines uthyrningsgrad och överskottsgrad ligger fortsatt på höga nivåer kring 97 respektive 93 procent. Nettouthyrningen var svagt negativ under kvartalet och perioden, vilket är naturligt med tanke på den höga uthyrningsgraden.

Stigande fastighetsvärden i Polen

Under både kvartalet och perioden noterar vi positiva orealiserade värdeförändringar och stigande fastighetsvärden i Polen. Under kvartalet uppgår orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter till 5 MEUR och hittills i år är de 24 MEUR. Värdeförändringarna är ett resultat av stigande marknadshyror och när det gäller perioden även lägre direktavkastningskrav.

Stort intresse från banker

Läget på kreditmarknaden är ovanligt gott, med stort intresse och vilja från banker att finansiera våra fastigheter. Marginalerna har sjunkit och ligger på de lägsta nivåerna som Eastnine upplevt. Under kvartalet har vi refinansierat 32,7 MEUR i SEB och samtidigt utökat krediten med 14,4 MEUR. Trots det sjönk belåningsgraden till 47 procent under kvartalet, efter en uppgång av fastighetsvärdet samt amortering av lån. Det goda marknadsläget har medfört att vi överväger att refinansiera lån som löper ut i förtid. Den genomsnittliga räntenivån låg synbart kvar på 4,4 procent under kvartalet, men trenden fortsatte ned på andra decimalen.

“ Vi fokuserar på fortsatta förvärv i Warszawa givet det goda marknadsläget.



Kestutis Sasnauskas, vd.

Organisation i Polen

Uppbyggnaden av vår egen organisation i Polen pågår för fullt. Landschefen började i augusti och i december ansluter ansvariga för såväl uthyrning som teknik till kontoret i Warszawa. I februari 2026 tillkommer två fastighetsförvaltare, med bas i Poznan. I anslutning till det kommer motsvarande externa tjänster att avvecklas.

Stabil intjäningsförmåga

Intjäningsförmågan i slutet av september är stabil, om än något svagare jämfört med ett kvartal tidigare.

Huvudanledningarna är något lägre uthyrningsgrad samt högre räntekostnader efter ökad upplåning som lagts i kassan. Nyckeltalen i intjäningsförmågan ser fortsatt starka ut med en räntetäckningsgrad på 2,4 procent, en skuldkvot på 8,4 ggr och en

överskottsgrad på 94 procent.

Framtidsfokus

Vi fokuserar på fortsatta förvärv i Warszawa givet det goda marknadsläget. Förvärv ska alltid ske i syfte att öka förvaltningsresultatet per aktie och målsättningen är att våra aktieägare över tid ska erhålla en hållbar attraktiv totalavkastning.

Kestutis Sasnauskas, vd

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. Eastnines marknader har högre tillväxt än övriga Europa och verksamheten uppvisar starka nyckeltal.

Direktavkastning premiumkontor

Direktavkastningen för Eastnines premiumkontor på 6,1 procent (intjäningsförmågan) är högre än för motsvarande fastigheter i flertalet västeuropeiska huvudstäder, inklusive Stockholm.

6,1 %

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 96,7 procent per den sista september 2025. Uthyrningsgraden har överstigit 90 procent ända sedan slutet av 2021.

96,7 %

Tillväxt i fastighetsportföljen

Fastighetsportföljen har vuxit med 47,1 procent under de senaste 12 månaderna efter ett stort förvärv i Warszawa, Polen i november 2024. Fastighetsvärdet uppgår till 962 MEUR. Ambitionen är att tillväxten ska fortsätta och lönsamheten öka.

47,1 %

Mål och utfall

Eastnine fokuserar på tillväxt som bidrar till ökad lönsamhet och en attraktiv totalavkastning.

Övergripande mål

Eastnines övergripande mål är att skapa en hållbar, attraktiv totalavkastning för aktieägare.

8 %

Totalavkastning i aktien, 1 år

Tillväxtmål

Eastnines långsiktiga ambition är att växa fastighetsportföljen i syfte att öka lönsamheten.

47 %

Tillväxt fastighetsportfölj, 1 år

Finansiella mål och limiter

Finansiella mål

- Förvaltningsresultatet per aktie bör öka.
- Avkastning på eget kapital bör vara minst 10 procent över tid.
- Eastnine har ambitionen att årligen öka utdelning per aktie. Utdelningen ska uppgå till minst en tredjedel av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt.

36 %

Ökning av förvaltningsresultatet per aktie

Finansiella limiter

- Eastnine eftersträvar en belåningsgrad kring 50 procent över en konjunkturcykel. Belåningsgraden ska inte överstiga 60 procent.
- Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 ggr.

Nyckeltal

Utfall 30 september 2025

Nyckeltal	Utfall 30 september 2025
Totalavkastning, 1 år	+8 %
Totalavkastning, snitt 5 år	+18 %
Tillväxt fastighetsportfölj, 1 år	+47 %
Tillväxt fastighetsportfölj, snitt 5 år	+24 %
Förvaltningsresultat per aktie, jan-sep 2025 jmf jan-sep 2024	+36 %
Avkastning på eget kapital, 1 år	+8 %
Avkastning på eget kapital, snitt 5 år	+11 %
Förändring utdelning per aktie, senaste räkenskapsår	+3 %
Belåningsgrad	47 %
Räntetäckningsgrad, jan-sep 2025	2,5 ggr

Januari–september 2025

Hyresintäkter och driftnetto ökade under perioden och överskottsgraden steg till 93,6 procent. Förvaltningsresultatet ökade med 49 procent till 24,0 MEUR. Främsta anledningen till den positiva utvecklingen var fastighetsförvärven i Polen under 2024. Orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter för perioden uppgick till 24,3 MEUR, varav 5,0 MEUR under tredje kvartalet.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med 59 procent och uppgick till 46 293 TEUR (29 110) under perioden januari–september. Huvudanledningen till ökningen är förvärven av två fastigheter i Polen under 2024. Hyresintäkter i jämförbart bestånd ökade med 4 procent framför allt till följd av hyresindexering och högre uthyrningsgrad. Genomsnittlig hyresnivå steg till 222 EUR per kvm och år (218 per 31 dec 2024), huvudsakligen på grund av indexering.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade med 40 procent till -2 971 TEUR (-2 127), huvudsakligen till följd av ett större fastighetsbestånd. Kostnaderna inkluderar bland annat personalkostnader 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 61 procent och uppgick till 43 322 TEUR (26 983). Överskottsgraden uppgick till 93,6 procent (92,7 avseende jan-sep 2024). Centrala administrationskostnader ökade till -3 419 TEUR (-3 251) på grund av bland annat kostnader för rekrytering och större personalstyrka. Ränteintäkter minskade till 165 TEUR (2 663) på grund av minskning av likvida medel efter fastighetsförvärv. Räntekostnaderna ökade till -16 264 TEUR (-10 333) på grund av nya lån i samband med förvärv, delvis motverkat av sjunkande räntenivå. Förvaltningsresultatet ökade med 49 procent till 23 953 TEUR (16 038), vilket motsvarar en ökning om 36 procent per aktie till 0,25 EUR (0,18). Procentuell ökning av förvaltningsresultatet är lägre per aktie på grund av emission av nya aktier i samband med fastighetsförvärv i november 2024.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar uppgick till 24 255 TEUR (-6 430). Av förändringarna avser 24 278 TEUR (-2 273) fastigheter, huvudsakligen hänförligt till Polen, och -23 TEUR (-4 157) derivat. Realiserade värdeförändringar samt utdelningar uppgick till -64 TEUR (43).

Skatt

Periodens skatt uppgick till -10 808 TEUR (-3 503), varav aktuell skatt var -2 152 TEUR (-958) och uppskjuten skatt var -8 656 TEUR (-2 545). Av den aktuella skatten hänförs

40 procent till verksamheten i moderbolaget i Sverige, medan 60 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.

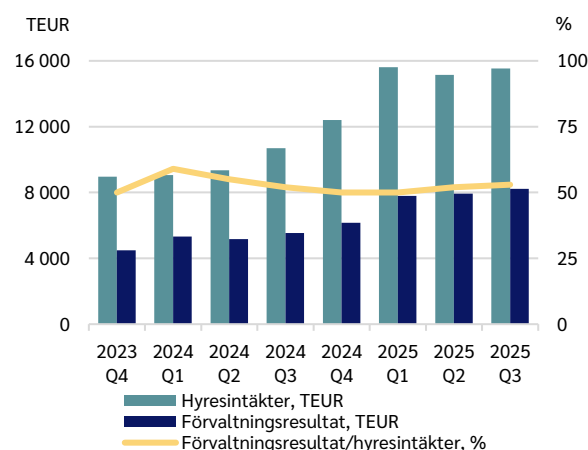
Resultat

Periodens resultat uppgick till 37 336 TEUR (6 148) och periodens totalresultat, dvs. efter omräkningsdifferenser för utlandsverksamhet, till 36 895 TEUR (5 453).

Segmentsrapportering

Fastigheter i Warszawa genererade ett förvaltningsresultat om 7 244 TEUR (-) och periodens resultat blev 23 041 TEUR (-) efter realiserade värdeförändringar för fastigheter om 19 622 TEUR (-). Fastigheter i Poznan genererade ett förvaltningsresultat om 7 475 TEUR (5 720) och periodens resultat blev 13 247 TEUR (3 525), inklusive realiserade värdeförändringar för fastigheter om 9 145 TEUR (1 316). För fastigheter i Vilnius var förvaltningsresultatet 11 811 TEUR (10 383), realiserade värdeförändringar för fastigheter -2 626 TEUR (-701) och periodens resultat 6 237 TEUR (7 146). Fastigheter i Riga genererade ett förvaltningsresultat om 1 321 TEUR (747), realiserade värdeförändringar för fastigheter var -1 862 TEUR (-2 888) och periodens resultat -718 TEUR (-2 294). Periodens resultat, ej hänförligt till segment, var -4 481 TEUR (-2 229).

Hyresintäkter och förvaltningsresultat



	2025 jan-sep	2024 jan-sep
Resultat i sammandrag, TEUR		
Hyresintäkter	46 293	29 110
Fastighetskostnader	-2 971	-2 127
Driftnetto	43 322	26 983
Centrala administrationskostnader	-3 419	-3 251
Räntenetto	-16 099	-7 671
Andra finansiella intäkter och kostnader	149	-24
Förvaltningsresultat	23 953	16 038
Orealiserade värdeförändringar	24 255	-6 430
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	-64	43
Aktuell/uppskjuten skatt	-10 808	-3 503
Periodens resultat	37 336	6 148
Omräkningsdifferenser för utlandsverksamhet	-440	-695
Periodens totalresultat	36 895	5 453
Finansiell ställning i sammandrag, TEUR	2025 30 sep	2024 31 dec
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	961 914	935 374
Derivatinstrument	744	1 728
Övriga tillgångar	15 130	14 350
Likvida medel	51 717	31 185
SUMMA TILLGÅNGAR	1 029 505	982 637
EGET KAPITAL & SKULDER		
Eget kapital	463 452	437 257
Räntebärande skulder	503 794	495 388
Derivatinstrument	2 975	3 907
Uppskjuten skatteskuld	29 601	20 935
Övriga skulder	29 682	25 150
SUMMA EGET KAPITAL & SKULDER	1 029 505	982 637
Segment i sammandrag, TEUR	2025 jan-sep	2024 jan-sep
Warszawa		
Förvaltningsresultat	7 244	-
Orealiserade värdeförändringar	20 057	-
Aktuell skatt	-362	-
Uppskjuten skatt	-3 898	-
Resultat Warszawa	23 041	-
Poznan		
Förvaltningsresultat	7 475	5 720
Orealiserade värdeförändringar	9 102	-1 120
Aktuell skatt	-937	-559
Uppskjuten skatt	-2 394	-516
Resultat Poznan	13 247	3 525
Vilnius		
Förvaltningsresultat	11 811	10 383
Orealiserade värdeförändringar	-2 799	-2 402
Uppskjuten skatt	-2 776	-835
Resultat Vilnius	6 237	7 146
Riga		
Förvaltningsresultat	1 321	747
Orealiserade värdeförändringar	-2 036	-3 039
Aktuell skatt	-3	-2
Resultat Riga	-718	-2 294
Ofördelat		
Centrala administrationskostnader	-3 404	-3 208
Ej allokerat finansnetto	-512	2 397
Orealiserade värdeförändringar i derivat	-70	130
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	-64	43
Aktuell skatt	-853	-397
Uppskjuten skatt	422	-1 195
Resultat Ofördelat	-4 481	-2 229
Periodens resultat	37 327	6 148

Finansiering

Eastnines verksamhet finansieras i huvudsak av eget kapital och räntebärande skuld. Eget kapital uppgick till 463 452 TEUR (437 257) och räntebärande skulder till 503 794 TEUR (495 388) vid periodens slut. Eastnine har under september refinansierat 32,7 MEUR och i samband med refinansieringen tagit upp nya lån om 14,4 MEUR.

Belåningsgraden var 47 procent (50) och soliditeten 45 procent (44). Samtliga räntebärande skulder löper med rörlig ränta kopplad mot Euribor 3M alternativt 6M. Räntesäkrad andel av skulderna utgjorde 79 procent (84), varav 97 procent med ränteswappar och 3 procent genom fasträntelån. Framtida ränteswappar om 17 MEUR, eller ytterligare 3 procent av total lånevolym, har tecknats och startar under fjärde kvartalet 2025, vilket höjer räntesäkrad andel av skulderna till 83 procent.

Grön finansiering utgjorde 88 procent (76) av total räntebärande skuld. Genomsnittlig räntenivå uppgick vid periodens slut till 4,4 procent (4,5), genomsnittlig räntebindningstid till 2,5 år (3,1) och genomsnittlig kapitalbindningstid till 3,1 år (3,4). Räntetäckningsgraden för perioden uppgick till 2,5 ggr (2,6).

Under perioden har skulderna, exklusive refinansierade låneförfall, amorterats med 6 092 TEUR (4 455). De årliga amorteringarna enligt avtal uppgick vid periodens slut till 7 914 TEUR (8 267), motsvarande 1,6 procent (1,7) av räntebärande skuld. Eastnine har ränteswappar om nominellt 389 976 TEUR (408 494). Ränteswapparna

värderas till verkligt värde och värdeförändringar redovisas i resultatet, utan påverkan på kassaflödet. Det verkliga nettovärdet på ränteswapparna uppgick till -2 086 TEUR (-2 208). Vid löptidens slut är värdet på ränteswapparna alltid noll. I balansräkningen bruttoredovisas ränteswapparna tillsammans med valutaterminer (relaterade till beslutad utdelning) under derivat.

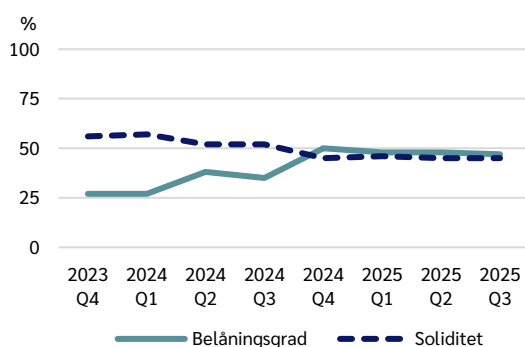
Substansvärde och eget kapital per aktie

Vid periodens slut var det långsiktiga substansvärdet per aktie 5,06 EUR (4,71), motsvarande 56,00 SEK per aktie (54,10). Eget kapital per aktie var 4,74 EUR (4,47), motsvarande 52,41 SEK per aktie (51,39).

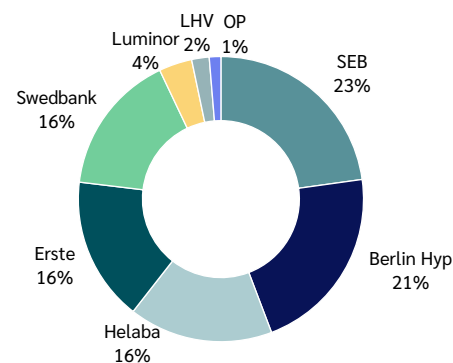
Kassaflöde

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändringar i rörelsekapitalet uppgick till 23 139 TEUR (14 723) under perioden. Förändringar i rörelsekapitalet var 1 231 TEUR (646). Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -4 423 TEUR (-82 645) och från finansieringsverksamheten till 556 TEUR (29 094). Periodens kassaflöde uppgick till 20 503 TEUR (-38 182). Likvida medel ökade med 15 414 TEUR under tredje kvartalet till 51 717 TEUR (31 185 TEUR per 31 december 2024) vid periodens slut, huvudsakligen efter utökad lånevolym i samband med refinansiering.

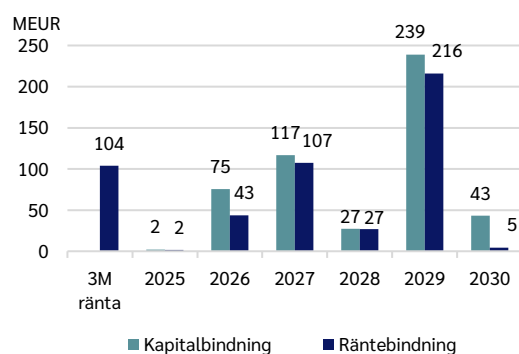
Belåningsgrad och soliditet



Fördelning räntebärande skuld

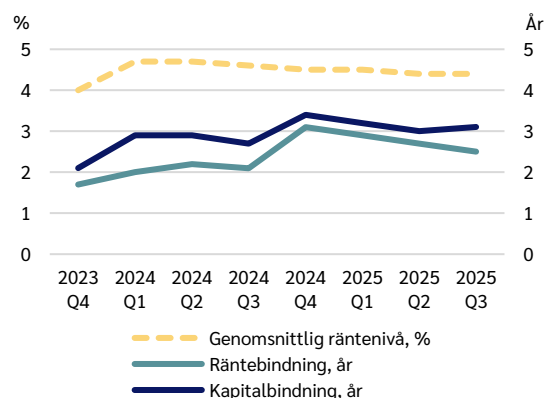


Kapitalbindning¹ och räntebindning



¹ Inklusive 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 september 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 på rapportdagen, 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 aktuell räntenivå, med tillägg för periodiserade uppläggningskostnader.
- Andra finansiella intäkter och kostnader har bedömts motsvaras av budget. Ingen beräkning av historiska eller framtida valutadifferenser sker.

Kommentarer intjäningsförmåga

- Lägre uthyrningsgrad har minskat hyresintäkterna jämfört med intjäningsförmågan per 30 juni 2025. Även driftnettot har minskat av samma anledning, tillsammans med ökade fastighetskostnader som en följd av större bestånd och lägre uthyrningsgrad.
- Ränteintäkterna har sjunkit som en följd av lägre räntenivå på inlåning.
- Räntekostnaderna har ökat till följd av utökade lån i befintliga fastigheter. Samtidigt har amorteringar och lägre genomsnittlig räntenivå haft motsatt effekt på totala räntekostnader.
- Förvaltningsresultatet har minskat huvudsakligen på grund av lägre hyresintäkter samt högre fastighets- och räntekostnader.
- Förvaltningsresultat per aktie har minskat med cirka 0,01 EUR, motsvarande 3 procent.
- Överskottsgraden har sjunkit något, huvudsakligen på grund av högre fastighetskostnader i relation till hyresintäkter, vilket också påverkat direktavkastningsnivån.
- Räntetäckningsgraden har sjunkit, men skuldkvoten är oförändrad som en följd av att nyupptagna lån har ökat likvida medel.

TEUR	2025 30 sep	2025 30 jun	Förändring, %
Hyresintäkter	62 021	62 479	-1
Fastighetskostnader	-3 813	-3 518	+8
Driftnetto	58 208	58 961	-1
Centrala administrationskostnader	-4 498	-4 533	-1
Ränteintäkter	172	175	-2
Räntekostnader	-22 001	-21 605	+2
Andra finansiella intäkter och kostnader	-44	-44	0
Förvaltningsresultat	31 837	32 954	-3

Nyckeltal	2025 30 sep	2025 30 jun	Förändring, enhet
Förvaltningsresultat per aktie, EUR	0,33	0,34	-0,01
Överskottsgrad, %	93,9	94,4	-0,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,5	-0,1
Skuldkvot, ggr	8,4	8,4	0,0
Genomsnittlig räntenivå, %	4,4	4,4	0,0
Direktavkastning exklusive utvecklingsprojekt, %	6,1	6,2	-0,1
Direktavkastning, %	6,1	6,2	-0,1
Förvaltningsfastigheter, TEUR	961 914	954 989	+6 925

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 närmat sig resten av Europa under de senaste trettio åren. Polen, med nära 40 miljoner invånare, har under 2025 blivit en av världens tjugo största ekonomier och BNP förväntas växa dubbelt så snabbt som EU-genomsnittet de kommande åren, enligt Internationella valutafonden. Dessutom finns en strukturell ökning inom kontorssysselsättning, vilket drivit fram tillväxten av moderna kontorsstockar de senaste tjugo åren.

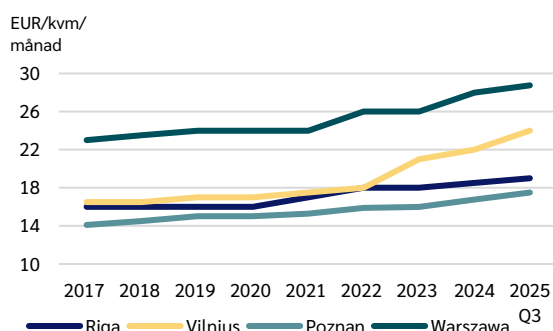
Sedan pandemin har efterfrågan på högkvalitativa kontorslokaler i attraktiva lägen stärkts, samtidigt som den försvagats för kontor med lägre kvalitet och sämre lägen. Hyresnivåer för premiumkontor är därför i en stigande trend, trots att totala vakanser ökat de senaste åren. Warszawa och Poznan är Eastnines starkaste hyresmarknader för tillfället, drivet av relativt sett starkare

efterfrågan och lägre nyutvecklingsaktivitet jämfört med Vilnius och Riga. Kontorshyror på Eastnines marknader är betydligt lägre än på nordiska och västeuropeiska marknader. Toppfyrorna i tyska städer är till exempel nästan dubbelt så höga som 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 2025, efter att ha stigit framför allt under 2023 på grund av högre räntenivåer.

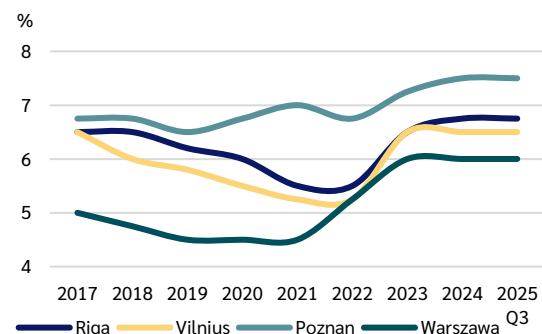
Hyresnivå premiumkontor

Eastnines marknader



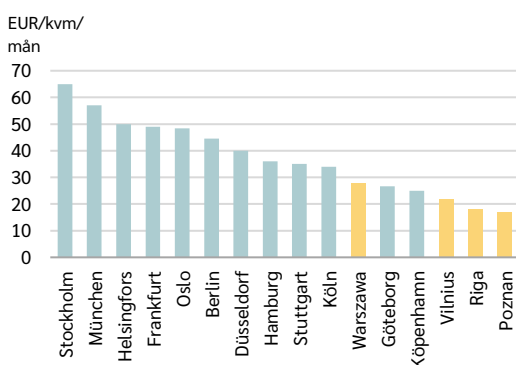
Direktavkastningskrav premiumkontor

Eastnines marknader



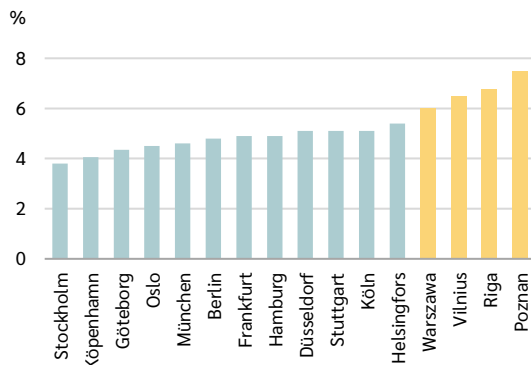
Hyresnivå premiumkontor

Nordiska, tyska och Eastnines marknader¹



Direktavkastningskrav premiumkontor

Nordiska, tyska och Eastnines marknader¹



¹ 2024. | Källa: JLL, Colliers, CBRE

Fastighetsbestånd

Fastighetsvärdet ökade med 26,5 MEUR under perioden till 961,9 MEUR, huvudsakligen till följd av orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter i Polen. Under tredje kvartalet uppgick de orealiserade värdeförändringarna till 5,0 MEUR, efter värdeförändringar om 6,5 MEUR avseende polska fastigheter.

Fastighetsportfölj

Vid periodens slut bestod Eastnines fastighetsportfölj av 16 fastigheter, varav 15 kontorsfastigheter och en projektfastighet. Totalt antal kvm uppgick till 271 500 (271 600) och värdet per kvm till 3 507 EUR (3 409). Marknadsvärdet för samtliga fastigheter summerade till 961,9 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 96,7 procent (96,1) vid periodens slut och hyresvärdet ökade till 64,2 MEUR (63,6). Överskottsgraden uppgick till 93,6 procent (92,7 avser jan-sep 2024). Fastighetsbeståndets genomsnittliga ålder, baserat på kvm, uppgick till 8,0 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 59 900 kvm, vilket bedöms motsvara en procent av kontorsmarknaden. Hyresvärdet ökade till 18,3 MEUR (18,0) och det totala fastighetsvärdet till 299,6 MEUR (281,8).

Poznan

I Poznan, som är en av Polens större regionstäder och en 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 207,7 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 121 000 kvm, motsvarande en marknadsandel om cirka 10 procent av kontorsmarknaden i staden. Hyresvärdet har varit oförändrat om 26,2 MEUR (26,2) och fastighetsvärdet ökade till 386,9 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 Krisjana 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 ökat till 4,8 MEUR (4,7) och fastighetsvärdet uppgick till 67,7 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	1 355	59 930	590	99,7	18,3	299,6	31
Poznan	66 169	1 457	457	68 083	-	100,0	14,9	207,7	22
Vilnius	117 478	3 246	289	121 013	5 767	95,4	26,2	386,9	40
Riga	19 758	2 744	14	22 516	4 070	82,3	4,8	67,7	7
Totalt	260 633	8 794	2 115	271 542	10 427	96,7	64,2	961,9	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 Alojās 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 uthyrbars 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 uthyrbars yta.

Värdeförändringar fastigheter

Fastigheternas värde ökade med 26,5 MEUR till 961,9 MEUR (935,4) under perioden. Investeringar i befintliga fastigheter bidrog med 4,1 MEUR. Totala orealiserade värdeförändringar uppgick till 24,3 MEUR, varav den del som påverkade fastighetsvärdet uppgick till 22,5 MEUR. Mellanskillnaden på 1,8 MEUR utgör justering under andra kvartalet avseende bolagsförvärvet av Warsaw Unit. Lägre avkastningskrav och ett antagande om högre marknads- hyror, båda i Polen, har haft en positiv påverkan på

fastigheternas värde. Det genomsnittliga och vägda avkastningskravet för samtliga fastigheter var 6,6 procent, vilket är oförändrat både i jämförelse med 31 december 2024 och föregående kvartal.

Under tredje kvartalet värderades fyra fastigheter externt, varav tre i Litauen och en i Lettland. Orealiserade värdeförändringar uppgick till 5,0 MEUR under kvartalet.

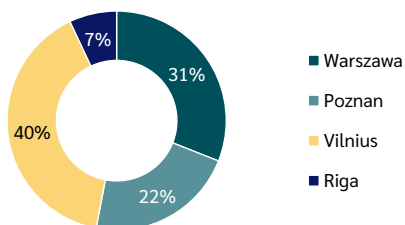
Förvärv och avyttringar samt investeringar i befintligt fastighetsbestånd

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.

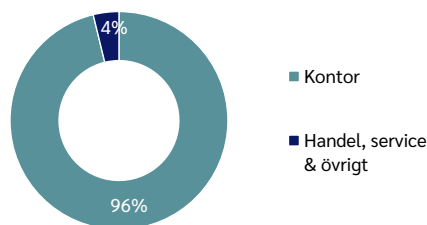
Fastighetsvärdets förändring

TEUR	2025 jan-sep	2024 jan-dec
Fastighetsvärde vid årets början	935 374	573 771
Fastighetsförvärv	-	361 499
Investeringar i befintliga fastigheter	4 062	4 364
Orealiserade värdeförändringar	22 478	-4 260
Fastighetsvärde vid periodens slut	961 914	935 374

Fastighetsvärde per segment



Lokalyta per kategori



Medarbetare i Polen

I augusti tillträdde Julia Racewicz-Lewandowska som landschef för verksamheten i Polen. Före årsskiftet kommer uthyrmingschef samt teknisk chef att ansluta sig till det polska teamet i Warszawa. Under första kvartalet 2026 börjar även två medarbetare i Poznan. Genom att bygga upp en egen organisation vill vi stärka vår närvaro i Polen och leverera kundvärde bortom förväntan till våra hyresgäster i Warszawa och Poznan.



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 62,0 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 3,6 år och för de tio största hyresgästerna 3,8 år. Till break-option är den genomsnittliga återstående löptiden 3,2 år både för samtliga avtal och de tio största hyresgästerna.

Vid periodens slut uppgick Eastnines genomsnittliga årshyra för lokaler till 222 EUR per kvm (218). I Warszawa

uppgick den till 289 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 -2 402 kvm, motsvarande årshyror om -572 TEUR. Den genomsnittliga årshyran för nytecknade avtal under perioden uppgick till 211 EUR per kvm. Totalt 13 117 kvm, motsvarande årshyror om 2 742 TEUR, har förlängts under perioden.

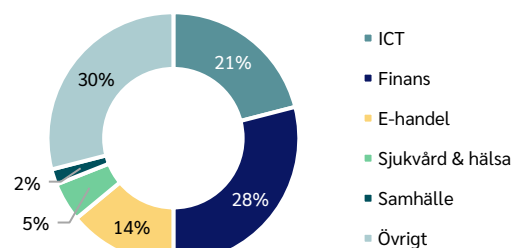
Omförhandling av hyresavtal har skett till en genomsnittlig årshyra om 209 EUR per kvm. Av kontrakterade och uppsagda hyresavtal kvarstod vid periodens slut, netto 1 528 kvm för avflyttning.

Största hyresgäster

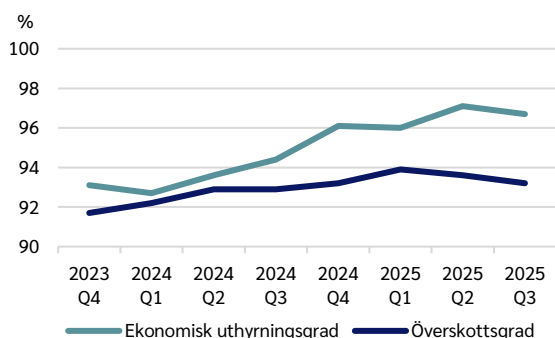
Hyresgäst	Andel av kontrakterad årshyra ¹ , %
Warta	11
Allegro	10
Danske Bank	8
Telia	5
Vinted	3
McKinsey	3
Swedbank	3
Rockwool	3
CBRE	2
Stryker	2
Totalt	50

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

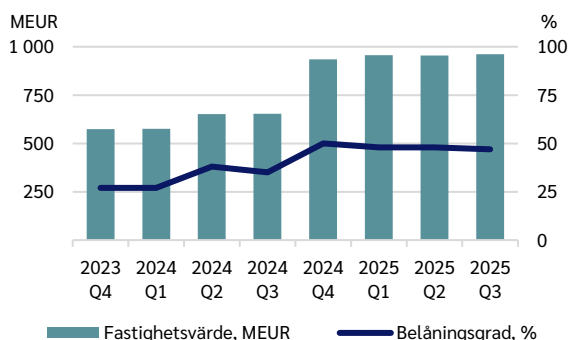
Hyresgäster per bransch



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 tredje kvartalet 2025 värderades fyra fastigheter externt till ett marknadsvärde om 134,3 MEUR. Totalt marknadsvärde ökade till 961,9 MEUR (935,4) vid periodens slut, huvudsakligen hänförligt till värdeförändring av fastigheterna i Polen.

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.

Inga investeringar har skett i utvecklingsprojekten under perioden. Projektet Kimmels fastighetsvärde är oförändrat 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.

Bedömning av framtida kassaflöde, kalkylränta och avkastningskrav har väsentlig påverkan på fastigheternas värde. Fastigheternas avkastningskrav och kalkylränta är nära sammankopplade, eftersom kalkylräntan ofta bestäms utifrån marknadens avkastningskrav på liknande tillgångar. Kalkylräntan ska återspegla både pengars tidsvärde och den risk som är förknippad med bedömda kassaflöden.

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 19,2 EUR per kvm och månad (18,8). 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 2,4 procent (2,6).

Värderingsantaganden

Antaganden	Warszawa	Poznan	Vilnius	Riga	Genomsnitt 30 sep 2025	Genomsnitt 31 dec 2024
Genomsnittlig marknadshyra, EUR/kvm/månad ¹	27,0	17,3	17,1	15,1	19,2	18,8
Capex normaliserad årlig avsättning, % av hyresintäkter	2,0	2,0	1,6	3,7	2,4	2,6
Vägt direktavkastningskrav, %	6,2	7,1	6,6	7,0	6,6	6,6
Vägd kalkylränta, %	7,5	8,1	8,3	8,7	8,0	8,0

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

Lokalkategori	Kvm	Avtalade årliga hyresintäkter, MEUR	Hyresvärde, MEUR	Hyresvärde, EUR/kvm/år	Ekonomisk uthyrmingsgrad, %
Kontor	260 633	56,3	58,0	223	97,1
Handel och service	8 794	1,3	1,7	189	79,6
Parkering	-	3,8	3,9	-	97,2
Övrigt ¹	2 115	0,6	0,6	134	99,8
Totalt	271 542	62,0	64,2	222	96,7

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, 2024



82 %

Grön finansiering



88 %

Förändring total energianvändning, jämförbart bestånd



-4,5 %

Förändring fastighetsenergi, jämförbart bestånd



-7,2 %

GRESB 2025, antal stjärnor

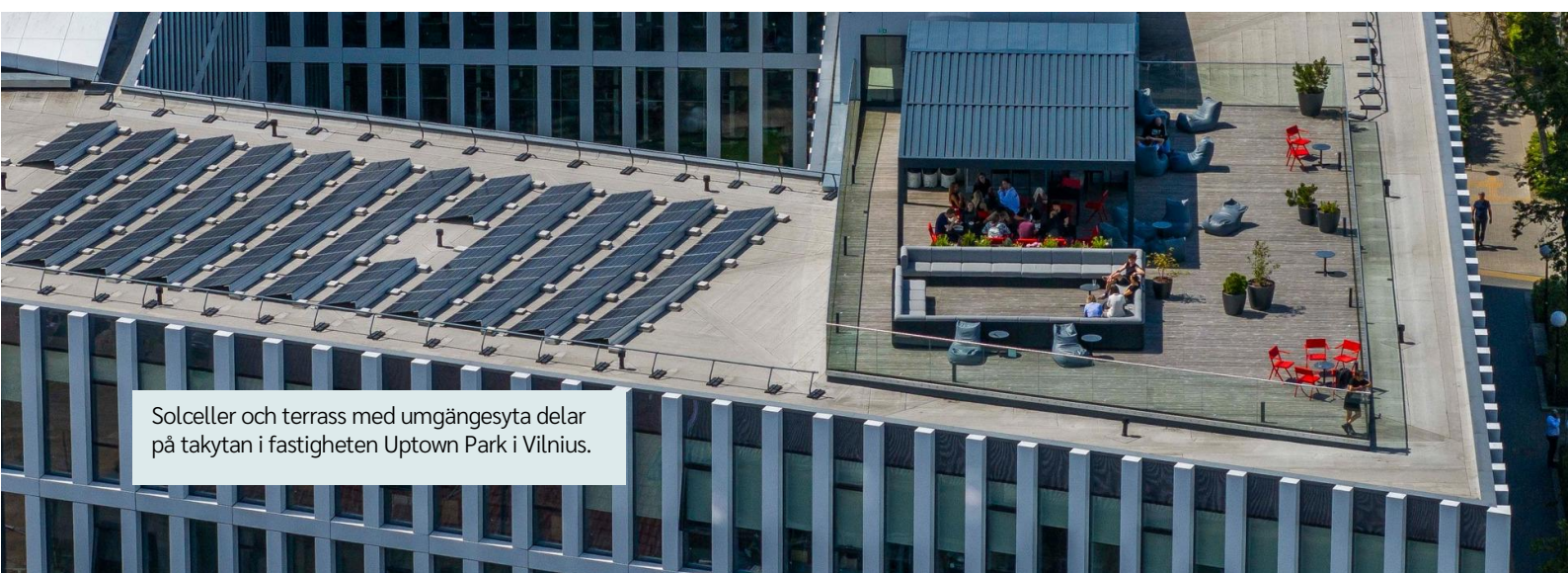


Nyckeltal ¹	2025 jan-aug	2024 jan-aug	Förändring, %	Förändring jämförbart bestånd ² , %
Fastighetsenergi, kWh/kvm ³	65,7	64,8	1,4	-7,2
Total energianvändning, kWh/kvm	87,7	86,2	1,8	-4,5

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

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

³ Exkluderar elanvändning hos hyresgäster.



Solceller och terrass med umgängesyta delar på takytan i fastigheten Uptown Park i Vilnius.

Övriga upplysningar

Allmän information

Eastnine AB (publ), organisationsnummer 556693-7404, är ett svenskt aktiebolag, noterat på Nasdaq Stockholm, med registrerat säte i Stockholm. Eastnine-koncernen (Bolaget) äger och bedriver fastighetsverksamhet genom helägda dotterbolag i Lettland, Litauen och Polen. Vid periodens slut hade Eastnine-koncernen 25 (22) heltidsanställda, varav 11 (10) var anställda på huvudkontoret i Stockholm, 8 (7) i Vilnius, 5 (5) i Riga och 1 (-) i Warszawa. Bolagets och koncernens delårsrapport omfattar perioden januari–september 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 hyresgästers 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 240 TEUR (2 575). För moderbolagets resultat- och balansräkning, se s. 30.

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 rapportering rekommenderat 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.

Utfall i incitamentsprogrammet LTIP 2022

Eastnines årsstämma 2022 beslutade om införande av ett långsiktigt incitamentsprogram för anställda i bolaget (LTIP 2022). Programmets löptid var drygt tre år. Vid löptidens slut var den sammanlagda uppfyllnadsgraden för villkoren 20,0 procent. Tilldelning ägde rum i augusti 2025 och totalt tilldelades deltagarna 34 508 aktier.

Väsentliga händelser efter periodens slut

Eastnine har erhållit 5-stjärnig GRESB-rating 2025 och rankas bland de främsta hållbarhetsaktörer inom fastigheter globalt.

Vd:s intygande

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 varit föremål för granskning av Bolagets revisor.

Stockholm den 23 oktober 2025

Kestutis Sasnauskas
Vd

Granskningsrapport

Till styrelsen i Eastnine AB (publ)
Org. nr 556693-7494

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Eastnine AB (publ) per den 30 september 2025 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 23 oktober 2025

KPMG AB

Marc Karlsson
Auktoriserad revisor

Aktien

Det långsiktiga substansvärdet per aktie i SEK ökade med 4 procent och med 8 procent i EUR, efter att aktiekursen stängt på 46,95 SEK vid periodens slut. Aktiens totalavkastning var 8 procent under den senaste tolv månadersperioden.

Kursutveckling och totalavkastning

Eastnines aktiekurs stängde på 46,95 SEK (46,80) vid periodens slut, efter en uppgång med 0,3 procent under årets första nio månader. Årets högsta stängningskurs på 50,70 SEK uppmättes den 1 och 2 juli. Den lägsta stängningskursen på 37,55 SEK noterades den 9 april. Bolagets börsvärde uppgick vid periodens slut till 4,6 miljarder SEK (4,6).

Eastnines akties totalavkastning för den senaste tolv månadersperioden uppgick till 8,5 procent. Under samma period minskade fastighetsindex OMX Stockholm Real Estate GI med -22,9 procent. Eastnines totalavkastning under den senaste femårsperioden uppgick till 18,0 procent i snitt per år, jämfört med -1,5 procent för fastighetsindexet.

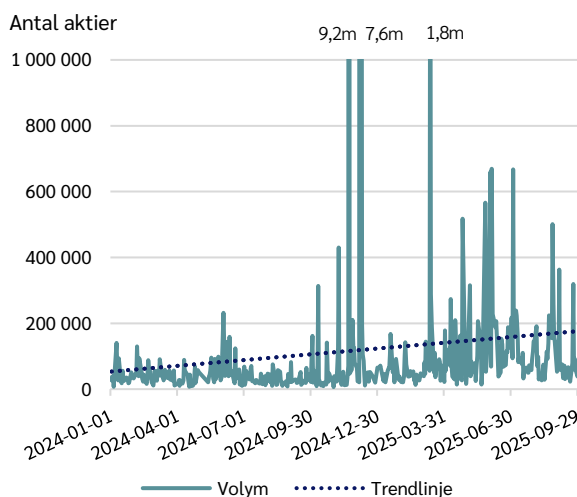
Substansvärde

Det långsiktiga substansvärdet per aktie har ökat och uppgick vid periodens slut till 56,00 SEK (54,10) respektive 5,06 EUR (4,71). Eget kapital per aktie uppgick till 52,41 SEK (51,39) respektive 4,74 EUR (4,47). Den långsiktiga substansrabatten ökade till 16 procent (13).

Omsättning och free float

Den genomsnittliga dagsomsättningen på Nasdaq har ökat till 80 089 aktier (34 557) under perioden januari–september och på samtliga marknadsplatser¹ till 116 543 aktier (36 871). Free float² för aktien uppgick vid periodens slut till 45,0 procent (41,8 per 31 december 2024).

Omsättning



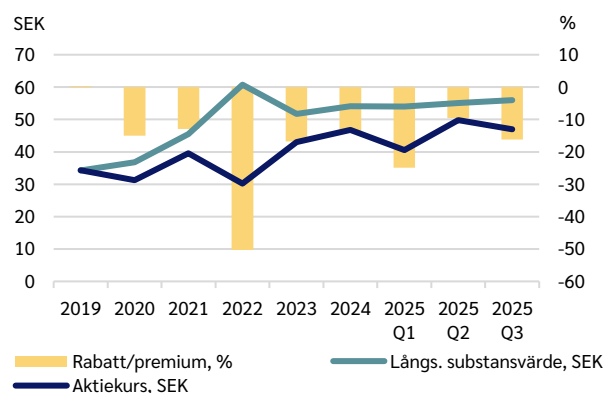
Totalavkastning

Totalavkastning, %	1 år	5 år	Snitt per år under fem år
Eastnine	8,5	90,1	18,0
OMX Stockholm Real Estate GI	-22,9	-7,7	-1,5

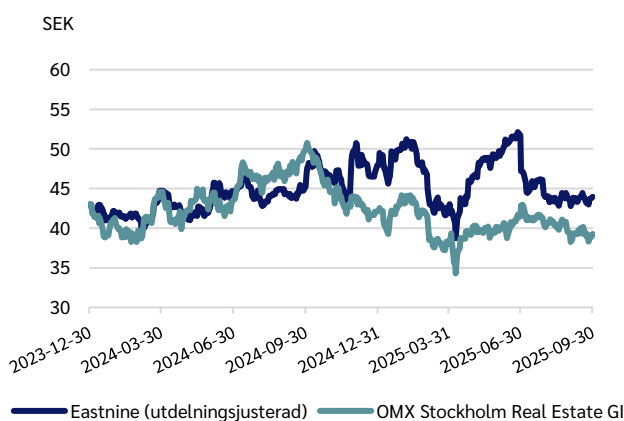
Nyckeltal per aktie

Data per aktie	2025 30 sep	2024 31 dec
Eget kapital, EUR	4,74	4,47
Långsiktigt substansvärde, EUR	5,06	4,71
Aktiekurs, EUR	4,25	4,07
Eget kapital, SEK	52,41	51,39
Långsiktigt substansvärde, SEK	56,00	54,10
Aktiekurs, SEK	46,95	46,80

Substansvärde och aktiekurs



Aktiekursutveckling



¹ Inkluderar Nasdaq Stockholm, Cboe, London Stock Exchange, Aquis Stock Exchange, ITG Posit, Liquidnet EU Limited MTF, Sigma x, Instinet Blockmatch Europe, Börse Stuttgart, Börse München 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 97 774 112 (97 739 604). Andelen aktier i svensk ägo uppgick per 30 september till 80,4 procent (79,4 per 31 dec 2024).

Antalet kända aktieägare har ökat under perioden och uppgick den 30 september till 6 389 (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 467 616 återköpta aktier i eget förvar, motsvarande cirka 0,5 procent av totalt antal

aktier. 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.

Teckningsoptionsprogram, LTIP 2024

Årsstämman 2024 beslutade att inrätta ett treårigt, långsiktigt incitamentsprogram (LTIP 2024) riktat till samtliga anställda i koncernen i form av teckningsoptioner. Vid fullt utnyttjande kan 894 810 aktier ges ut, vilket motsvarar en utspädning med cirka 0,9 procent av det totala antalet aktier och röster i Bolaget. För mer information, se not 5 i Årsredovisning 2024.

Största aktieägare per 30 september 2025

Aktieägare	Antal aktier	%	Förändring andel 2025, %-enheter
Peter Elam Håkansson ¹	25 538 064	26,0	0,1
Bonnier Fastigheter Invest AB	15 553 048	15,8	0,0
Arbona AB (publ)	6 620 025	6,7	-2,5
Kestutis Sasnauskas ¹	4 691 001	4,8	0,3
Patrik Brummer ¹	3 331 720	3,4	0,0
Göran Gustafssons Stiftelser	1 555 555	1,6	0,0
Dimensional Fund Advisors	1 346 689	1,4	0,0
Handelsbanken Fonder	1 311 148	1,3	0,7
Gustaf Hermelin ¹	1 030 000	1,0	0,1
Martin Olof Brage Larsén	935 000	1,0	0,0
Staffan Malmer	896 681	0,9	-0,2
Andersson Invest & Fastighets AB	885 783	0,9	0,2
Albin Rosengren ¹	822 392	0,8	0,0
First Fondene	750 000	0,8	0,8
Lannebo Kapitalförvaltning	684 000	0,7	0,6
15 största aktieägarna	65 951 106	67,1	0,4
Eastnine AB (återköpta aktier)	467 616	0,5	0,0
Övriga	31 823 006	32,4	-0,3
Totalt	98 241 728	100,0	0,0

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

Tre skäl att investera i Eastnine

1. Långsiktiga trender

- Verksamt på Europas snabbast växande marknader de senaste 25 åren. Marknader som förväntas växa snabbare än flertalet andra europeiska länder även i framtiden.
- Skillnader i avkastning och hyror i förhållande till jämförbara marknader förväntas minska över tid, vilket ger en långsiktig värdestegringspotential.

2. Hög avkastning

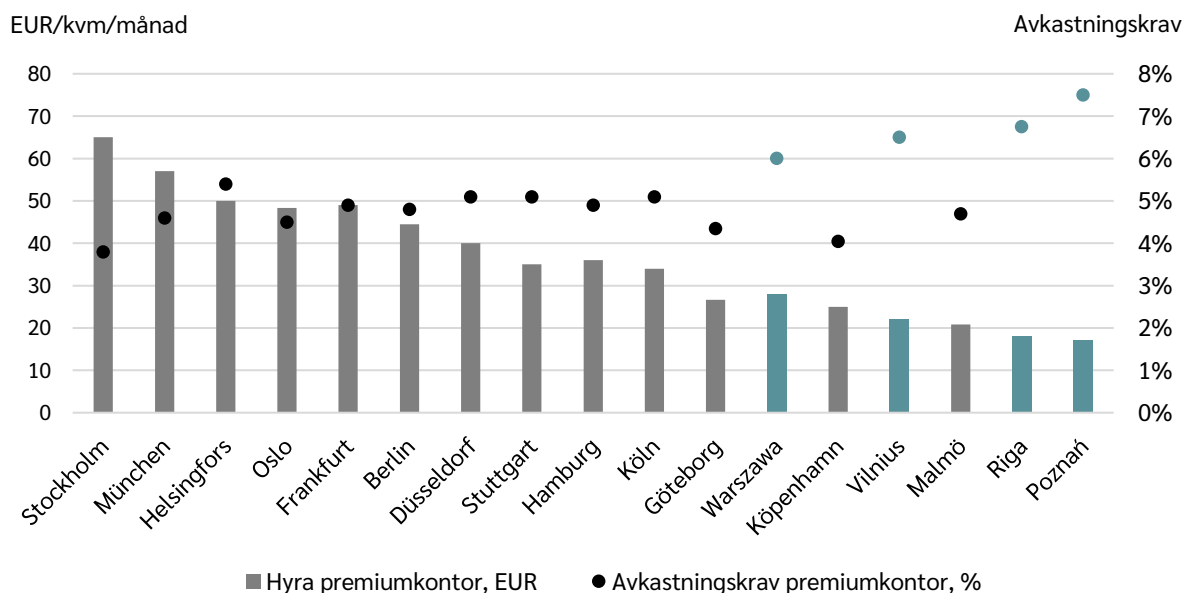
- Verksamt på marknader med relativt sett högre fastighetsavkastning och likvärdig finansieringskostnad, vilket ger bra kassaflöde och goda förutsättningar för fortsatt värdetillväxt.

3. Premiumfastigheter i premiumlägen

- Fokus på förstklassiga och hållbara kontorsbyggnader på attraktiva platser med bra infrastruktur.
- Stark och diversifierad hyresgästbas samt långsiktiga hyresgästrelationer.
- Moderna fastigheter med lågt underhållsbehov.

Hyra & avkastningskrav premiumkontor¹

¹ 2024



Avkastningskrav
förväntas minska över tid.

Hyresnivå
förväntas öka över tid.



Finansiella rapporter i sammandrag

Visste du att...

Poznan är Polens femte största stad och en av de äldsta i landet. Poznan har drygt en halv miljon invånare och är en stor universitetsstad. Det är också den enda stad som nämns i Polens nationalsång.¹

I juni i år invigdes den första europeiska kvantdatorn, i Poznan, för att främja europeisk kvantdatorforskning.²

I EuropaProperty CEE Investment Awards 2024 tilldelades Poznan titeln Årets stad. Priset delas ut till platser som är exceptionellt engagerade i ekonomisk utveckling och lockar viktiga investeringar. CEE Investment Awards-galan samlar experter från fastighetsmarknaden i Central- och Östeuropa.³

I Poznan grundades Polens och Östeuropas motsvarighet till Amazon – Allegro – som idag har sitt kontor i Eastnines fastighet Nowy Rynek D (till höger i bild). I samma byggnad har danska ROCKWOOL GBS kontor. Under tredje kvartalet förlängde och utökade ROCKWOOL sitt hyresavtal som nu omfattar 9 700 kvm och löper till 2033.

¹ [Travelpolandtours.com](https://www.travelpolandtours.com)

² [Eurohpc-ju.europa.eu](https://eurohpc-ju.europa.eu)

³ [Poznan.pl](https://poznan.pl)



Koncernens rapport över totalresultat

TEUR	2025 jul-sep	2024 jul-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024/2025 okt-sep	2024 jan-dec
Hyresintäkter	15 531	10 701	46 293	29 110	58 705	41 523
Fastighetskostnader	-1 050	-755	-2 971	-2 127	-3 813	-2 970
Driftnetto	14 480	9 947	43 322	26 983	54 892	38 553
Centrala administrationskostnader	-1 039	-1 074	-3 419	-3 251	-4 498	-4 330
Ränteintäkter	41	584	165	2 663	586	3 084
Räntekostnader	-5 382	-3 787	-16 264	-10 333	-20 726	-14 795
Andra finansiella intäkter och kostnader	122	-125	149	-24	-146	-318
Förvaltningsresultat	8 222	5 545	23 953	16 038	30 108	22 193
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	4 991	1 179	24 278	-2 273	22 291	-4 260
Orealiserade värdeförändringar i derivat	1 793	-5 223	-23	-4 157	-1 299	-5 433
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	-60	43	-64	43	-15	93
Resultat före skatt	14 946	1 545	48 144	9 651	51 086	12 593
Aktuell skatt	-499	-241	-2 152	-958	-2 715	-1 520
Uppskjuten skatt	-4 802	-502	-8 656	-2 545	-11 276	-5 165
Årets/periodens resultat¹	9 645	801	37 336	6 148	37 095	5 908
Övrigt totalresultat – poster som kan komma att återföras till resultatet:						
Omräkningsdifferenser för utlandsverksamhet	-68	-330	-440	-695	-696	-950
Årets/periodens totalresultat¹	9 577	471	36 895	5 453	36 400	4 957
Antal utgivna aktier, justerat för återköpta aktier, tusental ²	97 774	88 979	97 774	88 979	97 774	97 740
Vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning, tusental ²	97 758	88 953	97 746	88 934	96 400	89 807
Vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning, tusental ²	97 758	88 987	97 746	88 968	96 400	89 841
Resultat per aktie före utspädning, EUR ²	0,10	0,01	0,38	0,07	0,38	0,07
Resultat per aktie efter utspädning, EUR ²	0,10	0,01	0,38	0,07	0,38	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 sep	2024 31 dec	2024 30 sep
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	961 914	935 374	654 124
Nyttjanderättstillgång, leasingavtal	6 008	5 610	2 330
Derivatinstrument	744	1 377	2 199
Övriga anläggningstillgångar	535	213	153
Summa anläggningstillgångar	969 201	942 574	658 806
Övriga omsättningstillgångar	8 587	8 527	7 106
Derivatinstrument	-	351	130
Likvida medel	51 717	31 185	90 454
Summa omsättningstillgångar	60 304	40 063	97 690
SUMMA TILLGÅNGAR	1 029 505	982 637	756 496
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	463 452	437 257	396 968
Räntebärande skulder	495 805	454 854	291 580
Derivatinstrument	2 905	3 907	3 232
Uppskjuten skatteskuld	29 601	20 935	18 315
Leasingskuld	6 008	5 610	2 307
Övriga långfristiga skulder	4 849	4 556	3 023
Summa långfristiga skulder	539 169	489 863	318 456
Räntebärande skulder	7 990	40 534	28 015
Derivatinstrument	70	-	-
Övriga kortfristiga skulder	18 825	14 984	13 056
Summa kortfristiga skulder	26 884	55 518	41 071
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 029 505	982 637	756 496

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 september	-	-	-	6 148	6 148
Övrigt totalresultat 1 januari-30 september	-	-	-695	-	-695
Utdelning till aktieägarna	-	-8 827	-	-	-8 827
Långsiktiga incitamentsprogram	-	66	-	-	66
Inbetald premie vid utfärdande av teckningsoptioner	-	100	-	-	100
Utgående eget kapital 30 september 2024	3 660	230 040	-158	163 426	396 968
Resultat 1 oktober-31 december	-	-	-	-240	-240
Övrigt totalresultat 1 oktober-31 december	-	-	-255	-	-255
Kvittningsemission	358	40 642	-	-	41 000
Utdelning till aktieägarna	-	-217	-	-	-217
Långsiktiga incitamentsprogram	-	1	-	-	1
Utgående eget kapital 31 december 2024	4 018	270 465	-413	163 186	437 257
Resultat 1 januari-30 september	-	-	-	37 336	37 336
Övrigt totalresultat 1 januari-30 september	-	-	-440	-	-440
Utdelning till aktieägarna	-	-	-	-10 702	-10 702
Långsiktiga incitamentsprogram	-	3	-	-	3
Utgående eget kapital 30 september 2025	4 018	270 468	-853	189 819	463 452

Koncernens rapport över kassaflöden

TEUR	2025 jul-sep	2024 jul-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024/2025 okt-sep	2024 jan-dec
Den löpande verksamheten						
Resultat före skatt	14 946	1 545	48 144	9 651	51 086	12 593
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-6 881	3 751	-22 853	6 030	-19 825	9 058
Betald inkomstskatt	-499	-241	-2 152	-958	-2 715	-1 520
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändringar i rörelsekapitalet	7 567	5 055	23 139	14 723	28 546	20 131
Ökning (-)/minskning(+) rörelsefordringar	632	18 452	-51	-1 945	-1 543	-3 437
Ökning (+)/minskning(-) rörelseskulder	-165	337	1 282	2 591	6 732	8 041
Kassaflöde från den löpande verksamheten	8 034	23 844	24 370	15 369	33 735	24 735
Investeringsverksamheten						
Förvärv av immateriella tillgångar	-44	-	-206	-	-206	-
Investeringar i befintliga fastigheter	-1 933	-1 317	-4 062	-3 053	-5 373	-4 364
Förvärv av fastigheter ¹	-	-	-	-79 573	-240 926	-320 499
Förvärv av inventarier	-155	-10	-155	-19	-157	-21
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 132	-1 327	-4 423	-82 645	-246 662	-324 884
Finansieringsverksamheten						
Upptagna lån	14 423	-	14 423	75 230	192 423	253 230
Amortering av lån	-1 959	-1 437	-6 092	-39 958	-8 298	-42 164
Amortering av leasingsskuld	-	-31	-	-95	-95	-190
Inbetald premie vid utfärdande av teckningsoptioner	-	-	-	-	100	100
Utdelning till aktieägarna	-2 676	-2 195	-7 775	-6 083	-9 982	-8 290
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	9 788	-3 663	556	29 094	174 148	202 686
Periodens/årets kassaflöde	15 690	18 854	20 503	-38 182	-38 778	-97 463
Likvida medel, ingående balans	36 003	71 590	31 185	128 620	90 454	128 620
Valutakursdifferenser i likvida medel	24	10	29	16	41	28
Likvida medel, utgående balans	51 717	90 454	51 717	90 454	51 717	31 185

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

Nyckeltal

	2025 jul-sep	2024 jul-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024/2025 okt-sep	2024 jan-dec
Förvaltningsresultat per aktie, EUR ¹	0,08	0,06	0,25	0,18	0,31	0,25
Resultat per aktie före utspädning, EUR ¹	0,10	0,01	0,38	0,07	0,38	0,07
Resultat per aktie efter utspädning, EUR ¹	0,10	0,01	0,38	0,07	0,38	0,07
Kassaflöde per aktie från den löpande verksamheten, EUR ¹	0,08	0,27	0,25	0,17	0,35	0,28
Kassaflöde per aktie, EUR ¹	0,16	0,21	0,21	-0,43	-0,40	-1,09
Överskottsgrad, %	93,2	92,9	93,6	92,7	93,5	92,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,5	2,5	2,6	2,5	2,5
Avkastning på eget kapital, %	8,4	0,5	10,9	1,8	8,5	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					
	Warszawa Polen	Poznan Polen	Vilnius Litauen	Riga Lettland	Ofördelat	Summa
1 jan–30 sep 2025						
Hyresintäkter	13 321	11 101	18 958	2 895	-	46 276
Fastighetskostnader	-464	-320	-1 425	-761	-	-2 971
Driftnetto	12 857	10 781	17 533	2 133	-	43 305
Centrala administrationskostnader	-	-	-15	-	-3 404	-3 419
Ränteintäkter	-	1	39	15	110	165
Räntekostnader	-5 669	-3 391	-5 728	-832	-645	-16 264
Andra finansiella intäkter och kostnader	55	84	-19	5	23	149
Förvaltningsresultat	7 244	7 475	11 811	1 321	-3 916	23 936
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	19 622	9 145	-2 626	-1 862	-	24 278
Orealiserade värdeförändringar i derivat	435	-42	-173	-173	-70	-23
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	-	-	-	-	-64	-64
Resultat före skatt	27 301	16 578	9 013	-715	-4 050	48 127
Aktuell skatt	-362	-937	-	-3	-853	-2 154
Uppskjuten skatt	-3 898	-2 394	-2 776	-	422	-8 646
Periodens resultat	23 041	13 247	6 237	-718	-4 481	37 327
Förvaltningsfastigheter	299 638	207 723	386 903	67 650	-	961 914
varav periodens investeringar/förvärv	28	315	2 975	743	-	4 062
Räntebärande skulder	164 640	107 877	191 502	29 775	10 000	503 794

TEUR	Fastigheter					
	Warszawa Polen	Poznan Polen	Vilnius Litauen	Riga Lettland	Ofördelat	Summa
1 jan–30 sep 2024						
Hyresintäkter	-	8 346	18 103	2 661	-	29 110
Fastighetskostnader	-	-109	-1 277	-741	-	-2 127
Driftnetto	-	8 238	16 826	1 919	-	26 983
Centrala administrationskostnader	-	-42	-	-	-3 208	-3 251
Ränteintäkter	-	-	171	20	2 471	2 663
Räntekostnader	-	-2 521	-6 616	-1 197	-	-10 333
Andra finansiella intäkter och kostnader	-	46	0	5	-75	-24
Förvaltningsresultat	-	5 720	10 383	747	-811	16 038
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	-	1 316	-701	-2 888	-	-2 273
Orealiserade värdeförändringar i derivat	-	-2 435	-1 701	-151	130	-4 157
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	-	-	-	-	43	43
Resultat före skatt	-	4 600	7 981	-2 292	-638	9 651
Aktuell skatt	-	-559	-	-2	-397	-958
Uppskjuten skatt	-	-516	-835	-	-1 195	-2 545
Periodens resultat	-	3 525	7 146	-2 294	-2 229	6 148
Förvaltningsfastigheter	-	198 002	383 727	72 395	-	654 124
varav periodens investeringar/förvärv	-	79 576	1 882	1 168	-	82 626
Räntebärande skulder	-	108 944	180 606	30 045	-	319 595

Värderingsantaganden

	2025 30 sep	2025 30 jun	2025 31 mar	2024 31 dec	2024 30 sep	2024 30 jun	2024 31 mar	2023 31 dec
Förvaltningsfastigheter								
Vägt direktavkastningskrav, %	6,6	6,6	6,5	6,6	6,7	6,7	6,5	6,4
Genomsnittlig marknadshyra, EUR/kvm/månad ¹	19,2	19,0	18,9	18,8	16,9	16,7	16,6	16,6
Vägd kalkylränta, % ²	8,0	8,0	8,0	8,0	8,3	8,1	8,0	8,1
Långsiktig inflation marknadshyror, % ²	2,3	2,3	2,3	2,3	2,2	2,0	2,0	2,0

¹ Antagen marknadshyra för kontor, vilken ersätter aktuell hyra vid hyresförfall.

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

Känslighetsanalys

30 september 2025

Förvaltningsfastigheter,

TEUR	Antaganden	Polen ¹		Polen ¹		Litauen		Lettland	
Direktavkastningskrav, %-enheter	+/- 0,25	-7 383	8 003	-4 731	5 075	-8 750	9 584	-1 359	1 467
	+/- 0,50	-14 215	16 708	-9 153	10 533	-17 037	19 886	-2 627	3 040
	+/- 1,00	-26 455	36 630	-17 181	22 785	-32 451	42 749	-4 932	6 584
Marknadshyra, %	+/- 5,0	11 673	-11 674	8 304	-8 303	15 362	-15 181	2 578	-2 579
Uthyrningsgrad, %-enhet	+/- 1,0	-	-1 559	-	-2 171	3 922	-3 868	792	-801

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

30 september 2025

Förvaltningsfastigheter,

TEUR	Antaganden	Eastnine	
Direktavkastningskrav,	+/- 0,25	-22 223	24 129
%-enheter	+/- 0,50	-43 032	50 167
	+/- 1,00	-81 019	108 748
Marknadshyra, %	+/- 5,0	37 917	-37 737
Uhyrningsrad, %-enhet	+/- 1,0	4 714	-8 399

Marknadsrisk, TEUR

Påverkan på resultat och eget kapital	Förändring, %	2025 30 sep	2024 31 dec
Växelkurs EUR/PLN	+/- 10	19 440	18 823

Kassaflöde och intjäning	2025 30 sep	2024 31 dec
Räntebärande skulder		
Marknadsränta +/- 50 räntepunkter	-526/+526	-390/+390
Marknadsränta +/- 100 räntepunkter	-1 052/+1 052	-780/+780
Likvida medel		
Marknadsränta +/- 50 räntepunkter	+259/-259	+156/-156
Marknadsränta +/- 100 räntepunkter	+517/-517	+312/-312

Tillgångar och skulder i främmande valutor, TEUR

Likvida medel och skulder	2025 30 sep	2024 31 dec
Valuta i SEK	159	77
Valuta i PLN	4 747	4 547

Kvartalsöversikt

Resultaträkningar

TEUR	Q3 2025	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024	Q4 2023
Hysesintäkter	15 531	15 156	15 607	12 412	10 701	9 345	9 064	8 967
Fastighetskostnader	-1 050	-970	-951	-842	-755	-667	-705	-747
Driftnetto	14 480	14 186	14 656	11 570	9 947	8 678	8 359	8 220
Centrala administrationskostnader	-1 039	-1 175	-1 205	-1 079	-1 074	-978	-1 198	-904
Ränteintäkter	41	45	79	421	584	938	1 140	1 208
Räntekostnader	-5 382	-5 406	-5 476	-4 462	-3 787	-3 464	-3 083	-3 758
Andra finansiella intäkter och kostnader	122	285	-258	-294	-125	-8	108	-282
Förvaltningsresultat	8 222	7 935	7 796	6 155	5 545	5 167	5 326	4 483
<i>Orealiserade värdeförändringar:</i>								
Fastigheter	4 991	-63	19 350	-1 987	1 179	-4 986	1 534	21
Derivat	1 793	-2 347	531	-1 276	-5 223	349	716	-5 330
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	-60	-	-4	49	43	-	-	-
Resultat före skatt	14 946	5 525	27 674	2 941	1 545	530	7 577	-826
Skatt	-5 300	-131	-5 377	-3 182	-743	-215	-2 545	998
Periodens resultat	9 645	5 393	22 297	-240	801	315	5 032	172
Omräkningsdifferens för utlandsverksamhet	-68	14	-386	-255	-330	-38	-327	688
Periodens totalresultat	9 577	5 408	21 910	-496	471	276	4 705	860

Balansposter i sammandrag

TEUR	2025 30 sep	2025 30 jun	2025 31 mar	2024 31 dec	2024 30 sep	2024 30 jun	2024 31 mar	2023 31 dec
Förvaltningsfastigheter	961 914	954 989	955 543	935 374	654 124	651 628	575 963	573 771
Övriga tillgångar	15 874	16 351	15 445	16 078	11 918	32 396	12 135	10 730
Likvida medel	51 717	36 003	34 013	31 185	90 454	71 590	128 258	128 620
SUMMA TILLGÅNGAR	1 029 505	1 007 343	1 005 001	982 637	756 496	755 613	716 356	713 121
Eget kapital	463 452	453 878	459 168	437 257	396 968	396 444	404 840	400 176
Långfristiga räntebärande skulder	495 805	451 369	453 111	454 854	291 580	292 866	247 525	193 138
Kortfristiga räntebärande skulder	7 990	39 961	40 336	40 534	28 015	28 166	35 299	91 185
Övriga skulder	62 259	62 136	52 386	49 992	39 933	38 137	28 691	28 623
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 029 505	1 007 343	1 005 001	982 637	756 496	755 613	716 356	713 121

Nyckeltal per kvartal

Fastighetsrelaterade	Q3 2025	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024	Q4 2023
Uthyrningsbar yta, tkvm	271,5	271,6	271,6	271,6	211,6	211,6	182,8	182,8
Antal fastigheter	16	16	16	16	15	15	14	14
Förvaltningsfastigheter, TEUR	961 914	954 989	955 543	935 374	654 124	651 628	575 963	573 771
Överskottsgrad, %	93,2	93,6	93,9	93,2	92,9	92,9	92,2	91,7
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,7	97,1	96,0	96,1	94,4	93,6	92,7	93,1
Genomsnittshyra, EUR/kvm/månad	18,5	18,4	18,4	18,2	16,6	16,6	16,7	16,1
Genomsnittshyra, EUR/kvm/år	222	221	221	218	199	199	200	193
WAULT, år	3,6	3,7	4,0	4,1	3,9	4,2	4,1	3,8
Vägt direktavkastningskrav, fastigheter, %	6,6	6,6	6,5	6,6	6,7	6,7	6,5	6,4
Miljöcertifierade fastigheter, % av kvm	100	100	100	100	100	100	100	94

Finansiella	Q3 2025	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024	Q4 2023
Hysesintäkter, TEUR	15 531	15 156	15 607	12 412	10 701	9 345	9 064	8 967
Driftnetto, TEUR	14 480	14 186	14 656	11 570	9 947	8 678	8 359	8 220
Förvaltningsresultat, TEUR	8 222	7 935	7 796	6 155	5 545	5 167	5 326	4 483
Nettoskuld, TEUR	452 077	455 327	459 434	464 203	229 141	249 442	154 567	155 703
Belåningsgrad, %	47	48	48	50	35	38	27	27
Kapitalbindningstid, år	3,1	3,0	3,2	3,4	2,7	2,9	2,9	2,1
Räntebindningstid, år	2,5	2,7	2,9	3,1	2,1	2,2	2,0	1,7
Skuldkvot, ggr	9,0	9,9	11,3	13,6	7,4	8,3	5,2	5,2
Soliditet, %	45	45	46	44	52	52	57	56
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,5	2,4	2,4	2,5	2,5	2,7	2,2
Genomsnittlig räntenivå, %	4,4	4,4	4,5	4,5	4,6	4,7	4,7	4,0
Avkastning på eget kapital, %	8,4	4,7	19,7	-0,5	0,5	0,3	4,7	0,9

Aktierelaterade	Q3 2025	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024	Q4 2023
Eget kapital, TEUR	463 452	453 878	459 168	437 257	396 968	396 444	404 840	400 176
Långsiktigt substansvärde, TEUR	495 215	482 716	486 787	460 370	416 317	410 183	418 821	412 689
Börsvärde, TEUR	415 185	436 678	365 589	398 183	349 215	345 981	342 667	343 475
Börsvärde, TSEK	4 590 495	4 867 432	3 966 273	4 573 725	3 950 664	3 926 885	3 957 119	3 823 733
Antal utgivna aktier vid periodens slut, tusental ¹	98 242	98 242	98 242	98 242	89 481	89 481	89 481	89 481
Antal utgivna aktier vid periodens slut, justerat för återköpta aktier, tusental ¹	97 774	97 740	97 740	97 740	88 979	88 924	88 924	88 924
Vägt genomsnittligt antal aktier, justerat för återköpta aktier, tusental ¹	97 758	97 740	97 740	92 407	88 953	88 924	88 924	88 924
Kassaflöde per aktie från den löpande verksamheten, EUR ¹	0,08	0,08	0,08	0,10	0,27	-0,13	0,04	0,06
Kassaflöde per aktie, EUR ¹	0,16	0,02	0,03	-0,64	0,21	-0,64	0,00	-0,50
Förvaltningsresultat per aktie, EUR ¹	0,08	0,08	0,08	0,07	0,06	0,06	0,06	0,05
Resultat per aktie före utspädning, EUR ¹	0,10	0,06	0,23	0,00	0,01	0,00	0,06	0,00
Resultat per aktie efter utspädning, EUR ¹	0,10	0,06	0,23	0,00	0,01	0,00	0,06	0,00
Eget kapital per aktie, EUR ¹	4,74	4,64	4,70	4,47	4,46	4,46	4,55	4,50
Eget kapital per aktie, SEK ¹	52,41	51,76	50,97	51,39	50,47	50,60	52,57	50,10
Långsiktigt substansvärde per aktie, EUR ¹	5,06	4,94	4,98	4,71	4,68	4,61	4,71	4,64
Långsiktigt substansvärde per aktie, SEK ¹	56,00	55,05	54,03	54,10	52,93	52,35	54,39	51,67
Aktiekurs, EUR ¹	4,25	4,47	3,74	4,07	3,92	3,89	3,85	3,86
Aktiekurs, SEK ¹	46,95	49,80	40,58	46,80	44,40	44,16	44,50	43,00

Övrigt	Q3 2025	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024	Q4 2023
EUR/SEK	11,06	11,15	10,85	11,49	11,31	11,35	11,55	11,13
EUR/PLN	4,27	4,24	4,18	4,27	4,28	4,31	4,30	4,35

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

Härledning av nyckeltal

	Q3 2025	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024	Q4 2023
Hyresintäkter	15 531	15 156	15 607	12 412	10 701	9 345	9 064	8 967
Driftnetto	14 480	14 186	14 656	11 570	9 947	8 678	8 359	8 220
Överskottsgrad, %	93,2	93,6	93,9	93,2	92,9	92,9	92,2	91,7
Förvaltningsresultat	8 222	7 935	7 796	6 155	5 545	5 167	5 326	4 483
Räntekostnader	5 382	5 406	5 476	4 462	3 787	3 464	3 083	3 758
Resultat före räntekostnader	13 603	13 341	13 272	10 617	9 332	8 631	8 409	8 241
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,5	2,4	2,4	2,5	2,5	2,7	2,2
Driftnetto, R12	54 892	50 358	44 850	38 553	35 203	33 737	33 614	33 631
Centrala administrationskostnader, R12	-4 498	-4 533	-4 336	-4 330	-4 155	-3 931	-3 969	-3 679
Summa	50 394	45 825	40 514	34 223	31 048	29 806	29 645	29 952
Räntebärande skulder	503 794	491 330	493 447	495 388	319 595	321 032	282 825	284 323
Likvida medel	51 717	36 003	34 013	31 185	90 454	71 590	128 258	128 620
Nettoskuld, TEUR	452 077	455 327	459 434	464 203	229 141	249 442	154 567	155 703
Skuldkvot, ggr	9,0	9,9	11,3	13,6	7,4	8,4	5,2	5,2
Totalresultat, annualiserat	38 308	21 631	87 642	-1 982	1 885	1 106	18 821	3 438
Genomsnittligt eget kapital	458 665	456 523	444 561	417 113	396 794	400 487	401 730	399 777
Avkastning på eget kapital, %	8,4	4,7	19,7	-0,5	0,5	0,3	4,7	0,9
Eget kapital	463 452	453 878	459 168	437 257	396 968	396 444	404 840	400 176
Återläggning derivat	2 161	4 024	1 677	2 179	1 033	-4 075	-3 971	-3 254
Återläggning uppskjuten skatt	29 601	24 814	25 942	20 935	18 315	17 813	17 952	15 768
Långsiktigt substansvärde, TEUR	495 215	482 716	486 787	460 370	416 317	410 183	418 821	412 689
Förvaltningsfastigheter	961 914	954 989	955 543	935 374	654 124	651 628	575 963	573 771
Räntebärande skulder	503 794	491 330	493 447	495 388	319 595	321 032	282 825	284 323
Likvida medel	51 717	36 003	34 013	31 185	90 454	71 590	128 258	128 620
Belåningsgrad, %	47	48	48	50	35	38	27	27

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

TEUR	2025 jul-sep	2024 jul-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024/2025 okt-sep	2024 jan-dec
Övriga intäkter	624	447	1 872	1 340	2 705	2 172
Centrala administrationskostnader	-1 044	-1 078	-3 418	-3 042	-4 497	-4 121
Rörelseresultat	-420	-632	-1 546	-1 702	-1 793	-1 949
Orealiserade värdeförändringar i derivat	-74	-115	-70	130	-171	29
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	-60	43	-64	43	-67	40
Finansiella intäkter och kostnader	-228	1 533	2 349	5 695	3 494	6 840
Resultat före skatt	-782	830	669	4 166	1 463	4 961
Aktuell skatt	-	-60	-851	-397	-1 253	-798
Uppskjuten skatt	169	-28	422	-1 195	201	-1 415
Årets/periodens resultat	-613	742	240	2 575	412	2 747

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

TEUR	2025 30 sep	2024 31 dec	2024 30 sep
TILLGÅNGAR			
Aktier och andelar i koncernföretag	346 479	300 448	180 770
Lån till koncernföretag	28 487	73 877	75 477
Övriga tillgångar	5 229	3 256	7 552
Likvida medel	4 148	10 546	74 487
SUMMA TILLGÅNGAR	384 345	388 127	338 287
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	344 245	354 705	313 749
Räntebärande skulder	10 000	10 000	-
Lån från koncernföretag	21 716	18 712	18 503
Övriga skulder	8 384	4 711	6 035
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	384 345	388 127	338 287

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.

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 efter avdrag för likvida medel 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.

Projektfastighet

Är en fastighet huvudsakligen bestående av mark som är föremål för nybyggnation eller större förändringsprocess.

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.

Utvecklingsprojekt

Är ett projekt som syftar till att uppföra en ny byggnad i direkt anslutning till befintlig byggnad eller en nybyggnation på en projektfastighet.

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 årsstämman godkännande.

Finansiell kalender

Bokslutskommuniké 2025	5 februari 2026
Delårsrapport januari-mars 2026	28 april 2026
Årsstämma 2026	29 april 2026
Delårsrapport januari-juni 2026	7 juli 2026
Delårsrapport januari-september 2026	22 oktober 2026
Bokslutskommuniké 2026	9 februari 2027

Datum för utbetalning av utdelning till aktieägare:

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.