

Bokslutskommuniké

Januari–december 2025



Förvaltningsresultatet på rekordnivå

Förvaltningsresultatet för 2025 ökade med 40 procent och är på den högsta nivån hittills för ett enskilt år, huvudsakligen på grund av två förvärv i Polen under 2024. Även förvaltningsresultatet för kvartalet steg, ökningen uppgick till 15 procent jämfört med samma kvartal föregående år. Styrelsen föreslår en höjd utdelning till 1,28 SEK per aktie (1,20).

Oktober-december 2025

- Hyresintäkterna ökade med 24 procent och uppgick till 15 429 TEUR (12 412). I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 2 procent.
- Driftnettot ökade med 24 procent till 14 322 TEUR (11 570).
- Förvaltningsresultatet ökade med 15 procent till 7 048 TEUR (6 155).
- Orealiserade värdeförändringar uppgick till -1 646 TEUR (-3 263), varav -3 170 TEUR (-1 987) hänförs till fastigheter och 1 524 TEUR (-1 276) till derivat. Realiserade värdeförändringar uppgick till -21 TEUR (49).
- Periodens resultat ökade till 4 404 TEUR (-240).
- Nettouthyrningen uppgick till 361 TEUR (183).
- Adela Colakovic har rekryterats som ny CFO, anställningen påbörjas i juni 2026.
- Hyresavtalet med Vinted i fastigheten Uptown Park i Vilnius har förlängts med sju år och utökats med cirka 3 000 kvm till cirka 12 600 kvm.

Januari-december 2025

- Hyresintäkterna ökade med 49 procent och uppgick till 61 723 TEUR (41 523). I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 4 procent.
- Driftnettot ökade med 50 procent till 57 644 TEUR (38 553).
- Förvaltningsresultatet ökade med 40 procent till 31 001 TEUR (22 193). Ökningen förklaras huvudsakligen av två förvärv i Polen 2024.
- Orealiserade värdeförändringar uppgick till 22 609 TEUR (-9 693). Av förändringarna hänförs 21 108 TEUR (-4 260) till fastigheter och 1 501 TEUR (-5 433) till derivat. Realiserade värdeförändringar uppgick till -86 TEUR (93).
- Årets resultat ökade till 41 739 TEUR (5 908).
- Nettouthyrningen uppgick till -211 TEUR (581).

Väsentliga händelser efter årets slut

- Styrelsen föreslår en höjd utdelning till 1,28 SEK per aktie (1,20), att utbetalas kvartalsvis om vardera 0,32 SEK per aktie (0,30). Utdelningsförslaget innebär en ökning om 7 procent och utgör 41 procent av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt.
- I december 2025 har kreditavtal med Swedbank förlängts till fem års löptid och utökats med 12,7 MEUR till sammanlagt 75,5 MEUR. Ökningen har utbetalats i januari 2026.

Nyckeltal i urval

	2025 okt-dec	2024 okt-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Förvaltningsresultat/aktie, EUR	0,07	0,07	0,32	0,25
Resultat per aktie före och efter utspädning, EUR	0,05	0,00	0,43	0,07
Överskottsgrad, %	92,8	93,2	93,4	92,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,4	2,4	2,5
Avkastning på eget kapital, %	3,8	-0,5	9,1	1,2

	2025 31 dec	2025 30 sep	2024 31 dec
Fastighetsvärde, TEUR	960 450	961 914	935 374
Belåningsgrad, %	47	47	50
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,8	96,7	96,1
Långsiktigt substansvärde/aktie, SEK	55,27	56,00	54,10
Aktiekurs, SEK	50,30	46,95	46,80
Förvaltningsresultat/aktie, intjäningsförmåga, EUR	0,32	0,33	0,32
Skuldkvot, intjäningsförmåga, ggr	8,6	8,4	8,6

1 EUR = 10,82 SEK den 31 december 2025. I denna rapport avser jämförelsetalen inom parentes för resultatposter perioden januari–december 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.

Högsta förvaltningsresultatet hittills

Eastnines förvaltningsresultat för 2025 ökar till den högsta nivån någonsin och verksamheten är stabil, trots betydande geopolitisk turbulens i världen. Förvaltningsresultatet för fjärde kvartalet blev något svagare än för det tredje, på grund av lägre uthyrningsgrad och valutakurseffekter. Vi fokuserar på ytterligare förvärv i Warszawa och har fyllt på kassan genom utökad finansiering av befintliga fastigheter.

Eastnines resultat

Den geopolitiska oron i världen har ökat under 2025 och inledningen av 2026. Eastnine har dock varit förhållandevis opåverkat av turbulensen och förvaltningsresultatet 2025 uppvisar rekord med en ökning på 40 procent för året. Huvudanledningen är att effekten från de två stora förvärv som gjordes i Polen 2024 för första gången finns med under ett helt år. Hyresintäkter i jämförbart bestånd har ökat med fyra procent under året. Fjärde kvartalet var något svagare än tredje, huvudsakligen beroende på lägre uthyrningsgrad och högre övriga finansiella kostnader som påverkats av valutakurseffekter. En viss nedgång i uthyrningsgraden är en naturlig följd av Eastnines höga nivå som vid årets slut uppgick till 95,8 procent. Vi upplever att efterfrågan på kontor är fortsatt god och netto-uthyrningen var positiv under fjärde kvartalet. Vinted, en av Eastnines största hyresgäster i Vilnius, valde att förlänga och utöka sitt hyresavtal till att omfatta 12 600 kvm och hela fastigheten Uptown Park. Tidigare under året förlängdes och utökades även hyresavtalet med Rockwool i Poznan. Den årliga kundnöjdhetsmätningen ger en tydlig indikation på att hyresgästerna trivs i våra lokaler. Valutakurseffekter, som påverkar bland annat finansiella intäkter och kostnader, är en följd av att Eastnine har verksamhet i länder med annan valuta än euro, dvs. Polen och Sverige. Vi är glada över att kunna konstatera att 97 procent av våra intäkter nu är förenliga (miljömässigt hållbara) med EU-taxonomin.

Förmånligt läge på kreditmarknaden

Eastnine har under slutet av 2025 refinansierat bankkrediter i förtid, då marknadsläget varit ovanligt bra med sjunkande marginaler. I samband med refinansieringarna har avtalen utökats med 27 MEUR. Cirka 14 MEUR utbetalades i september och cirka 13 MEUR i januari 2026. Den senare är därmed inte inkluderad i räntebärande skuld och likviditet per årsskiftet, men bidrar tillsammans med tidigare likviditetsförstärkning till att skapa utrymme för framtida förvärv. Under 2026 återstår nu endast 7 MEUR att refinansiera. Den genomsnittliga låneräntan har fortsatt sjunka under fjärde kvartalet, från 4,4 till 4,3 procent.

Organisation i Polen

Under 2025 har vi börjat bygga upp vår egen organisation i Polen med inriktning mot fastighetsförvaltning, uthyrning



och hyresgäster samt ekonomi. Hittills har sex personer rekryterats, varav tre påbörjat sin anställning vid årsskiftet och resterande anslöt i början av februari 2026. Därmed har Eastnine egna medarbetare i samtliga länder, vilket vi tror är viktigt för en optimal hyresgästrelation och i slutänden också bra för Eastnines ekonomiska resultat.

“Fokus ligger på fortsatta förvärv i Warszawa mot bakgrund av det goda marknadsläget.”

Eastnines marknader

Våra marknader kännetecknas av en högre ekonomisk tillväxt, lägre kontorshyror och mer attraktiv direktavkastning, än andra europeiska marknader. Samtidigt är finansieringsvillkoren jämförbara, vilket sammantaget ger ett starkt kassaflöde och långsiktig värdestegringspotential. Vi kan notera en viss ökning av konkurrensen på transaktionsmarknaden, men från en låg nivå. Avkastningskraven för fullt uthyrda högkvalitativa kontorsfastigheter i centrala lägen har varit stabila under 2025 och ligger på cirka 6,00 procent i Warszawa, 6,50 i Vilnius, 6,75 i Riga och 7,50 i Poznan.

Förväntningar på framtiden

Vi går in i det nya året med en hög uthyrningsgrad och överskottsgrad samt stabil finansiering. Fokus ligger på fortsatta förvärv i Warszawa mot bakgrund av det goda marknadsläget. Slutligen vill jag tacka medarbetarna för en bra insats under året som gått och övriga för ett ökat intresse, vilket noteras i den ökade omsättningen av Eastnines aktie.

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 BNP-tillväxt än övriga Europa och verksamheten uppvisar starka nyckeltal.

Direktavkastning premiumkontor

Direktavkastningen för Eastnines premiumkontor på 6,0 procent (intjäningsförmågan) är högre än för motsvarande fastigheter i flertalet västeuropeiska huvudstäder, inklusive Stockholm.

6,0 %

Överskottsgrad

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

93,4 %

Uthyrningsgrad

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 95,8 procent per den sista december 2025. Uthyrningsgraden har överstigit 90 procent ända sedan slutet av 2021.

95,8 %

Fastighetsportfölj

Fastighetsvärdet uppgår till 960 MEUR, fördelat på 15 kontorsfastigheter och en projektfastighet. Drygt hälften av värdet finns i Polen som är Eastnines största marknad. Hela fastighetsbeståndet är hållbarhetscertifierat och 97 procent av omsättningen är förenlig med EU-taxonomin. Portföljen har vuxit med 23 procent i snitt per år de senaste fem åren. Ambitionen är att tillväxten ska fortsätta och lönsamheten öka.

960 MEUR

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 sina aktieägare.

16 %

Totalavkastning i aktien, snitt 5 år

Tillväxtmål

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

23 %

Tillväxt fastighetsportfölj, snitt 5 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.

28 %

Ökning av förvaltningsresultatet per aktie, 2025 jmf 2024

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 31 december 2025

Nyckeltal	Utfall 31 december 2025
Totalavkastning i aktien, 1 år	+10 %
Totalavkastning i aktien, snitt 5 år	+16 %
Tillväxt fastighetsportfölj, 1 år	+3 %
Tillväxt fastighetsportfölj, snitt 5 år	+23 %
Förvaltningsresultat per aktie, 2025 jmf 2024	+28 %
Avkastning på eget kapital, 1 år	+9 %
Avkastning på eget kapital, snitt 5 år	+8 %
Förändring utdelning per aktie, styrelsens förslag avseende räkenskapsår 2025	+7 %
Belåningsgrad	47 %
Räntetäckningsgrad, 2025	2,4 ggr

Januari–december 2025

Hyresintäkter och driftnetto ökade under året och överskottsgraden steg till 93,4 procent. Förvaltningsresultatet ökade med 40 procent till 31,0 MEUR. Främsta anledningen till den positiva utvecklingen var fastighetsförvärven i Polen under 2024. Orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter uppgick till 21,1 MEUR.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med 49 procent och uppgick till 61 723 TEUR (41 523) under perioden januari–december. Huvudanledningen till ökningen är förvärv av två fastigheter i Polen under 2024. Hyresintäkter i jämförbart bestånd ökade med 4 procent, framför allt till följd av hyresindexering och högre genomsnittlig uthyrningsgrad. Genomsnittlig hyresnivå steg till 222 EUR per kvm och år (218), huvudsakligen på grund av indexering.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade med 37 procent till -4 078 TEUR (-2 970), huvudsakligen till följd av ett större fastighetsbestånd. Kostnaderna inkluderar bland annat personalkostnader som inte debiteras hyresgästerna, kostnader hänförliga till vakanta ytor och andra fastighetskostnader. Endast fastighetskostnader som ej vidarefaktureras till hyresgästerna ingår i Bolagets fastighetskostnader.

Driftnetto och förvaltningsresultat

Driftnettot ökade med 50 procent och uppgick till 57 644 TEUR (38 553). Överskottsgraden uppgick till 93,4 procent (92,8). Centrala administrationskostnader ökade till -4 688 TEUR (-4 330) på grund av bland annat rekryteringskostnader och fler medarbetare. Ränteintäkter minskade till 250 TEUR (3 084) på grund av minskning av likvida medel efter fastighetsförvärv. Räntekostnaderna ökade till -21 770 TEUR (-14 795) på grund av nya lån i samband med förvärv, delvis motverkat av sjunkande räntenivå. Övriga finansiella intäkter och kostnader uppgick till -436 TEUR (-318), i posten ingår bland annat valutakurseffekter. Förvaltningsresultatet ökade med 40 procent till 31 001 TEUR (22 193), vilket motsvarar en ökning om 28 procent per aktie till 0,32 EUR (0,25). Procentuell ökning av förvaltningsresultatet per aktie är lägre på grund av emission av nya aktier i samband med fastighetsförvärv i november 2024.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar uppgick till 22 609 TEUR (-9 693). Av förändringarna avser 21 108 TEUR (-4 260) fastigheter, huvudsakligen hänförligt till Polen, och 1 501 TEUR (-5 433) derivat. Realiserade värdeförändringar samt utdelningar uppgick till -86 TEUR (93).

Skatt

Årets skatt uppgick till -11 785 TEUR (-6 685), varav aktuell skatt var -2 012 TEUR (-1 520) och uppskjuten skatt var -9 773 TEUR (-5 165). Av den aktuella skatten hänförs 33

procent till verksamheten i moderbolaget i Sverige, medan 67 procent avser fastighetsverksamheten i Polen. Den uppskjutna skatten är främst hänförlig till skillnaden mellan bokförda och skattemässiga värden på fastigheter, realiserade värdeförändringar på derivat samt skattemässiga underskott.

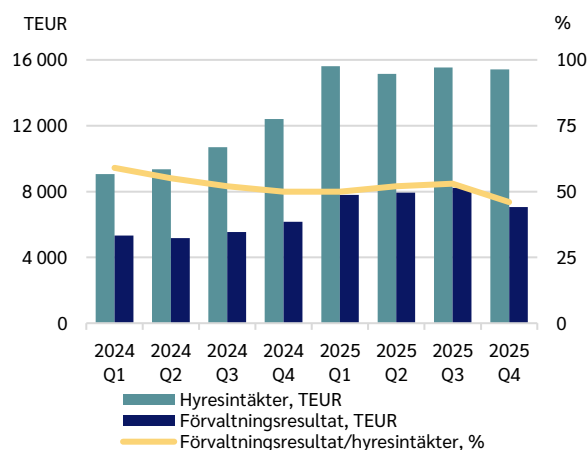
Resultat

Årets resultat uppgick till 41 739 TEUR (5 908) och årets totalresultat, dvs. efter omräkningsdifferenser för utlandsverksamhet, till 41 345 TEUR (4 957).

Segmentsrapportering

Fastigheter i Warszawa genererade ett förvaltningsresultat om 9 630 TEUR (947) och årets resultat blev 24 696 TEUR (-50) efter realiserade värdeförändringar för fastigheter om 18 154 TEUR (-137). Fastigheter i Poznan genererade ett förvaltningsresultat om 9 578 TEUR (7 799) och årets resultat blev 12 704 TEUR (5 759), inklusive realiserade värdeförändringar för fastigheter om 6 116 TEUR (1 665). För fastigheter i Vilnius var förvaltningsresultatet 15 490 TEUR (14 037), realiserade värdeförändringar för fastigheter -1 040 TEUR (869) och årets resultat 10 816 TEUR (9 756). Fastigheter i Riga genererade ett förvaltningsresultat om 1 733 TEUR (1 017), realiserade värdeförändringar för fastigheter var -2 122 TEUR (-6 657) och årets resultat -451 TEUR (-5 859). Årets resultat, ej hänförligt till segment, var -6 026 TEUR (-3 698).

Hyresintäkter och förvaltningsresultat



	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Resultat i sammandrag, TEUR		
Hyresintäkter	61 723	41 523
Fastighetskostnader	-4 078	-2 970
Driftnetto	57 644	38 553
Centrala administrationskostnader	-4 688	-4 330
Räntenetto	-21 520	-11 712
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-436	-318
Förvaltningsresultat	31 001	22 193
Orealiserade värdeförändringar	22 609	-9 693
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	-86	93
Aktuell/uppskjuten skatt	-11 785	-6 685
Årets resultat	41 739	5 908
Omräkningsdifferenser för utlandsverksamhet	-395	-950
Årets totalresultat	41 345	4 957
Finansiell ställning i sammandrag, TEUR	2025 31 dec	2024 31 dec
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	960 450	935 374
Derivatinstrument	1 146	1 728
Övriga tillgångar	18 288	14 350
Likvida medel (inkl. spärrade)	50 824	31 185
SUMMA TILLGÅNGAR	1 030 708	982 637
EGET KAPITAL & SKULDER		
Eget kapital	467 902	437 257
Räntebärande skulder	501 907	495 388
Derivatinstrument	1 852	3 907
Uppskjuten skatteskuld	30 782	20 935
Övriga skulder	28 264	25 150
SUMMA EGET KAPITAL & SKULDER	1 030 708	982 637
Segment i sammandrag, TEUR	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Warszawa		
Förvaltningsresultat	9 630	947
Orealiserade värdeförändringar	19 389	-1 019
Aktuell skatt	-425	-86
Uppskjuten skatt	-3 898	108
Resultat Warszawa	24 696	-50
Poznan		
Förvaltningsresultat	9 578	7 799
Orealiserade värdeförändringar	6 309	-831
Aktuell skatt	-924	-632
Uppskjuten skatt	-2 259	-576
Resultat Poznan	12 704	5 759
Vilnius		
Förvaltningsresultat	15 490	14 037
Orealiserade värdeförändringar	-933	-999
Uppskjuten skatt	-3 741	-3 282
Resultat Vilnius	10 816	9 756
Riga		
Förvaltningsresultat	1 733	1 017
Orealiserade värdeförändringar	-2 177	-6 872
Aktuell skatt	-7	-3
Resultat Riga	-451	-5 859
Ofördelat		
Centrala administrationskostnader	-4 673	-4 282
Ej allokerat finansnetto	-756	2 675
Orealiserade värdeförändringar i derivat	21	29
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	-86	93
Aktuell skatt	-657	-798
Uppskjuten skatt	125	-1 415
Resultat Ofördelat	-6 026	-3 698
Årets resultat	41 739	5 908

Finansiering

Eastnines verksamhet finansieras i huvudsak av eget kapital och räntebärande skuld. Eget kapital uppgick till 467 902 TEUR (437 257) och räntebärande skulder till 501 907 TEUR (495 388) vid årets slut. Eastnine har under september respektive december refinansierat totalt 95,5 MEUR. I samband med refinansieringarna har Eastnine tecknat avtal om nya lån om 14,4 MEUR som utbetalats i september samt 12,7 MEUR som utbetalats i januari 2026.

Belåningsgraden var vid årets slut 47 procent (50) och soliditeten 45 procent (44). Samtliga räntebärande skulder, utom 10 MEUR som utgörs av fasträntelån, löper med rörlig ränta kopplad mot Euribor 3M alternativt 6M. Räntesäkrad andel av skulderna utgjorde 83 procent (84), varav 98 procent med ränteswappar och 2 procent genom fasträntelån.

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

Under 2025 har skulderna, exklusive refinansierade låneförfall, amorterats med 7 983 TEUR (6 661). De årliga amorteringarna enligt avtal uppgick vid årets slut till 6 870 TEUR (8 267), motsvarande 1,4 procent (1,7) av räntebärande skuld. Eastnine har ränteswappar om

nominellt 405 795 TEUR (408 494). Ränteswapparna värderas till verkligt värde och värdeförändringar redovisas i resultatet, utan påverkan på kassaflödet. Det verkliga nettovärdet på ränteswapparna uppgick till -728 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.

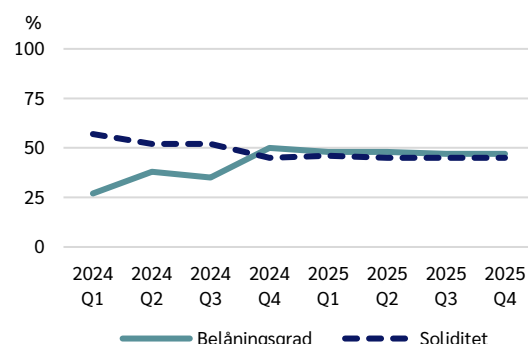
Substansvärde och eget kapital per aktie

Vid årets slut var det långsiktiga substansvärdet per aktie 5,11 EUR (4,71), motsvarande 55,27 SEK per aktie (54,10). Eget kapital per aktie var 4,79 EUR (4,47), motsvarande 51,79 SEK per aktie (51,39).

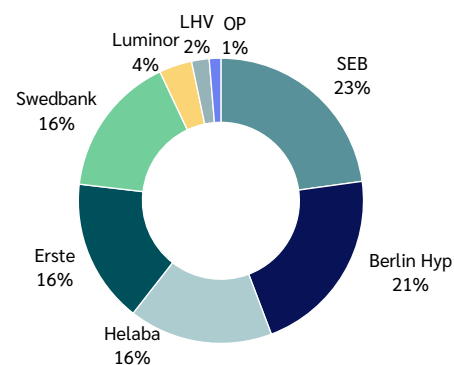
Kassaflöde

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändringar i rörelsekapitalet uppgick till 30 539 TEUR (20 131) under året. Förändringar i rörelsekapitalet var -377 TEUR (1 119). Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -6 553 TEUR (-324 884) och från finansieringsverksamheten till -4 017 TEUR (202 686). Årets kassaflöde uppgick till 19 592 TEUR (-100 948). Likvida medel ökade med 19 639 TEUR under året till 47 175 TEUR (27 536) vid årets slut.

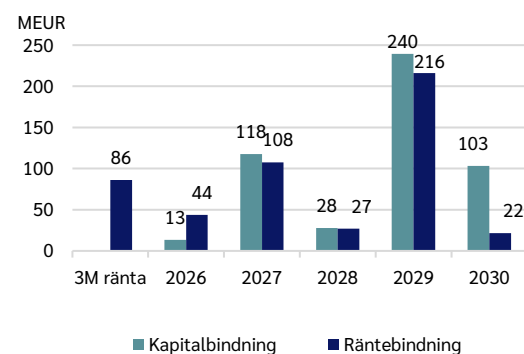
Belåningsgrad och soliditet



Fördelning räntebärande skuld

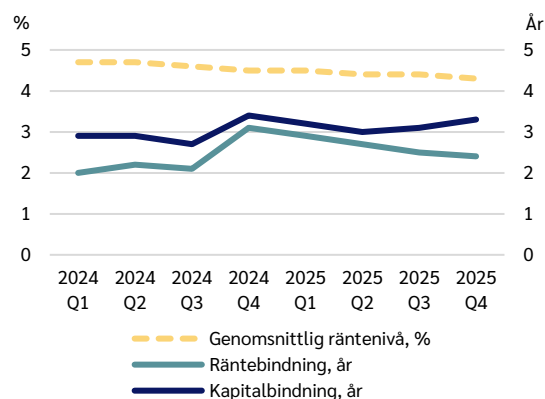


Kapitalbindning¹ och räntebindning



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 31 december 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.
- Övriga finansiella intäkter och kostnader har bedömts motsvaras av budget. Ingen beräkning av historiska eller framtida valutadifferenser sker.

Kommentarer intjäningsförmåga

- Lägre uthyrningsgrad har minskat hyresintäkterna och ökat fastighetskostnaderna, jämfört med intjäningsförmågan per 30 september 2025. Även driftnettot har minskat av samma anledning.
- Ränteintäkterna har ökat som en följd av högre avkastning på likvida placeringar än föregående kvartal.
- Räntekostnaderna har minskat genom amorteringar samt lägre genomsnittlig räntenivå på befintliga lån.
- Övriga finansiella intäkter och kostnader, som härrör från ny budget, har ökat bland annat efter tecknande av nytt hyresavtal för huvudkontoret.
- Förvaltningsresultatet har minskat huvudsakligen på grund av lägre uthyrningsgrad.
- Förvaltningsresultat per aktie har minskat med cirka 0,01 EUR, motsvarande 2 procent.
- Överskottsgraden har sjunkit, huvudsakligen på grund av högre fastighetskostnader och lägre hyresintäkter, vilket också påverkat direktavkastningsnivån.
- Räntetäckningsgraden är oförändrad, men skuldkvoten har ökat som en följd av lägre driftnetto och lägre kassa, även om amortering av skulder har haft en dämpande effekt på ökningen.

TEUR	2025 31 dec	2025 30 sep	Förändring, %
Hyresintäkter	61 552	62 021	-1
Fastighetskostnader	-4 078	-3 813	+7
Driftnetto	57 474	58 208	-1
Centrala administrationskostnader	-4 688	-4 498	+4
Ränteintäkter	464	172	+170
Räntekostnader	-21 732	-22 001	-1
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-177	-44	+302
Förvaltningsresultat	31 341	31 837	-2

Nyckeltal	2025 31 dec	2025 30 sep	Förändring, enhet
Förvaltningsresultat per aktie, EUR	0,32	0,33	-0,01
Överskottsgrad, %	93,4	93,9	-0,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,4	0,0
Skuldkvot, ggr	8,6	8,4	+0,2
Genomsnittlig räntenivå, %	4,3	4,4	-0,1
Direktavkastning exklusive utvecklingsprojekt, %	6,0	6,1	-0,1
Direktavkastning, %	6,0	6,1	-0,1
Förvaltningsfastigheter, TEUR	960 450	961 914	-1 464

Marknad

Eastnines marknader kännetecknas av högre ekonomisk tillväxt, lägre kontorshyror och mer 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, vilken drivit fram tillväxten av moderna kontorsstockar de senaste tjugo åren.

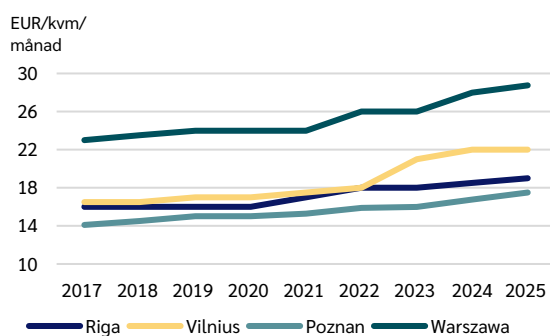
Sedan pandemin har efterfrågan på högkvalitativa kontorslokaler i attraktiva lägen stärkts, samtidigt som den försvagats för kontor med lägre kvalitet och sämre lägen. Hyresnivåer för premiumkontor är därför i en stigande trend, trots att totala vakanser ökat de senaste åren. Warszawa och Poznan är Eastnines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

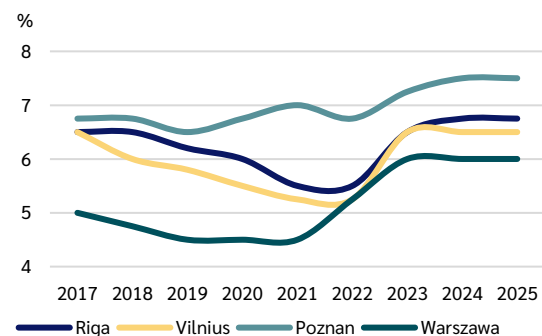
Hyresnivå premiumkontor

Eastnines marknader



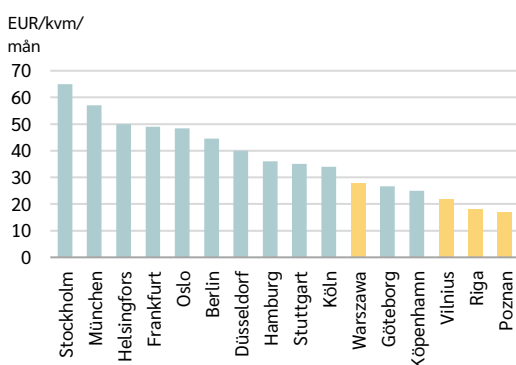
Direktavkastningskrav premiumkontor

Eastnines marknader



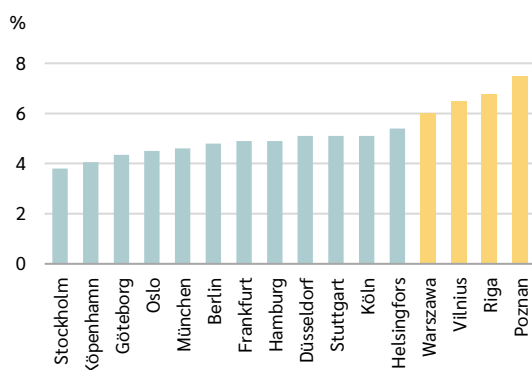
Hyresnivå premiumkontor

Nordiska, tyska och Eastnines marknader¹



Direktavkastningskrav premiumkontor

Nordiska, tyska och Eastnines marknader¹



¹ 2024. | Källa: JLL, Colliers, CBRE

Fastighetsbestånd

Fastighetsvärdet ökade med 25,1 MEUR under året till 960,5 MEUR. Orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter uppgick till 21,1 MEUR, varav merparten härrörde från Polen.

Fastighetsportfölj

Vid årets slut bestod Eastnines fastighetsportfölj av 16 fastigheter, varav 15 kontorsfastigheter och en projekt-fastighet. Totalt antal kvm uppgick till cirka 271 500 (271 600) och värdet per kvm till 3 541 EUR (3 409). Marknadsvärdet för samtliga fastigheter summerade till 960,5 MEUR (935,4), varav utvecklingsprojekt uppgick till 9,7 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 95,8 procent (96,1) vid årets slut och hyresvärdet ökade till 64,3 MEUR (63,6). Överskottsgraden uppgick till 93,4 procent (92,8). Fastighetsbeståndets genomsnittliga ålder, baserat på kvm, uppgick till 8,3 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 årets slut uppgick Eastnines uthyrningsbara yta i Warszawa till cirka 59 900 kvm, vilket bedöms motsvara en procent av kontorsmarknaden. Hyresvärdet ökade till 18,3 MEUR (18,0) och det totala fastighetsvärdet till 298,2 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 årets slut uppgick

Eastnines uthyrningsbara yta i Poznan till cirka 68 100 kvm, vilket bedöms motsvara 10 procent av kontorsmarknaden. Hyresvärdet ökade till 14,8 MEUR (14,6) och det totala fastighetsvärdet till 204,8 MEUR (198,3).

Vilnius

I Litauens huvudstad Vilnius äger Eastnine nio fastigheter koncentrerade till tre områden. I det centrala affärs-distriktet, 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 årets slut uppgick Eastnines sammanlagda uthyrningsbara yta i Vilnius till cirka 121 000 kvm, motsvarande en marknadsandel om 10 procent av kontorsmarknaden i staden. Hyresvärdet ökade till 26,4 MEUR (26,2) och fastighetsvärdet ökade till 389,5 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 Skanstē 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 ökat till 4,8 MEUR (4,7) och fastighetsvärdet uppgick till 67,9 MEUR (68,8), varav värdet på utvecklingsprojekt var 9,3 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	-	100,0	18,3	298,2	31
Poznan	66 169	1 457	457	68 083	1 027	98,6	14,8	204,8	21
Vilnius	117 478	3 246	289	121 013	6 414	95,0	26,4	389,5	41
Riga	20 026	2 476	-	22 502	6 059	75,1	4,8	67,9	7
Totalt	260 901	8 526	2 101	271 529	13 500	95,8	64,3	960,5	100

Utvecklingsprojekt

Eastnine har tre framtida utvecklingsprojekt. Samtliga projekt är i planeringsstadiet och kommer att startas först när respektive projekt bedöms kunna uppvisa tillfredsställande resultat. Projektet The Pine i Riga som planeras att uppföras i direkt anslutning till befintlig byggnad på fastigheten Alojas 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 25,1 MEUR till 960,5 MEUR (935,4) under året. Investeringar i befintliga fastigheter bidrog med 5,8 MEUR. Totala realiserade värdeförändringar uppgick till 21,1 MEUR, varav den del som påverkade fastighetsvärdet uppgick till 19,3 MEUR. Mellanskillnaden på 1,8 MEUR utgör justering under andra kvartalet avseende bolagsförvärvet av Warsaw Unit. Lägre avkastningskrav och ett antagande om högre marknadsnyttor, 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 fjärde kvartalet värderades sex fastigheter externt, varav tre i Litauen, två i Lettland och en i Polen. Realiserade värdeförändringar uppgick till -3,2 MEUR under kvartalet.

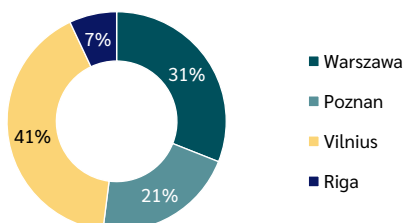
Förvärv och avyttringar samt investeringar i befintligt fastighetsbestånd

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

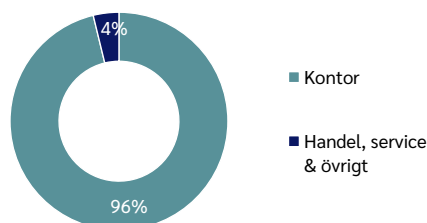
Fastighetsvärdets förändring

TEUR	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Fastighetsvärde vid årets början	935 374	573 771
Fastighetsförvärv	-	361 499
Investeringar i befintliga fastigheter	5 769	4 364
Realiserade värdeförändringar	19 307	-4 260
Fastighetsvärde vid årets slut	960 450	935 374

Fastighetsvärde per segment



Lokalyta per kategori



Eastnine har förlängt och utökat hyresavtalet med Vinted i fastigheten Uptown Park i Vilnius. Avtalet innebär att Vinteds ytor ökar med 3 000 kvm till cirka 12 600 kvm.

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 61,6 MEUR (61,1) vid årets slut, varav kontrakterad årshyra för de tio största hyresgästerna utgjorde 51 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 3,8 år och för de tio största hyresgästerna 4,4 år. Vid beaktande av break-option är den genomsnittliga återstående löptiden 3,3 år respektive 3,8 år för samtliga avtal och de tio största hyresgästerna.

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

den till 288 EUR (282), i Poznan till 204 EUR (201), i Vilnius till 204 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

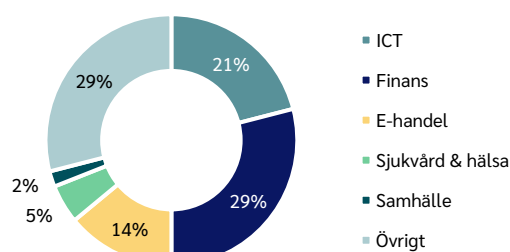
Nettouthyrningen under året, dvs. tecknade avtal minus uppsagda avtal, uppgick till -1 467 kvm, motsvarande årshyror om -211 TEUR. Den genomsnittliga årshyran för nytecknade avtal under året uppgick till 213 EUR per kvm. Totalt 31 156 kvm, motsvarande årshyror om 6 340 TEUR, har förlängts under året. Omförhandling av hyresavtal har skett till en genomsnittlig årshyra om 203 EUR per kvm. Av nettouthyrningen kvarstår cirka 1 300 kvm i kommande nettoinflyttning under första halvåret 2026.

Största hyresgäster

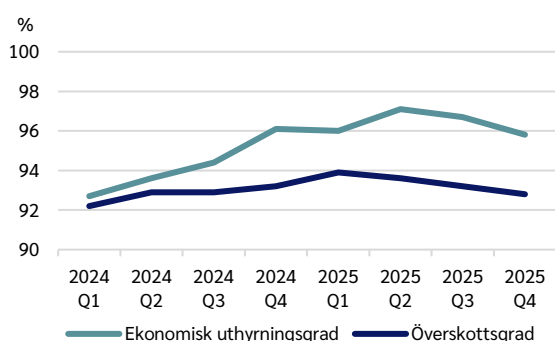
Hyresgäst	Andel av kontrakterad årshyra ¹ , %
Warta	11
Allegro	10
Danske Bank	9
Telia	5
Vinted	3
McKinsey	3
Swedbank	3
Rockwool	3
CBRE	2
Moderna	2
Totalt	51

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

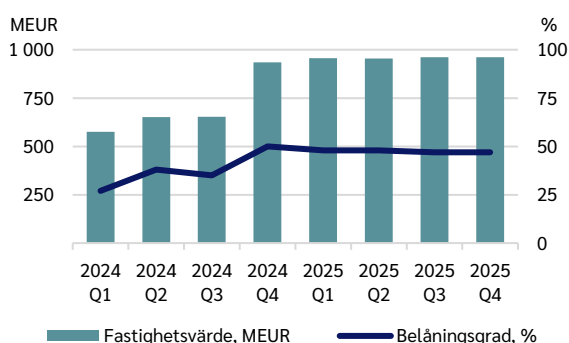
Hyresgäster per bransch



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). Vid externvärderingar utförs alltid besiktning av fastigheterna på plats. Externvärderingarna under året har utförts av Avison Young, Colliers International Advisor, Jones Lang LaSalle 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.

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 året. Projektet Kimmels fastighetsvärde motsvarar externvärdering per 31 december 2025.

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) och antagen marknadshyra uppgick till i genomsnitt 19,3 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 8,2 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. Capex i värderingsmodellen ligger normalt i intervallet 2,0–5,0 procent och uppgick i genomsnitt 2,3 procent (2,6).

Värderingsantaganden

Antaganden	Warszawa	Poznan	Vilnius	Riga	Genomsnitt 31 dec 2025	Genomsnitt 31 dec 2024
Genomsnittlig marknadshyra, EUR/kvm/månad ¹	26,7	17,8	17,3	15,3	19,3	18,8
Vägt direktavkastningskrav, %	6,4	7,1	6,5	6,9	6,6	6,6
Vägd kalkylränta, %	8,0	7,8	8,4	8,6	8,2	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 uthyrningsgrad, %
Kontor	260 901	55,7	58,2	223	95,8
Handel och service	8 527	1,4	1,5	182	88,8
Parkering	-	3,8	3,9	-	97,3
Övrigt ¹	2 101	0,7	0,7	134	99,9
Totalt	271 529	61,6	64,3	222	95,8

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, tillhandahålla hög servicenivå samt skapa goda relationer med hyresgäster, anställda och leverantörer.

Hållbarhetsmål

Eastnines hållbarhetsambition är att definiera framtiden för en hållbar fastighetsmarknad i våra regioner och arbetar målmedvetet för att uppnå bland annat följande mål:

- 100 procent EU-taxonomiförenlig fastighetsverksamhet (av nettoomsättningen)
- Nettonollutsläpp¹ av växthusgaser (Net Zero) till 2040 i hela värdekedjan, inklusive att halvera utsläppen till 2030
- 100 procent hållbarhetscertifierad fastighetsportfölj
- Femstjärnig rating från GRESB

¹ I enlighet med Science Based Targets initiative. Validering pågår.

Nyckeltal

Hållbarhetscertifierad fastighetsportfölj, 2025



100 %

Taxonomiförenlig verksamhet, 2025



97 %

Grön finansiering, 2025



88 %

Förändring fastighetsenergi,
jämförbart bestånd, 2025



-3,9 %

Förändring total energianvändning,
jämförbart bestånd, 2025



-0,9 %

GRESB 2025, antal stjärnor



Nyckeltal ¹	2025 jan-dec	2024 jan-dec	Förändring, %	Förändring jämförbart bestånd ² , %
Fastighetsenergi, kWh/kvm ³	101,3	96,1	5,5	-3,9
Total energianvändning, kWh/kvm	138,2	134,3	2,9	-0,9

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.

S7-fastigheterna i Vilnius har solcellsbeklädda tak som ger fastigheterna fossilfri el och gröna ytor mellan byggnaderna som både samlar regnvatten och bidrar till en trevlig utomhusmiljö.

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 årets slut hade Eastnine-koncernen 27 (22) heltidsanställda, varav 11 (10) var anställda på huvudkontoret i Stockholm, 8 (7) i Vilnius, 5 (5) i Riga och 3 (-) i Warszawa. Bolagets och koncernens delårsrapport omfattar perioden januari–december 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. Det geopolitiska läget har försämrats under året och kan, liksom andra omvärldsrisker såsom lokal-, politik- och planrisk, svag ekonomisk konjunktur samt negativa värdeförändringar på fastigheter, 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. Koncernens resultat påverkas av förändringar i valutakurs mellan EUR och PLN samt EUR och SEK. I takt med ökad digitalisering 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

Årets resultat uppgick till -390 TEUR (2 747). För moderbolagets resultat- och balansräkning, se s. 30.

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 (kompleterande 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. Bokslutskommunikén 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.

Spärrade likvida medel

Spärrade likvida medel är likvida medel på eget konto som säkerhet för banklån eller hyresgästers inbetalda depositioner.

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 årets slut

Styrelsen föreslår, för räkenskapsåret 2025, en höjd utdelning till 1,28 SEK per aktie (1,20) att utbetalas kvartalsvis om vardera 0,32 SEK per aktie (0,30). Utdelningsförslaget innebär en ökning om 7 procent och utgör 41 procent av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt.

I december 2025 har kreditavtal med Swedbank förlängts till fem års löptid och utökats med 12,7 MEUR till sammanlagt 75,5 MEUR. Ökningen har utbetalats i januari 2026.

Vd:s intygande

Den verkställande direktören försäkrar att bokslutskommunikén 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 5 februari 2026

Kestutis Sasnauskas
Vd

Granskningsrapport

Till styrelsen i Eastnine AB (publ)

Org. nr 556693-7404

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Eastnine AB (publ) per den 31 december 2025 och den tolv månaders period 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 5 februari 2026

KPMG AB

Marc Karlsson
Auktoriserad revisor

Aktien

Eastnines aktiekurs steg med 7 procent under 2025 och stängde på 50,30 SEK vid årets slut. Aktiens totalavkastning var 10 procent samtidigt som fastighetsindex OMX Stockholm Real Estate GI minskade med 9 procent. Det långsiktiga substansvärdet per aktie ökade med 2 procent i SEK och med 8 procent i EUR.

Kursutveckling och totalavkastning

Eastnines aktiekurs stängde på 50,30 SEK (46,80) vid årets slut, efter en uppgång med 7 procent under året. Årets högsta stängningskurs på 51,70 SEK uppmättes den 28 oktober och den lägsta på 37,55 SEK noterades den 9 april. Bolagets börsvärde uppgick till 4,9 miljarder SEK (4,6) vid årets slut.

Eastnines akties totalavkastning för den senaste tolv-månadersperioden uppgick till 10,2 procent. Under samma period minskade fastighetsindex OMX Stockholm Real Estate GI med -8,7 procent. Eastnines totalavkastning, i snitt per år under den senaste femårsperioden uppgick till 16,3 procent, jämfört med -2,3 procent för fastighetsindex.

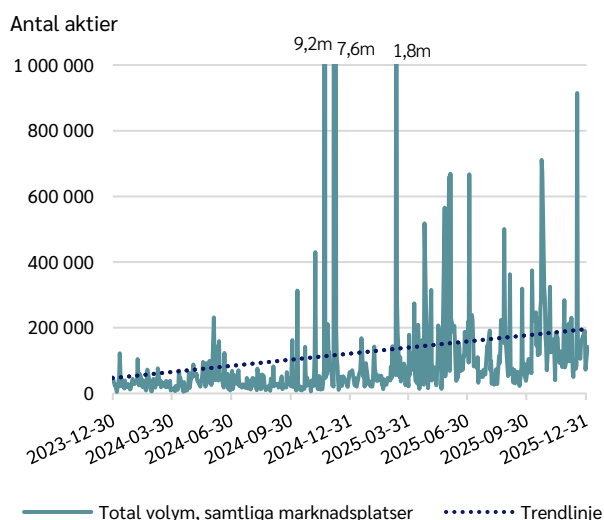
Substansvärde

Det långsiktiga substansvärdet per aktie har ökat och uppgick vid årets slut till 55,27 SEK (54,10) respektive 5,11 EUR (4,71). Eget kapital per aktie uppgick till 51,79 SEK (51,39) respektive 4,79 EUR (4,47). Den långsiktiga substansrabatten minskade till 9 procent (13).

Omsättning och free float

Den genomsnittliga dagsomsättningen på Nasdaq har ökat till 88 537 aktier (66 656) under året och på samtliga marknadsplatser¹ till 133 234 aktier (111 693). Free float² för aktien uppgick vid årets slut till 48,5 procent (41,8).

Omsättning



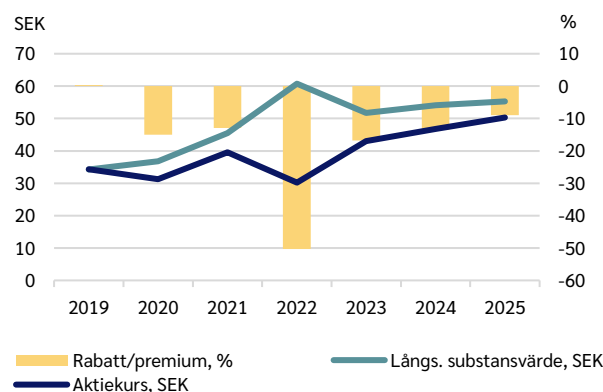
Totalavkastning

Totalavkastning, %	1 år	5 år	Snitt per år under fem år
Eastnine	10,2	81,3	16,3
OMX Stockholm Real Estate GI	-8,7	-11,2	-2,3

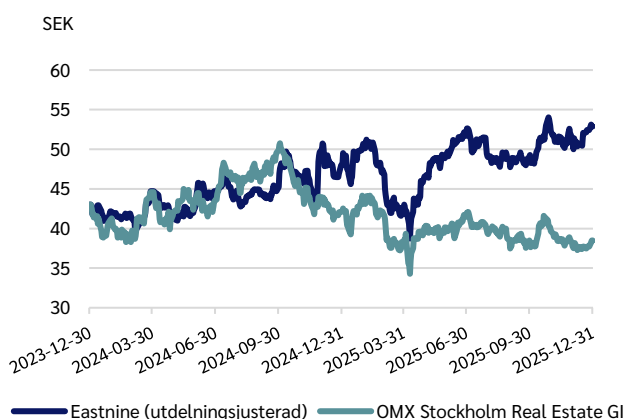
Nyckeltal per aktie

Data per aktie	2025 31 dec	2024 31 dec
Eget kapital, EUR	4,79	4,47
Långsiktigt substansvärde, EUR	5,11	4,71
Aktiekurs, EUR	4,65	4,07
Eget kapital, SEK	51,79	51,39
Långsiktigt substansvärde, SEK	55,27	54,10
Aktiekurs, SEK	50,30	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 München, Börse Stuttgart, Frankfurt Stock Exchange och Lang & Schwarz TradeCenter. 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 årets 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 31 december till 78,9 procent (83,6).

Antalet kända aktieägare har ökat under året och uppgick den 31 december till 7 218 (5 942). Två ägare, Peter Elam Håkansson och Bonnier Fastigheter Invest hade vardera minst 10 procent av totalt antal aktier i Bolaget.

Återköp

Vid årets 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 31 december 2025

Aktieägare	Antal aktier	%	Förändring andel 2025, %-enheter
Peter Elam Håkansson ¹	17 288 610	17,6	-8,3
Bonnier Fastigheter Invest AB	15 553 048	15,8	0,0
Kestutis Sasnauskas ¹	9 570 697	9,7	5,3
Arbona AB (publ)	6 586 460	6,7	-2,5
Patrik Brummer ¹	3 331 720	3,4	0,0
Albin Rosengren ¹	1 810 348	1,8	1,0
Göran Gustafssons Stiftelser	1 555 555	1,6	0,0
Handelsbanken Fonder	1 316 077	1,3	0,7
Dimensional Fund Advisors	1 314 933	1,3	0,0
Gustaf Hermelin ¹	930 000	0,9	0,0
Martin Olof Brage Larsén	895 000	0,9	0,0
First Fondene	800 000	0,8	0,8
Protean Funds Scandinavia	778 184	0,8	0,8
Staffan Malmer	675 170	0,7	-0,4
Jacob Grapengiesser	671 444	0,7	0,0
15 största aktieägarna	63 077 246	64,2	-2,5
Eastnine AB (återköpta aktier)	467 616	0,5	0,0
Övriga	34 696 866	35,3	2,5
Totalt	98 241 728	100,0	0,0

¹ Privat och via bolag. Källa: Modular Finance

Tre skäl att investera i Eastnine

1. Positiva långsiktiga trender

- Verksam 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 och starka kassaflöden

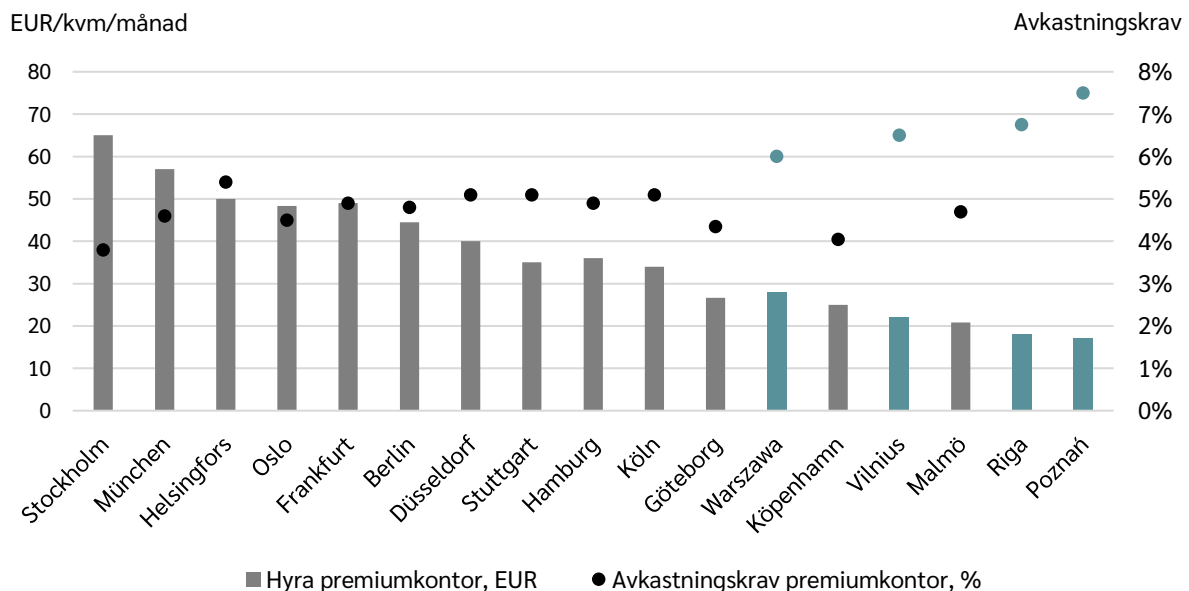
- Verksam på marknader med relativt sett högre fastighetsavkastning och likvärdig finansieringskostnad, vilket ger bra kassaflöde och goda förutsättningar för fortsatt värdetillväxt.

3. Premiumfastigheter i premiumlägen

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

Av 20 europeiska städer med högst BNP-tillväxt under de senaste 15 åren (2010–2025), utgör polska städer tio, enligt en sammanställning gjord av Oxford Economics. Även Eastnines marknader Vilnius och Riga finns med bland de topp 20 snabbast växande europeiska städerna under samma tidsperiod.

Källa: Oxford Economics, Eurostat

Koncernens rapport över totalresultat

TEUR	2025 okt-dec	2024 okt-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Hyresintäkter	15 429	12 412	61 723	41 523
Fastighetskostnader	-1 107	-842	-4 078	-2 970
Driftnetto	14 322	11 570	57 644	38 553
Centrala administrationskostnader	-1 269	-1 079	-4 688	-4 330
Ränteintäkter	86	421	250	3 084
Räntekostnader	-5 506	-4 462	-21 770	-14 795
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-585	-294	-436	-318
Förvaltningsresultat	7 048	6 155	31 001	22 193
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	-3 170	-1 987	21 108	-4 260
Orealiserade värdeförändringar i derivat	1 524	-1 276	1 501	-5 433
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	-21	49	-86	93
Resultat före skatt	5 380	2 941	53 525	12 593
Aktuell skatt	140	-562	-2 012	-1 520
Uppskjuten skatt	-1 117	-2 620	-9 773	-5 165
Årets/periodens resultat¹	4 404	-240	41 739	5 908
Övrigt totalresultat – poster som kan komma att återföras till resultatet:				
Omräkningsdifferenser för utlandsverksamhet	46	-255	-395	-950
Årets/periodens totalresultat¹	4 449	-496	41 345	4 957
Antal utgivna aktier, justerat för återköpta aktier, tusental	97 774	97 740	97 774	97 740
Genomsnittligt antal aktier före utspädning, tusental ²	97 774	92 407	97 753	89 807
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, tusental ²	97 774	92 407	97 753	89 841
Resultat per aktie före utspädning, EUR ²	0,05	0,00	0,43	0,07
Resultat per aktie efter utspädning, EUR ²	0,05	0,00	0,43	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 31 dec	2024 31 dec
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	960 450	935 374
Nyttjanderättstillgång, leasingavtal	7 368	5 610
Derivatinstrument	1 125	1 377
Övriga anläggningstillgångar	938	213
Summa anläggningstillgångar	969 880	942 574
Övriga omsättningstillgångar	9 982	8 527
Derivatinstrument	21	351
Spärrade likvida medel	3 649	3 649
Likvida medel	47 175	27 536
Summa omsättningstillgångar	60 827	40 063
SUMMA TILLGÅNGAR	1 030 708	982 637
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	467 902	437 257
Räntebärande skulder	488 390	454 854
Derivatinstrument	1 852	3 907
Uppskjuten skatteskuld	30 782	20 935
Leasingskuld	7 195	5 610
Övriga långfristiga skulder	4 964	4 556
Summa långfristiga skulder	533 183	489 863
Räntebärande skulder	13 517	40 534
Leasingskuld	264	-
Övriga kortfristiga skulder	15 842	14 984
Summa kortfristiga skulder	29 623	55 518
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 030 708	982 637

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-31 december	-	-	-	5 908	5 908
Övrigt totalresultat 1 januari-31 december	-	-	-950	-	-950
Nyemission	358	40 642	-	-	41 000
Utdelning till aktieägarna	-	-9 044	-	-	-9 044
Långsiktiga incitamentsprogram	-	67	-	-	67
Inbetald premie vid utfärdande av teckningsoptioner	-	100	-	-	100
Utgående eget kapital 31 december 2024	4 018	270 466	-413	163 186	437 257
Resultat 1 januari-31 december	-	-	-	41 739	41 739
Övrigt totalresultat 1 januari-31 december	-	-	-395	-	-395
Utdelning till aktieägarna	-	-	-	-10 702	-10 702
Långsiktiga incitamentsprogram	-	3	-	-	3
Utgående eget kapital 31 december 2025	4 018	270 468	-808	194 223	467 902

Koncernens rapport över kassaflöden

TEUR	2025 okt-dec	2024 okt-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	5 380	2 941	53 525	12 593
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	1 879	3 129	-20 973	9 058
Betald inkomstskatt	140	-562	-2 012	-1 520
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändringar i rörelsekapitalet	7 400	5 508	30 539	20 131
Ökning (-)/minskning(+) rörelsefordringar	-1 385	-4 217	-1 435	-6 922
Ökning (+)/minskning(-) rörelseskulder	-224	5 450	1 058	8 041
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 791	6 741	30 162	21 249
Investeringsverksamheten				
Förvärv av immateriella tillgångar	-84	-	-290	-
Investeringar i befintliga fastigheter	-1 707	-1 311	-5 769	-4 364
Förvärv av fastigheter ¹	-	-240 926	-	-320 499
Förvärv av inventarier	-339	-2	-494	-21
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 130	-242 239	-6 553	-324 884
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	-	178 000	14 423	253 230
Amortering av lån	-1 891	-2 206	-7 983	-42 164
Amortering av leasingskuld	-7	-95	-7	-190
Inbetald premie vid utfärdande av teckningsoptioner	-	-	-	100
Utdelning till aktieägarna	-2 676	-2 207	-10 451	-8 290
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 573	173 492	-4 017	202 686
Periodens/årets kassaflöde	-913	-62 007	19 592	-100 948
Likvida medel, ingående balans	48 069	89 530	27 536	128 456
Valutakursdifferenser i likvida medel	18	13	48	28
Likvida medel, utgående balans	47 175	27 536	47 175	27 536

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

Nyckeltal

	2025 okt-dec	2024 okt-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Förvaltningsresultat per aktie, EUR ¹	0,07	0,07	0,32	0,25
Resultat per aktie före utspädning, EUR ¹	0,05	0,00	0,43	0,07
Resultat per aktie efter utspädning, EUR ¹	0,05	0,00	0,43	0,07
Kassaflöde per aktie från den löpande verksamheten, EUR ¹	0,06	0,07	0,31	0,24
Kassaflöde per aktie, EUR ¹	-0,01	-0,67	0,20	-1,12
Överskottsgrad, %	92,8	93,2	93,4	92,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,4	2,4	2,5
Avkastning på eget kapital, %	3,8	-0,5	9,1	1,2

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–31 dec 2025						
Hyresintäkter	17 850	14 817	25 206	3 850	-	61 723
Fastighetskostnader	-558	-501	-1 987	-1 033	-	-4 078
Driftnetto	17 292	14 317	23 219	2 817	-	57 644
Centrala administrationskostnader	-	-	-15	-	-4 673	-4 688
Ränteintäkter	-	1	48	20	182	250
Räntekostnader	-7 533	-4 528	-7 735	-1 111	-862	-21 770
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-129	-211	-27	7	-76	-436
Förvaltningsresultat	9 630	9 578	15 490	1 733	-5 429	31 001
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	18 154	6 116	-1 040	-2 122	-	21 108
Orealiserade värdeförändringar i derivat	1 235	193	107	-55	21	1 501
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	-	-	-	-	-86	-86
Resultat före skatt	29 019	15 887	14 557	-444	-5 494	53 525
Aktuell skatt	-425	-924	-	-7	-657	-2 012
Uppskjuten skatt	-3 898	-2 259	-3 741	-	125	-9 773
Periodens resultat	24 696	12 704	10 816	-451	-6 026	41 739
Förvaltningsfastigheter	298 200	204 811	389 526	67 913	-	960 450
varav periodens investeringar/förvärv	58	432	4 013	1 266	-	5 769
Räntebärande skulder	163 800	107 606	190 771	29 731	10 000	501 907

TEUR	Fastigheter				Ofördelat	Summa
	Warszawa Polen	Poznan Polen	Vilnius Litauen	Riga Lettland		
1 jan–31 dec 2024						
Hyresintäkter	1 750	11 945	24 255	3 572	-	41 523
Fastighetskostnader	-20	-225	-1 691	-1 033	-	-2 970
Driftnetto	1 731	11 720	22 564	2 539	-	38 553
Centrala administrationskostnader	-5	-43	-	-	-4 282	-4 330
Ränteintäkter	-	1	206	25	2 853	3 084
Räntekostnader	-778	-3 651	-8 715	-1 553	-99	-14 795
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-	-228	-18	6	-79	-318
Förvaltningsresultat	947	7 799	14 037	1 017	-1 607	22 193
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	-137	1 665	869	-6 657	-	-4 260
Orealiserade värdeförändringar i derivat	-882	-2 496	-1 869	-215	29	-5 433
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	-	-	-	-	93	93
Resultat före skatt	-72	6 968	13 038	-5 856	-1 485	12 593
Aktuell skatt	-86	-632	-	-3	-798	-1 520
Uppskjuten skatt	108	-576	-3 282	-	-1 415	-5 165
Periodens resultat	-50	5 759	9 756	-5 859	-3 698	5 908
Förvaltningsfastigheter	281 789	198 263	386 553	68 769	-	935 374
varav periodens investeringar/förvärv	281 926	79 488	3 138	1 311	-	365 863
Räntebärande skulder	167 160	108 674	179 686	29 869	10 000	495 388

Värderingsantaganden

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

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

² Fram till och med 30 juni 2024 avser värderingsantaganden endast Baltikum.

Känslighetsanalys

31 december 2025

Förvaltningsfastigheter,

TEUR	Antaganden	Polen ¹		Polen ¹		Litauen		Lettland	
Direktavkastningskrav, %-enheter	+/- 0,25	-11 800	12 700	-4 632	4 970	-8 048	8 646	-1 396	1 507
	+/- 0,50	-22 700	26 500	-8 959	10 317	-15 578	18 031	-2 699	3 131
	+/- 1,00	-42 200	58 100	-16 812	22 324	-29 001	39 445	-5 059	6 792
Marknadshyra, %	+/- 5,0	14 748	-15 057	8 224	-8 224	14 303	-14 285	2 082	-2 073
Uthyrningsgrad, %-enhet	+/- 1,0	-	-	-	-	4 763	-4 774	599	-715

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

31 december 2025

Förvaltningsfastigheter,

TEUR	Antaganden	Eastnine	
Direktavkastningskrav, %	+/- 0,25	-25 876	27 823
%-enheter	+/- 0,50	-49 936	57 979
	+/- 1,00	-93 072	126 661
Marknadshyra, %	+/- 5,0	39 357	-39 639
Uthyrningsgrad, %-enhet	+/- 1,0	5 362	-5 489

Marknadsrisk, TEUR

Påverkan på eget kapital och totalresultat	Förändring, %	2025 31 dec	2024 31 dec
Växelkurs EUR/PLN	+/- 10	20 111	18 823

Kassaflöde och intjäning	2025 31 dec	2024 31 dec
Räntebärande skulder		
Marknadsränta +/- 50 räntepunkter	-436/+436	-390/+390
Marknadsränta +/- 100 räntepunkter	-872/+872	-780/+780
Likvida medel		
Marknadsränta +/- 50 räntepunkter	+254/-254	+156/-156
Marknadsränta +/- 100 räntepunkter	+508/-508	+312/-312

Tillgångar och skulder i främmande valutor, TEUR

	2025 31 dec	2024 31 dec
Likvida medel (inkl. spärrade) och skulder		
Valuta i SEK	167	77
Valuta i PLN	4 464	4 547
Leasingskuld i SEK	1 451	-

Kvartalsöversikt

Resultaträkningar

TEUR	Q4 2025	Q3 2025	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024
Hyresintäkter	15 429	15 531	15 156	15 607	12 412	10 701	9 345	9 064
Fastighetskostnader	-1 107	-1 050	-970	-951	-842	-755	-667	-705
Driftnetto	14 322	14 480	14 186	14 656	11 570	9 947	8 678	8 359
Centrala administrationskostnader	-1 269	-1 039	-1 175	-1 205	-1 079	-1 074	-978	-1 198
Ränteintäkter	86	41	45	79	421	584	938	1 140
Räntekostnader	-5 506	-5 382	-5 406	-5 476	-4 462	-3 787	-3 464	-3 083
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-585	122	285	-258	-294	-125	-8	108
Förvaltningsresultat	7 048	8 222	7 935	7 796	6 155	5 545	5 167	5 326
<i>Orealiserade värdeförändringar:</i>								
Fastigheter	-3 170	4 991	-63	19 350	-1 987	1 179	-4 986	1 534
Derivat	1 524	1 793	-2 347	531	-1 276	-5 223	349	716
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	-21	-60	-	-4	49	43	-	-
Resultat före skatt	5 380	14 946	5 525	27 674	2 941	1 545	530	7 577
Skatt	-977	-5 300	-131	-5 377	-3 182	-743	-215	-2 545
Periodens resultat	4 404	9 645	5 393	22 297	-240	801	315	5 032
Omräkningsdifferens för utlandsverksamhet	46	-68	14	-386	-255	-330	-38	-327
Periodens totalresultat	4 449	9 577	5 408	21 910	-496	471	276	4 705

Balansposter i sammandrag

TEUR	2025 31 dec	2025 30 sep	2025 30 jun	2025 31 mar	2024 31 dec	2024 30 sep	2024 30 jun	2024 31 mar
Förvaltningsfastigheter	960 450	961 914	954 989	955 543	935 374	654 124	651 628	575 963
Övriga tillgångar	19 434	15 874	16 351	15 445	16 078	11 918	32 396	12 135
Likvida medel (inkl. spärrade)	50 824	51 717	36 003	34 013	31 185	90 454	71 590	128 258
SUMMA TILLGÅNGAR	1 030 708	1 029 505	1 007 343	1 005 001	982 637	756 496	755 613	716 356
Eget kapital	467 902	463 452	453 878	459 168	437 257	396 968	396 444	404 840
Långfristiga räntebärande skulder	488 390	495 805	451 369	453 111	454 854	291 580	292 866	247 525
Kortfristiga räntebärande skulder	13 517	7 990	39 961	40 336	40 534	28 015	28 166	35 299
Övriga skulder	60 899	62 259	62 136	52 386	49 992	39 933	38 137	28 691
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 030 708	1 029 505	1 007 343	1 005 001	982 637	756 496	755 613	716 356

Nyckeltal per kvartal

Fastighetsrelaterade	Q4 2025	Q3 2025	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024
Uthyrningsbar yta, tkvm	271,5	271,5	271,6	271,6	271,6	211,6	211,6	182,8
Antal fastigheter	16	16	16	16	16	15	15	14
Förvaltningsfastigheter, TEUR	960 450	961 914	954 989	955 543	935 374	654 124	651 628	575 963
Överskottsgrad, %	92,8	93,2	93,6	93,9	93,2	92,9	92,9	92,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,8	96,7	97,1	96,0	96,1	94,4	93,6	92,7
Genomsnittshyra, EUR/kvm/månad	18,5	18,5	18,4	18,4	18,2	16,6	16,6	16,7
Genomsnittshyra, EUR/kvm/år	222	222	221	221	218	199	199	200
WAULT, år	3,8	3,6	3,7	4,0	4,1	3,9	4,2	4,1
Vägt direktavkastningskrav, fastigheter, %	6,6	6,6	6,6	6,5	6,6	6,7	6,7	6,5
Miljöcertifierade fastigheter, % av kvm	100	100	100	100	100	100	100	100

Finansiella	Q4 2025	Q3 2025	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024
Hysesintäkter, TEUR	15 429	15 531	15 156	15 607	12 412	10 701	9 345	9 064
Driftnetto, TEUR	14 322	14 480	14 186	14 656	11 570	9 947	8 678	8 359
Förvaltningsresultat, TEUR	7 048	8 222	7 935	7 796	6 155	5 545	5 167	5 326
Nettoskuld, TEUR	451 083	452 077	455 327	459 434	464 203	229 141	249 442	154 567
Belåningsgrad, %	47	47	48	48	50	35	38	27
Kapitalbindningstid, år	3,3	3,1	3,0	3,2	3,4	2,7	2,9	2,9
Räntebindningstid, år	2,4	2,5	2,7	2,9	3,1	2,1	2,2	2,0
Skuldkvot, ggr	8,5	9,0	9,9	11,3	13,6	7,4	8,3	5,2
Soliditet, %	45	45	45	46	44	52	52	57
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,5	2,5	2,4	2,4	2,5	2,5	2,7
Genomsnittlig räntenivå, %	4,3	4,4	4,4	4,5	4,5	4,6	4,7	4,7
Avkastning på eget kapital, %	3,8	8,4	4,7	19,7	-0,5	0,5	0,3	4,7

Aktierelaterade	Q4 2025	Q3 2025	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024
Eget kapital, TEUR	467 902	463 452	453 878	459 168	437 257	396 968	396 444	404 840
Långsiktigt substansvärde, TEUR	499 391	495 215	482 716	486 787	460 370	416 317	410 183	418 821
Börsvärde, TEUR	454 469	415 185	436 678	365 589	398 183	349 215	345 981	342 667
Börsvärde, TSEK	4 918 038	4 590 495	4 867 432	3 966 273	4 573 725	3 950 664	3 926 885	3 957 119
Antal utgivna aktier vid periodens slut, tusental ¹	98 242	98 242	98 242	98 242	98 242	89 481	89 481	89 481
Antal utgivna aktier vid periodens slut, justerat för återköpta aktier, tusental ¹	97 774	97 774	97 740	97 740	97 740	88 979	88 924	88 924
Genomsnittligt antal aktier, justerat för återköpta aktier, tusental ¹	97 774	97 758	97 740	97 740	92 407	88 953	88 924	88 924
Kassaflöde per aktie från den löpande verksamheten, EUR ¹	0,06	0,08	0,08	0,08	0,07	0,27	-0,14	0,04
Kassaflöde per aktie, EUR ¹	-0,01	0,16	0,02	0,03	-0,67	0,21	-0,65	0,00
Förvaltningsresultat per aktie, EUR ¹	0,07	0,08	0,08	0,08	0,07	0,06	0,06	0,06
Resultat per aktie före utspädning, EUR ¹	0,05	0,10	0,06	0,23	0,00	0,01	0,00	0,06
Resultat per aktie efter utspädning, EUR ¹	0,05	0,10	0,06	0,23	0,00	0,01	0,00	0,06
Eget kapital per aktie, EUR ¹	4,79	4,74	4,64	4,70	4,47	4,46	4,46	4,55
Eget kapital per aktie, SEK ¹	51,79	52,41	51,76	50,97	51,39	50,47	50,60	52,57
Långsiktigt substansvärde per aktie, EUR ¹	5,11	5,06	4,94	4,98	4,71	4,68	4,61	4,71
Långsiktigt substansvärde per aktie, SEK ¹	55,27	56,00	55,05	54,03	54,10	52,93	52,35	54,39
Aktiekurs, EUR ¹	4,65	4,25	4,47	3,74	4,07	3,92	3,89	3,85
Aktiekurs, SEK ¹	50,30	46,95	49,80	40,58	46,80	44,40	44,16	44,50

Övrigt	Q4 2025	Q3 2025	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024
EUR/SEK	10,82	11,06	11,15	10,85	11,49	11,31	11,35	11,55
EUR/PLN	4,23	4,27	4,24	4,18	4,27	4,28	4,31	4,30

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

Härledning av nyckeltal

	Q4 2025	Q3 2025	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024
Hyresintäkter	15 429	15 531	15 156	15 607	12 412	10 701	9 345	9 064
Driftnetto	14 322	14 480	14 186	14 656	11 570	9 947	8 678	8 359
Överskottsgrad, %	92,8	93,2	93,6	93,9	93,2	92,9	92,9	92,2
Förvaltningsresultat	7 048	8 222	7 935	7 796	6 155	5 545	5 167	5 326
Räntekostnader	5 506	5 382	5 406	5 476	4 462	3 787	3 464	3 083
Resultat före räntekostnader	12 554	13 603	13 341	13 272	10 617	9 332	8 631	8 409
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,5	2,5	2,4	2,4	2,5	2,5	2,7
Driftnetto, R12	57 644	54 892	50 358	44 850	38 553	35 203	33 737	33 614
Centrala administrationskostnader, R12	-4 688	-4 498	-4 533	-4 336	-4 330	-4 155	-3 931	-3 969
Summa	52 957	50 394	45 825	40 514	34 223	31 048	29 806	29 645
Räntebärande skulder	501 907	503 794	491 330	493 447	495 388	319 595	321 032	282 825
Likvida medel (inkl. spärrade)	50 824	51 717	36 003	34 013	31 185	90 454	71 590	128 258
Nettoskuld, TEUR	451 083	452 077	455 327	459 434	464 203	229 141	249 442	154 567
Skuldkvot, ggr	8,5	9,0	9,9	11,3	13,6	7,4	8,4	5,2
Totalresultat, annualiserat	17 797	38 308	21 631	87 642	-1 982	1 885	1 106	18 821
Genomsnittligt eget kapital	465 677	458 665	456 523	444 561	417 113	396 794	400 487	401 730
Avkastning på eget kapital, %	3,8	8,4	4,7	19,7	-0,5	0,5	0,3	4,7
Eget kapital	467 902	463 452	453 878	459 168	437 257	396 968	396 444	404 840
Återläggning derivat	707	2 161	4 024	1 677	2 179	1 033	-4 075	-3 971
Återläggning uppskjuten skatt	30 782	29 601	24 814	25 942	20 935	18 315	17 813	17 952
Långsiktigt substansvärde, TEUR	499 391	495 215	482 716	486 787	460 370	416 317	410 183	418 821
Förvaltningsfastigheter	960 450	961 914	954 989	955 543	935 374	654 124	651 628	575 963
Räntebärande skulder	501 907	503 794	491 330	493 447	495 388	319 595	321 032	282 825
Likvida medel (inkl. spärrade)	50 824	51 717	36 003	34 013	31 185	90 454	71 590	128 258
Belåningsgrad, %	47	47	48	48	50	35	38	27

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

TEUR	2025 okt-dec	2024 okt-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Övriga intäkter	977	833	2 849	2 172
Centrala administrationskostnader	-1 469	-1 079	-4 888	-4 121
Rörelseresultat	-493	-247	-2 039	-1 949
Orealiserade värdeförändringar i derivat	91	-101	21	29
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	-21	-3	-86	40
Finansiella intäkter och kostnader	-104	1 145	2 245	6 840
Resultat före skatt	-527	794	142	4 961
Aktuell skatt	194	-401	-657	-798
Uppskjuten skatt	-297	-221	125	-1 415
Årets/periodens resultat	-630	172	-390	2 747

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

TEUR	2025 31 dec	2024 31 dec
TILLGÅNGAR		
Aktier och andelar i koncernföretag	331 980	300 448
Lån till koncernföretag	27 637	73 877
Övriga tillgångar	5 268	3 256
Likvida medel	21 719	10 546
SUMMA TILLGÅNGAR	386 605	388 127
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	343 615	354 705
Räntebärande skulder	10 000	10 000
Lån från koncernföretag	25 699	18 712
Övriga skulder	7 291	4 711
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	386 605	388 127

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 (inkl. spärrade) 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 (inkl. spärrade) 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 (inkl. spärrade) 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 dividerat med antal utgivna aktier med avdrag för återköpta aktier.

Förvaltningsresultat per aktie

Förvaltningsresultat dividerat med genomsnittligt antal utgivna aktier med avdrag för återköpta aktier.

Kassaflöde per aktie

Periodens kassaflöde dividerat med genomsnittligt antal utgivna aktier med avdrag för återköpta aktier.

Kassaflöde per aktie från den löpande verksamheten

Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten dividerat med genomsnittligt antal utgivna aktier med avdrag för återköpta aktier.

Långsiktigt substansvärde

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

Långsiktigt substansvärde per aktie

Långsiktigt substansvärde dividerat med antal utgivna aktier med avdrag för återköpta aktier.

Resultat per aktie (definition enligt IFRS)

Periodens resultat hänförligt till moderbolagets ägare dividerat med genomsnittligt antal utgivna aktier med avdrag för 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).

Nettouthyrning

Årtliga 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.

Spärrade likvida medel

Spärrade likvida medel är likvida medel på eget konto som säkerhet för banklån eller hyresgästers inbetalda depositioner.

Substansrabatt/premie

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

Utvecklingsprojekt

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.

Återköp av egna aktier

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

Finansiell kalender

Årsredovisning 2025	vecka 13, 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

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)
Birger Jarlsgatan 25
111 45 Stockholm
Tel: 08-505 977 00
www.eastnine.com
Organisationsnummer: 556693-7404

Om Eastnine

Ambition

Eastnine ska bli en ledande leverantör av kontor i den snabbast växande delen av Europa.

Kundlöfte

Vi erbjuder de bästa fastigheterna och platserna för att träffa, rekrytera och behålla människor.

Affärsmodell

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