

eastnine ©

Delårsrapport

Januari–mars 2026

Nowy Rynek D och E i Poznan, Polen

Stabilt förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet för första kvartalet 2026 var stabilt, trots en kall vinter med höga energipriser och en orolig omvärld. Kassan ökade efter utbetalning av nya lån, men belåningsgraden ligger kvar på 47 procent. Efter periodens slut har Eastnine tecknat avtal om försäljning av två fastigheter i Riga, vilket beräknas öka likviditeten med ytterligare cirka 12 MEUR under andra kvartalet.

Januari–mars 2026

- Hysesintäkterna minskade med 1 procent och uppgick till 15 429 TEUR (15 607).
- Driftnettot minskade med 4 procent till 14 045 TEUR (14 656).
- Förvaltningsresultatet minskade med 2 procent till 7 668 TEUR (7 796).
- Orealiserade värdeförändringar uppgick till 1 388 TEUR (19 881), varav -2 677 TEUR (19 350) hänförs till fastigheter och 4 066 TEUR (531) till derivat. Realiserade värdeförändringar uppgick till 13 TEUR (-4).
- Periodens resultat minskade till 7 500 TEUR (22 297).
- Nettouthyrningen uppgick till 63 TEUR (219).
- Utökad kreditavtal med Swedbank om 12,7 MEUR har utbetalats i januari.
- Eastnines klimatmål har validerats av Science Based Targets initiative (SBTi).
- Styrelsen har föreslagit en utdelning om 1,28 SEK per aktie (1,20), att utbetalas kvartalsvis om vardera 0,32 SEK per aktie (0,30).

Väsentliga händelser efter periodens slut

- Eastnine har tecknat avtal om försäljning av kontorsfastigheterna Alojias Biroji samt Zala 1 i Riga, Lettland, för cirka 38 MEUR. Transaktionen är förbehållen finansiering samt godkännande av konkurrensmyndigheten och förväntas slutföras under andra kvartalet 2026.

Nyckeltal i urval

	2026 jan-mar	2025 jan-mar
Förvaltningsresultat/aktie, EUR	0,08	0,08
Resultat/aktie före och efter utspädning, EUR	0,08	0,23
Överskottsgrad, %	91,0	93,9
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,4
Avkastning på eget kapital, %	6,8	19,6

	2026 31 mar	2025 31 dec
Fastighetsvärde, TEUR	960 032	960 450
Belåningsgrad, %	47	47
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,6	95,8
Långsiktigt substansvärde/aktie, SEK	56,47	55,27
Aktiekurs, SEK	44,55	50,30
Förvaltningsresultat/aktie enligt intjäningsförmåga, EUR	0,33	0,32
Skuldquot enligt intjäningsförmåga, ggr	8,4	8,6

1 EUR = 10,94 SEK den 31 mars 2026. I denna rapport avser jämförelsetalen inom parentes för resultatposter perioden januari–mars 2025 och för balansposter 31 december 2025. 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.

Skapar förutsättningar för förvärv

Förvaltningsresultatet var stabilt under första kvartalet, trots kall vinter och höga energikostnader under inledningen av året. Eastnine arbetar vidare med att skapa förutsättningar för ytterligare förvärv med fokus på Warszawa. Efter periodens slut har vi tecknat avtal om försäljning av två fastigheter i Riga, vilket kommer att tillföra Bolaget ytterligare likviditet.

Stabilt förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet för första kvartalet 2026 var på samma nivå som fjärde kvartalet förra året, men något lägre än första kvartalet föregående år. Resultatet 2026 är påverkat av en lägre genomsnittlig uthyrningsgrad samt höga energikostnader på grund av en kall vinter. En lägre uthyrningsgrad påverkar inte bara hyresintäkterna utan också fastighetskostnaderna, då endast fastighetskostnader relaterade till uthyrda ytor kan överföras till hyresgästerna. Hyresintäkterna är på samma nivå som under fjärde kvartalet 2025, men synbart en procent lägre än under första kvartalet 2025. I realiteten är hyresintäkterna på samma nivå, då en valutakursdifferens under första kvartalet 2025 ingick i hyresintäkter, för att under andra kvartalet flyttats till övriga finansiella intäkter. Hyresindexeringen uppgick till cirka 2 procent under första kvartalet och även om det inte riktigt framgår av siffrorna på grund av ovanstående är det tydligt i intjäningsförmågan och förhoppningsvis i kommande kvartalsjämförelser. I Eastnine indexerar cirka 75 procent av indexerade avtal under första kvartalet och övriga löpande under resterande del av året. Uppbyggnaden av egen organisation i Polen har också påverkat resultatet, då avvecklingen av externa leverantörer för vissa tjänster kommer med viss eftersläpning. Valutakursförändringar relaterade till verksamhet och tillgångar i Polen och Sverige påverkar, liksom tidigare, posten övriga finansiella intäkter och kostnader. Detta kvartal var förändringarna positiva.

Positiv nettouthyrning

Nettouthyrningen var positiv, 63 TEUR, under perioden. Då merparten av hyresavtalen förfaller under andra halvåret, är det ovanligt med stora förändringar under första kvartalet. Uthyrningsgraden låg vid kvartalets slut på 95,6 procent, efter en minskning med 0,2 procentenheter sedan årsskiftet. Den genomsnittliga nivån på uthyrningsgraden under kvartalet var dock lägre.

Försäljning av fastigheter i Riga

Eastnine har efter periodens slut tecknat avtal om försäljning av två fastigheter i Riga, Lettland, för cirka 38 MEUR. Köpare är Indexo Real Estate Fund, som förvaltas av Provendi Asset Management. Försäljningen, som tillför likviditet som kan användas i kommande förvärv, är ytterligare ett steg på vägen mot att optimera



investeringarna där vi tror att avkastningen kommer att vara högst på lång sikt. Efter en försäljning av kontorsfastigheterna Alojias Biroji samt Zala 1 i centrala Riga, om sammanlagt 13 700 kvm, kommer Eastnine endast att äga förvaltningsfastigheten Valdemara Centrs, om cirka 8 800 kvm, samt projektfastigheten Kimmel i Riga. Transaktionen är förbehållen finansiering samt godkännande av konkurrensmyndigheten och förväntas slutföras under andra kvartalet 2026. Likviden inkluderar kontanta medel om nära 32 MEUR samt fondandelar i Indexo Real Estate Fund till ett värde om drygt 6 MEUR.

“Försäljning av två fastigheter i Riga kommer att tillföra Bolaget ytterligare likviditet.”

Validerade klimatmål

Eastnines kort- och långsiktiga klimatmål har under kvartalet validerats av Science Based Targets initiative (SBTi). Valideringen bekräftar att vår utsläppsminskingsbana är i linje med målen i Parisavtalet och med målet att begränsa den globala uppvärmningen till 1,5 °C. Eastnine åtar sig att uppnå nettonollutsläpp av växthusgaser i sin fastighetsportfölj och värdekedja till 2040. De validerade målen utgör en viktig milstolpe i klimatarbetet och kommer att vägleda Eastnines omställning under de kommande åren. Centrala fokusområden är bland annat energieffektivisering i fastighetsportföljen samt övergång till förnybar energi. Vi ser hållbarhetsarbetet som en värdeskapande del av vår kärnverksamhet.

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 6,1 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 driftnettot i relation till hyresintäkterna, för de senaste 12 månaderna är högre än för andra jämförbara fastighetsbolag.

92,7 %

Uthyrningsgrad

Den ekonomiska uthyrningsgraden är hög och har överstigit 90 procent ända sedan slutet av 2021.

95,6 %

Fastighetsportfölj

Fastighetsvärdet uppgår till 960 MEUR, varav fastigheter som innehas för försäljning (två fastigheter i Riga) utgör cirka 37 MEUR. Värdet är fördelat på totalt 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 (2025). 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.

12 %

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.

-2 %

Förändring av förvaltningsresultatet per aktie, jan-mar 2026 jmf jan-mar 2025

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 mars 2026

Totalavkastning i aktien, 1 år	+13 %
Totalavkastning i aktien, snitt 5 år	+12 %
Tillväxt fastighetsportfölj, 1 år	+0 %
Tillväxt fastighetsportfölj, snitt 5 år	+23 %
Förvaltningsresultat per aktie, jan-mar 2026 jmf jan-mar 2025	-2 %
Avkastning på eget kapital, 1 år	+6 %
Avkastning på eget kapital, snitt 5 år	+8 %
Förändring utdelning per aktie, styrelsens förslag avseende räkenskapsår 2025	+7 %
Belåningsgrad	47 %
Räntetäckningsgrad, jan-mar 2026	2,4 ggr

Januari–mars 2026

Förvaltningsresultatet var något lägre under första kvartalet, påverkat av en lägre genomsnittlig uthyrningsgrad och högre kostnader för el och värme till följd av en ovanligt kall inledning på året. Orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter uppgick till -2,7 MEUR, framför allt relaterat till ett utvecklingsprojekt i Riga.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna minskade med 1 procent och uppgick till 15 429 TEUR (15 607) under perioden januari-mars. Minskningen förklaras dels av en lägre uthyrningsgrad under första kvartalet, dels av att en valutakursdifferens om 185 TEUR hänförlig till hyresgarantier redovisades som hyresintäkt under Q1 2025, som från Q2 2025 flyttats till övriga finansiella intäkter. Genomsnittlig hyresnivå steg till 228 EUR per kvm och år (222), huvudsakligen på grund av indexering.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade med 45 procent till -1 383 TEUR (-951), huvudsakligen till följd högre kostnader för el och värme på grund av en kall vinter i kombination med lägre uthyrningsgrad samt fler anställda i Polen. 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

Driftnettet minskade med 4 procent och uppgick till 14 045 TEUR (14 656). Överskottsgraden uppgick till 91,0 procent (93,9). Centrala administrationskostnader ökade till -1 308 TEUR (-1 205), bland annat som en effekt av fler medarbetare. Ränteintäkter ökade till 152 TEUR (79) på grund av ökad likviditet som placerats på bankkonto. Räntekostnaderna var i princip oförändrade, trots upptagande av nya lån, och uppgick till -5 478 TEUR (-5 476). Anledningen var en något lägre genomsnittlig räntenivå. Övriga finansiella intäkter och kostnader uppgick till 257 TEUR (-258), i posten ingår bland annat valutakurseffekter. Förvaltningsresultatet minskade med 2 procent till 7 668 TEUR (7 796). Minskningen per aktie var densamma i procent, även om resultatet per aktie synes vara oförändrat, 0,08 EUR (0,08).

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar uppgick till 1 388 TEUR (19 881). Av förändringarna avser -2 677 TEUR (19 350) fastigheter, huvudsakligen hänförligt till ett utvecklingsprojekt i Riga, och 4 066 TEUR (531) derivat. Realiserade värdeförändringar samt utdelningar var 13 TEUR (-4).

Skatt

Periodens skatt uppgick till -1 569 TEUR (-5 377), varav aktuell skatt var -232 TEUR (-446) och uppskjuten skatt var -1 337 TEUR (-4 931). Den aktuella skatten hänförs till fastighetsverksamheten i Polen. Den uppskjutna skatten är främst hänförlig till skillnaden mellan bokförda och skattemässiga värden på fastigheter, orealiserade värdeförändringar på derivat samt skattemässiga underskott.

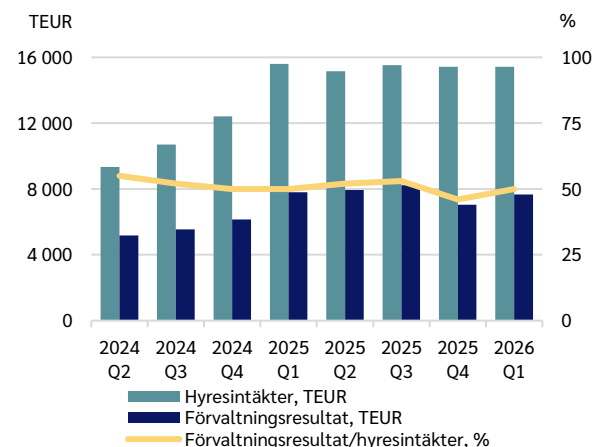
Resultat

Periodens resultat uppgick till 7 500 TEUR (22 297) och periodens totalresultat, dvs. efter omräkningsdifferenser för utlandsverksamhet, till 8 012 TEUR (21 910). Resultatminskningen, jämfört med samma period föregående år, är främst hänförligt till orealiserade värdeförändringar fastigheter.

Segmentsrapportering

Fastigheter i Warszawa genererade ett förvaltningsresultat om 2 527 TEUR (2 447) och periodens resultat blev 3 889 TEUR (14 312). Fastigheter i Poznan genererade ett förvaltningsresultat om 2 408 TEUR (2 530) och periodens resultat blev 2 284 TEUR (6 453). För fastigheter i Vilnius var förvaltningsresultatet 3 755 TEUR (3 844) och periodens resultat 4 182 TEUR (2 737). Fastigheter i Riga genererade ett förvaltningsresultat om 387 TEUR (389) och periodens resultat var -1 676 TEUR (219). Rigas negativa resultat under perioden är huvudsakligen hänförligt till orealiserad värdeförändring avseende utvecklingsprojektet The Pine. Periodens resultat, ej hänförligt till segment, var -1 179 TEUR (-1 424).

Hyresintäkter och förvaltningsresultat



Resultat i sammandrag, TEUR	2026 jan-mar	2025 jan-mar
Hysesintäkter	15 429	15 607
Fastighetskostnader	-1 383	-951
Driftnetto	14 045	14 656
Centrala administrationskostnader	-1 308	-1 205
Räntenetto	-5 326	-5 397
Övriga finansiella intäkter och kostnader	257	-258
Förvaltningsresultat	7 668	7 796
Orealiserade värdeförändringar	1 388	19 881
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	13	-4
Aktuell/uppskjuten skatt	-1 569	-5 377
Periodens resultat	7 500	22 297
Omräkningsdifferenser för utlandsverksamhet	512	-386
Periodens totalresultat	8 012	21 910

Finansiell ställning i sammandrag, TEUR	2026 31 mar	2025 31 dec
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter ¹	960 032	960 450
Övriga tillgångar	22 990	19 434
Likvida medel (inkl. spärrade)	63 366	50 824
SUMMA TILLGÅNGAR	1 046 389	1 030 708
EGET KAPITAL & SKULDER		
Eget kapital	475 914	467 902
Räntebärande skulder	513 247	501 907
Övriga skulder	57 227	60 899
SUMMA EGET KAPITAL & SKULDER	1 046 389	1 030 708

¹ Inklusive förvaltningsfastigheter som innehas för försäljning.

Segment i sammandrag, TEUR	2026 jan-mar	2025 jan-mar
Warszawa		
Förvaltningsresultat	2 527	2 447
Orealiserade värdeförändringar	2 013	14 898
Aktuell/uppskjuten skatt	-651	-3 033
Resultat Warszawa	3 889	14 312
Poznan		
Förvaltningsresultat	2 408	2 530
Orealiserade värdeförändringar	339	5 722
Aktuell/uppskjuten skatt	-462	-1 799
Resultat Poznan	2 284	6 453
Vilnius		
Förvaltningsresultat	3 755	3 844
Orealiserade värdeförändringar	1 099	-570
Uppskjuten skatt	-673	-537
Resultat Vilnius	4 182	2 737
Riga		
Förvaltningsresultat	387	389
Orealiserade värdeförändringar	-2 062	-169
Aktuell skatt	-1	-1
Resultat Riga	-1 676	219
Ofördelat		
Centrala administrationskostnader	-1 308	-1 190
Ej allokerat finansnetto	-101	-224
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	13	-4
Aktuell/uppskjuten skatt	218	-6
Resultat Ofördelat	-1 179	-1 424
Periodens resultat	7 500	22 297

Finansiering

Eastnines verksamhet finansieras i huvudsak av eget kapital och räntebärande skuld. Eget kapital uppgick till 475 914 TEUR (467 902) och räntebärande skulder till 513 247 TEUR (501 907) vid periodens slut. I januari utbetalades ett nytt lån om 12,7 MEUR. Grön finansiering utgjorde 88 procent (88) av total räntebärande skuld.

Belåningsgraden var vid periodens slut 47 procent (47) och soliditeten 45 procent (45). 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 82 procent (83), varav 98 procent med ränteswappar och 2 procent genom fasträntelån.

Genomsnittlig räntenivå uppgick vid periodens slut till 4,3 procent (4,3), räntebindningstid till 2,2 år (2,4) och kapitalbindningstid till 3,1 år (3,3). Räntetäckningsgraden under perioden uppgick till 2,4 ggr (2,4).

Under perioden har skulderna, exklusive refinansierade låneförfall, amorterats med 1 728 TEUR (2 067). De årliga amorteringarna enligt avtal uppgick vid periodens slut till 6 995 TEUR (8 267), motsvarande 1,4 procent (1,7) av räntebärande skuld. Eastnine har ränteswappar om nominellt 410 758 TEUR (406 769). Ränteswapparna

värderas till verkligt värde och värdeförändringar redovisas i resultatet, utan påverkan på kassaflödet. Det verkliga nettovärdet på ränteswapparna uppgick till 3 338 TEUR (-728). Vid löptidens slut är värdet på ränteswapparna alltså noll. I balansräkningen bruttoredo visas ränteswapparna tillsammans med valutaterminer (relaterade till beslutad utdelning) under derivat.

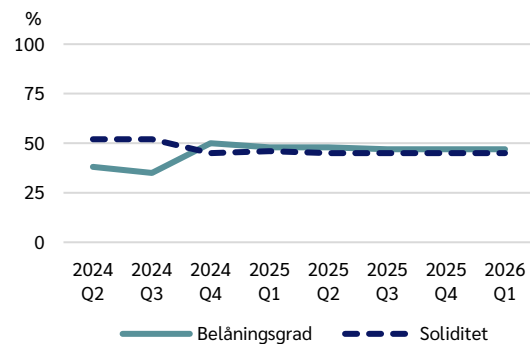
Substansvärde och eget kapital per aktie

Vid periodens slut var det långsiktiga substansvärdet per aktie 5,16 EUR (5,11), motsvarande 56,47 SEK per aktie (55,27). Eget kapital per aktie var 4,87 EUR (4,79), motsvarande 53,26 SEK per aktie (51,79).

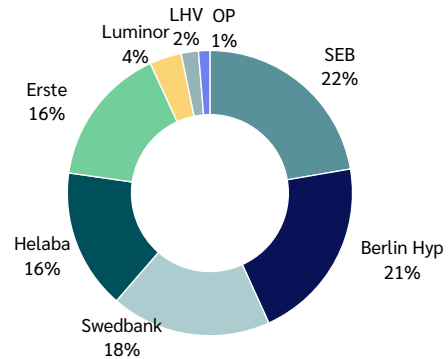
Kassaflöde

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändringar i rörelsekapitalet uppgick till 7 760 TEUR (7 081) under perioden. Förändringar i rörelsekapitalet var -1 209 TEUR (1 148). Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -2 449 TEUR (-906) och från finansieringsverksamheten till 8 232 TEUR (-4 491). Periodens kassaflöde uppgick till 12 335 TEUR (2 831). Likvida medel vid periodens slut var 59 719 TEUR (47 175).

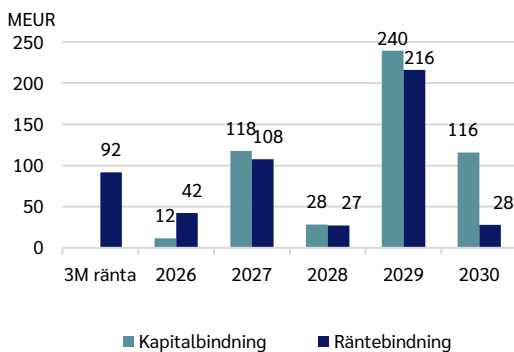
Belåningsgrad och soliditet



Fördelning räntebärande skuld

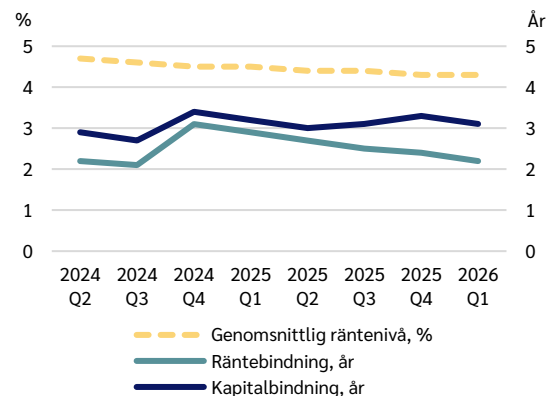


Kapitalbindning¹ och räntebindning



¹Inklusive amortering.

Räntenivå samt bindningstid



Aktuell intjäningsförmåga

För att underlätta bedömningen av Bolagets aktuella ställning presenterar Eastnine aktuell intjäningsförmåga. Intjäningsförmågan är en teoretisk bedömning för att beskriva Bolagets aktuella intjäning per 31 mars 2026.

Intjäningsförmåga visar ögonblicksbild

Intjäningsförmågan är inte en prognos utan en hypotetisk ögonblicksbild som illustrerar vilket resultat Eastnine kan generera på årsbasis givet aktuellt fastighetsbestånd och kapitalstruktur på balansdagen. Intjäningsförmågan omfattar aktuella hyresavtal vid periodens slut, 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 pågående hyresavtal 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

- Hyresintäkter och driftnetto har ökat på grund av indexering, samtidigt som lägre uthyringsgrad har haft motsatt påverkan.
- Fastighetskostnaderna har ökat med anledning av osedvanligt kalla vintermånader samt högre personalkostnader relaterat till anställning av egen personal i Polen.
- Högre personalkostnader har ökat centrala administrationskostnader.
- Ränteintäkterna har ökat som en följd av ökade likvida medel.
- Räntekostnaderna har ökat på grund av ökade räntebärande skulder.
- Förvaltningsresultatet har ökat huvudsakligen på grund av hyresindexering samtidigt som fastighetskostnader, centrala administrationskostnader och räntekostnader verkar i motsatt riktning.
- Förvaltningsresultat per aktie har ökat med cirka 0,01 EUR, motsvarande 2 procent.
- Överskottsgraden har sjunkit, huvudsakligen på grund av högre fastighetskostnader.
- Räntetäckningsgraden är oförändrad, men skuldkvoten har sjunkit.

TEUR	2026 31 mar	2025 31 dec	Förändring, %
Hyresintäkter	62 775	61 552	+2
Fastighetskostnader	-4 511	-4 078	+11
Driftnetto	58 264	57 474	+1
Centrala administrationskostnader	-4 791	-4 688	+2
Ränteintäkter	700	464	+51
Räntekostnader	-22 087	-21 732	+2
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-177	-177	0
Förvaltningsresultat	31 909	31 341	+2

Nyckeltal	2026 31 mar	2025 31 dec	Förändring, enhet
Förvaltningsresultat per aktie, EUR	0,33	0,32	+0,01
Överskottsgrad, %	92,8	93,4	-0,6
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,4	0,0
Skuldkvot, ggr	8,4	8,6	-0,2
Genomsnittlig räntenivå, %	4,3	4,3	0,0
Direktavkastning exklusive utvecklingsprojekt, %	6,1	6,0	+0,1
Direktavkastning, %	6,1	6,0	+0,1
Förvaltningsfastigheter, TEUR	960 032	960 450	-418

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 närmast sig resten av Europa under de senaste trettio åren. Polen, med nära 40 miljoner invånare, blev 2025 världens tjugonde största ekonomi 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 kontor de senaste tjugo åren.

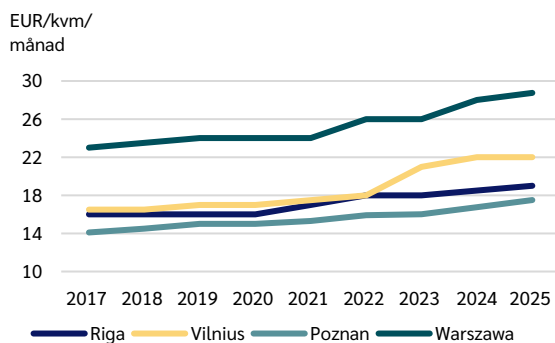
Sedan pandemin har efterfrågan på högkvalitativa kontorslokaler i attraktiva lägen stärkts, samtidigt som den försvagats för kontor med lägre kvalitet och sämre lägen. Hyresnivåer för premiumkontor är därför i en stigande trend, trots att totala vakanser ökat de senaste åren. Warszawa och Poznan är Eastnines 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 uthyrd högkvalitativa kontorsfastigheter i centrala lägen. Avkastningskraven har varit stabila under de senaste åren, efter att ha stigit framför allt under 2023 på grund av högre räntenivåer.

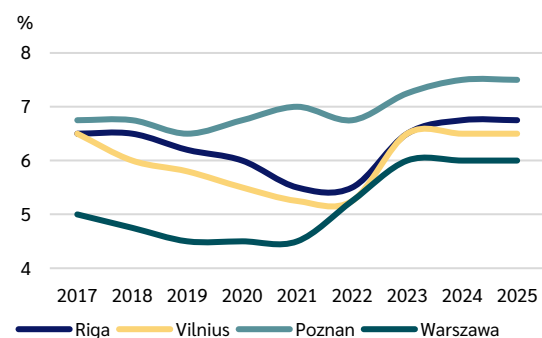
Hyresnivå premiumkontor

Eastnines marknader



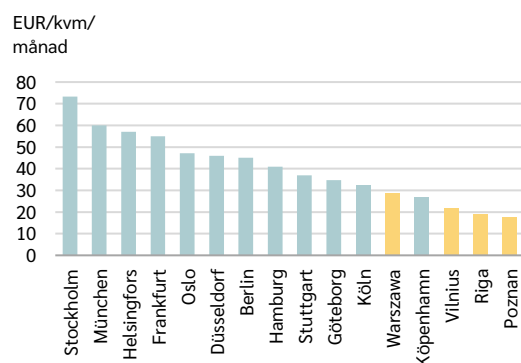
Direktavkastningskrav premiumkontor

Eastnines marknader



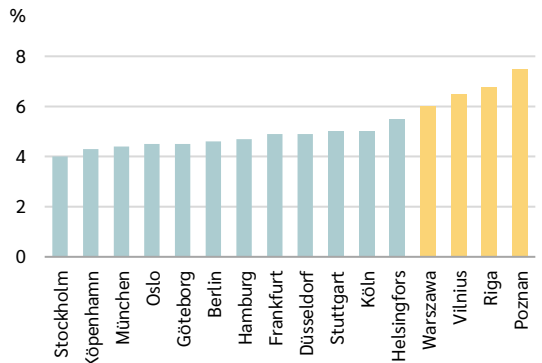
Hyresnivå premiumkontor

Nordiska, tyska och Eastnines marknader¹



Direktavkastningskrav premiumkontor

Nordiska, tyska och Eastnines marknader¹



¹2025. | Källa: JLL, Colliers, CBRE

Fastighetsbestånd

Fastighetsvärdet uppgick till 960,0 MEUR, varav fastigheter under avyttring utgjorde 36,9 MEUR. Orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter uppgick till -2,7 MEUR, varav nedskrivning av utvecklingsprojekt var -2,0 MEUR.

Fastighetsportfölj

Vid periodens slut bestod Eastnines fastighetsportfölj av 16 fastigheter, varav 15 kontorsfastigheter och en projektfastighet. Totalt antal kvm uppgick till cirka 271 500 (271 500) och värdet per kvm till 3 507 EUR (3 541).

Marknadsvärdet för samtliga fastigheter summerade till 960,0 MEUR (960,5), varav utvecklingsprojekt uppgick till 7,7 MEUR (9,7). Projektfastigheten Kimmel 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 95,6 procent (95,8) vid periodens slut. Hyresvärdet ökade till 65,7 MEUR (64,3), huvudsakligen med anledning av hyresindexeringar under kvartalet. Överskottsgraden uppgick till 91,0 procent (93,4 för helåret 2025).

Fastighetsbeståndets genomsnittliga ålder, baserat på kvm, uppgick till 8,5 år (8,3).

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 cirka 59 900 kvm, vilket bedöms motsvara en procent av kontorsmarknaden. Hyresvärdet ökade till 18,5 MEUR (18,3) och det totala fastighetsvärdet uppgick till 298,2 MEUR (298,2).

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 cirka 68 100 kvm, vilket bedöms motsvara 10 procent av kontorsmarknaden. Hyresvärdet ökade till 15,2 MEUR (14,8) och det totala fastighetsvärdet uppgick till 204,7 MEUR (204,8).

Vilnius

I Litauens huvudstad Vilnius äger Eastnine nio fastigheter koncentrerade till tre områden. I det centrala affärsdistriktet 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 cirka 121 000 kvm, motsvarande en marknadsandel om 10 procent av kontorsmarknaden i staden. Hyresvärdet ökade till 27,0 MEUR (26,4) och fastighetsvärdet till 391,0 MEUR (389,5), 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 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 ökade till 4,9 MEUR (4,8). Fastighetsvärdet uppgick till 66,1 MEUR (67,9), varav värdet på fastigheter som innehas för försäljning uppgick till 36,9 MEUR och värdet på utvecklingsprojekt var 7,3 MEUR (9,3) efter att under perioden skrivit ned utvecklingsprojektet The Pine med 2,0 MEUR.

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	18,5	298,2	31
Poznan	66 169	1 457	457	68 083	2 981	95,8	15,2	204,7	21
Vilnius	117 550	3 175	289	121 013	5 246	96,1	27,0	391,0	41
Riga	20 026	2 475	-	22 501	5 987	75,9	4,9	66,1	7
Totalt	260 974	8 454	2 099	271 527	14 214	95,6	65,7	960,0	100

Utvecklingsprojekt

Eastnine har två framtida utvecklingsprojekt. Det tredje utvecklingsprojektet The Pine, tillhörde en av de fastigheter i Riga som enligt avtal beräknas frånträdas under andra kvartalet. Båda framtida utvecklingsprojekten är i planeringsstadiet och kommer att startas först när respektive projekt bedöms kunna uppvisa tillfredsställande resultat.

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 minskade med 0,5 MEUR till 960,0 MEUR (960,5) under perioden. Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 2,3 MEUR. Både avkastningskrav och marknadshyror är i stort sett oförändrade, med liten påverkan på fastighetsvärdet. Det genomsnittliga och vägda avkastningskravet för förvaltningsfastigheterna, exklusive fastigheter till försäljning, var 6,6 procent, vilket är oförändrat i jämförelse med 31 december 2025.

Under första kvartalet värderades en fastighet i Litauen externt. Fastigheter till försäljning har redovisats till nettoförsäljningsvärdet. Orealiserade värdeförändringar uppgick till -2,7 MEUR under kvartalet.

Förvärv och avyttringar samt investeringar i befintligt fastighetsbestånd

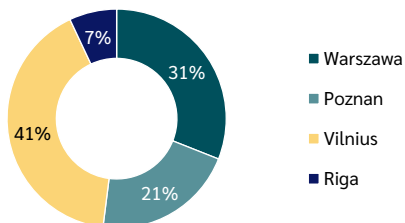
Eastnine har varken förvärvat eller avyttrat någon fastighet under perioden. Efter periodens slut har Bolaget avtalat om avyttring av två fastigheter i Riga för cirka 38 MEUR.

Investeringar i befintliga fastigheter har avsett fastighetsförbättrande åtgärder samt investeringar för befintliga och nya hyresgäster.

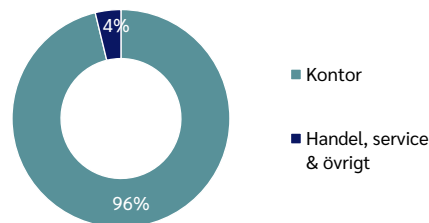
Fastighetsvärdets förändring

TEUR	2026	2025
	jan-mar	jan-dec
Fastighetsvärde vid årets början	960 450	935 374
Investeringar i befintliga fastigheter	2 259	5 769
Orealiserade värdeförändringar	-2 677	19 307
Fastighetsvärde vid periodens slut	960 032	960 450
varav fastigheter till försäljning	36 875	-

Fastighetsvärde per segment



Lokalyta per kategori



Eastnine har tecknat avtal om försäljning av kontorsfastigheterna Alojjas Biroji (bilden) samt Zala 1 i Riga, Lettland, för cirka 38 MEUR. Transaktionen är förbehållen finansiering samt godkännande av konkurrensmyndigheten och förväntas slutföras under andra kvartalet 2026. Efter kommande frånträde, äger Eastnine endast förvaltningsfastigheten Valdemara Centrs, om cirka 8 800 kvm, samt projektfastigheten Kimmel i Riga.

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 62,8 MEUR (61,6) vid periodens 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 3,6 år och för de tio största hyresgästerna 4,2 år

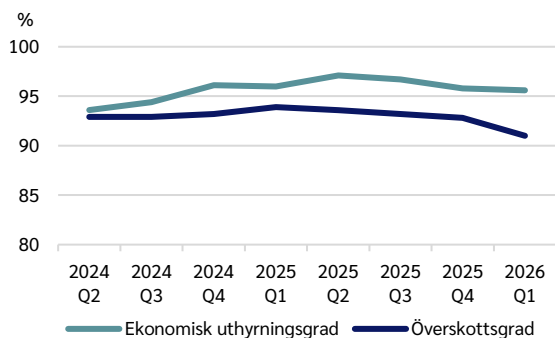
Vid periodens slut uppgick Eastnines genomsnittliga årshyra för lokaler till 228 EUR per kvm (222). I Warszawa uppgick den till 291 EUR (288), i Poznan till 210 EUR (204), i Vilnius till 210 EUR (204) och i Riga till 188 EUR (184).

Största hyresgäster

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

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

Ekonomisk uthyrningsgrad och överskottsgrad

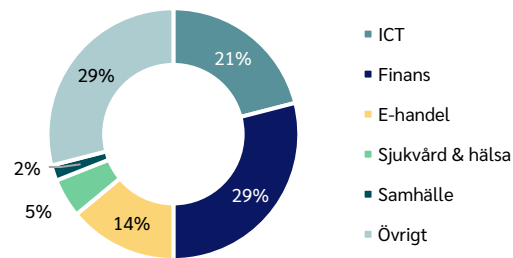


Eastnine tillämpar månadshyra för samtliga kontorslokaler. Som säkerhet erhåller Eastnine, från hyresgästen, normalt 2–3 månadshyror i deposition alternativt en bankgaranti i samband med tecknande av hyresavtal.

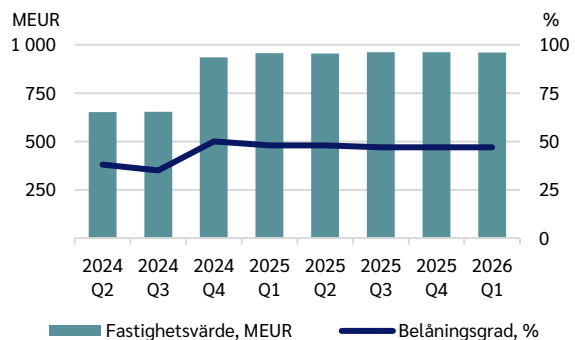
Uthyrningar, omförhandlingar och avslut

Nettouthyrningen under perioden, dvs. tecknade avtal minus uppsagda avtal, uppgick till 453 kvm, motsvarande årshyror om 63 TEUR, varav fastigheter till försäljning utgjorde 494 kvm motsvarande 96 TEUR. Den genomsnittliga årshyran för nytecknade avtal under perioden uppgick till 181 EUR per kvm. Totalt 282 kvm, motsvarande årshyror om 55 TEUR, har förlängts under perioden. Omförhandling av hyresavtal har skett till en genomsnittlig årshyra om 195 EUR per kvm. Av nettouthyrningen kvarstår cirka 2 600 kvm i kommande nettoinflyttning, varav fastigheter till försäljning utgjorde 463 kvm.

Hyresgäster per bransch



Fastighetsvärde och belåningsgrad



Värderingsmodell och utförande

Fastigheterna värderas kvartalsvis, varav extern värdering av certifierat värderingsinstitut sker minst en gång under en rullande 15-månadersperiod. De externa värderingarna är utförda i enlighet med internationell värderingsstandard (IVS). Vid externvärderingar utförs alltid besiktning av fastigheterna på plats. Externvärderingen under perioden har utförts av Colliers International Advisor.

Fastigheter som inte externvärderas internvärderas enligt en kassaflödesmodell. Den interna värderingsmodellen för respektive fastighet kalibreras mot de externa värderingarna. 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 2025, not 10 Förvaltningsfastigheter. För utvecklingsprojekt, där osäkerhet över totalkostnaden föreligger och där framtida hyresavtal saknas, bedöms verkligt värde motsvaras av nedlagda kostnader om ingen övrig information föreligger vid värderingstidpunkten som indikerar ett lägre värde.

Projektet Kimmels fastighetsvärde är oförändrat och motsvarar externvärderingen utförd 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 i värderingarna för förvaltningsfastigheter exklusive fastigheter till försäljning, var 6,6 procent (6,6) och antagen marknadshyra uppgick till i genomsnitt 19,7 EUR per kvm och månad (19,3). 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 (8,2).

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 budget. Capex i värderingsmodellen ligger normalt i intervallet 2,0–5,0 procent.

Värderingsantaganden

Antaganden	Warszawa	Poznan	Vilnius	Riga ¹	Genomsnitt 31 mar 2026	Genomsnitt 31 dec 2025
Genomsnittlig marknadshyra, EUR/kvm/månad ²	27,2	17,8	17,5	15,6	19,7	19,3
Vägt direktavkastningskrav, %	6,4	7,3	6,5	7,0	6,6	6,6
Vägd kalkylränta, %	8,0	8,2	8,4	9,0	8,2	8,2

¹ Förvaltningsfastigheter som innehas för försäljning är redovisade till nettoförsäljningsvärdet och ingår inte i värderingsantaganden.

² Antagen marknadshyra för kontor, vilken ersätter aktuell hyra vid hyresavtalens slut.

Lokalkategori	Kvm	Avtalade årliga hyresintäkter, MEUR	Hyresvärde, MEUR	Hyresvärde, EUR/kvm/år	Ekonomisk uthyringsgrad, %
Kontor	260 973	56,9	59,5	228	95,6
Handel och service	8 453	1,4	1,5	179	90,2
Parkering	-	3,8	4,0	-	96,9
Övrigt ¹	2 101	0,7	0,7	136	99,9
Totalt	271 527	62,8	65,7	227	95,6

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 omsättningen)
- 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.

Nyckeltal

Hållbarhetscertifierad fastighetsportfölj, 31 mars 2026. Oförändrad jämfört med årsskiftet.

 **100 %**

Taxonomiförenlig verksamhet, baserat på 2025 års omsättning.

 **97 %**

Grön finansiering, 31 mars 2026. Oförändrad sedan årsskiftet.

 **88 %**

Förändring fastighetsenergi, jan-feb 2026 jmf jan-feb 2025, Ökning pga. kalla väderförhållanden. ^{1,2}

 **21 %**

Förändring total energianvändning, jan-feb 2026 jmf jan-feb 2025. Ökning pga. kalla väderförhållanden. ¹

 **20 %**

GRESB, antal stjärnor. Maximalt antal stjärnor uppnåddes i 2025 års granskning.



¹ De energirelaterade nyckeltalen är normalårskorrigerade. Portföljen har varit oförändrad under perioden. Ökningen i energianvändning är främst hänförlig till kalla väderförhållanden under januari–februari 2026, vilket haft en påverkan utöver normala säsongsvariationer och normaliseringseffekter.

² Fastighetsenergi avser direktförvaldade fastigheter dvs. exklusive de tre S7-fastigheterna och exkluderar elanvändning hos hyresgäster.

Eastnines kort- och långsiktiga klimatmål har validerats av Science Based Targets initiative (SBTi), vilket bekräftar att Bolagets utsläppsminskingsbana är i linje med målen i Parisavtalet och med målet att begränsa den globala uppvärmningen till 1,5 °C.



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 30 (27) heltidsanställda, varav 11 (11) var anställda på huvudkontoret i Stockholm, 8 (8) i Vilnius, 6 (3) i Warszawa och 5 (5) i Riga. Bolagets och koncernens delårsrapport omfattar perioden januari–mars 2026. 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. Den geopolitiska risknivån har ökat under de senaste åren på grund av krig i Europa och nu senast i Mellanöstern, stormakters positionering samt ett allmänt försämrat säkerhetsläge 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. Även utökade krav på klimatomställning kan på sikt innebära risk för ökade kostnader på grund av ändrad efterfrågan. En redogörelse för Eastnines största risker finns i Bolagets årsredovisning för 2025 på s. 59–66. Aktuell marknadsanalys tillhandahålls i avsnittet Marknad på s. 10.

Moderbolaget

Periodens resultat uppgick till -189 TEUR (51). För moderbolagets resultat- och balansräkning, se s. 29.

Redovisningsprinciper

Redovisningen har upprättats i enlighet med IFRS® Redovisningsstandarder som utfärdats av International Accounting Standards Board (IASB) i den lydelse som godkänts av EU-kommissionen för tillämpning inom Europeiska unionen. Vidare har Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (kompletterande redovisningsregler för koncerner) tillämpats.

Redovisningsprinciperna har tillämpats konsekvent för alla perioder som de finansiella rapporterna avser, om inget annat anges. Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt Årsredovisningslagen (ÅRL). Tillämpade redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är i allt väsentligt oförändrade jämfört med de som tillämpades i årsredovisningen för år 2025 med tillägg att förvaltningsfastigheter till försäljning har redovisats till nettoförsäljningsvärde. Delårsrapporten ska läsas tillsammans med årsredovisningen.

IFRS 18 Presentation och upplysningar i finansiella rapporter ersätter IAS 1 och träder i kraft från den 1 januari 2027. Den nya standarden kommer få betydande effekter, främst genom en ny struktur i resultaträkningen, men även genom vissa omklassificeringar i kassaflödesrapporterna. Läs mer i not 1 i årsredovisning 2025.

Övriga 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. Förvaltningsfastigheter till försäljning har redovisats till nettoförsäljningsvärde.

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 29 i Årsredovisning 2025.

Utdelning

Styrelsen har föreslagit en höjd utdelning till 1,28 SEK per aktie (1,20), att utbetalas kvartalsvis om vardera 0,32 SEK per aktie (0,30).

Väsentliga händelser efter periodens slut

Eastnine har tecknat avtal om försäljning av kontorsfastigheterna Alojias Biroji samt Zala 1 i Riga, Lettland, för cirka 38 MEUR. Transaktionen är förbehållen finansiering samt godkännande av konkurrensmyndigheten och förväntas slutföras under andra kvartalet 2026.

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 inte varit föremål för granskning av Bolagets revisor.

Stockholm den 28 april 2026

Kestutis Sasnauskas
Vd

Aktien

Eastnines aktiekurs sjönk med 11 procent under första kvartalet 2026 och stängde på 44,55 SEK vid periodens slut. Aktiens totalavkastning under den senaste tolv månadersperioden var 13 procent samtidigt som fastighetsindex OMX Stockholm Real Estate GI sjönk med 8 procent. Det långsiktiga substansvärdet per aktie ökade med 2 procent i SEK och med 1 procent i EUR.

Kursutveckling och totalavkastning

Eastnines aktiekurs stängde på 44,55 SEK (50,30) vid periodens slut, efter en nedgång med 11 procent under kvartalet. Årets högsta stängningskurs på 51,50 SEK uppmättes den 9 januari och den lägsta på 42,80 SEK noterades den 27 mars. Bolagets börsvärde uppgick till 4,4 miljarder SEK (4,9) vid periodens slut.

Eastnines akties totalavkastning för den senaste tolv månadersperioden uppgick till 12,6 procent. Under samma period minskade fastighetsindex OMX Stockholm Real Estate GI med -7,8 procent. Eastnines totalavkastning, i snitt per år under den senaste femårsperioden, uppgick till 12,0 procent, jämfört med -3,8 procent för fastighetsindex.

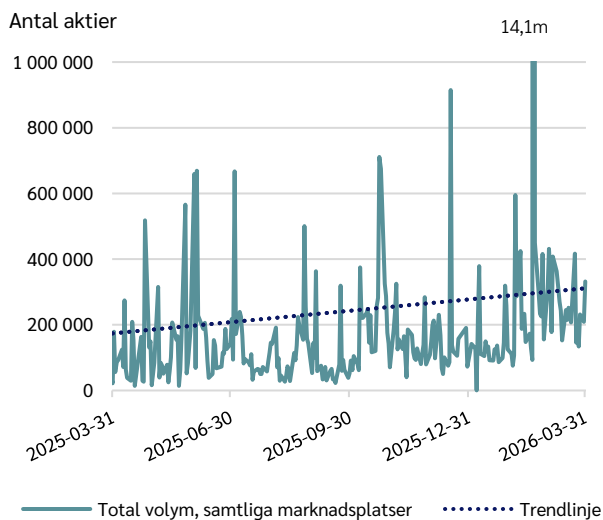
Substansvärde

Det långsiktiga substansvärdet per aktie har ökat och uppgick vid periodens slut till 56,47 SEK (55,27) respektive 5,16 EUR (5,11). Eget kapital per aktie uppgick till 53,26 SEK (51,79) respektive 4,87 EUR (4,79). Den långsiktiga substansrabatten ökade till 21 procent (9).

Omsättning och free float

Den genomsnittliga dagsomsättningen på Nasdaq har ökat till 337 074 aktier (76 145) under perioden och på samtliga marknadsplatser¹ till 445 291 aktier (90 732). Free float² för aktien uppgick vid periodens slut till 64,5 procent (48,5).

Omsättning



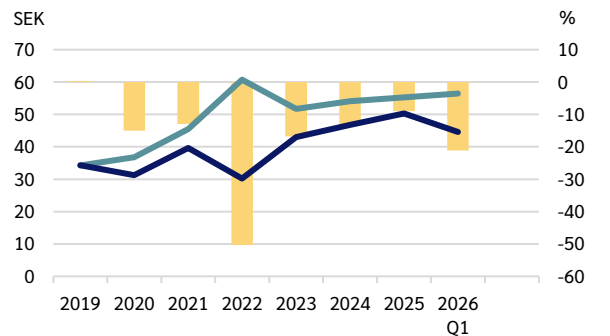
Totalavkastning

Totalavkastning, %	1 år	5 år	Snitt per år under fem år
Eastnine	+12,6	+60,2	+12,0
OMX Stockholm Real Estate GI	-7,8	-18,8	-3,8

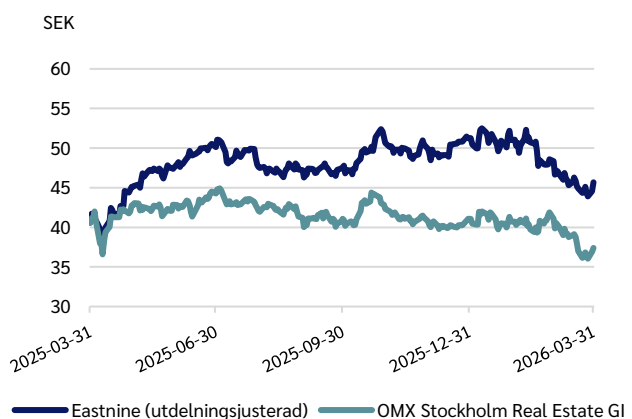
Nyckeltal per aktie

Data per aktie	2026 31 mar	2025 31 dec
Eget kapital, EUR	4,87	4,79
Långsiktigt substansvärde, EUR	5,16	5,11
Aktiekurs, EUR	4,07	4,65
Eget kapital, SEK	53,26	51,79
Långsiktigt substansvärde, SEK	56,47	55,27
Aktiekurs, SEK	44,55	50,30

Substansvärde och aktiekurs



Aktiekursutveckling



¹ Inkluderar Nasdaq Stockholm, Cboe, London Stock Exchange, Aquis Stock Exchange, Börse Stuttgart, Sigma x, ITG Posit, Tradegate Exchange, Liquidnet EU Limited MTF, Instinet Blockmatch Europe, Frankfurt Stock Exchange, Lang & Schwarz TradeCenter och Börse München. 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 (97 774 112). Andelen aktier i svensk ägo uppgick per 31 mars till 70,0 procent (78,9).

Antalet kända aktieägare har ökat under året och uppgick den 31 mars till 7 346 (7 218). En aktieägare, Peter Elam Håkansson, hade mer än 10 procent av totalt antal aktier i Bolaget. Vd Kestutis Sasnauskas var näst största ägare med strax under 10 procent.

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 2025.

Största aktieägare per 31 mars 2026

Aktieägare	Antal aktier	%	Förändring andel 2026, %-enheter
Peter Elam Håkansson ¹	17 532 610	17,8	+0,2
Kestutis Sasnauskas ¹	9 785 697	10,0	+0,2
Arbona AB (publ)	5 896 468	6,0	-
Patrik Brummer ¹	3 331 720	3,4	-
Bonnier Fastigheter Invest AB	3 253 048	3,3	-12,5
Karine Christine Hirn	1 643 895	1,7	-
Göran Gustafssons Stiftelser	1 555 555	1,6	-
Protean Funds Scandinavia	1 489 885	1,5	+0,7
Dimensional Fund Advisors	1 369 702	1,4	+0,0
Carnegie Fonder	1 368 174	1,4	+1,4
Blomland B.V.	1 132 500	1,2	+1,2
Handelsbanken Fonder	1 112 617	1,1	-0,2
Staffan Malmer	1 070 312	1,1	+0,4
Martin Olof Brage Larsén ¹	989 000	1,0	+0,1
Gustaf Hermelin ¹	950 000	1,0	+0,0
15 största aktieägarna	52 481 183	53,4	-8,5
Eastnine AB (återköpta aktier)	467 616	0,5	-
Övriga	45 292 929	46,1	+8,5
Totalt	98 241 728	100,0	-

¹ Privat och via bolag.

Källa: Modular Finance

Tre skäl att investera i Eastnine

1. Positiva långsiktiga trender

- Verksamt på de marknader i Europa som vuxit snabbast under 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

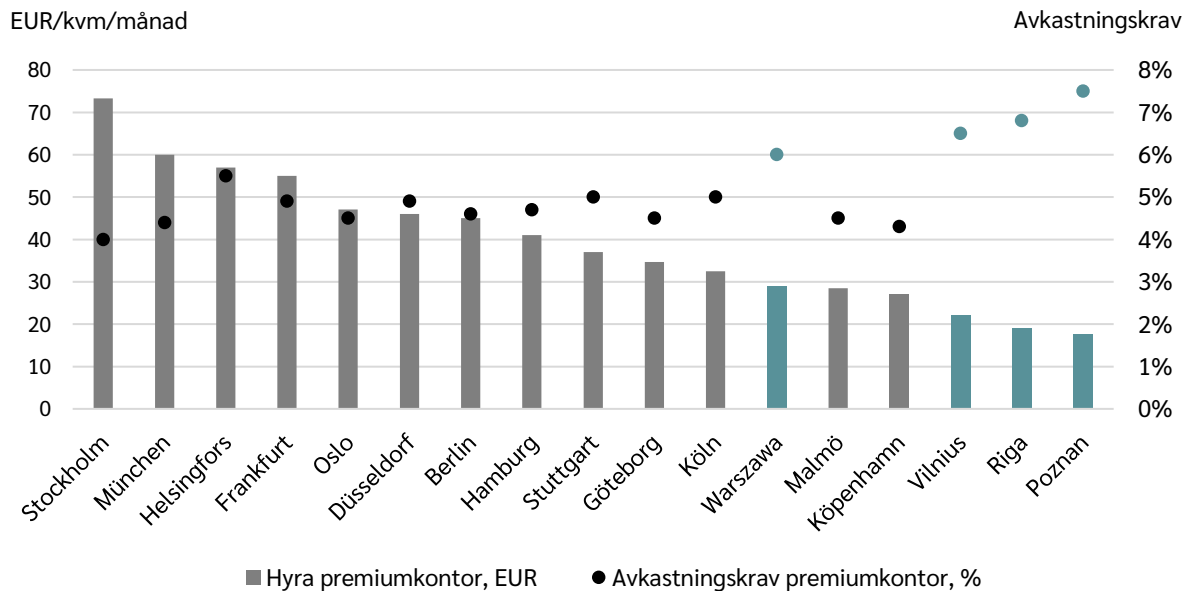
- Verksamt på marknader med relativt sett högre fastighetsavkastning och likvärdig finansieringskostnad, ger ett bra kassaflöde och förutsättning för värdetillväxt.

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 framtidssäkra fastigheter med lågt underhållsbehov.

Hyra & direktavkastningskrav premiumkontor

År 2025



Direktavkastningskrav fastigheter
förväntas minska över tid.



Hyresnivå
förväntas öka över tid.



Finansiella rapporter i sammandrag

Visste du att...

Litauens och Polens ekonomier fortsätter att utvecklas starkare än många andra medlemsländer i EU. Det visar en nyligen publicerad sammanställning över tillväxten i BNP mellan tredje och fjärde kvartalet 2025. Litauen placerar sig på andra plats med en BNP-tillväxt på 1,7 procent och Polen på femte plats med en ökning om 1,0 procent, att jämföra med Sverige med 0,5 procent och EU-snittet på 0,2 procent.

Källa: [Eurostat](#).

Bild: Torget utanför Nowy Rynek D och E i Poznan.

Koncernens rapport över totalresultat

TEUR	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2025/2026 apr-mar	2025 jan-dec
Hysesintäkter	15 429	15 607	61 544	61 723
Fastighetskostnader	-1 383	-951	-4 511	-4 078
Driftnetto	14 045	14 656	57 034	57 644
Centrala administrationskostnader	-1 308	-1 205	-4 791	-4 688
Ränteintäkter	152	79	323	250
Räntekostnader	-5 478	-5 476	-21 772	-21 770
Övriga finansiella intäkter och kostnader	257	-258	79	-436
Förvaltningsresultat	7 668	7 796	30 873	31 001
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	-2 677	19 350	-919	21 108
Orealiserade värdeförändringar i derivat	4 066	531	5 036	1 501
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	13	-4	-69	-86
Resultat före skatt	9 069	27 674	34 920	53 525
Aktuell skatt	-232	-446	-1 798	-2 012
Uppskjuten skatt	-1 337	-4 931	-6 179	-9 773
Årets/periodens resultat¹	7 500	22 297	26 943	41 739
Övrigt totalresultat – poster som kan komma att återföras till resultatet:				
Omräkningsdifferenser för utlandsverksamhet	512	-386	504	-395
Årets/periodens totalresultat¹	8 012	21 910	27 447	41 345
Antal utgivna aktier, justerat för återköpta aktier, tusental	97 774	97 740	97 774	97 774
Genomsnittligt antal aktier före utspädning, tusental	97 774	97 740	97 761	97 753
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, tusental	97 774	97 774	97 761	97 753
Resultat per aktie före utspädning, EUR	0,08	0,23	0,28	0,43
Resultat per aktie efter utspädning, EUR	0,08	0,23	0,28	0,43

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

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

TEUR	2026 31 mar	2025 31 dec	2025 31 mar
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	923 157	960 450	955 543
Nyttjanderättstillgång, leasingavtal	7 299	7 368	6 008
Derivatinstrument	4 018	1 125	1 131
Övriga anläggningstillgångar	1 078	938	269
Summa anläggningstillgångar	935 552	969 880	962 952
Övriga omsättningstillgångar	10 585	9 982	7 831
Derivatinstrument	10	21	205
Spärrade likvida medel	3 648	3 649	3 649
Likvida medel	59 719	47 175	30 364
Förvaltningsfastigheter som innehas för försäljning	36 875	-	-
Summa omsättningstillgångar	110 836	60 827	42 049
SUMMA TILLGÅNGAR	1 046 389	1 030 708	1 005 001
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	475 914	467 902	459 168
Räntebärande skulder	499 418	488 390	453 111
Derivatinstrument	690	1 852	3 014
Uppskjuten skatteskuld	32 007	30 782	25 942
Leasingskuld	7 119	7 195	6 008
Övriga långfristiga skulder	4 924	4 964	4 718
Summa långfristiga skulder	544 159	533 183	492 793
Räntebärande skulder	13 830	13 517	40 336
Leasingskuld	235	264	-
Övriga kortfristiga skulder	12 251	15 842	12 704
Summa kortfristiga skulder	26 316	29 623	53 040
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 046 389	1 030 708	1 005 001

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 2025	4 018	270 465	-413	163 186	437 257
Resultat 1 januari-31 mars	-	-	-	22 297	22 297
Övrigt totalresultat 1 januari-31 mars	-	-	-386	-	-386
Långsiktiga incitamentsprogram	-	1	-	-	1
Utgående eget kapital 31 mars 2025	4 018	270 467	-799	185 483	459 168
Resultat 1 april-31 december	-	-	-	19 442	19 442
Övrigt totalresultat 1 april-31 december	-	-	-8	-	-8
Utdelning till aktieägarna	-	-	-	-10 702	-10 702
Långsiktiga incitamentsprogram	-	1	-	-	1
Utgående eget kapital 31 december 2025	4 018	270 468	-808	194 223	467 902
Resultat 1 januari-31 mars	-	-	-	7 500	7 500
Övrigt totalresultat 1 januari-31 mars	-	-	512	-	512
Utgående eget kapital 31 mars 2026	4 018	270 468	-296	201 723	475 914

Koncernens rapport över kassaflöden

TEUR	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2025/2026 apr-mar	2025 jan-dec
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	9 069	27 674	34 920	53 525
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-1 077	-20 147	-1 903	-20 973
Betald inkomstskatt	-232	-446	-1 798	-2 012
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändringar i rörelsekapitalet	7 760	7 081	31 219	30 539
Ökning (-)/minskning(+) rörelsefordringar	-598	717	-2 750	-1 435
Ökning (+)/minskning(-) rörelseskulder	-611	431	16	1 058
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 551	8 229	28 485	30 162
Investeringsverksamheten				
Förvärv av immateriella tillgångar	-80	-87	-283	-290
Investeringar i befintliga fastigheter	-2 259	-819	-7 209	-5 769
Förvärv av inventarier	-110	-	-604	-494
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 449	-906	-8 096	-6 553
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	12 740	-	27 163	14 423
Amortering av lån	-1 728	-2 067	-7 644	-7 983
Amortering av leasingsskuld	-104	-	-111	-7
Utdelning till aktieägarna	-2 676	-2 424	-10 702	-10 451
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	8 232	-4 491	8 706	-4 017
Periodens/årets kassaflöde	12 335	2 831	29 095	19 592
Likvida medel, ingående balans	47 175	27 536	30 364	27 536
Valutakursdifferenser i likvida medel	210	-3	260	48
Likvida medel, utgående balans	59 719	30 364	59 719	47 175

Nyckeltal

	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2025/2026 apr-mar	2025 jan-dec
Förvaltningsresultat per aktie, EUR	0,08	0,08	0,32	0,32
Resultat per aktie före utspädning, EUR	0,08	0,23	0,28	0,43
Resultat per aktie efter utspädning, EUR	0,08	0,23	0,28	0,43
Kassaflöde per aktie från den löpande verksamheten, EUR	0,07	0,08	0,29	0,31
Kassaflöde per aktie, EUR	0,13	0,03	0,30	0,20
Överskottsgrad, %	91,0	93,9	92,7	93,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,4	2,4	2,4
Avkastning på eget kapital, %	6,8	19,6	5,9	9,1

Segmentsrapportering

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

TEUR	Fastigheter					Ofördelat	Summa
	Warszawa Polen	Poznan Polen	Vilnius Litauen	Riga Lettland			
1 jan–31 mar 2026							
Hysesintäkter	4 501	3 641	6 356	930	-	15 429	
Fastighetskostnader	-282	-173	-622	-306	-	-1 383	
Driftnetto	4 219	3 468	5 734	624	-	14 045	
Centrala administrationskostnader	-	-	-	-	-1 308	-1 308	
Ränteintäkter	-	-	14	5	133	152	
Räntekostnader	-1 881	-1 126	-1 985	-273	-213	-5 478	
Övriga finansiella intäkter och kostnader	189	66	-8	31	-21	257	
Förvaltningsresultat	2 527	2 408	3 755	387	-1 409	7 668	
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	-29	-542	187	-2 293	-	-2 677	
Orealiserade värdeförändringar i derivat	2 041	881	912	231	-	4 066	
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	-	-	-	-	13	13	
Resultat före skatt	4 540	2 747	4 854	-1 675	-1 396	9 069	
Aktuell skatt	-116	-115	-	-1	-	-232	
Uppskjuten skatt	-536	-347	-673	-	218	-1 337	
Periodens resultat	3 889	2 284	4 182	-1 676	-1 179	7 500	
Förvaltningsfastigheter	298 172	204 736	391 034	66 090	-	960 032	
<i>varav periodens investeringar/förvärv</i>	<i>1</i>	<i>467</i>	<i>1 321</i>	<i>470</i>	-	<i>2 259</i>	
Räntebärande skulder	162 960	107 335	202 935	29 705	10 312	513 247	

TEUR	Fastigheter					Ofördelat	Summa
	Warszawa Polen	Poznan Polen	Vilnius Litauen	Riga Lettland			
1 jan–31 mar 2025							
Hysesintäkter	4 617	3 762	6 299	929	-	15 607	
Fastighetskostnader	-129	-77	-474	-271	-	-951	
Driftnetto	4 488	3 686	5 824	658	-	14 656	
Centrala administrationskostnader	-	-	-15	-	-1 190	-1 205	
Ränteintäkter	-	1	22	4	52	79	
Räntekostnader	-1 888	-1 120	-1 979	-275	-214	-5 476	
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-153	-37	-9	1	-61	-258	
Förvaltningsresultat	2 447	2 530	3 844	389	-1 414	7 796	
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	14 309	5 690	-486	-163	-	19 350	
Orealiserade värdeförändringar i derivat	589	32	-84	-6	-	531	
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	-	-	-	-	-4	-4	
Resultat före skatt	17 346	8 252	3 274	220	-1 418	27 674	
Aktuell skatt	-94	-340	-	-1	-12	-446	
Uppskjuten skatt	-2 940	-1 460	-537	-	6	-4 931	
Periodens resultat	14 312	6 453	2 737	219	-1 424	22 297	
Förvaltningsfastigheter	296 098	203 953	386 734	68 758	-	955 543	
<i>varav periodens investeringar/förvärv</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>667</i>	<i>152</i>	-	<i>819</i>	
Räntebärande skulder	166 320	108 456	178 821	29 851	10 000	493 447	

Värderingsantaganden

Förvaltningsfastigheter ¹	2026	2025	2025	2025	2025	2024	2024	2024
	31 mar	31 dec	30 sep	30 jun	31 mar	31 dec	30 sep	30 jun
Vägt direktavkastningskrav, %	6,6	6,6	6,6	6,6	6,5	6,6	6,7	6,7
Genomsnittlig marknadshyra, EUR/kvm/månad ²	19,5	19,3	19,2	19,0	18,9	18,8	16,9	16,7
Vägd kalkylränta, % ³	8,2	8,2	8,0	8,0	8,0	8,0	8,3	8,1
Långsiktig inflation marknadshyror, % ³	2,1	2,1	2,3	2,3	2,3	2,3	2,2	2,0

¹ Förvaltningsfastigheter som innehas för försäljning är redovisade till nettoförsäljningsvärde och ingår inte i värderingsantagandena.

² Antagen marknadshyra för kontor, vilken ersätter aktuell hyra vid hyresavtalens slut.

³ Fram till och med 30 juni 2024 avser värderingsantaganden endast Baltikum.

Känslighetsanalys

31 mars 2026

Förvaltningsfastigheter, TEUR	Antaganden	Warszawa Polen ¹		Poznan Polen ¹		Vilnius Litauen		Riga Lettland ²	
Direktavkastningskrav, %-enheter	+/- 0,25	-6 885	7 450	-4 112	4 403	-9 022	9 867	-601	646
	+/- 0,50	-13 268	15 537	-7 957	9 134	-17 466	20 461	-1 162	1 342
	+/- 1,00	-24 732	33 978	-14 949	19 730	-32 649	44 523	-2 180	2 907
Marknadshyra, %	+/- 5,0	11 623	-11 623	7 784	-7 702	14 540	-14 428	925	-924
Uthyrningsgrad, %-enhet	+/- 1,0	-	-1 792	-	-2 333	3 598	-3 567	216	-216

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

² Förvaltningsfastigheter som innehas för försäljning är redovisade till nettoförsäljningsvärde och ingår inte i värderingsantagandena.

31 mars 2026

Förvaltningsfastigheter, TEUR	Antaganden	Eastnine	
Direktavkastningskrav, %-enheter	+/- 0,25	-20 620	22 366
	+/- 0,50	-39 853	46 474
	+/- 1,00	-74 510	101 138
Marknadshyra, %	+/- 5,0	34 872	-34 677
Uthyrningsgrad, %-enhet	+/- 1,0	3 814	-7 908

Marknadsrisker, TEUR

Påverkan på eget kapital och totalresultat	Förändring, %	2026	2025
		31 mar	31 dec
Växelkurs EUR/PLN	+/- 10	19 116	20 111

Kassaflöde och intjäning	2026	2025
	31 mar	31 dec
Räntebärande skulder		
Marknadsränta +/- 50 räntepunkter	-467/+467	-436/+436
Marknadsränta +/- 100 räntepunkter	-934/+934	-872/+872
Likvida medel		
Marknadsränta +/- 50 räntepunkter	+299/-299	+236/-236
Marknadsränta +/- 100 räntepunkter	+597/-597	+472/-472

Tillgångar och skulder i främmande valutor, TEUR

Likvida medel (inkl. spärrade) och skulder	2026	2025
	31 mar	31 dec
Valuta i SEK	89	167
Valuta i PLN	4 627	4 464
Leasingskulld i SEK	1 347	1 451

Kvartalsöversikt

Resultaträkning

TEUR	Q1 2026	Q4 2025	Q3 2025	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024
Hysesintäkter	15 429	15 429	15 531	15 156	15 607	12 412	10 701	9 345
Fastighetskostnader	-1 383	-1 107	-1 050	-970	-951	-842	-755	-667
Driftnetto	14 045	14 322	14 480	14 186	14 656	11 570	9 947	8 678
Centrala administrationskostnader	-1 308	-1 269	-1 039	-1 175	-1 205	-1 079	-1 074	-978
Ränteintäkter	152	86	41	45	79	421	584	938
Räntekostnader	-5 478	-5 506	-5 382	-5 406	-5 476	-4 462	-3 787	-3 464
Övriga finansiella intäkter och kostnader	257	-585	122	285	-258	-294	-125	-8
Förvaltningsresultat	7 668	7 048	8 222	7 935	7 796	6 155	5 545	5 167
<i>Orealiserade värdeförändringar:</i>								
Fastigheter	-2 677	-3 170	4 991	-63	19 350	-1 987	1 179	-4 986
Derivat	4 066	1 524	1 793	-2 347	531	-1 276	-5 223	349
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	13	-21	-60	-	-4	49	43	-
Resultat före skatt	9 069	5 380	14 946	5 525	27 674	2 941	1 545	530
Skatt	-1 569	-977	-5 300	-131	-5 377	-3 182	-743	-215
Periodens resultat	7 500	4 404	9 645	5 393	22 297	-240	801	315
Omräkningsdifferens för utlandsverksamhet	512	46	-68	14	-386	-255	-330	-38
Periodens totalresultat	8 012	4 449	9 577	5 408	21 910	-496	471	276

Balansräkning i sammandrag

TEUR	2026 31 mar	2025 31 dec	2025 30 sep	2025 30 jun	2025 31 mar	2024 31 dec	2024 30 sep	2024 30 jun
Förvaltningsfastigheter	960 032	960 450	961 914	954 989	955 543	935 374	654 124	651 628
Övriga tillgångar	22 990	19 434	15 874	16 351	15 445	16 078	11 918	32 396
Likvida medel (inkl. spärrade)	63 366	50 824	51 717	36 003	34 013	31 185	90 454	71 590
SUMMA TILLGÅNGAR	1 046 389	1 030 708	1 029 505	1 007 343	1 005 001	982 637	756 496	755 613
Eget kapital	475 914	467 902	463 452	453 878	459 168	437 257	396 968	396 444
Räntebärande skulder	513 247	501 907	503 794	491 330	493 447	495 388	319 595	321 032
Övriga skulder	57 227	60 899	62 259	62 136	52 386	49 992	39 933	38 137
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 046 389	1 030 708	1 029 505	1 007 343	1 005 001	982 637	756 496	755 613

Nyckeltal per kvartal

Fastighetsrelaterade	Q1 2026	Q4 2025	Q3 2025	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024
Uthyrningsbar yta, tkvm	271,5	271,5	271,5	271,6	271,6	271,6	211,6	211,6
Antal fastigheter	16	16	16	16	16	16	15	15
Förvaltningsfastigheter, TEUR	960 032	960 450	961 914	954 989	955 543	935 374	654 124	651 628
Överskottsgrad, %	91,0	92,8	93,2	93,6	93,9	93,2	92,9	92,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,6	95,8	96,7	97,1	96,0	96,1	94,4	93,6
Genomsnittshyra, EUR/kvm/månad	19,0	18,5	18,5	18,4	18,4	18,2	16,6	16,6
Genomsnittshyra, EUR/kvm/år	228	222	222	221	221	218	199	199
WAULT, år	3,6	3,8	3,6	3,7	4,0	4,1	3,9	4,2
Vägt direktavkastningskrav, fastigheter, %	6,6	6,6	6,6	6,6	6,5	6,6	6,7	6,7
Miljöcertifierade fastigheter, % av kvm	100	100	100	100	100	100	100	100

Finansiella	Q1 2026	Q4 2025	Q3 2025	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024
Hysesintäkter, TEUR	15 429	15 429	15 531	15 156	15 607	12 412	10 701	9 345
Driftnetto, TEUR	14 045	14 322	14 480	14 186	14 656	11 570	9 947	8 678
Förvaltningsresultat, TEUR	7 668	7 048	8 222	7 935	7 796	6 155	5 545	5 167
Nettoskuld, TEUR	449 881	451 083	452 077	455 327	459 434	464 203	229 141	249 442
Belåningsgrad, %	47	47	47	48	48	50	35	38
Kapitalbindningstid, år	3,1	3,3	3,1	3,0	3,2	3,4	2,7	2,9
Räntebindningstid, år	2,2	2,4	2,5	2,7	2,9	3,1	2,1	2,2
Skuldkvot, ggr	8,6	8,5	9,0	9,9	11,3	13,6	7,4	8,3
Soliditet, %	45	45	45	45	46	44	52	52
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,3	2,5	2,5	2,4	2,4	2,5	2,5
Genomsnittlig räntenivå, %	4,3	4,3	4,4	4,4	4,5	4,5	4,6	4,7
Avkastning på eget kapital, %	6,8	3,8	8,4	4,7	19,7	-0,5	0,5	0,3

Aktierelaterade	Q1 2026	Q4 2025	Q3 2025	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024
Eget kapital, TEUR	475 914	467 902	463 452	453 878	459 168	437 257	396 968	396 444
Långsiktigt substansvärde, TEUR	504 584	499 391	495 215	482 716	486 787	460 370	416 317	410 183
Börsvärde, TEUR	398 048	454 469	415 185	436 678	365 589	398 183	349 215	345 981
Börsvärde, TSEK	4 355 837	4 918 038	4 590 495	4 867 432	3 966 273	4 573 725	3 950 664	3 926 885
Antal utgivna aktier vid periodens slut, tusental ¹	98 242	98 242	98 242	98 242	98 242	98 242	89 481	89 481
Antal utgivna aktier vid periodens slut, justerat för återköpta aktier, tusental ¹	97 774	97 774	97 774	97 740	97 740	97 740	88 979	88 924
Genomsnittligt antal aktier, justerat för återköpta aktier, tusental ¹	97 774	97 774	97 758	97 740	97 740	92 407	88 953	88 924
Kassaflöde per aktie från den löpande verksamheten, EUR ¹	0,07	0,06	0,08	0,08	0,08	0,07	0,27	-0,14
Kassaflöde per aktie, EUR ¹	0,13	-0,01	0,16	0,02	0,03	-0,67	0,21	-0,65
Förvaltningsresultat per aktie, EUR ¹	0,08	0,07	0,08	0,08	0,08	0,07	0,06	0,06
Resultat per aktie före utspädning, EUR ¹	0,08	0,05	0,10	0,06	0,23	0,00	0,01	0,00
Resultat per aktie efter utspädning, EUR ¹	0,08	0,05	0,10	0,06	0,23	0,00	0,01	0,00
Eget kapital per aktie, EUR ¹	4,87	4,79	4,74	4,64	4,70	4,47	4,46	4,46
Eget kapital per aktie, SEK ¹	53,26	51,79	52,41	51,76	50,97	51,39	50,47	50,60
Långsiktigt substansvärde per aktie, EUR ¹	5,16	5,11	5,06	4,94	4,98	4,71	4,68	4,61
Långsiktigt substansvärde per aktie, SEK ¹	56,47	55,27	56,00	55,05	54,03	54,10	52,93	52,35
Aktiekurs, EUR ¹	4,07	4,65	4,25	4,47	3,74	4,07	3,92	3,89
Aktiekurs, SEK ¹	44,55	50,30	46,95	49,80	40,58	46,80	44,40	44,16

Övrigt	Q1 2026	Q4 2025	Q3 2025	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024
EUR/SEK	10,94	10,82	11,06	11,15	10,85	11,49	11,31	11,35
EUR/PLN	4,29	4,23	4,27	4,24	4,18	4,27	4,28	4,31

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

Härledning av nyckeltal

	Q1 2026	Q4 2025	Q3 2025	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024
Hysesintäkter	15 429	15 429	15 531	15 156	15 607	12 412	10 701	9 345
Driftnetto	14 045	14 322	14 480	14 186	14 656	11 570	9 947	8 678
Överskottsgrad, %	91,0	92,8	93,2	93,6	93,9	93,2	92,9	92,9
Förvaltningsresultat	7 668	7 048	8 222	7 935	7 796	6 155	5 545	5 167
Räntekostnader	5 478	5 506	5 382	5 406	5 476	4 462	3 787	3 464
Resultat före räntekostnader	13 146	12 554	13 603	13 341	13 272	10 617	9 332	8 631
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,3	2,5	2,5	2,4	2,4	2,5	2,5
Driftnetto, R12	57 034	57 644	54 892	50 358	44 850	38 553	35 203	33 737
Centrala administrationskostnader, R12	-4 791	-4 688	-4 498	-4 533	-4 336	-4 330	-4 155	-3 931
Summa	52 243	52 957	50 394	45 825	40 514	34 223	31 048	29 806
Räntebärande skulder	513 247	501 907	503 794	491 330	493 447	495 388	319 595	321 032
Likvida medel (inkl. spärrade)	63 366	50 824	51 717	36 003	34 013	31 185	90 454	71 590
Nettoskuld, TEUR	449 881	451 083	452 077	455 327	459 434	464 203	229 141	249 442
Skuldkvot, ggr	8,6	8,5	9,0	9,9	11,3	13,6	7,4	8,4
Totalresultat, annualiserat	32 050	17 797	38 308	21 631	87 642	-1 982	1 885	1 106
Genomsnittligt eget kapital	471 908	456 204	458 665	456 523	444 561	417 113	396 794	400 487
Avkastning på eget kapital, %	6,8	3,8	8,4	4,7	19,7	-0,5	0,5	0,3
Eget kapital	475 914	467 902	463 452	453 878	459 168	437 257	396 968	396 444
Återläggning derivat	-3 338	707	2 161	4 024	1 677	2 179	1 033	-4 075
Återläggning uppskjuten skatt	32 007	30 782	29 601	24 814	25 942	20 935	18 315	17 813
Långsiktigt substansvärde, TEUR	504 584	499 391	495 215	482 716	486 787	460 370	416 317	410 183
Förvaltningsfastigheter	960 032	960 450	961 914	954 989	955 543	935 374	654 124	651 628
Räntebärande skulder	513 247	501 907	503 794	491 330	493 447	495 388	319 595	321 032
Likvida medel (inkl. spärrade)	63 366	50 824	51 717	36 003	34 013	31 185	90 454	71 590
Belåningsgrad, %	47	47	47	48	48	50	35	38

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

TEUR	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2025/2026 apr-mar	2025 jan-dec
Övriga intäkter	711	624	2 936	2 849
Centrala administrationskostnader	-1 304	-1 195	-4 996	-4 888
Rörelseresultat	-593	-571	-2 060	-2 039
Orealiserade värdeförändringar i derivat	-	-	21	21
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	13	-4	-69	-86
Finansiella intäkter och kostnader	174	633	1 785	2 245
Resultat före skatt	-407	58	-323	142
Aktuell skatt	-	-12	-645	-657
Uppskjuten skatt	218	6	337	125
Årets/periodens resultat	-189	51	-631	-390

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

TEUR	2026 31 mar	2025 31 dec	2025 31 mar
TILLGÅNGAR			
Aktier och andelar i koncernföretag	300 420	331 980	299 574
Lån till koncernföretag	27 657	27 637	73 877
Övriga tillgångar	3 356	5 268	5 208
Likvida medel	31 684	21 719	7 057
SUMMA TILLGÅNGAR	363 118	386 605	385 717
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	343 426	343 615	354 757
Räntebärande skulder	10 312	10 000	10 000
Lån från koncernföretag	7 070	25 699	18 694
Övriga skulder	2 311	7 291	2 265
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	363 118	386 605	385 717

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, fastigheter

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 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

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

Kassaflöde per aktie från den löpande verksamheten

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)

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.

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.

Hållbarhetscertifieringssystem

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

Ärliga 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 förfalldagen 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

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

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 årsstämmans godkännande.

Finansiell kalender

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.