

Eastnine slutför förvärv av The Bridge

Eastnine har idag slutfört förvärvet och tillträtt den 40 våningar höga kontorsfastigheten The Bridge i Warszawa. Fastigheten förvärvades till ett underliggande fastighetsvärde om 285 MEUR. Förvärvet gör Warszawa till Eastnines största marknad och förväntas öka förvaltningsresultatet per aktie med 18¹ procent till 0,36¹ euro när samtliga hyresgäster har tillträtt sina lokaler i slutet på 2027.

The Bridge är en nyutvecklad 174 meter hög kontorsfastighet belägen mitt i Warszawas snabbt växande stadskärna, endast femhundra meter från Eastnines fastighet Warsaw Unit. Fastigheten, som färdigställdes 2025 av den belgiska utvecklaren Ghelamco, omfattar 55 300 kvm uthyrningsbar yta och 280 parkeringsplatser i underjordiskt garage. Byggnaden är av högsta tekniska kvalitet, med hållbarhets- och digitaliseringscertifieringar såsom BREEAM Outstanding, Well v2 Platinum, DGNB, SmartScore och WiredScore Platinum. Fastigheten inkluderar Bellona, en fem våningar hög historisk byggnad, som totalrenoverats och integrerats genom en gemensam lobby.



¹ Baserat på Eastnines intjäningsförmåga per 30 juni 2026 samt aktuella marknadsräntor.

Fastigheten är per tillträdesdagen 98 procent uthyrd till totalt åtta hyresgäster, varav 57 procent redan är inflyttade och resterande avtalade ytor kommer att fyllas successivt fram till slutet av 2027. De två största hyr tillsammans 76 procent av fastigheten. Erste Bank Polska, den tredje största banken i Polen och del av österrikiska Erste Group, hyr omkring 25 000 kvm på de 19 högsta våningarna för sitt polska huvudkontor. Visa, det globala betalningsbolaget kommer att hyra totalt 17 000 kvm för sin globala teknik- och produkthubb som etableras i Polen. Övriga hyresgäster inkluderar Grant Thornton, Astellas, Instytut Francuski och EssilorLuxotica. Det årliga hyresvärdet uppgår till 18,2 MEUR och den genomsnittliga hyresavtalstiden överstiger tio år. Hyresavtalen har triple-net-villkor och inkluderar årlig hyresindexering baserat på europeisk inflation.

Transaktionen, som fullföljdes idag, gjordes genom ett tillgångsförvärv. Köpeskillingen baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 285 MEUR, med avdrag för hyror för lokaler som ännu inte tillträtts, återstående hyresgästanpassningar och hyresrabatter, inklusive för vakanta ytor. Köpeskillingen uppgick till 240 MEUR. Totalt 20 MEUR av köpeskillingen är villkorade, varav 15 MEUR är villkorade till färdigställandet av Visas lokaler. Förvärvet finansierades med befintlig kassa, ett femårigt säkerställt banklån från Erste Group om 180 MEUR samt likvid från genomförda refinansieringar av lån i befintligt fastighetsbestånd, uppgående till 34 MEUR.

”Jag är glad att förvärvet av The Bridge nu är slutfört och att Eastnine har blivit en av de största aktörerna i Warszawas centrala affärsdistrikt. Polen fortsätter att växa snabbast i Europa och med detta förvärv kommer vi kunna ta större del av denna fantastiska utveckling.”, säger Eastnines vd Kestutis Sasnauskas.

Som ett resultat av förvärvet förväntas Eastnines förvaltningsresultat per aktie att öka med 18 procent till 0,36 euro, efter att alla hyresgäster flyttat in fullt ut i slutet på 2027. Belåningsgraden ökar till 55 procent, och inklusive ett temporärt momslån, som kommer att återbetalas inom det kommande kvartalet, beräknas belåningsgraden till 59 procent.

Största hyresgäster ¹	Andel av kontrakterad årshyra, %
Erste Bank	11
Warta	9
Allegro	8
Visa	7
Danske Bank	7
Telia	4
Vinted	3
Rockwool	3
McKinsey	3
Swedbank	2
Totalt	56

¹ Per 30 juni 2026 inklusive The Bridge när alla signerade hyresgäster är fullt inflyttade vilket beräknas ske under Q4 2027.

Väsentliga finansiella konsekvenser av förvärvet

Nedanstående tabell visar Eastnines intjäningsförmåga per den 30 juni 2026, inklusive The Bridge. Intjäningsförmågan är en teoretisk bedömning och ger en ögonblicksbild av vilket resultat Eastnine kan generera under givna förutsättningar för kommande tolv månader.

Aktuell intjäningsförmåga, TEUR	30 jun 2026	30 jun 2026 inkl. The Bridge vid tillträde ¹	Förändring, %	30 jun 2026 inkl. The Bridge inkl. tillkommande hyresavtal ²	Förändring, %
Hysesintäkter	60 520	69 951	16	76 409	26
Fastighetskostnader	-4 427	-6 284	42	-4 614	4
Driftnetto	56 093	63 667	14	71 795	28
Centrala administrationskostnader	-4 965	-4 965	0	-4 965	0
Ränteintäkter	760	860	13	860	13
Räntekostnader	-21 608	-31 601	46	-31 601	46
Andra finansiella intäkter och kostnader	-177	-441	149	-441	149
Förvaltningsresultat	30 103	27 520	-9	35 648	18
Förvaltningsresultat per aktie EUR	0,31	0,28	-9	0,36	18

¹ Aktuell intjäning per 30 juni 2026 inklusive intjäning för The Bridge från 1 oktober 2026,

² Aktuell intjäning per 30 juni 2026 inklusive intjäning för The Bridge när alla signerade hyresgäster är fullt inflyttade vilket beräknas ske under Q4 2027.

Nyckeltal	30 jun 2026	30 jun 2026 inkl. The Bridge	Förändring, %
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	258	313	21
Förvaltningsfastigheter, TEUR	925 684	1 166 235	26
Räntebärande skulder, TEUR	492 120	705 572	43
Likvida medel inkl. spärrade medel, TEUR	74 893	68 991	-3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	88	-9
WAULT, år	3,6	4,4	23
Belåningsgrad, %	45	55	21
Belåningsgrad inkl. kortfristigt momsån, %	45	59	32
Genomsnittlig räntenivå, %	4,4	4,5	2
Långsiktigt substansvärde, per aktie EUR	5,12	5,12	0

Eastnine AB (publ)

För mer information kontakta:

Kestutis Sasnauskas, vd, 08-505 97 700

Adela Colakovic, CFO, 072-722 28 46

Besök www.eastnine.com

Denna information är sådan information som Eastnine AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades genom ovanstående kontaktpersoners försorg för offentliggörande den 25 september 2026 kl. 00:45.