

eastnine 

Delårsrapport

Januari–september 2026



The Bridge i Warszawa, Polen.

Strategiskt förvärv i Warszawa slutfört

Fastighetsportföljens värde ökade med 27 procent mot förra kvartalet efter förvärv av ny flaggskeppsfastighet och värdeökningar i beståndet i Warszawa. För kvartalet ökade hyresintäkterna med 3 procent i jämförbar portfölj medan fastighetskostnader tyngs i huvudsak av uppbyggnaden av en egen förvaltningsorganisation. Den genomsnittliga återstående kontraktstiden ökade till 4,1 år.

Juli–september 2026

- Hyresintäkterna uppgick till 15 448 TEUR (15 531). I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 3,2 procent.
- Driftnettot uppgick till 13 880 TEUR (14 480).
- Förvaltningsresultatet ökade till 8 520 TEUR (8 222).
- Orealiserade värdeförändringar uppgick till 7 859 TEUR (6 784), varav 3 784 TEUR (4 991) hänförs till fastigheter och 4 075 TEUR (1 793) till derivat. Realiserade värdeförändringar i fastigheter uppgick till -100 TEUR (-).
- Periodens resultat ökade till 13 932 TEUR (9 645).
- Nettouthyrningen uppgick till -154 TEUR (-544).

Januari-september 2026

- Hyresintäkterna uppgick till 46 149 TEUR (46 293). I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 1,4 procent.
- Driftnettot uppgick till 42 054 TEUR (43 322).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 23 438 TEUR (23 953).
- Orealiserade värdeförändringar uppgick till 10 818 TEUR (24 255), varav 4 040 TEUR (24 278) hänförs till fastigheter och 6 778 TEUR (-23) till derivat. Realiserade värdeförändringar i fastigheter uppgick till -2 483 TEUR (-).
- Periodens resultat uppgick till 26 394 TEUR (37 336).
- Nettouthyrningen uppgick till -435 TEUR (-572).

Väsentliga händelser under kvartalet

- Eastnine tillträdde fastigheten The Bridge i Warszawa i slutet av september till ett underliggande fastighetsvärde av 285 MEUR. Byggnaden är i princip fullt uthyrd men per tillträdesdagen var uthyrningsgraden 57 procent vilket temporärt påverkar flertalet nyckeltal, som uthyrningsgrad och förvaltningsresultat. The Bridge planeras vara fullt inflyttad i Q4 2027. Köpeskillingen uppgick till 241 MEUR, efter avdrag för vakanser, hyresrabatter och hyresgäst Anpassningar.

Väsentliga händelser efter periodens slut

- Eastnine tilldelades högsta betyg i 2026 års GRESB-bedömning.

Nyckeltal i urval

	2026 jul-sep	2025 jul-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2025/26 okt-sep	2025 jan-dec
Förvaltningsresultat/aktie, EUR	0,09	0,08	0,24	0,25	0,31	0,32
Resultat/aktie före och efter utspädning, EUR	0,14	0,10	0,27	0,38	0,31	0,43
Överskottsgrad, %	89,8	93,2	91,1	93,6	91,6	93,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,5	2,4	2,5	2,4	2,4
Avkastning på eget kapital, %	11,8	8,4	7,4	10,9	6,5	9,1
			2026 30 sep	2026 30 jun	2025 31 dec	2025 30 sep
Fastighetsvärde, TEUR			1 173 656	925 684	960 450	961 914
Belåningsgrad, %			58	45	47	47
Ekonomisk uthyrningsgrad, %			88,3	96,5	95,8	96,7
Långsiktigt substansvärde/aktie, SEK			59,38	56,76	55,27	56,00
Aktiekurs, SEK			42,30	44,95	50,30	46,95
Förvaltningsresultat/aktie enligt intjäningsförmåga, EUR ¹			0,27	0,31	0,32	0,33
Skuldkvot enligt intjäningsförmåga, ggr			11,6	8,2	8,6	8,4

¹ Beräknas uppgå till 0,36 EUR efter att alla signerade hyresgäster i fastigheten The Bridge är inflyttade, vilket beräknas ske under Q4 2027.

1 EUR = 11,33 SEK den 30 september 2026. I denna rapport avser jämförelsetalen inom parentes för resultatposter kvartalet juli-september 2025 samt perioden januari–september 2025 och för balansposter 31 december 2025. Med Bolaget avses Eastnine-koncernen.

Warszawa största marknad efter strategiskt förvärv

Det tredje kvartalet markerar en viktig milstolpe i Eastnines utveckling. Med förvärvet av The Bridge i mål stärker vi vår position i Warszawa samtidigt som vår jämförbara portfölj fortsätter att leverera en rekordhög uthyrningsgrad och god tillväxt. Trots ett mer osäkert ränteläge ser vi fortsatt goda förutsättningar på våra marknader.

Förvärvet ger långsiktigt säkrade kassaflöden

Förvärvet av The Bridge i Warszawa är kvartalets och kanske årets mest betydelsefulla händelse för Eastnine och markerar en viktig milstolpe på vår fortsatta tillväxtresa. Med detta förvärv fördubblar vi vår position i Wola, den mest attraktiva och snabbast växande stadsdelen i centrala Warszawa. I just detta distrikt når vi cirka 9 procent marknadsandel inom kontorssegmentet. Genom förvärvet blir vi en av de tio största kontorsfastighetsägarna i Warszawa, huvudstad i en av Europas snabbast växande ekonomier. Fastigheten omfattar 55 000 kvm av toppmoderna kontor och är uthyrd till nio hyresgäster. De två största är Erste Bank och Visa. Erste Bank, som är Polens tredje största bank med cirka 6 miljoner kunder, har valt The Bridge som sitt huvudkontor och Visa placerar sin globala teknologiutvecklingshubb i Warszawa. Fastigheten är helt nybyggd och Visas lokaler har börjat anpassas för inflyttning under nästa år. Just nu är fastigheten uthyrd till 98 procent, men vi räknar med en ökning till 100 procent inom de närmaste månaderna, varav endast 57 procent är inflyttade per sista september. När samtliga hyresgäster är inflyttade kommer fastigheten att generera starka och säkrade kassaflöden i minst tio års tid. Vid full inflyttning beräknas vårt förvaltningsresultat per aktie att stiga till 0,36 EUR, överskottsgraden stiga till 93,2 procent och direktavkastningen uppgå till 6,2 procent.

Stark utveckling i jämförbar portfölj

Eastnines underliggande verksamhet utvecklas starkt. I jämförbar portfölj växte hyresintäkterna med cirka 3 procent i det tredje kvartalet jämfört samma period föregående år. Bortser vi från The Bridge, som initialt har en del vakanser, uppgick uthyrningsgraden till 97,2 procent, vilket är en toppnotering för Eastnine. Detta vittnar om fortsatt hög efterfrågan på våra lokaler. Nettouthyrningen under kvartalet uppgick till -154 TEUR men med vår höga uthyrningsgrad är det nästan omöjligt att påvisa positiva nettouthyrningssiffror. Med det sagt kommer vi att ha vissa planerade avflyttningar under nästa år, som vi kommunicerat tidigare kvartal. Däremot ser vi fortsatt starkt intresse för våra lokaler samt tydlig minskning av nybyggnation av kontor på samtliga av våra marknader. Kontorshyror är fortsatt stabila och stigande inom vårt segment, mest drivna av fortsatt god efterfrågan, minskat utbud och stigande byggkostnader. De starka

“När samtliga hyresgäster är inflyttade kommer fastigheten att generera starka och säkrade kassaflöden i minst tio års tid.



kassaflödena från verksamheten har också möjliggjort refinansieringar som i sin tur bidrog till att genomföra förvärvet av The Bridge utan aktieemission. Den goda tillgången till finansiering har dessutom inneburit att vi sänkt den genomsnittliga kreditmarginalen med 34 baspunkter jämfört mot föregående kvartal, samt förlängt ränte- och kapitalbindningen.

En värdeskapande organisation

Vi fortsätter att bygga vår egen organisation i Polen med mål att ta över förvaltningen från extern part. Våra medarbetare är en viktig del av vårt löfte att leverera högkvalitativ service utöver hyresgästernas förväntan. Bägge fastigheterna i Poznan förvaltas av vår egen organisation och under första kvartalet nästa år kommer vi att ta över förvaltningen av fastigheterna i Warszawa. Den positiva resultateffekten av den förändringen blir tydlig från andra kvartalet 2027, eftersom vi fram till dess även har externa förvaltningsavtal. Med detta vill jag passa på att tacka samtliga medarbetare för en fantastisk insats, både vad gäller genomförandet av förvärvet av The Bridge men också förvaltningen av den löpande verksamheten med fokus på hög kundhöjdhet och lönsamhet. Det är extra roligt att efter vårt senaste förvärv befäster Eastnine sin position som ett av de största börsnoterade bolagen med fokus på fastigheter i Polen.

Kestutis Sasnauskas, vd

Bygger ett ledande fastighetsbolag i den snabbast växande delen av Europa

Eastnine är på en tillväxtresa där lönsamhet alltid står i fokus. Med rätt fastigheter på rätt platser skapar vi attraktiva kontor med hög uthyrningsgrad som ger stabila hyresintäkter och starka kassaflöden, samtidigt som vi skapar långsiktigt värde till våra aktieägare.

Fastighetsportfölj, 30 sep 2026

Direktavkastning¹

Portföljtillväxt, snitt 5 år

1 174 MEUR

6,2 %

25 %

¹ Aktuell intjäning per 30 september 2026 inklusive intjäning för The Bridge efter att alla signerade hyresgäster är inflyttade, vilket beräknas ske under Q4 2027.

Om Eastnine

Eastnine är ett svenskt fastighetsbolag noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap med huvudkontor i Stockholm. Vi investerar i premiumkontor i förstklassiga lägen i Warszawa, Poznan och Vilnius. Vi erbjuder de bästa fastigheterna och platserna för att träffa, rekrytera och behålla människor. 100 procent av fastighetsbeståndet är hållbarhetscertifierat på de högsta nivåerna inom LEED och BREEAM.

Eastnines marknader

Eastnines marknader kombinerar hög ekonomisk tillväxt med attraktiv direktavkastning och lägre hyresnivåer, vilket skapar goda förutsättningar för hyrestillväxt och långsiktigt värdeskapande.



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.

Tillväxtmål

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

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.

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.

25 %

Tillväxt fastighetsportfölj,
snitt 5 år

Nyckeltal

Utfall 30 september 2026

Totalavkastning i aktien, 1 år	-7 %
Totalavkastning i aktien, snitt 5 år	+7 %
Tillväxt fastighetsportfölj, 1 år	+22 %
Tillväxt fastighetsportfölj, snitt 5 år	+25 %
Förvaltningsresultat per aktie, jan-sep 2026 jmf jan-sep 2025	-2 %
Avkastning på eget kapital, 1 år	+7 %
Avkastning på eget kapital, snitt 5 år	+8 %
Förändring utdelning per aktie, beslutad 2026 jmf 2025	+7 %
Belåningsgrad	58 %
Räntetäckningsgrad, R12	2,4 ggr

Januari–september 2026

Förvaltningsresultatet för perioden har fortsatt påverkan från försäljningen av fastigheterna i Riga under andra kvartalet, ökade fastighetskostnader relaterade till ökade energikostnader samt etableringen av den egna organisationen i Polen.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna under perioden var i nivå med samma period föregående år och uppgick till 46 149 TEUR (46 293). I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 1,4 procent. Genomsnittshyran steg till 240 EUR per kvm och år (222), tack vare indexering och en högre snitthyra i The Bridge.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till -4 095 TEUR (-2 971). Den främsta anledningen är pågående uppbyggnad av den egna organisationen i Polen, vilket under en övergångsperiod innebär ökade kostnader i samband med övergången från extern till intern förvaltning. Därutöver var det en kall start på året med höga energipriser. Endast fastighetskostnader som ej vidarefaktureras till hyresgästerna ingår i Bolagets fastighetskostnader.

Driftnetto och förvaltningsresultat

Driftnettot minskade med 3 procent och uppgick till 42 054 TEUR (43 322). Överskottsgraden uppgick till 91,1 procent (93,6). Centrala administrationskostnader ökade till -3 829 TEUR (-3 419), bland annat som en effekt av fler medarbetare. Ränteintäkter ökade till 594 TEUR (165) på grund av ökad likviditet som placerats på bankkonto. Räntekostnaderna ökade till -16 718 TEUR (-16 264), till följd av utökad belåning. Övriga finansiella intäkter och kostnader uppgick till 1 338 TEUR (149), i posten ingår bland annat valutakurseffekter som i det tredje kvartalet ökade på grund av stora fluktuationer i PLN och EUR. Förvaltningsresultatet minskade med 2 procent till 23 438 TEUR (23 953). Minskningen per aktie var densamma i procent, och uppgick till 0,24 EUR (0,25).

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar uppgick till 10 818 TEUR (24 255). Av förändringarna avser 4 040 TEUR (24 278) fastigheter och 6 778 TEUR (-23) derivat. Räntederivatens värde påverkades positivt av den stigande ränteutvecklingen. Realiserade värdeförändringar uppgick till -2 441 TEUR (-64) varav -2 483 TEUR (-) avser fastigheter i Riga som avyttrades under det andra kvartalet och 41 TEUR (-64) avser derivat.

Skatt

Periodens skatt uppgick till -5 420 TEUR (-10 808), varav aktuell skatt var -531 TEUR (-2 152) och uppskjuten skatt var -4 889 TEUR (-8 656). 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.

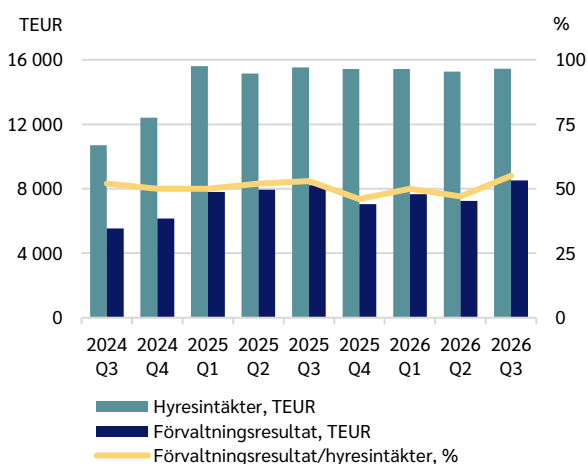
Resultat

Periodens resultat uppgick till 26 394 TEUR (37 336) och periodens totalresultat, dvs. efter omräkningsdifferenser för utlandsverksamhet, till 26 523 TEUR (36 895). Resultatminskningen, jämfört med samma period föregående år, är främst hänförlig till orealiserade och realiserade värdeförändringar i fastigheter.

Segmentsrapportering

Fastigheter i Warszawa genererade ett förvaltningsresultat om 7 735 TEUR (7 244) och periodens resultat blev 22 721 TEUR (23 041). Fastigheter i Poznan genererade ett förvaltningsresultat om 7 507 TEUR (7 493) och periodens resultat blev 5 116 TEUR (13 256). För fastigheter i Vilnius var förvaltningsresultatet 11 444 TEUR (11 811) och periodens resultat 4 352 TEUR (6 237). Den 25 maj frånträdde de två kontorsfastigheterna Alojias Biroji och Zala 1 i Riga. Fastigheter i Riga genererade ett förvaltningsresultat om 458 TEUR (1 321) och periodens resultat var -2 117 TEUR (-718), inkluderande realiserade värdeförändringar i fastigheter om -2 483 TEUR hänförliga till försäljningen. Periodens resultat, ej hänförligt till segment, var -3 677 TEUR (-4 481).

Hyresintäkter och förvaltningsresultat



Resultat i sammandrag, TEUR	2026 jan-sep	2025 jan-sep
Hysesintäkter	46 149	46 293
Fastighetskostnader	-4 095	-2 971
Driftnetto	42 054	43 322
Centrala administrationskostnader	-3 829	-3 419
Räntenetto	-16 124	-16 099
Övriga finansiella intäkter och kostnader	1 338	149
Förvaltningsresultat	23 438	23 953
Orealiserade värdeförändringar	10 818	24 255
Realiserade värdeförändringar	-2 441	-64
Aktuell/uppskjuten skatt	-5 420	-10 808
Periodens resultat	26 394	37 336
Omräkningsdifferenser för utlandsverksamhet	129	-440
Periodens totalresultat	26 523	36 895

Finansiell ställning i sammandrag, TEUR	2026 30 sep	2025 31 dec
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	1 173 656	960 450
Övriga tillgångar	91 953	19 434
Likvida medel (inkl. spärrade)	94 801	50 824
SUMMA TILLGÅNGAR	1 360 000	1 030 708
EGET KAPITAL & SKULDER		
Eget kapital	483 028	467 902
Räntebärande skulder	771 269	501 907
Övriga skulder	105 703	60 899
SUMMA EGET KAPITAL & SKULDER	1 360 000	1 030 708

Segment i sammandrag, TEUR	2026 jan-sep	2025 jan-sep
Warszawa		
Förvaltningsresultat	7 735	7 244
Orealiserade värdeförändringar	19 080	20 057
Aktuell/uppskjuten skatt	-4 095	-4 260
Resultat Warszawa	22 721	23 041
Poznan		
Förvaltningsresultat	7 507	7 493
Orealiserade värdeförändringar	-1 642	9 102
Aktuell/uppskjuten skatt	-748	-3 339
Resultat Poznan	5 116	13 256
Vilnius		
Förvaltningsresultat	11 444	11 811
Orealiserade värdeförändringar	-6 193	-2 799
Uppskjuten skatt	-899	-2 776
Resultat Vilnius	4 352	6 237
Riga		
Förvaltningsresultat	458	1 321
Orealiserade värdeförändringar	-178	-2 036
Realiserade värdeförändringar	-2 398	-
Aktuell skatt	-1	-3
Resultat Riga	-2 118	-718
Ofördelat		
Centrala administrationskostnader	-3 829	-3 404
Ej allokerat finansnetto	123	-512
Orealiserade värdeförändringar i derivat	-249	-70
Realiserade värdeförändringar i derivat och utdelningar från investeringar	-44	-64
Aktuell/uppskjuten skatt	323	-431
Resultat Ofördelat	-3 677	-4 481
Periodens resultat	26 394	37 336

Finansiering

Eastnines verksamhet finansieras i huvudsak av eget kapital och räntebärande skuld. Eget kapital uppgick till 483 028 TEUR (467 902) och räntebärande skulder till 771 269 TEUR (501 907) vid periodens slut. Räntebärande skuld har under året ökat till följd av ett nytt femårigt säkerställt banklån om 180 MEUR samt 59 MEUR i utökad lånevoly m i samband med refinansieringar. Dessutom upptog koncernen ett kortfristigt räntebärande moms-lån i samband med förvärvet av The Bridge. Lånet uppgick till 57 MEUR och kommer att återbetalas när polska skattemyndigheten återbetalat moms för fastighets-transaktionen till Eastnine. Grön finansiering utgjorde 92 procent (88) av total räntebärande skuld.

Belåningsgraden var vid periodens slut 58 procent (47) och soliditeten 36 procent (45). Samtliga räntebärande skulder, utom 10 MEUR som utgörs av fasträntelån, löper med rörlig ränta kopplad till Euribor 3M eller Wibor 3M. Räntesäkrad andel av skulderna utgjorde 79 procent (83), varav 98 procent med ränteswappar och 2 procent genom fasträntelån.

Genomsnittlig räntenivå uppgick vid periodens slut till 4,6 procent (4,3), räntebindningstid till 2,6 år (2,4) och kapitalbindningstid till 3,5 år (3,3). Räntetäckningsgraden under perioden uppgick till 2,4 ggr (2,5).

Under perioden har räntebärande skulder amorterats med 24 551 TEUR (6 092), inklusive återbetalning av lån relaterade till avyttrade fastigheter i Riga. De årliga amorteringarna enligt avtal uppgick vid periodens slut till 9 251 TEUR (6 870), motsvarande 1,2 procent (1,4) av

räntebärande skuld. Eastnine har ränteswappar om nominellt 597 501 TEUR (405 795). Ränteswapparna värderas till verkligt värde och värdeförändringar redovisas i resultatet, utan påverkan på kassaflödet. Det verkliga nettovärdet på ränteswapparna uppgick till 5 723 TEUR (-728). Vid löptidens slut är värdet på ränteswapparna alltid noll. I balansräkningen bruttoredovisas ränteswapparna tillsammans med valutaterminer (relaterade till beslutad utdelning) under derivat.

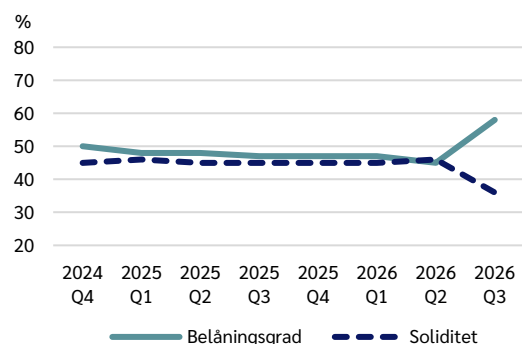
Substansvärde och eget kapital per aktie

Vid periodens slut var det långsiktiga substansvärdet per aktie 5,24 EUR (5,11), motsvarande 59,38 SEK per aktie (55,27). Eget kapital per aktie var 4,94 EUR (4,79), motsvarande 55,98 SEK per aktie (51,79).

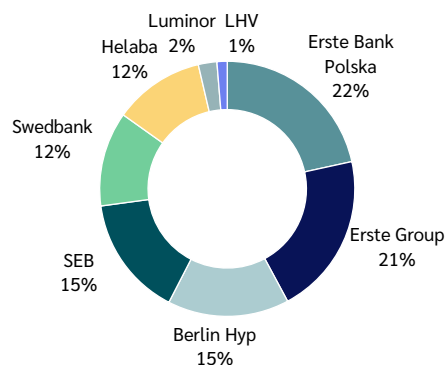
Kassaflöde

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändringar i rörelsekapitalet uppgick till 23 396 TEUR (23 139) under perioden. Förändringar i rörelsekapitalet var -55 274 TEUR (1 231), varav -57 MEUR avser en momsfordran relaterad till förvärvet av The Bridge. Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -198 493 TEUR (-4 423) och från finansieringsverksamheten till 262 778 TEUR (556). Av nyupptagna lån avsåg 57 MEUR ett moms-lån, vilket i sin helhet kommer att återbetalas senast under första kvartalet 2027. Periodens kassaflöde uppgick till 32 407 TEUR (20 503). Likvida medel vid periodens slut var 79 317 TEUR (47 175).

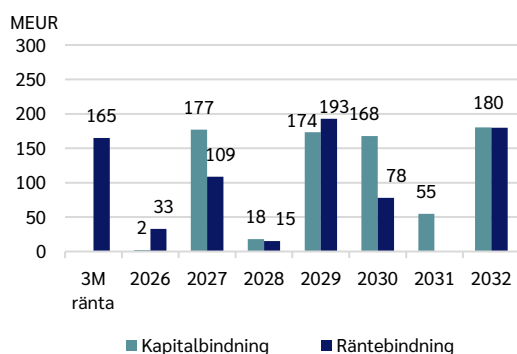
Belåningsgrad och soliditet



Fördelning räntebärande skuld

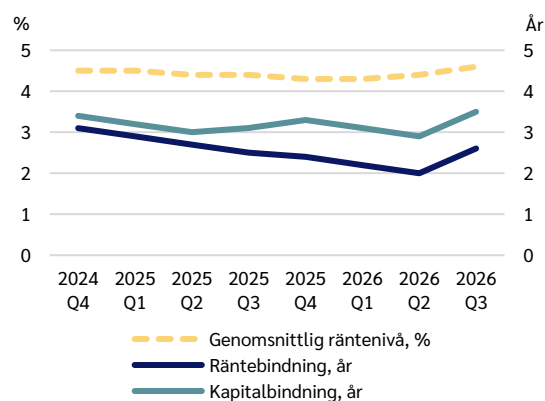


Kapitalbindning¹ och räntebindning



¹Inklusive amortering.

Räntenivå samt bindningstid



Aktuell intjäningsförmåga

För att underlätta bedömningen av Bolagets aktuella ställning presenteras en teoretisk bedömning av Eastnines aktuella intjäningsförmåga.

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 Bolagets fastigheter med pågående hyresavtal vid periodens slut utan bedömning av framtida utveckling. 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 justerat för kostnader för förvärvade samt avyttrade fastigheter.
- 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 (30 sep 2026)

- Hyresintäkter och driftnetto har ökat med anledning av förvärvet av The Bridge i Warszawa. I jämförbar portfölj har minskad vakansgrad och indexering haft positiv påverkan.
- Fastighetskostnaderna har ökat på grund av uppbyggnad av egen organisation i Polen och förvärvet av The Bridge.
- Högre personalkostnader har ökat centrala administrationskostnader.
- Räntekostnaderna har ökat på grund av ny finansiering hänförlig till förvärvet och med anledning av högre genomsnittlig räntenivå. Räntekostnader för tillfälligt lån avseende moms på fastighetsförvärvet av The Bridge är exkluderade då återbetalning beräknas ske inom tre månader. Lånet uppgick på rapportdagen till 56,8 MEUR med en ränta om 4,94 procent.
- Förvaltningsresultatet har minskat men förväntas öka i takt med att avtalade inflyttningar i The Bridge sker under perioden april-november 2027.
- Förvaltningsresultat per aktie har minskat med cirka 0,04 EUR, motsvarande 13 procent.
- Överskottsgraden har sjunkit, huvudsakligen på grund av förvärv av fastighet och högre fastighetskostnader hänförligt till den utökade organisationen i Polen.
- Räntetäckningsgraden har minskat och skuldkvoten ökat som en följd av förvärvet av The Bridge.

TEUR	2026 30 sep inkl. The Bridge ¹	2026 30 sep	2026 30 jun	Förändring, %
Hyresintäkter	77 277	69 996	60 520	+16
Fastighetskostnader	-5 275	-6 809	-4 427	+54
Driftnetto	72 002	63 187	56 093	+13
Centrala administrationskostnader	-5 098	-5 098	-4 965	+3
Ränteintäkter	868	868	760	+14
Räntekostnader	-32 493	-32 493	-21 608	+50
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-188	-188	-177	+6
Förvaltningsresultat	35 091	26 276	30 103	-13

Nyckeltal	2026 30 sep inkl. The Bridge ¹	2026 30 sep	2026 30 jun	Förändring, enhet
Förvaltningsresultat per aktie, EUR	0,36	0,27	0,31	-0,04
Överskottsgrad, %	93,2	90,3	92,7	-2,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	1,8	2,4	-0,6
Skuldkvot, ggr	10,1	11,6	8,2	+3,4
Genomsnittlig räntenivå, %	4,5	4,5	4,4	+0,1
Direktavkastning exklusive utvecklingsprojekt, %	6,1	5,4	6,1	-0,7
Direktavkastning, %	6,2	5,4	6,1	-0,7
Förvaltningsfastigheter, TEUR	1 173 656	1 173 656	925 684	+247 972

¹ Aktuell intjäning per 30 september 2026 inkl. intjäning för The Bridge efter att alla signerade hyresgäster är inflyttade, vilket beräknas ske under Q4 2027.

Marknad

Eastnines marknader kännetecknas av högre ekonomisk tillväxt, lägre kontorshyror och mer attraktiv direktavkastning jämfört med andra marknader i Europa. Tillsammans med konkurrenskraftiga finansieringsvillkor skapar det goda förutsättningar för starka kassaflöden och långsiktig värdetillväxt.

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, 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.

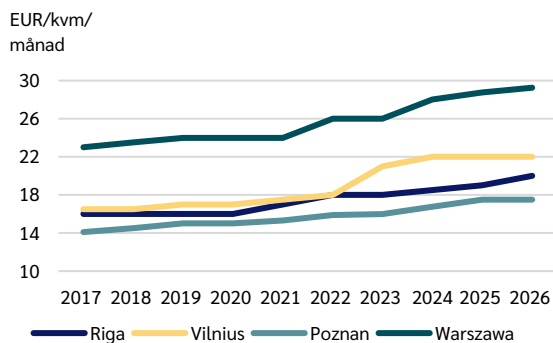
Sedan pandemin har efterfrågan på högkvalitativa kontorslokaler i attraktiva lägen stärkts, samtidigt som den försvagats för kontor med lägre kvalitet och sämre lägen, vilket i marknaden beskrivs som "flight to quality". Hyresnivåer för premiumkontor är därför i en stigande trend, trots att totala marknadens 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. Tophyrorerna 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, 6,75 procent i Vilnius, 7,0 procent i Riga och 7,50 procent i Poznan för fullt uthyrda 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.

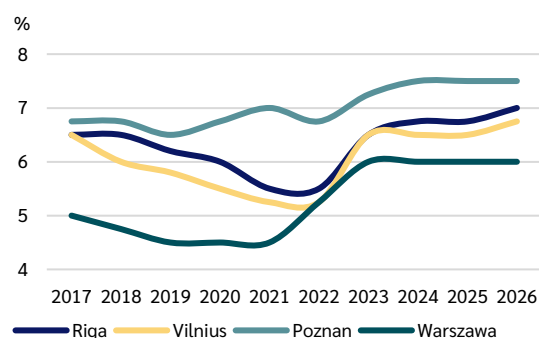
Hyresnivå premiumkontor

Eastnines marknader¹



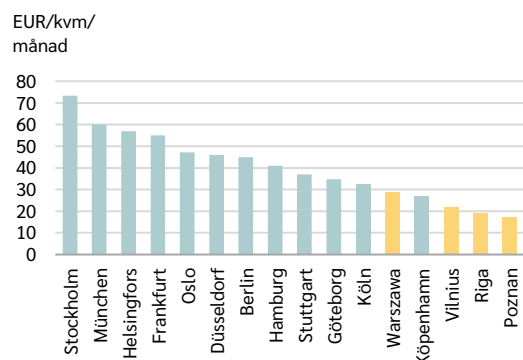
Direktavkastningskrav premiumkontor

Eastnines marknader¹



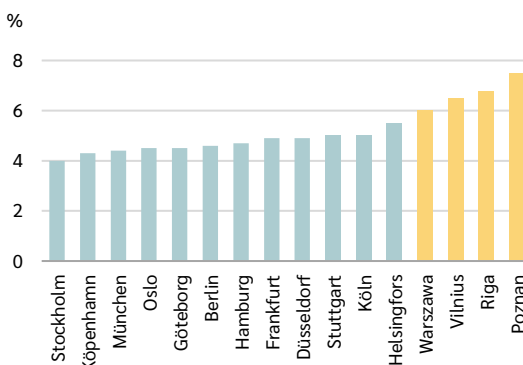
Hyresnivå premiumkontor

Nordiska, tyska och Eastnines marknader²



Direktavkastningskrav premiumkontor

Nordiska, tyska och Eastnines marknader²



¹ Data för 2026 avser per 30 juni i Polen och 30 september i Baltikum.

² Data från 2025.

Källa: JLL, Colliers, CBRE

Fastighetsbestånd

Efter förvärv av fastigheten The Bridge under tredje kvartalet ökar fastighetsvärdet till 1 174 MEUR. Orealiserade värdeförändringar i fastigheter för perioden uppgick till 4,0 MEUR och för tredje kvartalet till 3,8 MEUR, främst hänförligt till Warszawa.

Fastighetsportfölj

Vid periodens slut bestod Eastnines fastighetsportfölj av 15 fastigheter, varav 14 kontorsfastigheter och en projekt-fastighet. Totalt antal kvm uppgick till cirka 313 400 (271 500) och värdet per kvm till 3 720 EUR (3 506). Marknadsvärdet för samtliga fastigheter summerade till 1 173,7 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 97 procent av den uthyrningsbara ytan och resterande 3 procent avser till största delen lokaler för service och handel.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 88,3 procent (95,8) vid periodens slut. Exklusive The Bridge var uthyrningsgraden 97,2 procent. Hyresvärdet ökade till 81,1 MEUR (64,3), främst med anledning av förvärvet. Under kvartalet, i jämförbart bestånd, ökade hyresvärdet 0,4 MEUR. Överskottsgraden uppgick till 91,1 procent under perioden (93,4 för helåret 2025). Fastighetsbeståndets genomsnittliga ålder, baserat på kvm, uppgick till 7,5 år (8,3).

Warszawa

Vid periodens slut uppgick Eastnines uthyrningsbara yta i Warszawa till cirka 115 400 kvm, vilket bedöms motsvara strax under två procent av kontorsmarknaden. Hyresvärdet ökade till 36,6 MEUR (18,3) och det totala fastighetsvärdet uppgick till 554,5 MEUR (298,2).

Poznan

Nowy Rynek D och Nowy Rynek E är belägna i centrala Poznan, en av Polens största universitets- och affärsstäder. Fastigheterna ligger i det framväxande affärsdistriktet Nowy Rynek med direkt närhet till centralstationen, stadskärnan och ett brett utbud av service och kommunikationer. Vid periodens slut uppgick Eastnines uthyrningsbara yta i Poznan till cirka 68 200 kvm, vilket bedöms motsvara 10

procent av kontorsmarknaden. Hyresvärdet ökade till 15,3 MEUR (14,8) och det totala fastighetsvärdet uppgick till 203,3 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. På befintlig mark invid 3Bures-fastigheterna i Vilnius centrala affärsdistrikt planerar Eastnine för uppförande av en ny kontorsbyggnad, 3Bures-4, vilken beräknas omfatta cirka 13 200 kvm uthyrningsbar yta.

Vid periodens slut uppgick Eastnines sammanlagda uthyrningsbara yta i Vilnius till cirka 121 000 kvm, motsvarande en marknadsandel på cirka 10 procent av kontorsmarknaden i staden. Hyresvärdet ökade till 27,3 MEUR (26,4) och fastighetsvärdet var 386,4 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. Eastnine har under det andra kvartalet 2026 sålt de två kontorsfastigheterna Alojas Biroji samt Zala 1. Eastnine har därmed endast kontorsfastigheten Valdemara Centrs och projekt-fastigheten Kimmel kvar i Riga. Fastigheterna är centralt belägna längs en av stadens viktigaste gator Krisjaņa Valdemara iela. Kontorsfastighetens totala uthyrningsbara yta uppgick till cirka 8 800 kvm, vilket bedöms motsvara cirka 1 procent av kontorsmarknaden i staden. Efter avyttringarna uppgick hyresvärdet till 1,9 MEUR (4,8) och fastighetsvärdet till 29,5 MEUR (67,9) varav värdet på utvecklingsprojekt uppgick till 7,3 MEUR (9,3).

Fastighetsbestånd per segment

Segment	Kontor	Uthyrningsbar yta, kvm			Varav vakant yta, kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresvärde, MEUR	Fastighets värde, MEUR	Andel av värde, %
		Handel och service	Övrigt	Total yta					
Warszawa	111 520	1 494	2 397	115 411	23 612	79,0	36,6	554,5	47
Poznan	66 168	1 621	457	68 246	1 025	98,6	15,3	203,3	17
Vilnius	117 550	3 174	279	121 003	3 314	97,4	27,3	386,4	33
Riga	7 770	989	-	8 759	4 170	54,0	1,9	29,5	3
Totalt	303 008	7 278	3 133	313 419	32 121	88,3	81,1	1 173,7	100

Värdeförändringar fastigheter

Efter avyttring av två fastigheter i Lettland och förvärv av en fastighet i Polen uppgick fastighetsvärdet till 1 173,7 MEUR (960,5) vid slutet av perioden. Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 7,8 MEUR.

Under tredje kvartalet har sex fastigheter värderats extert och totalt under året har 11 fastigheter externvärderats. Orealiserade värdeförändringar uppgick i tredje kvartalet till 3,8 MEUR och för perioden till 4,0 MEUR. Ökade marknadshyror har haft en positiv effekt medan ökade avkastningskrav har haft motsatt verkan. Det genomsnittliga och vägda avkastningskravet för förvaltningsfastigheterna var 6,7 procent (6,6 procent 31 december 2025).

Förvärv och avyttringar samt investeringar i befintligt fastighetsbestånd

Eastnine har i slutet av det tredje kvartalet slutfört förvärvet av den 55 000 kvm stora fastigheten The Bridge i Warszawa till ett underliggande fastighetsvärde om 285 MEUR och en köpeskilling om 240,6 MEUR, efter avdrag för

vakanser, hyresrabatter och hyresgäst Anpassningar.

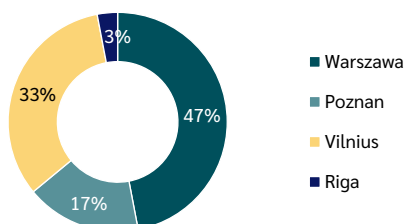
Eastnine har under andra kvartalet avyttrat och frånträtt de två kontorsfastigheterna Alojjas Biroji och Zala 1 med en total uthyrningsbar yta om cirka 13 700 kvm i Riga till ett försäljningspris om 38 MEUR. I samband med försäljningen investerade Eastnine i fondandelar i Indexo Real Estate Fund till ett värde om 6,4 MEUR. Andelarna redovisas som ett långfristigt värdepappersinnehav.

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

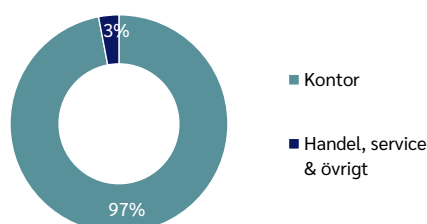
Fastighetsvärdets förändring

TEUR	2026 jan-sep	2025 jan-dec
Fastighetsvärde vid årets början	960 450	935 374
Investeringar i befintliga fastigheter	7 837	5 769
Orealiserade värdeförändringar	4 040	19 307
Förvärv av fastigheter	240 629	-
Avyttring av fastigheter	-39 300	-
Fastighetsvärde vid periodens slut	1 173 656	960 450

Fastighetsvärde per segment



Lokalyta per kategori



Uptown Park, Vilnius, Litauen.

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 bägge parter. I avtal kan det i vissa fall förekomma en ensidig rätt för hyresgästen att avbryta avtalet i förtid, s.k. break-option.

Årshyror vid periodens slut för pågående hyresavtal uppgick till 71,6 MEUR (61,6), varav årshyror för de tio största hyresgästerna utgjorde 55 procent. De tre största hyresgästerna var Erste Bank Polska, Warta och Allegro, vilka svarade för 29 procent av totala årshyror. Den genomsnittliga återstående löptiden uppgick till 4,1 år och för de tio största hyresgästerna till 4,4 år.

Vid periodens slut uppgick Eastnines genomsnittliga årshyra för lokaler till 240 EUR per kvm (222). I Warszawa var den 298 EUR (288), i Poznan 210 EUR (204), i Vilnius

212 EUR (204) och i Riga 203 EUR (184). Eastnine tillämpar månadshyra för samtliga kontorslokaler. Som säkerhet erhåller Eastnine, från hyresgästen, normalt 2–3 månadshyror i deposition alternativt en bankgaranti i samband med tecknande av hyresavtal.

Uthyrningar, omförhandlingar och avslut

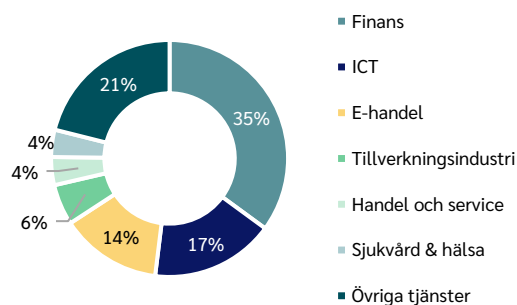
Nettouthyrningen under perioden, dvs. tecknade avtal minus uppsagda avtal, uppgick till -2 967 kvm, motsvarande årshyror om -435 TEUR. Den genomsnittliga årshyran för nytecknade avtal under perioden uppgick till 243 EUR per kvm. Totalt 3 779 kvm, motsvarande årshyror om 701 TEUR, har förlängts under perioden. Omförhandling av hyresavtal har skett till en genomsnittlig årshyra om 185 EUR per kvm. Av den kvarvarande nettouthyrningen vid periodens slut avser cirka 6 000 kvm lokaler där avflyttning sker först den 30 juni 2027.

Största hyresgäster

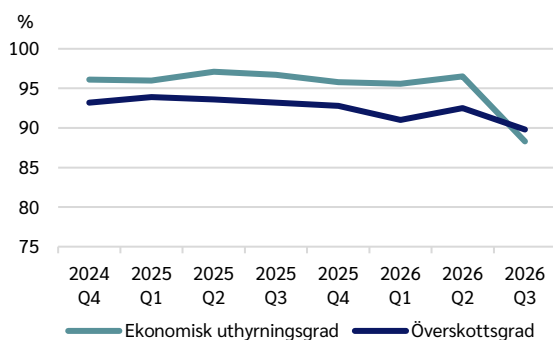
Hyresgäst	Andel av årshyra ¹ , %
Erste Bank Polska	11
Warta	9
Allegro	9
Danske Bank	8
Telia	5
Vinted	4
Rockwool	3
McKinsey	3
CBRE	2
Moderna	2
Totalt	55

¹ Årshyra avser intäkter från pågående avtal för lokaler, parkering och övrigt.

Hyresgäster per bransch

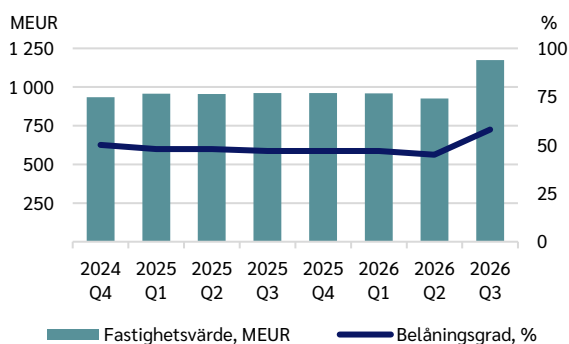


Ekonomisk uthyrningsgrad och överskottsgrad¹



¹ Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 97,2 procent, exklusive The Bridge, och förväntas stiga till 93,2 procent när alla hyresgäster med tecknade avtal har flyttat in i The Bridge under fjärde kvartalet 2027.

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 externvärdering utförs alltid besiktning av fastigheterna på plats. Externvärderingar under perioden har utförts av Colliers, Newsec samt JLL.

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.

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 var 6,7 procent (6,6) och antagen marknadshyra uppgick till i genomsnitt 19,8 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 8,4 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 ^{2,3}	Poznan	Vilnius	Riga	Genomsnitt 30 sep 2026	Genomsnitt 31 dec 2025
Genomsnittlig marknadshyra, EUR/kvm/månad ¹	27,7	17,8	17,4	15,7	19,8	19,3
Vägt direktavkastningskrav, %	6,3	7,3	6,7	7,0	6,7	6,6
Vägd kalkylränta, %	-	8,2	8,4	9,0	8,4	8,2

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

² The Bridge är värderad till förvärvsvärde och ingår ej i värderingsantaganden.

³ Extern värderade fastigheter i Polen är exkluderade från antagande om kalkylränta.

Lokalkategori	Kvm	Årshyror för pågående hyresavtal, MEUR	Hyresvärde, MEUR	Hyresvärde, EUR/kvm/år	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Kontor	303 008	65,8	74,7	247	88,1
Handel och service	7 278	1,3	1,4	197	88,2
Parkering	-	3,9	4,2	-	92,2
Övrigt ¹	3 133	0,7	0,8	133	90,2
Totalt	313 419	71,6	81,1	245	88,3

¹ Inkluderar årshyra för lagerlokaler och övriga 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 vi arbetar målmedvetet för att uppnå bland annat följande mål:

- 100 procent EU-taxonomiförenlig fastighetsverksamhet (av omsättningen)
- Nettonollutsläpp av växthusgaser (Net Zero) till 2040 i hela värdekedjan, inklusive att halvera utsläppen till 2030. Målen är validerade av Science Based Targets initiative.
- 100 procent hållbarhetscertifierad fastighetsportfölj
- Femstjärnig rating från GRESB

Nyckeltal

Hållbarhetscertifierad fastighetsportfölj, 30 september 2026. Oförändrad jämfört med årsskiftet.



100 %

Förändring fastighetsenergi i jämförbart bestånd, jan-aug 2026 jmf jan-aug 2025. ^{1, 2, 3}



+13 %

Taxonomiförenlig verksamhet, baserat på 2025 års omsättning.



97 %

Förändring total energianvändning i jämförbart bestånd, jan-aug 2026 jmf jan-aug 2025. ^{1, 2}



+12 %

Grön finansiering, 30 september 2026.



92 %

GRESB, antal stjärnor. Eastnine tilldelades högsta betyg, en femstjärnig rating, i 2026 års GRESB-bedömning.



¹ Jämförbart bestånd exkluderar fastigheterna Alojas Biroji och Zala 1, som avyttrades under 2026, samt The Bridge, som förvärvades under 2026.

² Ökningen i den normaliserade energianvändningen är främst hänförlig till en ovanligt kall start på året, vilket resulterat i högre värmeanvändning än under normala säsongsförhållanden, i kombination med högre elanvändning i delar av beståndet.

³ Fastighetsenergi avser energianvändning exklusive hyresgästernas elanvändning och omfattar endast direktförvaltade fastigheter, det vill säga exklusive S7-fastigheterna.

Fastigheten The Bridge är certifierad med BREEAM Outstanding, Well v2 Platinum, DGNB, SmartScore och WiredScore Platinum, som adresserar både miljö, teknik och välmåendet hos människorna som vistas i byggnaden.

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 Polen, Litauen och Lettland. Vid periodens slut hade Eastnine-koncernen 30 (27) heltidsanställda, varav 12 (11) var anställda på huvudkontoret i Sverige, 9 (3) i Polen, 8 (8) i Litauen och 0 (5) i Lettland. Kontoret i Riga stängdes under tredje kvartalet och återstående fastigheter förvaltas nu av en extern leverantör. Bolagets och koncernens delårsrapport omfattar perioden januari–september 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 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 ökade 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 6 340 TEUR (240). 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 (komplett-erande 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. 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, hyresgästers inbetalda depositioner eller övriga avtalade åtaganden.

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.

Värdepappersinnehav

Koncernens innehav i den onoterade fastighetsfonden redovisas till verkligt värde och klassificeras som nivå 3 i verkligt värdehierarkin enligt IFRS 13. Verkligt värde fastställs med utgångspunkt i det senast rapporterade substansvärdet (NAV) från fondförvaltaren, vilket erhålls kvartalsvis och baseras på värderingen av fondens underliggande tillgångar. Inför varje rapportperiod bedömer koncernen om det föreligger händelser eller omständigheter som indikerar att fondens rapporterade NAV inte är representativt för verkligt värde per balansdagen. Då värderingen bygger på väsentliga icke observerbara indata klassificeras innehavet inom nivå 3.

Räntebärande skulder

Eastnines skulder till kreditinstitut har värderats till upplupet anskaffningsvärde. Skulder till kreditinstitut löper med korta räntebindningstider och upplupet anskaffningsvärde bedöms i allt väsentligt 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 närståendeförhållanden med sina dotterföretag, samt med styrelseledamöter och anställda. Se not 29 i Årsredovisning 2025.

Utdelning

Årsstämman 2026 beslutade att utdelning ska uppgå 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 tilldelades högsta betyg, en femstjärnig rating, i 2026 års GRESB-bedömning. Femstjärniga ratingar tilldelas de 20 procent högst rankade deltagarna i GRESB:s globala benchmark.

Vd:s intygande

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

Denna rapport har varit föremål för granskning av Bolagets revisor.

Stockholm den 22 oktober 2026

Eastnine AB

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 30 september 2026 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

Slutsats

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

Stockholm den 22 oktober 2026

KPMG AB

Marc Karlsson
Auktoriserad revisor

Aktien

Eastnines aktiekurs stängde på 42,30 SEK vid periodens slut, en nedgång med 16 procent sedan årsskiftet. Under den senaste tolv månadersperioden var aktiens totalavkastning -7 procent samtidigt som fastighetsindex OMX Stockholm Real Estate GI sjönk med -16 procent. Det långsiktiga substansvärdet per aktie ökade med 8 procent i SEK.

Kursutveckling och totalavkastning

Eastnines aktiekurs stängde på 42,30 SEK (50,30) vid periodens slut, efter en nedgång med 16 procent under perioden. Årets högsta stängningskurs på 51,50 SEK uppmättes den 9 januari och den lägsta på 42,30 SEK noterades den 30 september. Bolagets börsvärde uppgick till 4,2 miljarder SEK (4,9) vid periodens slut.

Totalavkastningen i Eastnines aktie för den senaste tolv månadersperioden uppgick till -7,5 procent. Under samma period minskade fastighetsindex OMX Stockholm Real Estate GI med -16,1 procent. Eastnines totalavkastning, i snitt per år under den senaste femårsperioden, uppgick till 6,7 procent, jämfört med -7,8 procent för fastighetsindex.

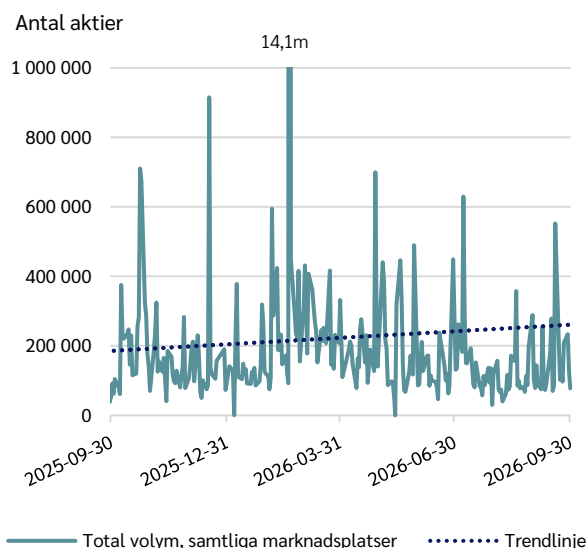
Substansvärde

Det långsiktiga substansvärdet per aktie har ökat och uppgick vid periodens slut till 59,38 SEK (55,27) respektive 5,24 EUR (5,11). Eget kapital per aktie uppgick till 55,98 SEK (51,79) respektive 4,94 EUR (4,79). Den långsiktiga substansrabatten ökade till 29 procent (9).

Omsättning och free float

Den genomsnittliga dagsomsättningen på Nasdaq har ökat till 175 398 aktier (80 089) under perioden och på samtliga marknadsplatser¹ till 256 677 aktier (116 543). Free float² för aktien uppgick vid periodens slut till 64,4 procent (48,5).

Omsättning



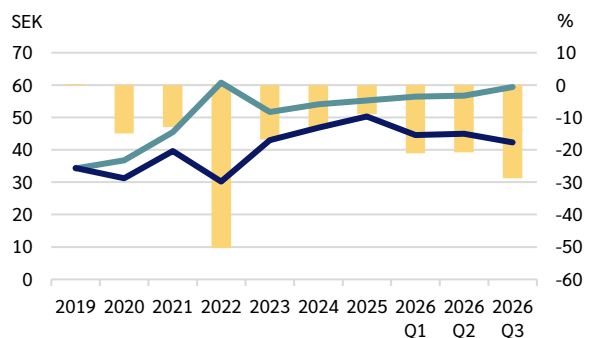
Totalavkastning

Totalavkastning, %	1 år	5 år	Snitt per år under fem år
Eastnine	-7,5	+33,6	+6,7
OMX Stockholm Real Estate GI	-16,1	-39,0	-7,8

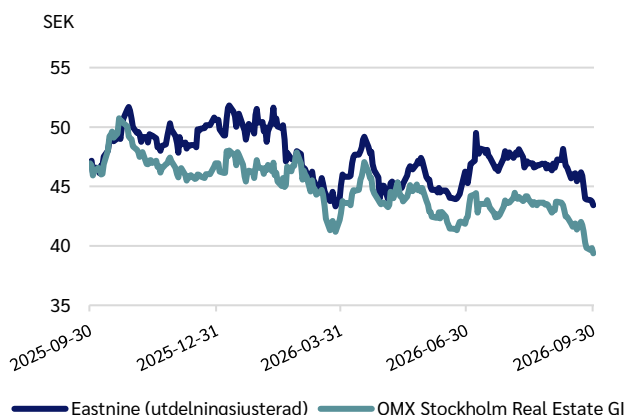
Nyckeltal per aktie

Data per aktie	2026 30 sep	2025 31 dec
Eget kapital, EUR	4,94	4,79
Långsiktigt substansvärde, EUR	5,24	5,11
Aktiekurs, EUR	3,73	4,65
Eget kapital, SEK	55,98	51,79
Långsiktigt substansvärde, SEK	59,38	55,27
Aktiekurs, SEK	42,30	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, Instinet Blockmatch Europé, Liquidnet EU Limited MTF, 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 vid periodens slut till 77,8 procent (78,9).

Antalet kända aktieägare uppgick vid periodens slut till 7 458 (7 218). Två aktieägare, Peter Elam Håkansson och Kestutis Sasnauskas, hade mer än 10 procent av totalt antal aktier i Bolaget.

Återköp

Vid periodens slut hade Bolaget 467 616 återköpta aktier i eget förvar, motsvarande cirka 0,5 procent av totalt antal aktier. Vid årsstämman 2026 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 och 2026

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.

Årsstämman 2026 beslutade att inrätta ett treårigt, långsiktigt incitamentsprogram (LTIP 2026) riktat till samtliga anställda i koncernen i form av teckningsoptioner. Vid fullt utnyttjande kan 520 000 aktier ges ut, vilket motsvarar en utspädning med cirka 0,5 procent av det totala antalet aktier och röster i Bolaget.

För mer information, se Eastnines hemsida samt not 5 i Årsredovisning 2025.

Största aktieägare per 30 september 2026

Aktieägare ¹	Antal aktier	Andel, %	Förändring andel 2026, %-enheter
Peter Elam Håkansson	17 148 315	17,5	-0,1
Kestutis Sasnauskas	10 431 507	10,6	0,9
Nordnet Pensionsförsäkring ²	7 640 856	7,8	1,2
Avanza Pension ²	5 646 618	5,7	0,4
Patrik Brummer	3 331 720	3,4	0,0
Bonnier Fastigheter Invest AB	3 253 048	3,3	-12,5
Gemsstock Limited	2 870 127	2,9	2,9
Karine Christine Hirn	1 643 895	1,7	0,0
Göran Gustafssons Stiftelser	1 555 555	1,6	0,0
Utmost International Isle Of Man Limited	1 500 000	1,5	1,5
Handelsbanken Fonder	1 495 766	1,5	0,2
Protean Funds Scandinavia	1 370 615	1,4	0,6
Dimensional Fund Advisors	1 268 311	1,3	-0,1
Carnegie Fonder	1 261 768	1,3	1,3
Staffan Malmer	1 194 760	1,2	0,5
15 största aktieägarna	61 612 861	62,7	-3,3
Eastnine AB (återköpta aktier)	467 616	0,5	0,0
Övriga	36 161 251	36,8	3,3
Totalt	98 241 728	100,0	0,0

¹ Senast kända data. ² Arbonas aktieinnehav ingår.

Källa: Modular Finance

Tre skäl att investera i Eastnine

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.

Hög avkastning och starka kassaflöden

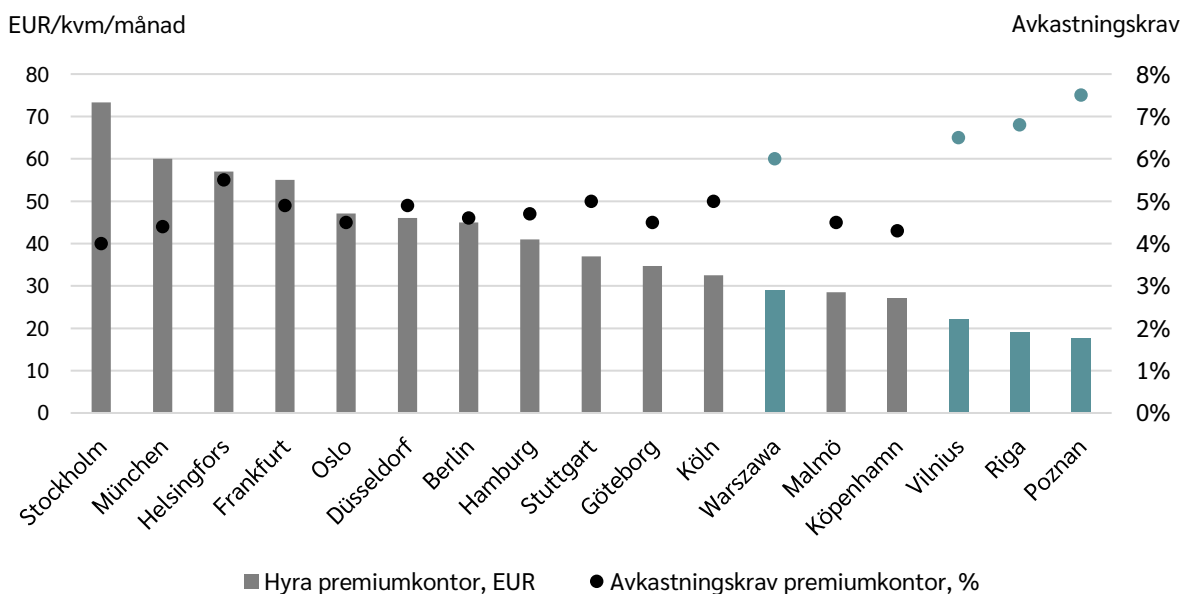
- Verksamt på marknader med relativt sett högre fastighetsavkastning och likvärdig finansieringskostnad, ger ett bra kassaflöde och förutsättning för värdetillväxt.

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...

Warszawa stad har en långsiktig plan att bygga ut tunnelbanenätet från dagens två till totalt fem linjer till 2050. Den fjärde linjen kommer att korsa den andra tunnelbanelinjen och skapa en av stadens största bytesstationer vid rondellen Daszynskiego, omedelbart intill Eastnines två fastigheter Warsaw Unit och The Bridge. Det redan starka läget i Warszawa förväntas därför stärkas ytterligare över tid.

Bild: The Bridge.

Koncernens rapport över totalresultat

TEUR	2026 jul-sep	2025 jul-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2025/2026 okt-sep	2025 jan-dec
Hysesintäkter	15 448	15 531	46 149	46 293	61 578	61 723
Fastighetskostnader	-1 568	-1 050	-4 095	-2 971	-5 202	-4 078
Driftnetto	13 880	14 480	42 054	43 322	56 376	57 644
Centrala administrationskostnader	-1 172	-1 039	-3 829	-3 419	-5 098	-4 688
Ränteintäkter	289	41	594	165	680	250
Räntekostnader	-5 844	-5 382	-16 718	-16 264	-22 225	-21 770
Övriga finansiella intäkter och kostnader	1 367	122	1 338	149	753	-436
Förvaltningsresultat	8 520	8 222	23 438	23 953	30 486	31 001
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	3 784	4 991	4 040	24 278	869	21 108
Orealiserade värdeförändringar i derivat	4 075	1 793	6 778	-23	8 303	1 501
Realiserade värdeförändringar i fastigheter	-100	-	-2 483	-	-2 483	-
Realiserade värdeförändringar i derivat	-56	-60	41	-64	20	-86
Resultat före skatt	16 223	14 946	31 814	48 144	37 195	53 525
Aktuell skatt	254	-499	-531	-2 152	-391	-2 012
Uppskjuten skatt	-2 545	-4 802	-4 889	-8 656	-6 006	-9 773
Årets/periodens resultat¹	13 932	9 645	26 394	37 336	30 798	41 739
Övrigt totalresultat – poster som kan komma att återföras till resultatet:						
Omräkningsdifferenser för utlandsverksamhet	65	-68	129	-440	175	-395
Årets/periodens totalresultat¹	13 996	9 577	26 523	36 895	30 973	41 345
Antal utgivna aktier, justerat för återköpta aktier, tusental	97 774	97 774	97 774	97 774	97 774	97 774
Genomsnittligt antal aktier före utspädning, tusental	97 774	97 758	97 774	97 746	97 774	97 753
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, tusental	97 774	97 758	97 774	97 746	97 774	97 753
Resultat per aktie före utspädning, EUR	0,14	0,10	0,27	0,38	0,31	0,43
Resultat per aktie efter utspädning, EUR	0,14	0,10	0,27	0,38	0,31	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 30 sep	2025 31 dec	2025 30 sep
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	1 173 656	960 450	961 914
Nyttjanderättstillgång, leasingavtal	13 264	7 368	6 008
Derivatinstrument	6 944	1 125	744
Långfristiga värdepappersinnehav	6 267	-	-
Övriga anläggningstillgångar	1 544	938	535
Summa anläggningstillgångar	1 201 675	969 880	969 201
Övriga omsättningstillgångar	62 915	9 982	8 587
Derivatinstrument	609	21	-
Spärrade likvida medel	15 484	3 649	3 648
Likvida medel	79 317	47 175	48 069
Summa omsättningstillgångar	158 325	60 827	60 304
SUMMA TILLGÅNGAR	1 360 000	1 030 708	1 029 505
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	483 028	467 902	463 452
Räntebärande skulder	622 143	488 390	495 805
Derivatinstrument	1 581	1 852	2 905
Uppskjuten skatteskuld	35 343	30 782	29 601
Leasingskuld	13 070	7 195	6 008
Övriga långfristiga skulder	15 696	4 964	4 849
Summa långfristiga skulder	687 833	533 183	539 169
Räntebärande skulder	149 127	13 517	7 990
Derivatinstrument	-	-	70
Leasingskuld	246	264	-
Övriga kortfristiga skulder	39 766	15 842	18 825
Summa kortfristiga skulder	189 139	29 623	26 884
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 360 000	1 030 708	1 029 505

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-30 september	-	-	-	37 336	37 336
Övrigt totalresultat 1 januari-30 september	-	-	-440	-	-440
Utdelning till aktieägarna	-	-	-	-10 702	-10 702
Långsiktiga incitamentsprogram	-	3	-	-	3
Utgående eget kapital 30 september 2025	4 018	270 468	-853	189 819	463 452
Resultat 1 oktober-31 december	-	-	-	4 404	4 404
Övrigt totalresultat 1 oktober-31 december	-	-	46	-	46
Utgående eget kapital 31 december 2025	4 018	270 468	-808	194 223	467 902
Resultat 1 januari-30 september	-	-	-	26 394	26 394
Övrigt totalresultat 1 januari-30 september	-	-	129	-	129
Utdelning till aktieägarna	-	-	-	-11 545	-11 545
Långsiktiga incitamentsprogram	-	148	-	-	148
Utgående eget kapital 30 september 2026	4 018	270 616	-679	209 073	483 028

Koncernens rapport över kassaflöden

TEUR	2026 jul-sep	2025 jul-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2025/2026 okt-sep	2025 jan-dec
Den löpande verksamheten						
Resultat före skatt	16 223	14 946	31 814	48 144	37 195	53 525
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-7 629	-6 881	-7 888	-22 853	-6 009	-20 973
Betald inkomstskatt	254	-499	-531	-2 152	-391	-2 012
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändringar i rörelsekapitalet	8 847	7 567	23 396	23 139	30 795	30 539
Ökning (-)/minskning(+) rörelsefordringar	-63 972	632	-64 821	-51	-66 206	-1 435
Ökning (+)/minskning(-) rörelseskulder	9 514	-165	9 547	1 282	9 323	1 058
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-45 611	8 034	-31 878	24 370	-26 088	30 162
Investeringsverksamheten						
Förvärv av immateriella tillgångar	-1	-44	-208	-206	-292	-290
Investeringar i befintliga fastigheter	-3 559	-1 933	-7 837	-4 062	-9 544	-5 769
Förvärv av fastigheter	-220 629	-	-220 629	-	-220 629	-
Försäljning av fastigheter	-100	-	36 896	-	36 896	-
Förvärv av inventarier	-168	-155	-448	-155	-787	-494
Investeringar i övriga finansiella tillgångar	-	-	-6 400	-	-6 400	-
Försäljning av övriga finansiella tillgångar	133	-	133	-	133	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-224 324	-2 132	-198 493	-4 423	-200 623	-6 553
Finansieringsverksamheten						
Upptagna lån	283 283	14 423	296 023	14 423	296 023	14 423
Amortering av lån	-1 924	-1 959	-24 551	-6 092	-26 442	-7 983
Amortering av leasingskuld	-118	-	-246	-	-253	-7
Utdelning till aktieägarna	-2 886	-2 676	-8 448	-7 775	-11 124	-10 451
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	278 355	9 788	262 778	556	258 204	-4 017
Periodens/årets kassaflöde	8 420	15 690	32 407	20 503	31 494	19 592
Likvida medel, ingående balans	71 246	32 355	47 175	27 537	48 069	27 536
Valutakursdifferenser i likvida medel	-349	24	-264	29	-246	48
Likvida medel, utgående balans	79 317	48 069	79 317	48 069	79 317	47 175

Nyckeltal

	2026 jul-sep	2025 jul-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2025/2026 okt-sep	2025 jan-dec
Förvaltningsresultat per aktie, EUR	0,09	0,08	0,24	0,25	0,31	0,32
Resultat per aktie före utspädning, EUR	0,14	0,10	0,27	0,38	0,31	0,43
Resultat per aktie efter utspädning, EUR	0,14	0,10	0,27	0,38	0,31	0,43
Kassaflöde per aktie från den löpande verksamheten, EUR	-0,47	0,08	-0,33	0,25	-0,27	0,31
Kassaflöde per aktie, EUR	0,09	0,16	0,33	0,21	0,32	0,20
Överskottsgrad, %	89,8	93,2	91,1	93,6	91,6	93,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,5	2,4	2,5	2,4	2,4
Avkastning på eget kapital, %	11,8	8,4	7,4	10,9	6,5	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–30 sep 2026						
Hyresintäkter	13 872	11 006	19 444	1 827	-	46 149
Fastighetskostnader	-1 091	-298	-1 839	-868	-	-4 095
Driftnetto	12 781	10 708	17 605	960	-	42 054
Centrala administrationskostnader	-	-	-	-	-3 829	-3 829
Ränteintäkter	-	-	69	48	477	594
Räntekostnader	-5 882	-3 404	-6 208	-580	-645	-16 718
Övriga finansiella intäkter och kostnader	836	202	-22	31	290	1 338
Förvaltningsresultat	7 735	7 507	11 444	458	-3 707	23 438
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	15 681	-3 046	-8 179	-417	-	4 040
Orealiserade värdeförändringar i derivat	3 399	1 403	1 986	239	-249	6 778
Realiserade värdeförändringar i fastigheter	-	-	-	-2 483	-	-2 483
Realiserade värdeförändringar i derivat	-	-	-	85	-44	41
Resultat före skatt	26 816	5 864	5 251	-2 117	-3 999	31 814
Aktuell skatt	10	-540	-	-1	-	-531
Uppskjuten skatt	-4 105	-208	-899	-	323	-4 889
Periodens resultat	22 721	5 116	4 352	-2 118	-3 677	26 394
Förvaltningsfastigheter	554 529	203 272	386 395	29 460	-	1 173 656
varav periodens investeringar/förvärv	240 648	1 507	5 048	1 264	-	248 466
Långfristiga värdepappersinnehav	-	-	-	-	6 267	6 267
Räntebärande skulder	413 294	118 886	218 424	10 509	10 157	771 269

TEUR	Fastigheter				Ofördelat	Summa
	Warszawa Polen	Poznan Polen	Vilnius Litauen	Riga Lettland		
1 jan–30 sep 2025						
Hyresintäkter	13 321	11 119	18 958	2 895	-	46 293
Fastighetskostnader	-464	-320	-1 425	-761	-	-2 971
Driftnetto	12 857	10 799	17 533	2 133	-	43 322
Centrala administrationskostnader	-	-	-15	-	-3 404	-3 419
Ränteintäkter	-	1	39	15	110	165
Räntekostnader	-5 669	-3 391	-5 728	-832	-645	-16 264
Övriga finansiella intäkter och kostnader	55	84	-19	5	23	149
Förvaltningsresultat	7 244	7 493	11 811	1 321	-3 916	23 953
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	19 622	9 145	-2 626	-1 862	-	24 278
Orealiserade värdeförändringar i derivat	435	-42	-173	-173	-70	-23
Realiserade värdeförändringar i derivat	-	-	-	-	-64	-64
Resultat före skatt	27 301	16 595	9 013	-715	-4 050	48 144
Aktuell skatt	-362	-937	-	-3	-851	-2 152
Uppskjuten skatt	-3 898	-2 402	-2 776	-	420	-8 656
Periodens resultat	23 041	13 256	6 237	-718	-4 481	37 336
Förvaltningsfastigheter	299 638	207 723	386 903	67 650	-	961 914
varav periodens investeringar/förvärv	28	315	2 975	743	-	4 062
Räntebärande skulder	164 640	107 877	191 502	29 775	10 000	503 794

Värderingsantaganden

Förvaltningsfastigheter	2026 30 sep ¹	2026 30 jun ¹	2026 31 mar	2025 31 dec	2025 30 sep	2025 30 jun	2025 31 mar	2024 31 dec
Vägt direktavkastningskrav, %	6,7	6,7	6,6	6,6	6,6	6,6	6,5	6,6
Genomsnittlig marknadshyra, EUR/kvm/månad ²	19,8	19,7	19,5	19,3	19,2	19,0	18,9	18,8
Vägd kalkylränta, %	8,4	8,3	8,2	8,2	8,0	8,0	8,0	8,0
Långsiktig inflation marknadshyror, %	2,2	2,2	2,1	2,1	2,3	2,3	2,3	2,3

¹ Vägd kalkylränta och långsiktig inflation är exklusive externt värderade fastigheter i Polen, då dessa värderas utan inflationsantaganden.

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

Känslighetsanalys, TEUR

30 september 2026

Förvaltningsfastigheter	Antaganden	Warszawa Polen ¹		Poznan Polen ¹		Vilnius Litauen		Riga Lettland	
Direktavkastningskrav, %-enheter	+/- 0,25	-12 600	13 600	-4 013	4 297	-9 160	9 848	-607	651
	+/- 0,50	-24 300	28 500	-7 771	8 908	-17 656	20 487	-1 173	1 352
	+/- 1,00	-50 700	54 900	-14 608	19 221	-33 057	44 553	-3 908	2 930
Marknadshyra, %	+/- 5,0	15 800	-15 800	7 853	-7 852	15 660	-15 765	951	-952
Uthyrningsgrad, %-enhet	+/- 1,0	-	-	-	-1 547	4 071	-4 178	304	-305

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

30 september 2026

Förvaltningsfastigheter	Antaganden	Eastnine	
Direktavkastningskrav, %-enheter	+/- 0,25	-26 380	28 396
	+/- 0,50	-50 900	59 247
	+/- 1,00	-102 273	121 604
Marknadshyra, %	+/- 5,0	40 264	-40 369
Uthyrningsgrad, %-enhet	+/- 1,0	4 375	-6 030

30 september 2026

Långfristiga värdepappersinnehav	Förändring fastighetsvärde	Effekt på fondinnehav
	+10 %	1 588
Underliggande fastighetsvärde	+5 %	794
	-5 %	-794
	-10 %	-1 588

Marknadsrisker, TEUR

Påverkan på eget kapital och totalresultat	Förändring, %	2026 30 sep	2025 31 dec	Kassaflöde och intjäning	2026 30 sep	2025 31 dec
Växelkurs EUR/PLN	+/- 10	22 236	20 111	Räntebärande skulder		
				Marknadsränta +/- 50 räntepunkter	-840/+840	-436/+436
				Marknadsränta +/- 100 räntepunkter	-1 680/+1 680	-872/+872
				Likvida medel		
				Marknadsränta +/- 50 räntepunkter	+397/-397	+236/-236
				Marknadsränta +/- 100 räntepunkter	+793/-793	+472/-472

Tillgångar och skulder i främmande valutor, TEUR

	2026 30 sep	2025 31 dec
Likvida medel (inkl. spärrade) och skulder		
Valuta i SEK	201	167
Valuta i PLN	7 829	4 464
Leasingskuld i SEK	1 205	1 451

Kvartalsöversikt

Resultaträkning

TEUR	Q3 2026	Q2 2026	Q1 2026	Q4 2025	Q3 2025	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024
Hysesintäkter	15 448	15 272	15 429	15 429	15 531	15 156	15 607	12 412
Fastighetskostnader	-1 568	-1 143	-1 383	-1 107	-1 050	-970	-951	-842
Driftnetto	13 880	14 129	14 045	14 322	14 480	14 186	14 656	11 570
Centrala administrationskostnader	-1 172	-1 349	-1 308	-1 269	-1 039	-1 175	-1 205	-1 079
Ränteintäkter	289	153	152	86	41	45	79	421
Räntekostnader	-5 844	-5 396	-5 478	-5 506	-5 382	-5 406	-5 476	-4 462
Övriga finansiella intäkter och kostnader	1 367	-287	257	-585	122	285	-258	-294
Förvaltningsresultat	8 520	7 250	7 668	7 048	8 222	7 935	7 796	6 155
<i>Orealiserade värdeförändringar:</i>								
Fastigheter	3 784	2 933	-2 677	-3 170	4 991	-63	19 350	-1 987
Derivat	4 075	-1 362	4 066	1 524	1 793	-2 347	531	-1 276
Realiserade värdeförändringar i fastigheter	-100	-2 383	-	-	-	-	-	-
Realiserade värdeförändringar i derivat	-56	85	13	-21	-60	-	-4	49
Resultat före skatt	16 223	6 522	9 069	5 380	14 946	5 525	27 674	2 941
Skatt	-2 291	-1 560	-1 569	-977	-5 300	-131	-5 377	-3 182
Periodens resultat	13 932	4 962	7 500	4 404	9 645	5 393	22 297	-240
Omräkningsdifferens för utlandsverksamhet	65	-448	512	46	-68	14	-386	-255
Periodens totalresultat	13 996	4 514	8 012	4 449	9 577	5 408	21 910	-496

Balansräkning i sammandrag

TEUR	2026 30 sep	2026 30 jun	2026 31 mar	2025 31 dec	2025 30 sep	2025 30 jun	2025 31 mar	2024 31 dec
Förvaltningsfastigheter	1 173 656	925 684	960 032	960 450	961 914	954 989	955 543	935 374
Övriga tillgångar	91 543	28 641	22 990	19 434	15 874	16 351	15 445	16 078
Likvida medel (inkl. spärrade)	94 801	74 893	63 366	50 824	51 717	36 003	34 013	31 185
SUMMA TILLGÅNGAR	1 360 000	1 029 218	1 046 389	1 030 708	1 029 505	1 007 343	1 005 001	982 637
Eget kapital	483 028	469 032	475 914	467 902	463 452	453 878	459 168	437 257
Räntebärande skulder	771 269	492 120	513 247	501 907	503 794	491 330	493 447	495 388
Övriga skulder	105 703	68 067	57 227	60 899	62 259	62 136	52 386	49 992
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 360 000	1 029 218	1 046 389	1 030 708	1 029 505	1 007 343	1 005 001	982 637

Nyckeltal per kvartal

Fastighetsrelaterade	Q3 2026	Q2 2026	Q1 2026	Q4 2025	Q3 2025	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024
Uthyrningsbar yta, tkvm	313,4	257,9	271,5	271,5	271,5	271,6	271,6	271,6
Antal fastigheter	15	14	16	16	16	16	16	16
Förvaltningsfastigheter, TEUR	1 173 656	925 684	960 032	960 450	961 914	954 989	955 543	935 374
Överskottsgrad, %	89,8	92,5	91,0	92,8	93,2	93,6	93,9	93,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	88,3	96,5	95,6	95,8	96,7	97,1	96,0	96,1
Genomsnittshyra, EUR/kvm/månad	20,0	19,2	19,0	18,5	18,5	18,4	18,4	18,2
Genomsnittshyra, EUR/kvm/år	240	230	228	222	222	221	221	218
WAULT, år	4,1	3,5	3,6	3,8	3,6	3,7	4,0	4,1
Vägt direktavkastningskrav, fastigheter, %	6,7	6,7	6,6	6,6	6,6	6,6	6,5	6,6
Miljöcertifierade fastigheter, % av kvm	100	100	100	100	100	100	100	100

Finansiella	Q3 2026	Q2 2026	Q1 2026	Q4 2025	Q3 2025	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024
Hysesintäkter, TEUR	15 448	15 272	15 429	15 429	15 531	15 156	15 607	12 412
Driftnetto, TEUR	13 880	14 129	14 045	14 322	14 480	14 186	14 656	11 570
Förvaltningsresultat, TEUR	8 520	7 250	7 668	7 048	8 222	7 935	7 796	6 155
Nettoskuld, TEUR	676 469	417 226	449 881	451 083	452 077	455 327	459 434	464 203
Belåningsgrad, %	58	45	47	47	47	48	48	50
Kapitalbindningstid, år	3,5	2,9	3,1	3,3	3,1	3,0	3,2	3,4
Räntebindningstid, år	2,6	2,0	2,2	2,4	2,5	2,7	2,9	3,1
Skuldkvot, ggr	13,2	8,0	8,6	8,5	9,0	9,9	11,3	13,6
Soliditet, %	36	46	45	45	45	45	46	44
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,3	2,4	2,3	2,5	2,5	2,4	2,4
Genomsnittlig räntenivå, %	4,6	4,4	4,3	4,3	4,4	4,4	4,5	4,5
Avkastning på eget kapital, %	11,8	3,8	6,8	3,8	8,4	4,7	19,7	-0,5

Aktierelaterade	Q3 2026	Q2 2026	Q1 2026	Q4 2025	Q3 2025	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024
Eget kapital, TEUR	483 028	469 032	475 914	467 902	463 452	453 878	459 168	437 257
Långsiktigt substansvärde, TEUR	512 399	500 231	504 584	499 391	495 215	482 716	486 787	460 370
Börsvärde, TEUR	365 003	396 173	398 048	454 469	415 185	436 678	365 589	398 183
Börsvärde, TSEK	4 135 845	4 394 946	4 355 837	4 918 038	4 590 495	4 867 432	3 966 273	4 573 725
Antal utgivna aktier vid periodens slut, tusental	98 242	98 242	98 242	98 242	98 242	98 242	98 242	98 242
Antal utgivna aktier vid periodens slut, justerat för återköpta aktier, tusental	97 774	97 774	97 774	97 774	97 774	97 740	97 740	97 740
Genomsnittligt antal aktier, justerat för återköpta aktier, tusental	97 774	97 774	97 774	97 774	97 758	97 740	97 740	92 407
Kassaflöde per aktie från den löpande verksamheten, EUR	-0,47	0,07	0,07	0,06	0,08	0,08	0,08	0,07
Kassaflöde per aktie, EUR	0,09	0,12	0,13	-0,01	0,16	0,02	0,03	-0,67
Förvaltningsresultat per aktie, EUR	0,09	0,07	0,08	0,07	0,08	0,08	0,08	0,07
Resultat per aktie före utspädning, EUR	0,14	0,05	0,08	0,05	0,10	0,06	0,23	0,00
Resultat per aktie efter utspädning, EUR	0,14	0,05	0,08	0,05	0,10	0,06	0,23	0,00
Eget kapital per aktie, EUR	4,94	4,80	4,87	4,79	4,74	4,64	4,70	4,47
Eget kapital per aktie, SEK	55,98	53,22	53,26	51,79	52,41	51,76	50,97	51,39
Långsiktigt substansvärde per aktie, EUR	5,24	5,12	5,16	5,11	5,06	4,94	4,98	4,71
Långsiktigt substansvärde per aktie, SEK	59,38	56,76	56,47	55,27	56,00	55,05	54,03	54,10
Aktiekurs, EUR	3,73	4,05	4,07	4,65	4,25	4,47	3,74	4,07
Aktiekurs, SEK	42,30	44,95	44,55	50,30	46,95	49,80	40,58	46,80

Övrigt	Q3 2026	Q2 2026	Q1 2026	Q4 2025	Q3 2025	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024
EUR/SEK	11,33	11,09	10,94	10,82	11,06	11,15	10,85	11,49
EUR/PLN	4,37	4,30	4,29	4,23	4,27	4,24	4,18	4,27

Härledning av nyckeltal

	Q3 2026	Q2 2026	Q1 2026	Q4 2025	Q3 2025	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024
Hysesintäkter	15 448	15 272	15 429	15 429	15 531	15 156	15 607	12 412
Driftnetto	13 880	14 129	14 045	14 322	14 480	14 186	14 656	11 570
Överskottsgrad, %	89,8	92,5	91,0	92,8	93,2	93,6	93,9	93,2
Förvaltningsresultat	8 520	7 250	7 668	7 048	8 222	7 935	7 796	6 155
Räntekostnader	5 844	5 396	5 478	5 506	5 382	5 406	5 476	4 462
Resultat före räntekostnader	14 364	12 646	13 146	12 554	13 603	13 341	13 272	10 617
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,3	2,4	2,3	2,5	2,5	2,4	2,4
Driftnetto, R12	56 376	56 976	57 034	57 644	54 892	50 358	44 850	38 553
Centrala administrationskostnader, R12	-5 098	-4 965	-4 791	-4 688	-4 498	-4 533	-4 336	-4 330
Summa	51 278	52 011	52 243	52 957	50 394	45 825	40 514	34 223
Räntebärande skulder	771 269	492 120	513 247	501 907	503 794	491 330	493 447	495 388
Likvida medel (inkl. spärrade)	94 801	74 893	63 366	50 824	51 717	36 003	34 013	31 185
Nettoskuld, TEUR	676 469	417 226	449 881	451 083	452 077	455 327	459 434	464 203
Skuldkvot, ggr	13,2	8,0	8,6	8,5	9,0	9,9	11,3	13,6
Totalresultat, annualiserat	55 986	18 058	32 050	17 797	38 308	21 631	87 642	-1 982
Genomsnittligt eget kapital	476 030	472 473	471 908	456 204	458 665	456 523	444 561	417 113
Avkastning på eget kapital, %	11,8	3,8	6,8	3,8	8,4	4,7	19,7	-0,5
Eget kapital	483 028	469 032	475 914	467 902	463 452	453 878	459 168	437 257
Återläggning derivat	-5 973	-1 898	-3 338	707	2 161	4 024	1 677	2 179
Återläggning uppskjuten skatt	35 343	33 097	32 007	30 782	29 601	24 814	25 942	20 935
Långsiktigt substansvärde, TEUR	512 399	500 231	504 584	499 391	495 215	482 716	486 787	460 370
Förvaltningsfastigheter	1 173 656	925 684	960 032	960 450	961 914	954 989	955 543	935 374
Räntebärande skulder	771 269	492 120	513 247	501 907	503 794	491 330	493 447	495 388
Likvida medel (inkl. spärrade)	94 801	74 893	63 366	50 824	51 717	36 003	34 013	31 185
Belåningsgrad, %	58	45	47	47	47	48	48	50

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

TEUR	2026 jul-sep	2025 jul-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2025/2026 okt-sep	2025 jan-dec
Övriga intäkter	703	624	2 138	1 872	3 115	2 849
Centrala administrationskostnader	-1 166	-1 044	-3 814	-3 418	-5 283	-4 888
Rörelseresultat	-463	-420	-1 676	-1 546	-2 168	-2 039
Orealiserade värdeförändringar i derivat	-313	-74	-249	-70	-158	21
Realiserade värdeförändringar i derivat och utdelningar från investeringar	-56	-60	-44	-64	-65	-86
Finansiella intäkter och kostnader	7 671	-228	7 986	2 349	7 882	2 245
Resultat före skatt	6 839	-782	6 017	669	5 490	142
Aktuell skatt	-	-	-	-851	194	-657
Uppskjuten skatt	20	169	323	422	26	125
Årets/periodens resultat	6 859	-613	6 340	240	5 710	-390

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

TEUR	2026 30 sep	2025 31 dec	2025 30 sep
TILLGÅNGAR			
Aktier och andelar i koncernföretag	310 170	331 980	346 479
Lån till koncernföretag	47 207	27 637	28 487
Övriga tillgångar	2 789	5 268	5 229
Likvida medel	23 721	21 719	4 148
SUMMA TILLGÅNGAR	383 888	386 605	384 345
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	338 558	343 615	344 245
Räntebärande skulder	10 157	10 000	10 000
Lån från koncernföretag	26 954	25 699	21 716
Övriga skulder	8 220	7 291	8 384
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	383 888	386 605	384 345

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 till mått som definieras enligt IFRS. Nedanstående nyckeltal är inte definierade enligt IFRS om inte annat anges.

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Direktavkastning, intjäningsförmåga

Driftnetto i förhållande till förvaltningsfastigheternas värde.

Nyckeltalet används för att bedöma fastighetsportföljens löpande avkastning baserat på intjäningsförmåga och möjliggör jämförelse med marknadens avkastningskrav.

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.

Nyckeltalet förklarar vilken avkastning marknaden kräver för liknande fastigheter och är centralt för att förstå värderingen av förvaltningsfastigheter.

Genomsnittshyra

Hyresintäkter för lokaler från pågående hyresavtal i förhållande till uthyrd lokalyta vid periodens slut.

Nyckeltalet visar den genomsnittliga intäktsnivån per uthyrd kvadratmeter och underlättar jämförelser mellan fastigheter, marknader och perioder.

Hyresvärde

Årshyra enligt hyresavtal vid periodens utgång med tillägg för rabatter samt bedömd marknadshyra för vakanser.

Nyckeltalet speglar fastighetsportföljens potentiella årliga hyresintäkter vid full uthyrning och används för att analysera intäktsbas och vakans.

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.

Nyckeltalet visar hur stor del av portföljen som uppfyller etablerade hållbarhetsstandarder och ger investerare en bild av fastigheternas miljöprestanda.

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.

Begreppet förklarar hur kostnadsansvaret fördelas mellan hyresvärd och hyresgäst och påverkar därmed stabiliteten i driftnettot.

Uthyrningsbar yta

Total yta tillgänglig för uthyrning.

Nyckeltalet anger den totala yta som kan generera hyresintäkter och utgör basen för beräkning av uthyrnings- och vakansgrader.

Uthyrningsgrad, yta

Uthyrd yta i pågående hyresavtal i förhållande till uthyrningsbar yta.

Nyckeltalet visar hur stor del av den uthyrningsbara ytan som är kontrakterad och används för att följa den fysiska beläggningen i portföljen.

Uthyrningsgrad, ekonomisk

Årshyra från pågående hyresavtal vid periodens utgång, i förhållande till hyresvärdet.

Nyckeltalet visar bolagets faktiska hyresintäkter i förhållande till de totala möjliga intäkterna om alla lokaler vore uthyrda till marknadshyra utan rabatter.

Vakansgrad, ekonomisk

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

Nyckeltalet visar den del av hyresvärdet som inte genererar intäkter och används för att bedöma ekonomisk exponering mot vakanser.

Vakansgrad, yta

Outhyrd yta i förhållande till uthyrningsbar yta.

Nyckeltalet visar den fysiska vakansen i portföljen och kompletterar den ekonomiska vakansgraden genom att fokusera på yta snarare än hyresvärde.

WAULT

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

Nyckeltalet visar viktad tidsrisk för framtida vakanser.

Överskottsgrad

Driftnetto i förhållande till hyresintäkter.

Nyckeltalet visar hur stor del av hyresintäkterna som återstår efter fastighetskostnader och används för att bedöma förvaltningens effektivitet.

Finansiella nyckeltal

Avkastning på eget kapital

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

Nyckeltalet visar avkastningen på ägarnas kapital och möjliggör jämförelse av bolagets lönsamhet över tid.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel (inkl. spärrade) i förhållande till förvaltningsfastigheternas värde.

Nyckeltalet visar hur stor del av fastighetsvärdet som är finansierad med nettoskuld och används för att bedöma finansiell risk.

Driftnetto

Hysesintäkter minus fastighetskostnader.

Nyckeltalet visar fastigheternas resultat före centrala kostnader och finansiering och är ett grundläggande mått på portföljens intjäningsförmåga.

Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar, erhållna utdelningar och skatt.

Nyckeltalet visar resultatet från den löpande förvaltningen före värdeförändringar och skatt och används för att analysera den underliggande intjäningsförmågan.

Genomsnittlig räntenivå

Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder vid periodens slut.

Nyckeltalet visar bolagets aktuella finansieringskostnad för räntebärande skulder och är relevant för att bedöma känslighet för ränteförändringar.

Hysesintäkter

Debiterade hyror, hyrestillägg och hyresgarantier minus hyresrabatter.

Nyckeltalet visar de löpande intäkterna från hyresavtal efter rabatter och används för att följa den operativa intäktsutvecklingen.

Kapitalbindningstid

Återstående genomsnittlig löptid för räntebärande skulder vid periodens slut.

Nyckeltalet visar hur lång tid som återstår innan lånefinansieringen behöver refinansieras och används för att bedöma refinansieringsrisk.

Nettoskuld

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel (inkl. spärrade) vid periodens slut.

Nyckeltalet visar bolagets faktiska skuldsättning efter avdrag för likvida medel och är ett mått på finansiell risk.

Räntebindningstid

Återstående genomsnittlig räntebindningstid för räntebärande skulder vid periodens slut.

Nyckeltalet visar hur länge räntenivåerna i genomsnitt är bundna och används för att bedöma exponeringen mot ränteförändringar.

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.

Nyckeltalet visar nettoskulden i relation till den löpande intjäningsförmågan och används för att bedöma skuldsättningens hållbarhet.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till totala tillgångar.

Nyckeltalet visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital och används för att bedöma bolagets finansiella stabilitet.

Aktierelaterade nyckeltal

Eget kapital per aktie

Summa eget kapital dividerat med antal utgivna aktier (exklusive återköpta aktier).

Nyckeltalet visar redovisat eget kapital hänförligt till varje utestående aktie och används för att bedöma bolagets kapitalbas per aktie bl.a. som jämförelse mot aktiekursen.

Förvaltningsresultat per aktie

Förvaltningsresultat dividerat med genomsnittligt antal utgivna aktier (exklusive återköpta aktier).

Förvaltningsresultatet är grund för utdelning och nyckeltalet underlättar analys av framtida utdelningar till aktieägarna.

Kassaflöde per aktie

Kassaflöde dividerat med genomsnittligt antal utgivna aktier (exklusive återköpta aktier).

Nyckeltalet visar periodens totala kassaflöde fördelat per aktie och ger en bild av bolagets förmåga att generera kassaflöde för framtida utdelningar.

Kassaflöde per aktie från den löpande verksamheten

Kassaflöde från den löpande verksamheten dividerat med genomsnittligt antal utgivna aktier (exklusive återköpta aktier).

Nyckeltalet visar kassaflödet från den löpande verksamheten per aktie och används för att bedöma den operativa kassagenereringen före investeringar och finansiering.

Långsiktigt substansvärde

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

Nyckeltalet justerar eget kapital för poster som ofta inte bedöms påverka den långsiktiga substansen i samma utsträckning och ger investerare en mer rättvisande bild av bolagets nettotillgångsvärde.

Långsiktigt substansvärde per aktie

Långsiktigt substansvärde dividerat med antal utgivna aktier (exklusive återköpta aktier).

Nyckeltalet visar det långsiktiga substansvärdet fördelat per aktie och används som ett fastighetssektorspecifikt mått för att jämföra aktiekursen med bolagets bedömda långsiktiga nettotillgångsvärde.

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 fastighetsvärderingar.

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.

Hållbarhetscertifieringssystem

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

ICT

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

Nettouthyrning

Årliga hyresintäkter från nytecknade minus uppsagda hyresavtal under perioden.

Projektfastighet

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

R12

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

Räntederivat

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

Spärrade likvida medel

Spärrade likvida medel är likvida medel på eget konto som säkerhet för banklån, för avtalade framtida åtaganden 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.

WIBOR

WIBOR står för Warsaw Interbank Offer Rate och är den referensränta som polska banker använder när de lånar ut pengar till varandra.

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

Bokslutskommuniké 2026	9 februari 2027
Delårsrapport januari-mars 2027	27 april 2027
Årsstämma 2027	28 april 2027
Delårsrapport januari-juni 2027	6 juli 2027
Delårsrapport januari-september 2027	28 oktober 2027
Bokslutskommuniké 2027	8 februari 2028

Datum för utbetalning av utdelning till aktieägare:

Avstämningsdag för utdelning	10 november 2026
Förväntad dag för utbetalning	13 november 2026

Avstämningsdag för utdelning	19 januari 2027
Förväntad dag för utbetalning	22 januari 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
Adela Colakovic, CFO, 072-722 28 46

Eastnine AB (publ)
Birger Jarlgatan 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.

Kontorsfastigheterna 3Bures-1,2 och 3 i Vilnius, Litauen.