

Delårsrapport januari–mars 2025

Förvaltningsresultatet samt periodens resultat ökar markant under kvartalet till följd av en större fastighetsportfölj. Periodens resultat är också positivt påverkat av realiserade värdeförändringar avseende fastigheterna i Polen. Överskottsgraden steg till 94 procent och uthyrningsgraden låg kvar på 96 procent.

Januari–mars 2025

- Hyresintäkterna ökade med 72 procent och uppgick till 15 607 TEUR (9 064). I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 4 procent.
- Driftnettot ökade med 75 procent till 14 656 TEUR (8 359), motsvarande en överskottsgrad om 93,9 procent (92,2).
- Förvaltningsresultatet ökade med 46 procent till 7 796 TEUR (5 326), motsvarande 0,08 EUR per aktie (0,06). Ökningen förklaras huvudsakligen av förvärvet av fastigheterna Nowy Rynek E och Warsaw Unit i juni respektive november 2024.
- Realiserade värdeförändringar uppgick till 19 881 TEUR (2 250). Av förändringarna hänförs 19 350 TEUR (1 534) till fastigheter och 531 TEUR (716) till derivat. Realiserade värdeförändringar uppgick till -4 TEUR (-).
- Periodens resultat uppgick till 22 297 TEUR (5 032), motsvarande 0,23 EUR per aktie före och efter utspädning (0,06).
- Nettouthyrningen uppgick till 219 TEUR (-263). Den ekonomiska uthyrningsgraden var 96,0 procent (96,1).
- Fastighetsvärdet ökade till 956 MEUR (935).

Viktiga händelser under första kvartalet

- Styrelsen har föreslagit en ökning av utdelningen till 1,20 SEK/aktie (1,16) att utbetalas kvartalsvis om vardera 0,30 SEK/aktie.
- Ny utdelningspolicy från och med räkenskapsåret 2025: Eastnine har ambitionen att årligen öka utdelning per aktie. Utdelningen ska uppgå till minst en tredjedel av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt.
- Louise Richnau har föreslagits till ny styrelseordförande i Eastnine AB.

Nyckeltal i urval	2025 jan-mar	2024 jan-mar	Förändring, %
Hyresintäkter, TEUR	15 607	9 064	+72
Förvaltningsresultat, TEUR	7 796	5 326	+46
Förvaltningsresultat per aktie, EUR	0,08	0,06	+33
Periodens resultat, TEUR	22 297	5 032	+343
Resultat per aktie före och efter utspädning, EUR	0,23	0,06	+303
Avkastning på eget kapital, %	19,6	4,7	e.t.
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,7	e.t.

Nyckeltal i urval	2025 31 mar	2024 31 dec
Belåningsgrad, %	48	50
Långsiktigt substansvärde per aktie, SEK	54,03	54,10
Aktiekurs, SEK	40,58	46,80

1 EUR = 10,85 SEK den 31 mars 2025. I denna rapport avser jämförelsetalen inom parentes för resultatposter perioden januari–mars 2024 och för balansposter samt övriga nyckeltal tidpunkten 2024-12-31. Med Bolaget avses Eastnine-koncernen. Historiska aktiedata har omräknats efter genomförd aktiesplit 4:1, i enlighet med IAS 33.

Mötesplatser för kreativa idéer och framgångsrika affärer

För oss ska kontoret vara en mötesplats där idéer kan flöda, människor mötas och framgångsrik affärsverksamhet utvecklas. Våra byggnader ska vara intelligenta och hållbara, med moderna och flexibla kontorsytor. De ska också vara lättillgängliga för våra hyresgästers medarbetare samt besökare. Omgivningen ska präglas av liv och positiv atmosfär. Våra kunder ska kunna förvänta sig högkvalitativ service.



Skissbild av projektfastigheten Kimmel.

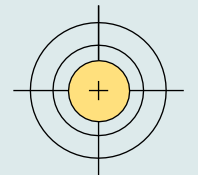
Detta är Eastnine

Eastnine är ett svenskt fastighetsbolag noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap med huvudkontor i Stockholm. Bolagets övergripande mål är att skapa en hållbar, attraktiv totalavkastning på aktieägarnas investering. Eastnine investerar i premiumkontor i förstklassiga lägen i Polen och Baltikum. Eastnines utvalda marknader har högre långsiktig tillväxt än genomsnittet inom EU.

Finansiella mål och limiter	Status 31 mars 2025
Eastnines övergripande mål är att skapa en hållbar, attraktiv totalavkastning på aktieägarnas investering.	-6,4 % (1 år) +13,6 % (snitt 5 år)
Eastnines långsiktiga ambition är att växa fastighetsportföljen i syfte att öka lönsamheten.	+66 % (1 år) +232 % (5 år)
Avkastning på eget kapital bör vara minst 10 procent över tid.	+5,1 % (1 år) +11,5 % (snitt 5 år)
Förvaltningsresultat per aktie bör öka.	+33 % (jan-mar 2025 jmf. med jan-mar 2024)
Utdelning ska, över tid, motsvara minst 50 procent av förvaltningsresultatet efter avdrag för aktuell skatt (avser 2024. Utdelningspolicy ändrad i februari 2025, se s. 1.).	50 % ¹
Eastnine eftersträvar en belåningsgrad kring 50 procent över en konjunkturcykel. Belåningsgraden ska inte överstiga 60 procent.	48 %
Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 ggr.	2,4 ggr (jan-mar 2025)

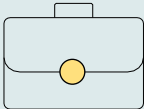
¹ Förslag till årsstämman 2025, EUR/SEK 11.44 (växelkurs vid tidpunkten för förslaget).

Totalavkastning
aktien



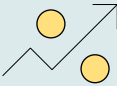
-6,4 %
(1 år)

Tillväxt
fastighetsportföljen



+66 %
(1 år)

Ökning av förvaltningsresultatet
per aktie



+33 %
(1 år)

Större fastighetsportfölj samt positiv värdeutveckling lyfter resultatet

Trots stor turbulens i världen under första kvartalet uppvisar Eastnine en kraftig ökning av såväl förvaltningsresultat som periodens resultat. Ett större fastighetsbestånd är en viktig förklaringsfaktor, men periodens resultat får också skjuts av positiva orealiserade värdeförändringar avseende våra fastigheter i Polen.

Starkt resultat

Förvaltningsresultatet för årets första kvartal ökar med nära 50 procent. Enskilt viktigaste anledningarna är de två fastighetsförvärv som Eastnine genomförde i juni samt november 2024, och som därmed inte var inkluderade i resultatet för första kvartalet förra året. Men även övriga fastigheter bidrar till den positiva utvecklingen. Hyresintäkter i jämförbart bestånd ökade med 4 procent till följd av hyresindexering, en högre uthyrningsgrad än under samma period 2024 samt engångsersättning till följd av att hyresgäster avflyttat i förtid. Uthyrningsgraden låg på höga 96 procent vid kvartalsskiftet, vilket var samma nivå som vid årsskiftet, och nettouthyrningen var återigen positiv, trots att det är svårt att uppvisa positiv nettouthyrning då uthyrningsgraden är så hög. Överskottsgraden, dvs. den andel av hyresintäkterna som kvarstår i bolaget efter att fastighetskostnaderna är betalda, ökade för femte kvartalet i rad och är nu uppe på 93,9 procent. Under kvartalet noterar vi också en ökning av värdet på våra fastigheter i Polen relaterat till lägre direktavkastningskrav, och avseende fastigheten Warsaw Unit också antagande om högre marknadshyror. Orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter uppgår till nära 20 MEUR vilket, tillsammans med förvaltningsresultatet, innebär att periodens resultat för kvartalet är på den högsta nivån sedan tredje kvartalet 2022.

Turbulens i världen

Början av 2025 har präglats av stor turbulens i världspolitiken, vilket ökat osäkerheten om framtida ekonomisk tillväxt och haft en tydlig inverkan på valutakurser och räntor. I dagsläget ser vi dock ingen tydlig inverkan på Eastnines verksamhet. En stor del av finansieringen har fast ränta, i stort sett samtliga intäkter samt kostnader är i euro och nedrevideringar i prognoser över länders ekonomiska tillväxt har inte synbart påverkat våra hyresgäster. Men skulle osäkerheten fortsätta och mer markant påverka den ekonomiska utvecklingen för olika länder är det självklart inte positivt för vare sig hyresgäster eller fastighetsägare. Polen fortsätter dock att utvecklas bättre än euro-länderna, med en av OECD prognostiserad tillväxt på 3,4 procent för 2025, i jämförelse med euro-snittet på 1,0 procent.



Kestutis Sasnauskas utanför Warsaw Unit i Warszawa.

Stabil finansiering

Eastnines finansiella situation är stabil. Räntetäckningsgraden ligger med god marginal över den nedre limiten, likviditeten är god, kapital- och räntebindningen uppgår till cirka tre år, den genomsnittliga räntenivån är oförändrad och belåningsgraden sjönk till 48 procent efter amorteringar och högre fastighetsvärden. Nettoskuldkvoten faller och kommer glädjande nog att fortsätta sjunka, vilket är naturligt i takt med att vi successivt får med oss driftnettot för föregående års förvärv under en 12-månadersperiod. Vi har bara en refinansiering, om cirka 8 procent av total räntebärande skuld, under 2025 och tillgången på kapital i banksektorn upplever vi som god.

Framtidsplaner

Eastnines ambitioner om att fortsätta växa med fokus på aktieägarnas avkastning ligger fast. Vi bygger en effektiv organisation, digitaliserar fastigheterna och fintrimmar vårt sätt att arbeta för att vara redo att addera fler fastigheter.

Kestutis Sasnauskas, vd

Marknad

Eastnines marknader kännetecknas av högre ekonomisk tillväxt, lägre kontorshyror och högre direktavkastning jämfört med andra marknader i Europa. Samtidigt är finansieringsvillkoren jämförbara, vilket sammantaget ger ett starkt kassaflöde och långsiktig värdestegringspotential.

Eastnine är verksamt i några av de mest dynamiska städerna i den snabbast växande delen av Europa. Polen och Baltikum har, sett till BNP per capita, kontinuerligt närmast sig resten av Europa under de senaste trettio åren. Polen, med nära 40 miljoner invånare, är på väg att bli en av världens tjugo största ekonomier under 2025 och BNP förväntas växa dubbelt så snabbt som EU-genomsnittet de kommande åren, enligt Internationella valutafonden.

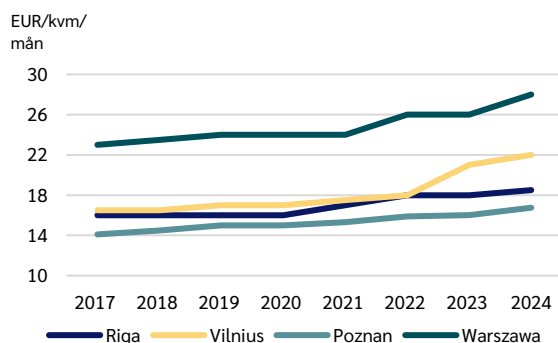
Dessutom finns en strukturell tillväxt i kontorssysselsättning, som drivit en framväxt av moderna kontorsstockar de senaste tjugo åren. Sedan pandemin har efterfrågan stärkts för högkvalitativa kontorslokaler i attraktiva lägen och försvagats för det motsatta. Hyresnivåer för premiumkontor är därför i en stigande trend, trots att totala vakanser har 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 i Eastnines marknader är betydligt lägre än i nordiska och västeuropeiska marknader. Till exempel är topphyrorna nära dubbelt så höga i de större tyska städerna jämfört med motsvarande fastigheter 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 något lägre likviditet jämfört med västeuropeiska motsvarigheter. Direktavkastningskraven är därför högre, på nivåerna 6,00 procent i Warszawa, 6,50 procent i Vilnius, 6,75 procent i Riga och 7,50 procent i Poznan för fullt uthyrd högkvalitativa kontorsfastigheter i centrala lägen. Avkastningskraven har varit stabila under det första kvartalet 2025, efter ökning framförallt under 2023 som en följd av kraftigt stigande räntenivåer.

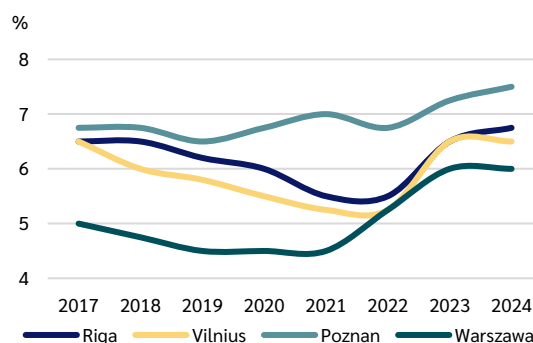
Hyresnivå premiumkontor

Eastnines marknader



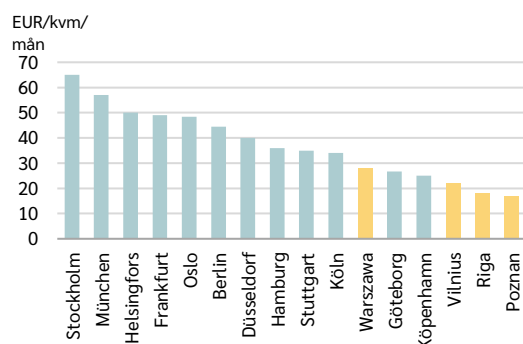
Direktavkastningskrav premiumkontor

Eastnines marknader



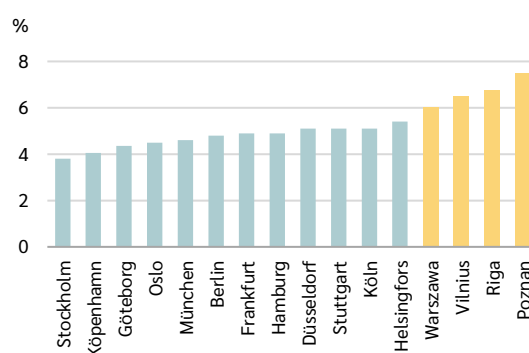
Hyresnivå premiumkontor

Nordiska, tyska och Eastnines marknader, 2024



Direktavkastningskrav premiumkontor

Nordiska, tyska och Eastnines marknader, 2024



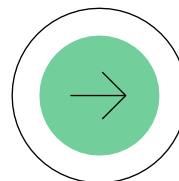
Hållbarhet

Eastnine arbetar systematiskt med att bedriva verksamheten resurseffektivt och skapa positiv utveckling för de fastigheter och de platser där Bolaget är etablerat. Fokus ligger på att kontinuerligt förbättra fastigheterna, minska klimatavtrycket och samtidigt tillhandahålla hög servicenivå samt skapa goda relationer med hyresgäster, anställda och leverantörer.

Hållbarhetsmål

Eastnine har som ambition att vara en ledande aktör inom hållbarhet i våra regioner och arbetar målmedvetet för att uppnå följande mål:

- 100 procent EU-taxonimiförenlig fastighetsverksamhet (av nettoomsättningen).
- Klimatneutral fastighetsdrift senast 2030 och minskade utsläpp från nybyggnation och hyresgästanpassningar.
- 100 procent hållbarhetscertifierad fastighetsportfölj.
- Femstjärnig rating från GRESB.



100 %

av fastighetsbeståndet är
hållbarhetscertifierat.

Nyckeltal

Nyckeltal ¹	2025 jan-feb	2024 jan-feb	Förändring, %	Förändring jämförbart bestånd ² , %	Kommentar
Fastighetsenergi, kWh/kvm	28,5	29,9	-5	-7	Exkluderar elanvändning hos hyresgäster
Total energianvändning, kWh/kvm	34,4	35,8	-4	-6	Inkluderar elanvändning hos hyresgäster

	2025 31 mar	2024 31 dec
Andel grön finansiering, %	78	76
Andel gröna avtal, %	45	45
Certifierad yta (kvm), %	100	100
– varav LEED, antal fastigheter	11	11
– varav BREEAM, antal fastigheter	4	4

	2024	2023
Taxonimiförenlig verksamhet ³ , %	82	79
GRESB-ranking, antal stjärnor ³	5	4

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

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

³ Mäts årligen.



Fastigheten Uptown Park i Vilnius.



Fastigheten Warsaw Unit i Warszawa.

Januari–mars 2025

Förvaltningsresultatet ökade med 46 procent under första kvartalet 2025 till 7,8 MEUR, huvudsakligen efter förvärv av två fastigheter i Polen under 2024. Orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter om nära 20 MEUR, främst hänförliga till Polen, är en följd av lägre direktavkastningskrav och för Warszawa även ett antagande om högre marknadshyror.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med 72 procent och uppgick till 15 607 TEUR (9 064). Anledningen till ökningen är förvärven av fastigheterna Warsaw Unit och Nowy Rynek E under 2024. Hyresintäkter i jämförbart bestånd ökade med 4,5 procent till följd av hyresindexering, högre uthyrningsgrad samt engångsersättning till följd av förtida avflyttning. Genomsnittlig hyresnivå ökade till 221 EUR per kvm och år (218), huvudsakligen på grund av indexering.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade med 35 procent till -951 TEUR (-705), till följd av större fastighetsbestånd samt högre personalkostnader. Fastighetskostnader inkluderar bland annat kostnader för egen personal som inte debiteras hyresgästerna, kostnader hänförliga till vakanta ytor och en del underhållskostnader. Endast fastighetskostnader som ej vidarefaktureras till hyresgästerna ingår i Bolagets fastighetskostnader.

Driftnetto och förvaltningsresultat

Driftnettet ökade med 75 procent och uppgick till 14 656 TEUR (8 359) och överskottsgraden uppgick till 93,9 procent (92,2 avseende jan-mar 2024). Centrala administrationskostnader uppgick till -1 205 TEUR (-1 198). Räntetäkter minskade till 79 TEUR (1 140) på grund av mindre likvida medel efter fastighetsförvärv. Räntekostnaderna ökade till -5 476 TEUR (-3 083) på grund av lån i samband med förvärv. Förvaltningsresultatet ökade med 46 procent till 7 796 TEUR (5 326), vilket motsvarar en ökning om 33 procent per aktie till 0,08 EUR (0,06). Procentuell ökning per aktie är lägre än total ökning på grund av ökning av antalet utestående aktier i samband med fastighetsförvärv i november 2024.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar uppgick till 19 881 TEUR (2 250). Av förändringarna avser 19 350 TEUR (1 534) fastigheter, hänförligt till Polen, och 531 TEUR (716) derivat. Realiserade värdeförändringar samt utdelningar uppgick till -4 TEUR (-).

Skatt

Periodens skatt uppgick till -5 377 TEUR (-2 545), varav aktuell skatt var -446 TEUR (-365) och uppskjuten skatt var -4 931 TEUR (-2 180). Av den aktuella skatten hänförs 3 procent till verksamheten i moderbolaget i Sverige, medan 97 procent avser fastighetsverksamheten i Polen.

Av den uppskjutna skatten hänförs 89 procent till fastighetsverksamheten i Polen och 11 procent till Litauen. I Lettland och Estland uppkommer aktuell skatt primärt endast vid utdelning av eget kapital och i Polen samt Litauen kan skattemässiga avskrivningar nyttjas mot skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt (endast relaterat till Litauen, Polen och Sverige) uppkommer främst på temporära skillnader hänförliga till fastigheternas skattemässiga värden och skattemässiga underskott.

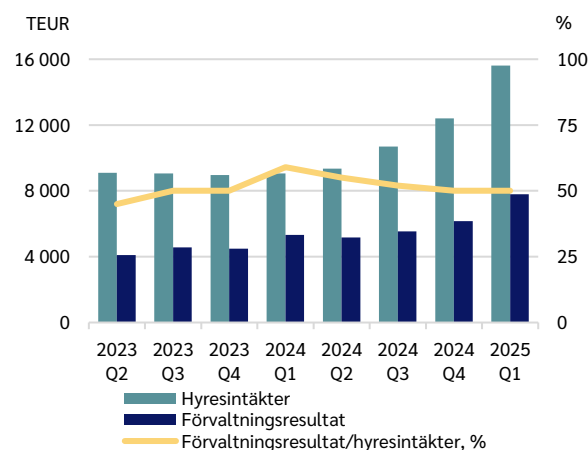
Resultat

Periodens resultat uppgick till 22 297 TEUR (5 032) och periodens totalresultat till 21 910 TEUR (4 705).

Segmentsrapportering

Fastigheter i Warszawa genererade ett förvaltningsresultat om 2 447 TEUR (-) och periodens resultat blev 14 312 TEUR (-) efter orealiserade värdeförändringar för fastigheter om 14 309 EUR (-). Fastigheter i Poznan genererade ett förvaltningsresultat om 2 530 TEUR (1 642) och periodens resultat blev 6 453 TEUR (3 362), inkluderande orealiserade värdeförändringar för fastigheter om 5 690 TEUR (1 959). För fastigheter i Vilnius uppgick förvaltningsresultatet till 3 844 TEUR (3 557) och periodens resultat till 2 737 TEUR (2 659). Fastigheter i Riga genererade ett förvaltningsresultat om 389 TEUR (259) och periodens resultat uppgick till 219 TEUR (467). Periodens resultat, ej hänförligt till segment, uppgick till -1 424 TEUR (-1 456).

Hyresintäkter och förvaltningsresultat



Resultat i sammandrag, TEUR	2025 jan-mar	2024 jan-mar
Hysesintäkter	15 607	9 064
Fastighetskostnader	-951	-705
Driftnetto	14 656	8 359
Centrala administrationskostnader	-1 205	-1 198
Räntenetto	-5 397	-1 942
Andra finansiella intäkter och kostnader	-258	108
Förvaltningsresultat	7 796	5 326
Orealiserade värdeförändringar	19 881	2 250
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	-4	-
Aktuell/uppskjuten skatt	-5 377	2 545
Periodens resultat	22 297	5 032
Omräkningsdifferenser för utlandsverksamhet	-386	-327
Periodens totalresultat	21 910	4 705

Finansiell ställning i sammandrag, TEUR	2025 31 mar	2024 31 dec
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	955 543	935 374
Derivatinstrument	1 337	1 728
Övriga tillgångar	14 108	14 350
Likvida medel	34 013	31 185
SUMMA TILLGÅNGAR	1 005 001	982 637
EGET KAPITAL & SKULDER		
Eget kapital	459 168	437 257
Räntebärande skulder	493 447	495 388
Derivatinstrument	3 014	3 907
Uppskjuten skatteskuld	25 942	20 935
Övriga skulder	23 430	25 150
SUMMA EGET KAPITAL & SKULDER	1 005 001	982 637

Segment i sammandrag, TEUR	2025 jan-mar	2024 jan-mar
Warszawa		
Förvaltningsresultat	2 447	-
Orealiserade värdeförändringar	14 898	-
Aktuell skatt	-94	-
Uppskjuten skatt	-2 940	-
Resultat Warszawa	14 312	-
Poznan		
Förvaltningsresultat	2 530	1 642
Orealiserade värdeförändringar	5 722	2 594
Aktuell skatt	-340	-207
Uppskjuten skatt	-1 460	-667
Resultat Poznan	6 453	3 362
Vilnius		
Förvaltningsresultat	3 844	3 557
Orealiserade värdeförändringar	-570	-553
Uppskjuten skatt	-537	-345
Resultat Vilnius	2 737	2 659
Riga		
Förvaltningsresultat	389	259
Orealiserade värdeförändringar	-169	209
Aktuell skatt	-1	-1
Resultat Riga	219	467
Ofördelat		
Centrala administrationskostnader	-1 190	-1 198
Ej allokerat finansnetto	-224	1 067
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	-4	-
Aktuell skatt	-12	-157
Uppskjuten skatt	6	-1 168
Resultat Ofördelat	-1 424	-1 456
Periodens resultat	22 297	5 032

Finansiering

Eastnines verksamhet finansieras i huvudsak av eget kapital och räntebärande skuld. Eget kapital uppgick till 459 168 TEUR (437 257) och räntebärande skulder till 493 447 TEUR (495 388) vid periodens slut. Belåningsgraden var 48 procent (50) och soliditeten 46 procent (44). Under perioden har inga nya lån upptagits eller refinansieringar genomförts.

Samtliga räntebärande skulder löper med rörlig ränta kopplad mot Euribor 3M alternativt 6M. Räntesäkrad andel av skulderna utgjorde 84 procent (84), varav 98 procent med ränteswappar och 2 procent genom fasträntelån. Grön finansiering utgjorde 78 procent (76) av total räntebärande skuld. Genomsnittlig räntenivå uppgick vid periodens slut till 4,5 procent (4,5), genomsnittlig räntebindningstid till 2,9 år (3,1) och genomsnittlig kapitalbindningstid till 3,2 år (3,4). Räntetäckningsgraden under perioden uppgick till 2,4 ggr (2,7).

Under perioden har skulderna, exklusive refinansierade låneförfall, amorterats med 2 067 TEUR (1 582). Den årliga amorteringstakten enligt avtal uppgick vid periodens slut till 8 267 TEUR (8 267), motsvarande 1,7 procent (1,7) av räntebärande skuld. Eastnine har ränteswappar om nominellt 406 769 TEUR (408 494). Ränteswapparna

värderas till verkligt värde och värdeförändringar redovisas i resultatet, utan påverkan på kassaflödet. Det verkliga nettovärdet på ränteswapparna uppgick till -1 677 TEUR (-2 208). I balansräkningen bruttoredovisas ränteswapparna tillsammans med valutaterminer (relaterade till beslutad utdelning) under derivat. Vid löptidens slut är värdet på ränteswapparna alltid noll.

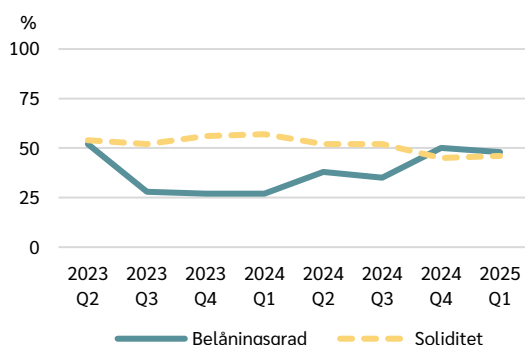
Substansvärde och eget kapital per aktie

Vid periodens slut var det långsiktiga substansvärdet per aktie 4,98 EUR (4,71), motsvarande 54,03 SEK per aktie (54,10). Eget kapital per aktie var 4,70 EUR (4,47), motsvarande 50,97 SEK per aktie (51,39).

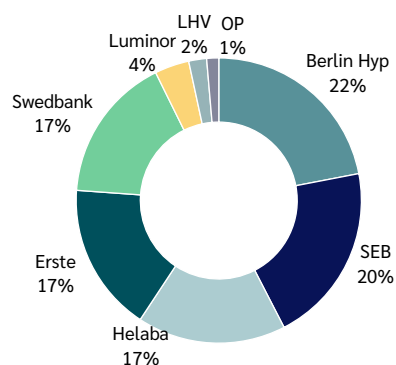
Kassaflöde

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändringar i rörelsekapitalet uppgick till 7 081 TEUR (4 652) under perioden. Förändringar i rörelsekapitalet var 1 148 TEUR (-1 149). Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -906 TEUR (-664) och från finansieringsverksamheten till -4 491 TEUR (-3 203). Periodens kassaflöde uppgick till 2 831 TEUR (-364). Likvida medel vid periodens slut var 34 013 TEUR (128 258 per 31 mars 2024).

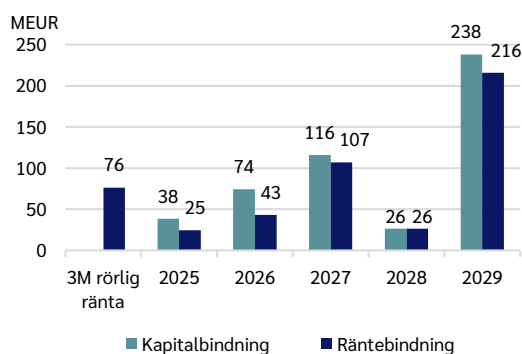
Belåningsgrad och soliditet



Fördelning räntebärande skuld

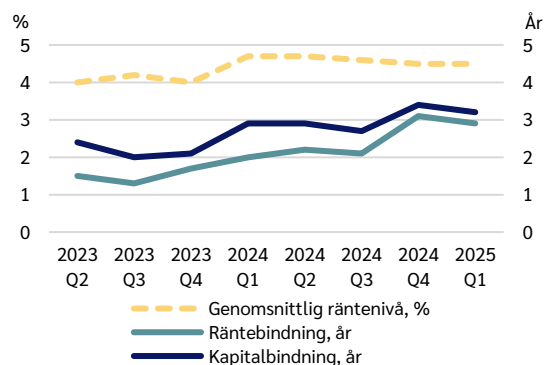


Kapitalbindning¹ och räntebindning



¹ Inklusive amortering.

Räntenivå samt bindningstid



Fastighetsbestånd

Fastighetsvärdet ökade med 2 procent under kvartalet till 956 MEUR (935), huvudsakligen på grund av positiva orealiserade värdeförändringar. De orealiserade värdeförändringarna är huvudsakligen relaterade till lägre direktavkastningskrav för fastigheter i Polen samt högre antagen marknadshyra i Warszawa.

Fastighetsportfölj

Vid periodens slut bestod Eastnines fastighetsportfölj av 16 fastigheter, varav 15 kontorsfastigheter och en projekt-fastighet. Totalt antal kvm uppgick till 271 600 (271 600) och värdet per kvm till 3 483 EUR (3 409). Marknadsvärdet för samtliga fastigheter summerades till 955,5 MEUR (935,4), varav utvecklingsprojekt uppgick till 9,6 MEUR (9,6). Projektfastigheten utgör merparten av utvecklingsprojektens marknadsvärde.

Fastigheterna är belägna centralt i Warszawa, Poznan, Vilnius och Riga med bra kommunikationer och tillgänglighet. Kontorslokaler utgör 96 procent av den uthyrningsbara ytan och resterande 4 procent avser till största delen lokaler för service och handel.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96,0 procent (96,1) vid periodens slut och hyresvärdet ökade till 64,3 MEUR (63,6). Överskottsgraden uppgick till 93,9 procent (92,2 avser jan-mar 2024). Fastighetsbeståndets genomsnittliga ålder baserat på kvm uppgick till 7,5 år (7,3).

Warszawa

Eastnine äger en fastighet i Polens huvudstad Warszawa. Fastigheten Warsaw Unit är belägen vid rondellen Daszynskiego i hjärtat av stadens växande stadskärna. Vid periodens slut uppgick Eastnines uthyrningsbara yta i Warszawa till 60 100 kvm, vilket bedöms motsvara en procent av kontorsmarknaden. Hyresvärdet uppgick till 18,2 MEUR (18,0) och det totala fastighetsvärdet uppgick till 296,1 MEUR (281,8).

Poznan

I Poznan, som är en av Polens större regionstäder, är Eastnines fastigheter Nowy Rynek D och Nowy Rynek E centralt belägna, på gångavstånd från både centralstationen och Gamla stan. Vid periodens slut

uppgick Eastnines uthyrningsbara yta i Poznan till 68 100 kvm, vilket bedöms motsvara 10 procent av kontorsmarknaden. Hyresvärdet ökade till 14,9 MEUR (14,6) och det totala fastighetsvärdet uppgick till 204,0 MEUR (198,3).

Vilnius

I Litauens huvudstad Vilnius äger Eastnine nio fastigheter koncentrerade till tre områden. I det centrala affärsdistriktet, som löper längs med gatan Konstitucijos prospektas, beläget norr om floden Neris, återfinns en stor del av Vilnius bestånd av A-klassade kontor. Här finns Eastnines tre S7-fastigheter samt två 3Bures-fastigheter. Vid parlamentskvarteret är Eastnines fastigheter Vertas-1, Vertas-2 samt Uniq belägna. Fastigheten Uptown Park är belägen i ett område med flera nybyggnationer, nära centralstationen. Vid periodens slut uppgick Eastnines sammanlagda uthyrningsbara yta i Vilnius till 120 900 kvm, motsvarande en marknadsandel om cirka 11 procent av kontorsmarknaden i staden. Hyresvärdet har under perioden ökat till 26,4 MEUR (26,2). Vid periodens slut uppgick fastighetsvärdet till 386,7 MEUR (386,6), varav värdet på utvecklingsprojekt var 0,4 MEUR (0,4).

Riga

I Lettlands huvudstad Riga sker utvecklingen av moderna kontor centralt i staden samt runt området Skanstes avsaknad av ett tydligt affärsdistrikt. Eastnines samtliga fastigheter är belägna centralt, längs en av stadens viktigaste gator Krisjana Valdemara iela, samt den intilliggande gatan Zala iela. Fastighetsportföljens totala uthyrningsbara yta uppgick till drygt 22 500 kvm, vilket bedöms motsvara cirka 3 procent av kontorsmarknaden i staden. Hyresvärdet har under perioden ökat till 4,8 MEUR (4,7). Vid periodens slut uppgick fastighetsvärdet till 68,8 MEUR (68,8), varav värdet på utvecklingsprojekt var 9,2 MEUR (9,2).

Fastighetsbestånd per segment

Segment	Uthyrningsbar yta, kvm				Varav vakant yta, kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresvärde, MEUR	Fastighetsvärde, MEUR	Andel av värde, %
	Kontor	Handel och service	Övrigt	Total yta					
Warszawa	57 229	1 347	1 494	60 070	-	100,0	18,2	296,1	31
Poznan	66 169	1 457	457	68 083	-	100,0	14,9	204,0	21
Vilnius	117 380	3 246	308	120 934	7 041	94,1	26,4	386,7	41
Riga	19 758	2 744	14	22 516	5 171	78,0	4,8	68,8	7
Totalt	260 536	8 794	2 273	271 603	12 212	96,0	64,3	955,5	100

Utvecklingsprojekt

Eastnine har tre framtida utvecklingsprojekt. Projekten, som är på planeringsstadiet, har pausats på grund av bland annat stor osäkerhet avseende kostnaden för nyproduktion. Projektet The Pine i Riga som planeras att uppföras i direkt anslutning till befintlig byggnad på fastigheten Alojjas Biroji, beräknas omfatta cirka 15 600 kvm uthyrbar yta.

Projektfastigheten Kimmel, bestående av mark och en del historiska byggnader i centrala Riga, bedöms uppgå till cirka 36 000 kvm uthyrningsbar yta. På befintlig mark invid 3Bures-fastigheterna i Vilnius centrala affärsdistrikt planerar Eastnine att uppföra en ny kontorsbyggnad, 3Bures-4. Byggnaden beräknas omfatta cirka 13 200 kvm uthyrningsbar yta.

Värdeförändringar fastigheter

Under kvartalet värderades tre fastigheter externt, varav en i Polen. Fastigheternas värde ökade med 20,1 MEUR till 955,5 MEUR (935,4) under perioden. Investeringar i befintliga fastigheter bidrog med 0,8 MEUR och realiserade värdeförändringar med 19,4 MEUR. Bedömning av framtida kassaflöde och avkastningskrav har

väsentlig påverkan på fastigheternas värde. Lägre avkastningskrav i Polen, samt ett antagande om högre marknadshyror i Warszawa har haft en positiv påverkan på fastigheternas värde. Det vägda avkastningskravet har minskat till 6,5 procent från 6,6 procent vid slutet av föregående år.

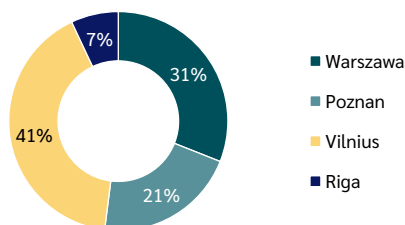
Förvärv och investeringar i fastighetsbeståndet

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

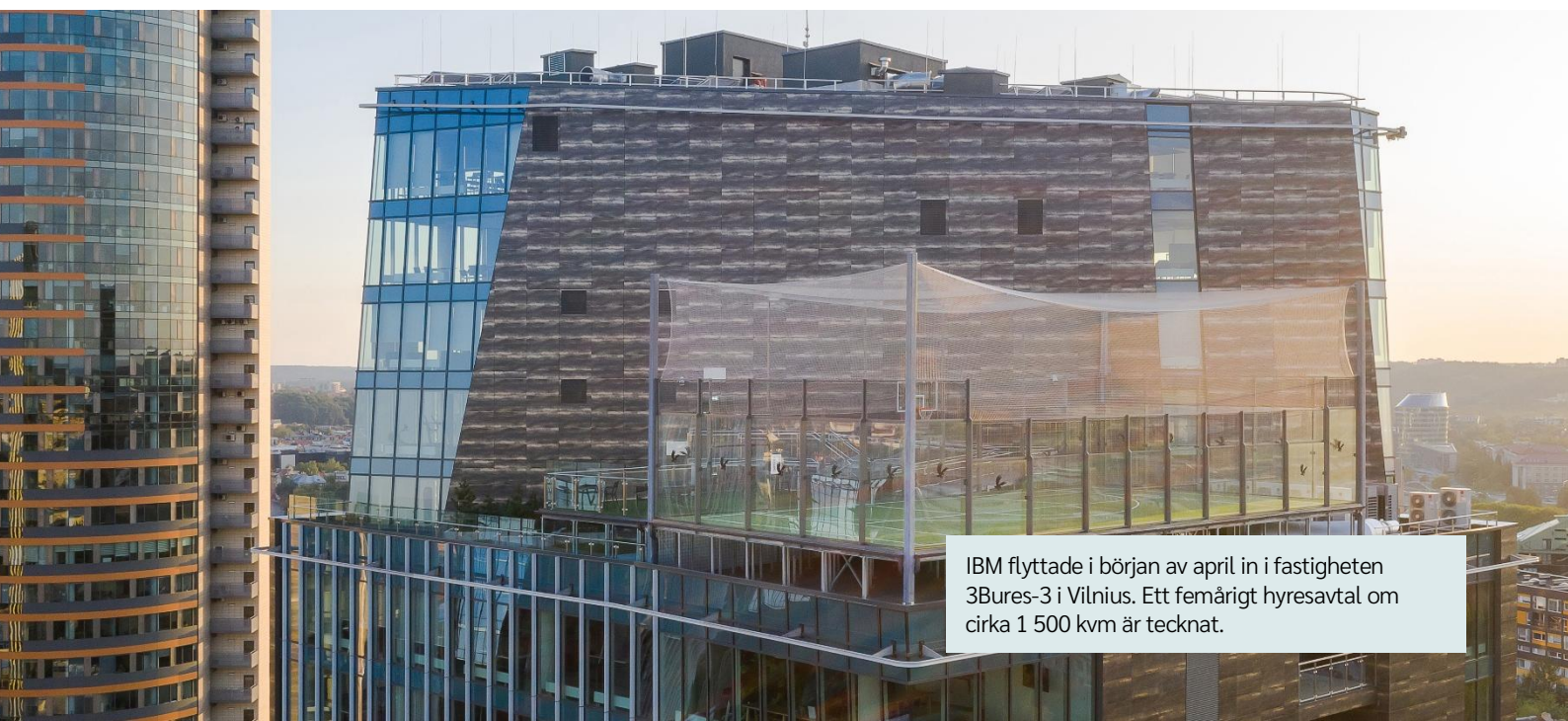
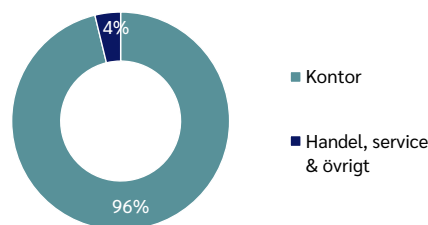
Fastighetsvärdets förändring

TEUR	2025 jan-mar	2024 jan-dec
Fastighetsvärde vid årets början	935 374	573 771
Fastighetsförvärv	-	361 499
Investeringar i befintliga fastigheter	819	4 364
Realiserade värdeförändringar	19 350	-4 260
Fastighetsvärde vid periodens slut	955 543	935 374

Fastighetsvärde per segment



Lokalkategori



IBM flyttade i början av april in i fastigheten 3Bures-3 i Vilnius. Ett femårigt hyresavtal om cirka 1 500 kvm är tecknat.

Hyresavtal och årshyror

I Polen och Baltikum är merparten av hyresavtalen tidsbegränsade, vilket innebär att de upphör om ingen ny överenskommelse träffas. En förlängning av hyresavtal kräver därmed en aktiv förhandling från båda parterna. I avtal kan det även förekomma en ensidig rätt för hyresgästen att avbryta avtalet i förtid, s.k. break-option.

Kontrakterade årshyror uppgick till 61,7 MEUR (61,1) vid periodens slut, varav kontrakterad årshyra för de tio största hyresgästerna utgjorde 50 procent. De tre största hyresgästerna var Warta, Allegro och Danske Bank, vilka svarade för 29 procent av kontrakterade årshyror. Den genomsnittliga återstående löptiden för samtliga hyresavtal uppgick till 4,0 år, och för de tio största hyresgästerna 3,8 år. Genomsnittlig återstående löptid till break-option uppgick till 3,5 år respektive 3,3 år för de tio största hyresgästerna.

Vid periodens slut uppgick Eastnines genomsnittliga årshyra för lokaler till 221 EUR per kvm (218). I Warszawa

uppgick den till 285 EUR (282), i Poznan till 205 EUR (201), i Vilnius till 203 EUR (201) och i Riga till 185 EUR (183).

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

Uthyrningar, omförhandlingar och avslut

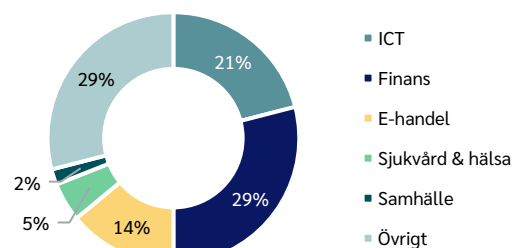
Nettouthyrningen under perioden, dvs. tecknade avtal minus uppsagda avtal, uppgick till 850 kvm, motsvarande årshyror om 219 TEUR. Den genomsnittliga årshyran för nytecknade avtal under perioden uppgick till 220 EUR per kvm. Totalt 788 kvm, motsvarande årshyror om 170 TEUR, har förlängts under perioden. Omförhandling av hyresavtal har skett till genomsnittlig årshyra om 216 EUR per kvm. Av kontrakterade och uppsagda hyresavtal kvarstod vid periodens slut, 2 530 kvm för inflyttning och 397 kvm för avflyttning.

Största hyresgäster

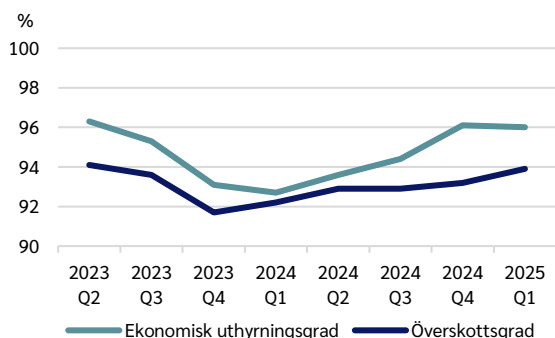
Hyresgäst	Andel av kontrakterad årshyra ¹ , %
Warta	11
Allegro	10
Danske Bank	9
Telia	5
Vinted	3
McKinsey	3
Swedbank	3
CBRE	2
Rockwool	2
Moderna	2
Totalt	50

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

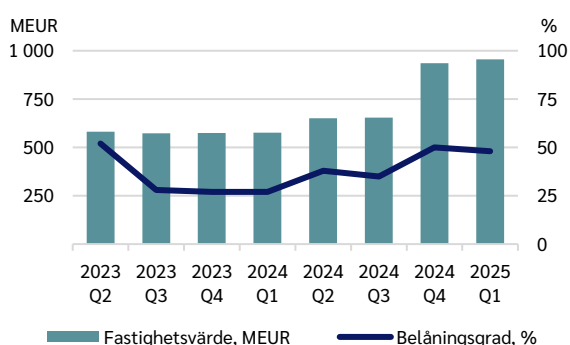
Hyresgäster per bransch



Ekonomisk uthyrningsgrad och överskottsgrad



Fastighetsvärde och belåningsgrad



Värderingsmodell och utförande

Fastigheterna värderas kvartalsvis, varav extern värdering av certifierat värderingsinstitut sker minst en gång under en rullande tolv månadersperiod. De externa värderingarna är utförda i enlighet med internationell värderingsstandard (IVS 2022). Vid externvärderingar utförs alltid besiktning av fastigheterna på plats. Externvärderingarna under perioden har utförts av Avison Young, Colliers International Advisor och Newsec.

Fastigheter som inte externvärderas internvärderas enligt en kassaflödesmodell. Den interna värderingsmodellen för respektive fastighet kalibreras mot de externa värderingarna, såväl i Polen som Baltikum. Omvänt kvalitetssäkras också de externa värderingarna mot den interna värderingsmodellen. Under första kvartalet 2025 värderades tre fastigheter externt till ett marknadsvärde om 203,9 MEUR. Totalt marknadsvärdet ökade till 955,5 MEUR (935,4) vid periodens slut, huvudsakligen hänförligt till värdeförändring av fastigheterna i Polen.

Den externa marknadsvärderingen sker utifrån en individuell bedömning av respektive fastighets framtida kassaflöden. I Baltikum används en värderingsmodell baserad på nuvärdesberäknade kassaflöden under en fem- till tioårig kalkylperiod med tillägg för nuvärdesberäknat restvärde vid kalkylperiodens slut. Beräknade kassaflöden justeras för inflation och hänsyn tas till beräknad vakans. I Polen använder de externa värderarna värderingsmodeller uttryckta i reala termer, dvs. med kassaflöden som inte är uppräknade med inflation och med reala diskonteringsräntor. Dessa modeller utgörs antingen (i) av nuvärdesberäknade kassaflöden, likt för Baltikum, men i reala termer, eller (ii) av evighetskapitalisering av nuvarande hyra med justering för skillnaden mellan nuvarande hyra och marknadsmässig hyra. För mer information om värderingsmodell, antaganden och

fastighetsvärden se även årsredovisningen för 2024, not 10 Förvaltningsfastigheter. För utvecklingsprojekt, där osäkerhet över totalkostnaden föreligger och där framtida hyresavtal saknas, bedöms verkligt värde motsvaras av nedlagda kostnader om ingen övrig information föreligger vid värderingstidpunkten som indikerar ett lägre värde. Projektet Kimmels fastighetsvärde är oförändrat under perioden och motsvarar externvärderingen utförd per 31 december 2024.

Värderingsantaganden

Fastighetsvärderingarna grundar sig, vid värderingstidpunkten, på bedömningar och antaganden av både observerbara, och icke observerbara, indata.

- Observerbara data: Inkluderar bl.a. aktuella hyresintäkter, historiska fastighetskostnader och investeringar samt aktuell inflation.
- Icke observerbara data: Inkluderar bl.a. direktavkastningskrav, kalkylränta, framtida inflation, bedömd marknadshyra samt långsiktig vakansgrad.

Icke observerbara data i värderingsmodellen

Det vägda direktavkastningskravet för samtliga fastighetsvärderingar var 6,5 procent (6,6) och antagen marknadshyra uppgick till i genomsnitt 18,7 EUR per kvm och månad (18,7). I värderingsmodellen har den långsiktiga inflationen för marknadshyror upptagits till mellan 2,0–2,5 procent (2,0–2,5) och den vägda kalkylräntan var i genomsnitt 8,0 procent (8,0).

Underhållsinvesteringar (capex) bedöms utifrån fastighetens skick samt ålder och upptas normalt i värderingarna med en procentuell årlig avsättning beräknad på årliga hyresintäkter med tillägg för det nästkommande årets budgeterade underhållsinvesteringar. Normaliserad årlig avsättning uppgick i värderingarna till 2,7 procent (2,6).

Värderingsantaganden

Antaganden	Warszawa	Poznan	Vilnius	Riga	Genomsnitt 31 mar 2025	Genomsnitt 31 dec 2024
Genomsnittlig marknadshyra, EUR/kvm/månad ¹	25,6	17,0	17,0	15,3	18,7	18,7
Capex år 1/Capex normaliserad årlig avsättning, % av hyresintäkter	2,0/2,0	2,3/2,6	3,4/1,9	30,9/2,5	13,8/2,7	18,0/2,6
Vägt direktavkastningskrav, %	6,2	7,2	6,4	6,6	6,5	6,6
Vägd kalkylränta, %	7,5	7,9	8,3	8,4	8,0	8,0

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

Lokalkategori	Kvm	Avtalade årliga hyresintäkter, MEUR	Hyresvärde, MEUR	Hyresvärde, EUR/kvm/år	Ekonomisk uthytningsgrad, %
Kontor	260 536	55,7	58,2	223	96,1
Handel och service	8 794	1,4	1,7	189	86,4
Parkering	-	3,7	3,8	-	96,9
Övrigt ¹	2 273	0,9	0,6	138	99,6
Summa	271 603	61,7	64,3	222	96,0

¹ Inkluderar hyresvärde för lagerlokaler och övriga avtalade hyresintäkter utöver hyra för kontor, handel och service samt parkering.

Aktuell intjäningsförmåga

För att underlätta bedömningen av Bolagets aktuella ställning presenterar Eastnine aktuell intjäningsförmåga. Intjäningsförmågan är en teoretisk bedömning för att beskriva Bolagets aktuella intjäning per 31 mars 2025.

Intjäningsförmåga visar ögonblicksbild

Intjäningsförmågan är en ögonblicksbild som visar vilket resultat Eastnine kan generera under givna förutsättningar under en tolv månadersperiod och ska ej förväxlas med en prognos. Den grundar sig på det fastighetsbestånd som föreligger på balansdagen. Intjäningsförmågan omfattar aktuella hyresavtal, men innehåller ingen bedömning vad gäller framtida utveckling av hyror och vakansgrad eller andra framtida förändringar av fastighetskostnader, räntor, valutakurser, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer.

Eastnines beräknade intjäningsförmåga baseras på följande antaganden om intäkter och kostnader:

- Hyresintäkter baseras på kontrakterade intäkter, omräknat till årsintäkt.
- Fastighetskostnader och centrala administrationskostnader utgörs av aktuellt utfall för de senaste tolv månaderna på rapportdagen.
- Ränteintäkter beräknas utifrån likvida medel på balansdagen och aktuell räntenivå.
- Räntekostnader beräknas utifrån räntebärande skulder på balansdagen och den genomsnittliga räntenivån, med tillägg för periodiserade uppläggningskostnader.
- Andra finansiella intäkter och kostnader har bedömts motsvaras av budget.

Kommentarer intjäningsförmåga

- Hyresindexering har ökat hyresintäkterna jämfört med intjäningsförmågan per 31 december 2024. Även driftnettot har ökat som en följd av hyresindexering, samtidigt som ökade fastighetskostnader verkar i motsatt riktning.
- Ränteintäkterna har sjunkit som en följd av lägre räntenivå på inlåning.
- Amortering av lån och något lägre genomsnittlig räntenivå har minskat räntekostnaderna.
- Förvaltningsresultat per aktie ökar med cirka 0,01 EUR, motsvarande 2 procent.
- Överskottsgraden har sjunkit, huvudsakligen på grund av högre fastighetskostnader i relation till hyresintäkter, vilket också påverkat direktavkastningsnivån.
- Räntetäckningsgraden har stigit som en följd av amorteringar och något lägre räntenivå. Nettoskuld-kvoten har minskat som en följd av förbättrat driftnetto och lägre nettoskuld.

TEUR	2025 31 mar	2024 31 dec	Förändring, %
Hyresintäkter	61 710	61 061	+1
Fastighetskostnader	-3 216	-2 970	+8
Driftnetto	58 494	58 091	+1
Centrala administrationskostnader	-4 336	-4 330	0
Ränteintäkter	238	394	-40
Räntekostnader	-21 958	-22 447	-2
Andra finansiella intäkter och kostnader	-44	-44	0
Förvaltningsresultat	32 394	31 664	+2

Nyckeltal	2025 31 mar	2024 31 dec	Förändring, enhet
Förvaltningsresultat per aktie, EUR	0,33	0,32	+0,01
Överskottsgrad, %	94,8	95,1	-0,3
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,4	+0,1
Nettoskuld-kvot, ggr	8,5	8,6	-0,1
Genomsnittlig räntenivå, %	4,5	4,5	0,0
Direktavkastning exklusive utvecklingsprojekt, %	6,2	6,3	-0,1
Direktavkastning, %	6,1	6,2	-0,1
Förvaltningsfastigheter, TEUR	955 543	935 374	20 169

Övriga upplysningar

Allmän information

Eastnine AB (publ), organisationsnummer 556693-7404, är ett svenskt aktiebolag, noterat på Nasdaq Stockholm, med registrerat säte i Stockholm. Koncernens fastighetsverksamhet förvaltas av helägda dotterbolag i Eastnine-koncernens respektive verksamhetsland. Vid periodens slut hade Eastnine-koncernen 23 (22) heltidsanställda, varav 10 (10) var anställda på huvudkontoret i Stockholm, 8 (7) i Vilnius och 5 (5) i Riga. Bolagets och koncernens delårsrapport omfattar perioden januari–mars 2025. Alla belopp är i tusental euro om inget annat anges. Avrundningsdifferenser kan förekomma.

Risker och osäkerhetsfaktorer

De huvudsakliga riskerna i Eastnines verksamhet är kommersiella risker i form av förändringar i hyresnivåer, vakanser, räntor samt förändringar i företagsklimatet på de marknader där Eastnine bedriver verksamhet. Även omvärldsrisker såsom lokal-, politik- och planrisk, svag ekonomisk konjunktur samt negativa värdeförändringar på fastigheter kan påverka Eastnines verksamhet. Utöver svag konjunktur och svaga ekonomiska utsikter riskerar faktorer såsom handelskonflikter och tullar på varuflöden att direkt eller indirekt påverka hyresgästers verksamheter, deras betalningsförmåga samt efterfrågan på kontor. Risk för stigande finansieringskostnader är bland annat beroende av inflations- och ränteutveckling. I takt med att fastighets-

branschen, i likhet med de flesta branscher, blir allt mer digitaliserad ökar sårbarheten och risken för cyberattacker, dataintrång och bedrägerier.

En redogörelse för Eastnines största risker finns i Bolagets årsredovisning för 2024 på s. 59–66. Aktuell marknadsanalys tillhandahålls i avsnittet Marknad på s. 5.

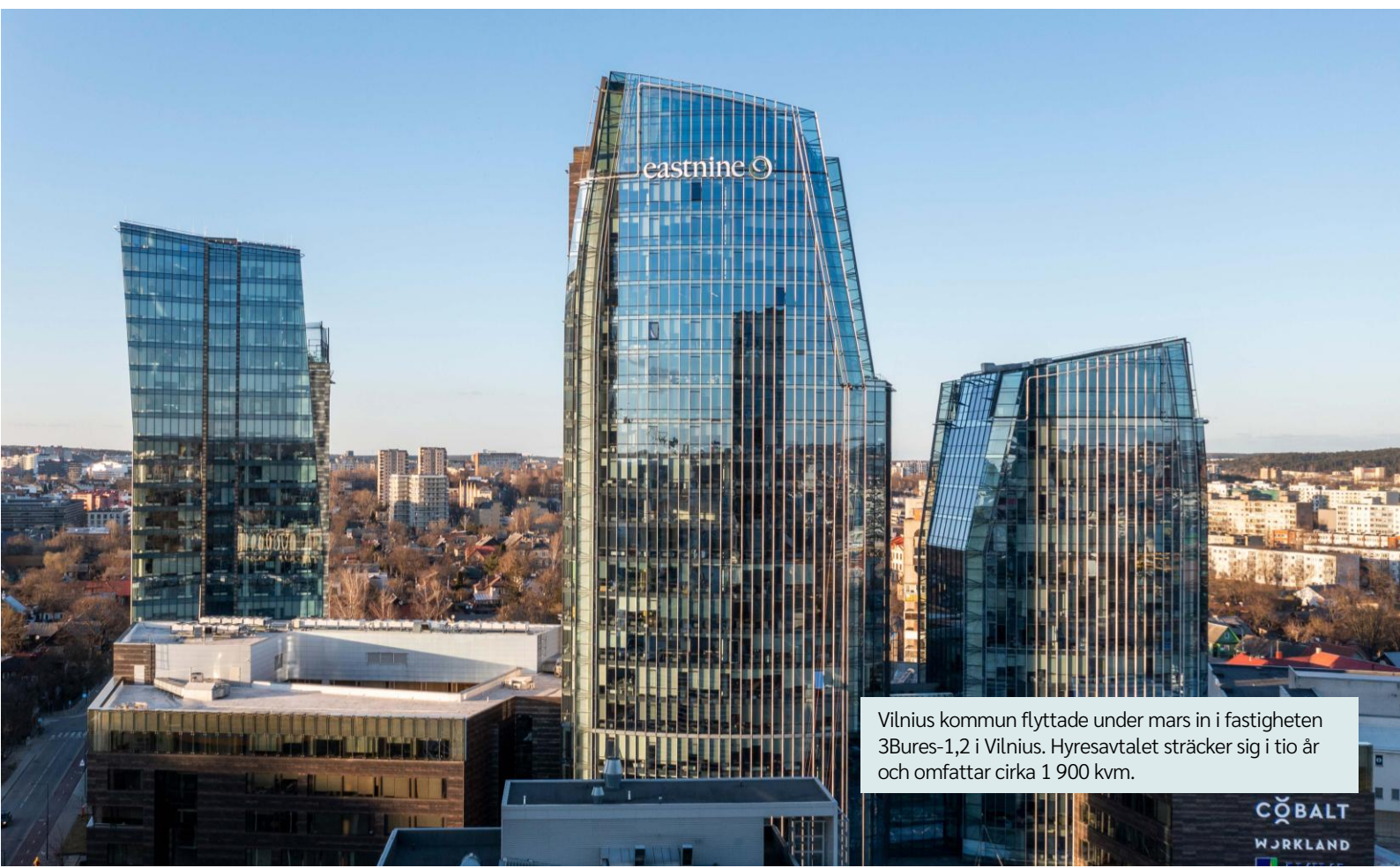
Moderbolaget

Periodens resultat uppgick till 51 TEUR (286). För moderbolagets resultat- och balansräkning, se s. 26.

Föreslagen utdelning, ny policy, årsstämma

Styrelsen har till årsstämman 2025 föreslagit en ökning av utdelningen till 1,20 SEK/aktie (1,16) att utbetalas kvartalsvis om vardera 0,30 SEK/aktie. Utdelningen motsvarar en ökning om 3 procent och utgör 50 procent av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt. Årsstämma 2025 hålls den 29 april, kl. 15.00 på Citykonferensen Ingenjörshuset, Malmskillnadsgatan 46 i Stockholm.

Styrelsen har beslutat att ändra policyn avseende utdelning, från och med räkenskapsåret 2025. Eastnine ser en kontinuerlig ökning av förvaltningsresultat per aktie och har identifierat många intressanta investeringsmöjligheter. Eastnine har ambitionen att årligen öka utdelning per aktie. Utdelningen ska uppgå till minst en tredjedel av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt.



Vilnius kommun flyttade under mars in i fastigheten 3Bures-1,2 i Vilnius. Hyresavtalet sträcker sig i tio år och omfattar cirka 1 900 kvm.

Redovisningsprinciper

Redovisningen har upprättats i enlighet med IFRS® Redovisningsstandarder som utfärdats av International Accounting Standards Board (IASB) i den lydelse som godkänts av EU-kommissionen för tillämpning inom Europeiska unionen. Vidare har Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (kompletterande redovisningsregler för koncerner) tillämpats. Redovisningsprinciperna har tillämpats konsekvent för alla perioder som de finansiella rapporterna avser, om inget annat anges. Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt Årsredovisningslagen (ÅRL).

Tillämpade redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är i allt väsentligt oförändrade jämfört med de som tillämpades i årsredovisningen för år 2024. Delårsrapporten ska läsas tillsammans med årsredovisningen. Nya och reviderade IFRS Redovisningsstandarder samt IFRIC® Tolkningar, bedöms för närvarande inte påverka Eastnines resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter har initialt värderats till anskaffningsvärde och därefter till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Värdering av koncernens förvaltningsfastigheter har skett i enlighet med nivå 3 i IFRS 13.

Räntebärande skulder

Eastnines skulder till kreditinstitut har värderats till upplupet anskaffningsvärde. Skulder till kreditinstitut löper med korta räntebindningstider och upplupet anskaffningsvärde bedöms överensstämma med verkligt värde.

Derivat

Derivat har värderats till verkligt värde i enlighet med nivå 2 i IFRS 13.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin redovisning enligt RFR 2, Redovisning för juridiska personer samt Årsredovisningslagen och tillämpar samma redovisningsprinciper, beräkningsmetoder och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen.

Segmentsrapportering

Eastnine klassificerar sina olika segment utifrån geografi samt karaktären på investeringarna. Bolagets ledning och styrelse följer upp innehaven på följande segment: Fastigheter i Warszawa, Poznan, Vilnius och Riga.

Närstående

Eastnine AB har närståendeförhållande med sina dotterföretag, se även not 28 i Årsredovisningen 2024, samt med styrelseledamöter och anställda. Eastnines företagsledning, styrelseledamöter och deras nära familjemedlemmar samt närstående företag kontrollerade, vid periodens slut, 31 procent (31) av rösterna i Bolaget.

Vd:s intygande

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

Denna rapport har inte varit föremål för granskning av Bolagets revisor.

Stockholm den 28 april 2025

Kestutis Sasnauskas
Vd

Aktien

Eastnines aktiekurs sjönk 13 procent i det första kvartalet och OMX Stockholm Real Estate GI index minskade med 10 procent. Eastnines totalavkastning var -6 procent under den senaste tolv månadersperioden, jämfört med totalavkastningen för OMX Real Estate som uppgick till -15 procent. Det långsiktiga substansvärdet per aktie i SEK var på samma nivå som vid årsskiftet, men ökade med 6 procent i EUR.

Kursutveckling och totalavkastning

Eastnines aktiekurs stängde på 40,58 SEK (46,80) vid periodens slut, efter en nedgång med 13 procent under årets första tre månader. Årets högsta stängningskurs på 49,67 SEK uppmättes den 5 februari. Den lägsta stängningskursen på 40,35 SEK noterades den 27 mars. Bolagets börsvärde uppgick vid periodens slut till 4,0 miljarder SEK (4,6).

Eastnines totalavkastning för den senaste tolv månadersperioden uppgick till -6,4 procent. Under samma period minskade fastighetsindex OMX Stockholm Real Estate GI med -14,7 procent. Eastnines totalavkastning under den senaste femårsperioden uppgick till 13,6 procent i snitt per år, jämfört med 2,2 procent för fastighetsindexet.

Substansvärde

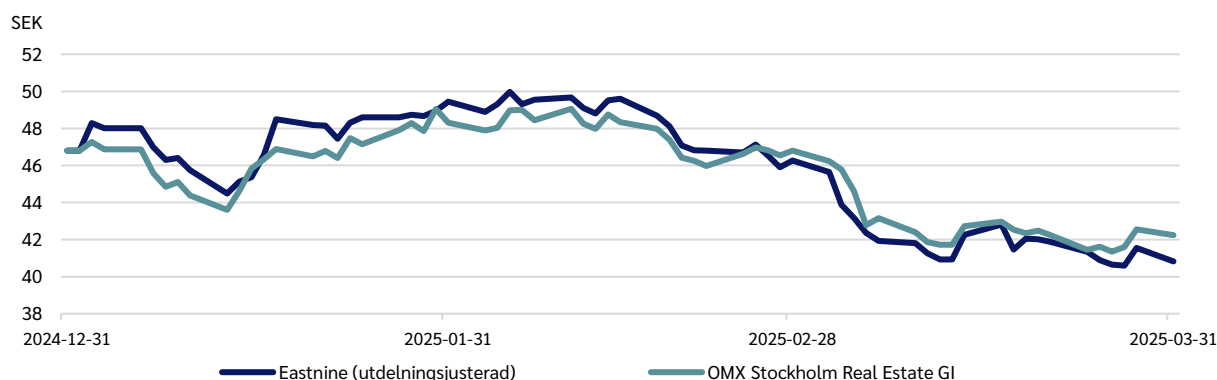
Det långsiktiga substansvärdet per aktie har ökat i euro, men minskat något i kronor, och uppgick vid periodens slut till 4,98 EUR (4,71) respektive 54,03 SEK (54,10). Minskningen i SEK beror på eurons försvagning mot kronan under perioden. Eget kapital per aktie uppgick till 50,97 SEK (51,39) respektive 4,70 EUR (4,47).

Den långsiktiga substansrabatten ökade till 25 procent (13).

Omsättning och free float

Den genomsnittliga dagsomsättningen på Nasdaq har ökat till 75 204 aktier (32 766) under perioden januari–mars och på samtliga marknadsplatser¹ till 89 617 aktier (43 933). Free float² uppgick vid periodens slut till 43,2 procent (41,8).

Aktiekurs



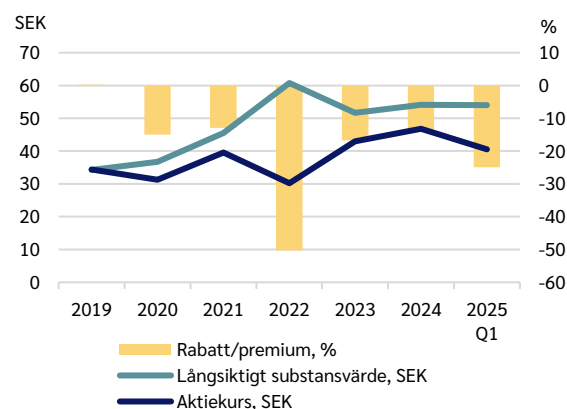
Totalavkastning

Procent	1 år	5 år	Snitt per år under fem år
Totalavkastning Eastnine	-6,4	68,1	13,6
Totalavkastning OMX Stockholm Real Estate GI	-14,7	11,0	2,2

Nyckeltal per aktie

Data per aktie	2025 31 mar	2024 31 dec
Eget kapital, EUR	4,70	4,47
Långsiktigt substansvärde, EUR	4,98	4,71
Aktiekurs, EUR	3,74	4,07
Eget kapital, SEK	50,97	51,39
Långsiktigt substansvärde, SEK	54,03	54,10
Aktiekurs, SEK	40,58	46,80

Substansvärde och aktiekurs



¹ Inkluderar Nasdaq Stockholm, Cboe, Aquis Stock Exchange, ITG Posit, London Stock Exchange, Instinet Blockmatch europé, Börse Stuttgart, Börse München och Frankfurt Stock Exchange.

² Free float baserat på definition och metodologi enligt Holdings Free Float.

Källa: Modular Finance.

Antal aktier och ägare

Eastnines aktie är noterad på Nasdaq Stockholm Mid Cap, sektor Real Estate. Antal aktier uppgick vid periodens slut till 98 241 728 (98 241 728). Justerat för återköpta aktier i eget förvar, uppgick antalet aktier till 97 739 604 (97 739 604). Andelen aktier i svensk ägo uppgick per 31 mars till 80,4 procent (83,7).

Antalet kända aktieägare har ökat under perioden och uppgick den 31 mars till 6 044 (5 942). Två ägare, Peter Elam Håkansson och Bonnier Fastigheter Invest hade vardera minst 10 procent av totalt antal aktier i Bolaget.

Återköp

Vid periodens slut hade Bolaget 502 124 återköpta aktier i eget förvar, motsvarande cirka 0,5 procent av totalt antal aktier. Återköpta aktier kan komma att användas till Eastnines långsiktiga incitamentsprogram (LTIP). Utspädningseffekten av LTIP redovisas för nyckeltalet resultat per aktie. Vid årsstämman 2024 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.

Största aktieägare per 31 mars 2025

Aktieägare	Antal aktier	%	Förändring andel 2025, %-enheter
Peter Elam Håkansson ¹	25 511 064	26,0	+0,1
Bonnier Fastigheter Invest AB	15 553 048	15,8	0,0
Arbona AB (publ)	9 035 000	9,2	0,0
Kestutis Sasnauskas ¹	4 461 394	4,5	+0,1
Patrik Brummer ¹	3 331 720	3,4	0,0
Karine Him	1 645 152	1,7	0,0
Göran Gustafssons Stiftelser	1 555 555	1,6	0,0
Dimensional Fund Advisors	1 304 944	1,3	0,0
Martin Olof Brage Larsén	955 000	1,0	0,0
Staffan Malmer	954 664	1,0	-0,1
Gustaf Hermelin ¹	900 000	0,9	0,0
Albin Rosengren ¹	822 392	0,8	0,0
Andersson Invest & Fastighets AB	700 000	0,7	0,0
Jacob Grapengiesser	671 444	0,7	0,0
Handelsbanken Fonder	600 000	0,6	0,0
15 största aktieägarna	68 001 377	69,2	+0,1
Eastnine AB (återköpta aktier)	502 124	0,5	0,0
Övriga	29 738 227	30,3	-0,1
Totalt	98 241 728	100,0	0,0

¹ Privat och via bolag. Källa: Modular Finance.

Finansiella rapporter i sammandrag

Warsaw Unit i Warszawa.



Koncernens rapport över totalresultat

TEUR	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 jan-dec	2024/2025 apr-mar
Hysesintäkter	15 607	9 064	41 523	48 066
Fastighetskostnader	-951	-705	-2 970	-3 216
Driftnetto	14 656	8 359	38 553	44 850
Centrala administrationskostnader	-1 205	-1 198	-4 330	-4 336
Ränteintäkter	79	1 140	3 084	2 022
Räntekostnader	-5 476	-3 083	-14 795	-17 188
Andra finansiella intäkter och kostnader	-258	108	-318	-684
Förvaltningsresultat	7 796	5 326	22 193	24 663
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	19 350	1 534	-4 260	13 556
Orealiserade värdeförändringar i derivat	531	716	-5 433	-5 618
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	-4	-	93	89
Resultat före skatt	27 674	7 577	12 593	32 690
Aktuell skatt	-446	-365	-1 520	-1 602
Uppskjuten skatt	-4 931	-2 180	-5 165	-7 916
Årets/periodens resultat¹	22 297	5 032	5 908	23 172
Övrigt totalresultat – poster som kan komma att återföras till resultatet:				
Omräkningsdifferenser för utlandsverksamhet	-386	-327	-950	-1 010
Årets/periodens totalresultat¹	21 910	4 705	4 957	22 162
Antal utgivna aktier, justerat för återköpta aktier, tusental ²	97 740	88 924	97 740	97 740
Vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning, tusental ²	97 740	88 924	89 807	91 983
Vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning, tusental ²	97 774	89 019	89 841	92 017
Resultat per aktie före utspädning, EUR ²	0,23	0,06	0,07	0,25
Resultat per aktie efter utspädning, EUR ²	0,23	0,06	0,07	0,25

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

² Omräkning har skett för genomförd aktiesplit 4:1 i maj 2024.

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

TEUR	2025 31 mar	2024 31 dec	2024 31 mar
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	955 543	935 374	575 963
Nyttjanderättstillgång, leasingavtal	6 008	5 610	2 099
Derivatinstrument	1 131	1 377	3 971
Övriga anläggningstillgångar	269	213	170
Summa anläggningstillgångar	962 952	942 574	582 204
Övriga omsättningstillgångar	7 831	8 527	5 895
Derivatinstrument	205	351	-
Likvida medel	34 013	31 185	128 258
Summa omsättningstillgångar	42 049	40 063	134 153
SUMMA TILLGÅNGAR	1 005 001	982 637	716 356
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	459 168	437 257	404 840
Räntebärande skulder	453 111	454 854	247 525
Derivatinstrument	3 014	3 907	-
Uppskjuten skatteskuld	25 942	20 935	17 952
Leasingskuld	6 008	5 610	2 075
Övriga långfristiga skulder	4 718	4 556	2 673
Summa långfristiga skulder	492 793	489 863	270 225
Räntebärande skulder	40 336	40 534	35 299
Övriga kortfristiga skulder	12 704	14 984	5 991
Summa kortfristiga skulder	53 040	55 518	41 291
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 005 001	982 637	716 356

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

TEUR	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserv omräknings- differenser	Balanserad vinst eller förlust	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2024	3 660	238 700	538	157 278	400 176
Resultat 1 januari-31 mars	-	-	-	5 032	5 032
Övrigt totalresultat 1 januari-31 mars	-	-	-327	-	-327
Långsiktiga incitamentsprogram	-	-41	-	-	-41
Utgående eget kapital 31 mars 2024	3 660	238 660	211	162 310	404 840
Resultat 1 april-31 december	-	-	-	875	875
Övrigt totalresultat 1 april-31 december	-	-	-623	-	-623
Kvittningsemission	358	40 642	-	-	41 000
Utdelning till aktieägarna	-	-9 044	-	-	-9 044
Långsiktiga incitamentsprogram	-	108	-	-	108
Inbetald premie vid utfärdande av teckningsoptioner	-	100	-	-	100
Utgående eget kapital 31 december 2024	4 018	270 465	-413	163 186	437 257
Resultat 1 januari-31 mars	-	-	-	22 297	22 297
Övrigt totalresultat 1 januari-31 mars	-	-	-386	-	-386
Långsiktiga incitamentsprogram	-	1	-	-	1
Utgående eget kapital 31 mars 2025	4 018	270 467	-799	185 483	459 168

Koncernens rapport över kassaflöden

TEUR	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 jan-dec	2024/2025 apr-mar
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	27 674	7 577	12 593	32 690
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-20 147	-2 560	9 058	-8 529
Betald inkomstskatt	-446	-365	-1 520	-1 602
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändringar i rörelsekapitalet	7 081	4 652	20 131	22 559
Ökning (-)/minskning(+) rörelsefordringar	717	-739	-3 437	-1 981
Ökning (+)/minskning(-) rörelseskulder	431	-410	8 041	8 882
Kassaflöde från den löpande verksamheten	8 229	3 503	24 735	29 460
Investeringsverksamheten				
Förvärv av immateriella tillgångar	-87	-	-	-87
Investeringar i befintliga fastigheter	-819	-658	-4 364	-4 525
Förvärv av fastigheter ¹	-	-	-320 499	-320 499
Förvärv av inventarier	-	-6	-21	-15
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-906	-664	-324 884	-325 126
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	-	35 586	253 230	217 644
Amortering av lån	-2 067	-37 084	-42 164	-7 147
Amortering av leasingskuld	-	-37	-190	-154
Inbetald premie vid utfärdande av teckningsoptioner	-	-	100	100
Utdelning till aktieägarna	-2 424	-1 669	-8 290	-9 046
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 491	-3 203	202 686	201 398
Periodens/årets kassaflöde	2 831	-364	-97 463	-94 268
Likvida medel, ingående balans	31 185	128 620	128 620	128 258
Valutakursdifferenser i likvida medel	-3	3	28	23
Likvida medel, utgående balans	34 013	128 258	31 185	34 013

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

Nyckeltal

	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 jan-dec	2024/2025 apr-mar
Överskottsgrad, %	93,9	92,2	92,8	93,3
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,7	2,5	2,4
Avkastning på eget kapital, %	19,6	4,7	1,2	5,1
Kassaflöde per aktie från den löpande verksamheten, EUR ¹	0,08	0,04	0,28	0,32
Kassaflöde per aktie, EUR ¹	0,03	0,00	-1,09	-1,02
Förvaltningsresultat per aktie, EUR ¹	0,08	0,06	0,25	0,27
Resultat per aktie före utspädning, EUR ¹	0,23	0,06	0,07	0,25
Resultat per aktie efter utspädning, EUR ¹	0,23	0,06	0,07	0,25

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

Segmentrapportering

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

TEUR	Fastigheter					Summa
	Warszawa Polen	Poznan Polen	Vilnius Litauen	Riga Lettland	Ofördelat	
1 jan–31 mar 2024						
Hysesintäkter	-	2 163	5 997	904	-	9 064
Fastighetskostnader	-	-24	-434	-247	-	-705
Driftnetto	-	2 139	5 563	657	-	8 359
Centrala administrationskostnader	-	-	-	-	-1 198	-1 198
Ränteintäkter	-	-	59	8	1 074	1 140
Räntekostnader	-	-617	-2 059	-405	-1	-3 083
Andra finansiella intäkter och kostnader	-	119	-5	-	-5	108
Förvaltningsresultat	-	1 642	3 557	259	-131	5 326
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	-	1 959	-623	198	-	1 534
Orealiserade värdeförändringar i derivat	-	635	70	11	-	716
Resultat före skatt	-	4 236	3 004	468	-131	7 577
Aktuell skatt	-	-207	-	-1	-157	-365
Uppskjuten skatt	-	-667	-345	-	-1 168	-2 180
Periodens resultat	-	3 362	2 659	467	-1 456	5 032
Förvaltningsfastigheter	-	119 072	382 376	74 515	-	575 963
varav periodens investeringar/förvärv	-	3	453	202	-	658
Räntebärande skulder	-	69 840	182 447	30 538	-	282 825

Värderingsantaganden

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

¹ Antagen marknadshyra, vilken ersätter aktuell hyra vid hyresförfall.

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

Känslighetsanalys

31 mars 2025

Förvaltningsfastigheter, TEUR	Antaganden	Warszawa Polen ¹		Poznan Polen ¹		Vilnius Litauen		Riga Lettland	
Marknadshyra, %	+/- 5,0	11 085	-11 085	8 196	-8 195	15 494	-15 443	2 442	-2 421
Uhyrningsgrad, %-enhet	+/- 1,0	-	-2 028	-	-2 083	4 141	-4 182	822	-825
Direktavkastningskrav, %-enheter	+/- 0,25	-7 252	7 862	-4 625	4 962	-9 260	10 047	-1 538	1 658
	+/- 0,50	-13 963	16 413	-8 949	10 298	-17 919	20 971	-2 967	3 451
	+/- 1,00	-25 988	35 982	-16 799	22 275	-33 444	45 952	-5 543	7 521

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

31 mars 2025

Förvaltningsfastigheter, TEUR	Antaganden	Eastnine	
Marknadshyra, %	+/- 5,0	37 217	-37 144
Uhyrningsgrad, %-enhet	+/- 1,0	4 963	-9 118
	+/- 0,25	-22 675	24 529
Direktavkastningskrav, %-enheter	+/- 0,50	-43 798	51 133
	+/- 1,00	-81 774	111 730

Marknadsrisk, TEUR

Påverkan på resultat och kapital	Förändring, %	2025	2024
Växelkurs EUR/PLN	+/- 10	24 915	23 239

Kassaflöde och intjäning	2025	2024
	31 mar	31 dec
Räntebärande skulder		
Marknadsränta +/- 50 räntepunkter	-388/+388	-390/+390
Marknadsränta +/- 100 räntepunkter	-776/+776	-780/+780
Likvida medel		
Marknadsränta +/- 50 räntepunkter	+170/-170	+156/-156
Marknadsränta +/- 100 räntepunkter	+340/-340	+312/-312

Tillgångar och skulder i främmande valutor, TEUR

	2025	2024
Likvida medel och skulder	31 mar	31 dec
Valuta i SEK	124	77
Valuta i PLN	3 449	4 547

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

TEUR	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 jan-dec	2024/2025 apr-mar
Övriga intäkter	624	447	2 172	2 350
Centrala administrationskostnader	-1 195	-1 023	-4 121	-4 293
Rörelseresultat	-571	-577	-1 949	-1 944
Orealiserade värdeförändringar i derivat	-	-	29	29
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	-4	-	40	36
Finansiella intäkter och kostnader	633	2 188	6 840	5 285
Resultat före skatt	58	1 611	4 961	3 407
Aktuell skatt	-12	-157	-798	-653
Uppskjuten skatt	6	-1 168	-1 415	-242
Årets/periodens resultat	51	286	2 747	2 512

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

TEUR	2025 31 mar	2024 31 dec	2024 31 mar
TILLGÅNGAR			
Aktier och andelar i koncernföretag	299 574	300 448	126 258
Lån till koncernföretag	73 877	73 877	77 077
Övriga tillgångar	5 208	3 256	5 389
Likvida medel	7 057	10 546	112 513
SUMMA TILLGÅNGAR	385 717	388 127	321 237
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	354 757	354 705	320 079
Räntebärande skulder	10 000	10 000	-
Lån från koncernföretag	18 694	18 712	-
Övriga skulder	2 265	4 711	1 158
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	385 717	388 127	321 237

Kvartalsöversikt

Resultaträkningar

TEUR	Q1 2025	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023
Hysesintäkter	15 607	12 412	10 701	9 345	9 064	8 967	9 056	9 092
Fastighetskostnader	-951	-842	-755	-667	-705	-747	-576	-537
Driftnetto	14 656	11 570	9 947	8 678	8 359	8 220	8 481	8 555
Centrala administrationskostnader	-1 205	-1 079	-1 074	-978	-1 198	-904	-851	-1 015
Räntesintäkter	79	421	584	938	1 140	1 208	786	27
Räntekostnader	-5 476	-4 462	-3 787	-3 464	-3 083	-3 758	-3 643	-3 290
Andra finansiella intäkter och kostnader	-258	-294	-125	-8	108	-282	-209	-175
Förvaltningsresultat	7 796	6 155	5 545	5 167	5 326	4 483	4 564	4 102
<i>Orealiserade värdeförändringar:</i>								
Fastigheter	19 350	-1 987	1 179	-4 986	1 534	21	-10 004	-7 891
Investeringar	-	-	-	-	-	-	-	-31 296
Derivat	531	-1 276	-5 223	349	716	-5 330	-1 264	131
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	-4	49	43	-	-	-	-18 913	-106
Resultat före skatt	27 674	2 941	1 545	530	7 577	-826	-25 617	-35 060
Skatt	-5 377	-3 182	-743	-215	-2 545	998	-27	192
Periodens resultat	22 297	-240	801	315	5 032	172	-25 644	-34 867
Omräkningsdifferens för utlandsverksamhet	-386	-255	-330	-38	-327	688	-629	110
Periodens totalresultat	21 910	-496	471	276	4 705	860	-26 274	-34 757

Balansposter i sammandrag

TEUR	2025 31 mar	2024 31 dec	2024 30 sep	2024 30 jun	2024 31 mar	2023 31 dec	2023 30 sep	2023 30 jun
Förvaltningsfastigheter	955 543	935 374	654 124	651 628	575 963	573 771	573 082	582 482
Övriga tillgångar	15 445	16 078	11 918	32 396	12 135	10 730	17 091	18 062
Likvida medel	34 013	31 185	90 454	71 590	128 258	128 620	173 209	29 287
Värdepappersinnehav som innehas för försäljning	-	-	-	-	-	-	-	162 059
SUMMA TILLGÅNGAR	1 005 001	982 637	756 496	755 613	716 356	713 121	763 382	791 890
Eget kapital	459 168	437 257	396 968	396 444	404 840	400 176	399 378	425 649
Långfristiga räntebärande skulder	453 111	454 854	291 580	292 866	247 525	193 138	278 961	325 580
Kortfristiga räntebärande skulder	40 336	40 534	28 015	28 166	35 299	91 185	52 486	7 486
Övriga skulder	52 386	49 992	39 933	38 137	28 691	28 623	32 558	33 176
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 005 001	982 637	756 496	755 613	716 356	713 121	763 382	791 890

Nyckeltal per kvartal

Fastighetsrelaterade	Q1 2025	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023
Uthyrningsbar yta, tkvm	271,6	271,6	211,6	211,6	182,8	182,8	182,8	183,0
Antal fastigheter	16	16	15	15	14	14	14	14
Förvaltningsfastigheter, TEUR	955 543	935 374	654 124	651 628	575 963	573 771	573 082	582 482
Överskottsgrad, %	93,9	93,2	92,9	92,9	92,2	91,7	93,6	94,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,0	96,1	94,4	93,6	92,7	93,1	95,3	96,3
Genomsnittshyra, EUR/kvm/månad	18,4	18,2	16,6	16,6	16,7	16,1	16,2	16,1
Genomsnittshyra, EUR/kvm/år	221	218	199	199	200	193	194	193
WAULT, år	4,0	4,1	3,9	4,2	4,1	3,8	3,9	4,1
Vägt direktavkastningskrav, fastigheter, %	6,5	6,6	6,7	6,7	6,5	6,4	6,2	6,1
Miljöcertifierade fastigheter, % av kvm	100	100	100	100	100	94	94	94

Finansiella	Q1 2025	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023
Hysesintäkter, TEUR	15 607	12 412	10 701	9 345	9 064	8 967	9 056	9 092
Driftnetto, TEUR	14 656	11 570	9 947	8 678	8 359	8 220	8 481	8 555
Förvaltningsresultat, TEUR	7 796	6 155	5 545	5 167	5 326	4 483	4 564	4 102
Nettoskuld, TEUR	459 434	464 203	229 141	249 442	154 567	155 703	158 237	303 778
Belåningsgrad, %	48	50	35	38	27	27	28	52
Kapitalbindningstid, år	3,2	3,4	2,7	2,9	2,9	2,1	2,0	2,4
Räntebindningstid, år	2,9	3,1	2,1	2,2	2,0	1,7	1,3	1,5
Skuldkvot, ggr	12,2	14,5	10,3	10,6	9,5	9,5	11,7	11,8
Nettoskuldkvot, ggr	11,3	13,6	7,4	8,3	5,2	5,2	5,6	10,7
Soliditet, %	46	44	52	52	57	56	52	54
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,4	2,5	2,5	2,7	2,2	2,3	2,2
Genomsnittlig räntenivå, %	4,5	4,5	4,6	4,7	4,7	4,0	4,2	4,0
Avkastning på eget kapital, %	19,6	-0,5	0,5	0,3	4,7	0,9	-25,5	-31,1

Aktierelaterade	Q1 2025	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023
Eget kapital, TEUR	459 168	437 257	396 968	396 444	404 840	400 176	399 378	425 649
Långsiktigt substansvärde, TEUR	486 787	460 370	416 317	410 183	418 821	412 689	407 743	432 834
Börsvärde, TEUR	365 589	398 183	349 215	345 981	342 667	343 475	303 049	209 936
Börsvärde, TSEK	3 966 273	4 573 725	3 950 664	3 926 885	3 957 119	3 823 733	3 485 822	2 473 943
Antal utgivna aktier vid periodens slut, tusental ¹	98 242	98 242	89 481	89 481	89 481	89 481	89 481	89 481
Antal utgivna aktier vid periodens slut, justerat för återköpta aktier, tusental ¹	97 740	97 740	88 979	88 924	88 924	88 924	88 924	88 831
Vägt genomsnittligt antal aktier, justerat för återköpta aktier, tusental ¹	97 740	92 407	88 953	88 924	88 924	88 924	88 885	88 831
Kassaflöde per aktie från den löpande verksamheten, EUR ¹	0,08	0,10	0,27	-0,13	0,04	0,06	0,05	0,05
Kassaflöde per aktie, EUR ¹	0,03	-0,64	0,21	-0,64	0,00	-0,50	1,62	0,12
Förvaltningsresultat per aktie, EUR ¹	0,08	0,07	0,06	0,06	0,06	0,05	0,05	0,05
Resultat per aktie före utspädning, EUR ¹	0,23	0,00	0,01	0,00	0,06	0,00	-0,29	-0,39
Resultat per aktie efter utspädning, EUR ¹	0,23	0,00	0,01	0,00	0,06	0,00	-0,29	-0,39
Eget kapital per aktie, EUR ¹	4,70	4,47	4,46	4,46	4,55	4,50	4,49	4,79
Eget kapital per aktie, SEK ¹	50,97	51,39	50,47	50,60	52,57	50,10	51,66	56,47
Långsiktigt substansvärde per aktie, EUR ¹	4,98	4,71	4,68	4,61	4,71	4,64	4,59	4,87
Långsiktigt substansvärde per aktie, SEK ¹	54,03	54,10	52,93	52,35	54,39	51,67	52,74	57,42
Aktiekurs, EUR ¹	3,74	4,07	3,92	3,89	3,85	3,86	3,41	2,36
Aktiekurs, SEK ¹	40,58	46,80	44,40	44,16	44,50	43,00	39,20	27,85

Övrigt	Q1 2025	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023
EUR/SEK	10,85	11,49	11,31	11,35	11,55	11,13	11,50	11,78
EUR/PLN	4,18	4,27	4,28	4,31	4,30	4,35	4,64	4,43

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

Härledning av nyckeltal

	Q1 2025	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023
Hysesintäkter	15 607	12 412	10 701	9 345	9 064	8 967	9 056	9 092
Driftnetto	14 656	11 570	9 947	8 678	8 359	8 220	8 481	8 555
Överskottsgrad, %	93,9	93,2	92,9	92,9	92,2	91,7	93,6	94,1
Förvaltningsfastigheter	955 543	935 374	654 124	651 628	575 963	573 771	573 082	582 482
Räntebärande skulder	493 447	495 388	319 595	321 032	282 825	284 323	331 447	333 065
Likvida medel	34 013	31 185	90 454	71 590	128 258	128 620	173 209	29 287
Belåningsgrad, %	48	50	35	38	27	27	28	52
Eget kapital	459 168	437 257	396 968	396 444	404 840	400 176	399 378	425 649
Återläggning derivat	1 677	2 179	1 033	-4 075	-3 971	-3 254	-8 584	-9 849
Återläggning uppskjuten skatt	25 942	20 935	18 315	17 813	17 952	15 768	16 949	17 034
Långsiktigt substansvärde, TEUR	486 787	460 370	416 317	410 183	418 821	412 689	407 743	432 834
Driftnetto	44 850	38 553	35 203	33 737	33 614	33 631	33 256	32 368
Centrala administrationskostnader	-4 336	-4 330	-4 155	-3 931	-3 969	-3 679	-3 949	-4 056
Summa	40 514	34 223	31 048	29 806	29 645	29 952	29 307	28 312
Räntebärande skulder	493 447	495 388	319 595	321 032	282 825	284 323	331 447	333 065
Skuldkvot, ggr	12,2	14,5	10,3	10,8	9,5	9,5	11,3	11,8
Driftnetto	44 850	38 553	35 203	33 737	33 614	33 631	33 256	32 368
Centrala administrationskostnader	-4 336	-4 330	-4 155	-3 931	-3 969	-3 679	-3 949	-4 056
Summa	40 514	34 223	31 048	30 337	29 645	29 952	28 402	28 312
Räntebärande skulder	493 447	495 388	319 595	321 032	282 825	284 323	331 447	333 065
Likvida medel	34 013	31 185	90 454	71 590	128 258	128 620	173 209	29 287
Nettoskuld, TEUR	459 434	464 203	229 141	249 442	154 567	155 703	158 237	303 778
Nettoskuldkvot, ggr	11,3	13,6	7,4	8,2	5,2	5,2	5,6	10,7
Förvaltningsresultat	7 796	6 155	5 545	5 167	5 326	4 483	4 564	4 102
Räntekostnader	5 476	4 462	3 787	3 464	3 083	3 758	3 643	3 290
Resultat före räntekostnader	13 272	10 617	9 332	8 631	8 409	8 241	8 207	7 392
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,4	2,5	2,5	2,7	2,2	2,3	2,2
Totalresultat, annualiserat	87 642	-1 982	1 885	1 106	18 821	3 438	-105 094	-139 029
Genomsnittligt eget kapital	448 213	417 113	396 794	400 487	401 730	399 777	412 513	446 345
Avkastning på eget kapital, %	19,6	-0,5	0,5	0,3	4,7	0,9	-25,5	-31,1

Definitioner

Eastnine tillämpar ESMA:s riktlinjer om alternativa nyckeltal. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering och jämförelse av bolagets finansiella ställning, finansiella resultat och kassaflöden. Dessa finansiella mått och nyckeltal ska ses som ett komplement för mått som definieras enligt IFRS. Nedan nyckeltal är inte definierade enligt IFRS om inte annat anges.

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Direktavkastning, intjäningsförmåga

Driftnetto i förhållande till förvaltningsfastigheternas värde.

Direktavkastningskrav

Direktavkastningskravet som används i värderingarna och avser avkastningskrav vid kalkylperiodens slut. Avkastningskravet baseras på förräntningskrav för liknande objekt med tillägg för fastighetsrelaterad risk såsom geografiskt läge, fastighetens skick och framtida vakansrisk.

Genomsnittshyra

Kontrakterade hyresintäkter för lokaler i förhållande till uthyrd lokalyta vid periodens slut.

Hyresvärde

Kontrakterade årshyror som löper vid periodens utgång med tillägg för rabatter samt bedömd marknadshyra för vakanser.

Hållbarhetscertifierade fastigheter

Andelen certifierad (minst LEED Gold eller BREEAM Excellent) fastighetsyta i förhållande till total fastighetsyta exklusive fastigheter som väntas bli föremål för omfattande projektutveckling.

Triple-net-avtal

Hyresavtal där hyresgästen, utöver bashyran, betalar kostnader som belöper på förhyrd yta. Dessa inkluderar bl.a. drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt, tomträttsavgäld, försäkring och fastighetsskötsel.

Uthyrningsbar yta

Total yta tillgänglig för uthyrning.

Uthyrningsgrad, yta

Uthyrd yta i förhållande till uthyrningsbar yta.

Uthyrningsgrad, ekonomisk

Kontrakterad årshyra vid periodens utgång i förhållande till hyresvärdet.

Nyckeltalet används för att underlätta bedömningen av hyresintäkter för vakanta ytor och övriga ekonomiska vakanser.

Vakansgrad, ekonomisk

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

Vakansgrad, yta

Outhyrd yta i förhållande till uthyrningsbar yta.

WAULT

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

Nyckeltalet visar viktad tidsrisk för framtida vakanser.

Överskottsgrad

Periodens driftnetto i förhållande till periodens hyresintäkter.

Finansiella nyckeltal

Avkastning på eget kapital

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

Belåningsgrad

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel i förhållande till förvaltningsfastigheternas värde.

Driftnetto

Hyresintäkter minus fastighetskostnader.

Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar, erhållna utdelningar och skatt.

Genomsnittlig räntenivå

Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder vid periodens slut.

Hyresintäkter

Debiterade hyror, hyrestillägg och hyresgarantier minus hyresrabatter.

Kapitalbindningstid

Återstående genomsnittlig löptid för räntebärande skulder vid periodens slut.

Nettoskuld

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel vid periodens slut.

Nettoskuldkvot

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel vid periodens slut i förhållande till driftnettot rullande tolv efter avdrag för centrala administrationskostnader rullande tolv.

Räntebindningstid

Återstående genomsnittlig räntebindningstid för räntebärande skulder vid periodens slut.

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat med återläggning av räntekostnader i förhållande till räntekostnader.

Nyckeltalet visar hur väl kassaflödet räcker för att täcka räntekostnaderna.

Skuldkvot

Räntebärande skulder vid periodens slut i förhållande till driftnettot rullande tolv efter avdrag för centrala administrationskostnader rullande tolv.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till totala tillgångar.

Aktierelaterade nyckeltal**Eget kapital per aktie**

Summa eget kapital i relation till antal utgivna aktier (exklusive återköpta aktier).

Förvaltningsresultat per aktie

Förvaltningsresultat dividerat med genomsnittligt antal aktier under perioden.

Kassaflöde per aktie

Periodens kassaflöde dividerat med vägt genomsnittligt antal aktier under perioden.

Kassaflöde per aktie från den löpande verksamheten

Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten dividerat med vägt genomsnittligt antal aktier under perioden.

Långsiktigt substansvärde

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

Långsiktigt substansvärde per aktie

Långsiktigt substansvärde i relation till antal utgivna aktier (exklusive återköpta aktier).

Resultat per aktie (definition enligt IFRS)

Periodens resultat hänförligt till moderbolagets ägare i relation till genomsnittligt antal utgivna aktier (exklusive återköpta aktier).

Ordlista**BMS-system**

Förkortning för Building Management System. Centraliserad styrnings- och övervakningsplattform som används för att effektivisera och optimera olika system inom en byggnad, såsom ventilation, belysning, värme, kyla och säkerhet.

Break-option

En option för hyresgästen att avsluta hyresavtalet i förtid. Klausulen kan omfatta en ensidig rätt att frånträda hyresavtalet utan tillkommande hyresbetalningar.

Bruttoarea

Bruttoarean är summan av alla våningsplans area och begränsas av de omslutande byggnadsdelarnas utsida. Begreppet används till exempel vid fastighetvärderingar.

ESG

Förkortning för miljö, socialt ansvar och bolagsstyrning. (Environmental, Social and corporate Governance).

Fastighet

Avser fastighet som innehas med äganderätt eller genom tomträttsavtal.

GRESB

Är en globalt branschledd organisation som tillhandahåller ESG-jämförelser om fastighetsbolag till investerare. GRESB är en förkortning av Global Real Estate Sustainability Benchmark.

Gröna hyresavtal

Hyresavtal där Eastnine och hyresgästen fastslår att aktivt arbeta för att främja och förbättra fastighetens/lokalens miljöprestanda.

Hållbarhetcertifieringssystem

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

ICT

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

IFRS

Förkortning för International Financial Reporting Standard. IFRS är en internationell redovisningsstandard för upprättande av koncernredovisningar.

Nettouthyrning

Årliga hyresintäkter från nytecknade minus uppsagda hyresavtal under perioden.

Räntederivat

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

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.

Verkligt värde

Verkligt värde är det pris till vilket en överlåtelse kan ske mellan oberoende och kunniga parter som har ett intresse av att transaktionen genomförs. Det verkliga värdet anses vara lika med anskaffningsvärdet vid anskaffningstillfället och därefter kan det verkliga värdet förändras över tiden.

WACC

Förkortning för genomsnittlig vägd kapitalkostnad (Weighted Average Cost of Capital).

Återköp av egna aktier

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

Finansiell kalender

Årsstämma 2025	29 april 2025
Delårsrapport januari-juni 2025	7 juli 2025
Delårsrapport januari-september 2025	23 oktober 2025
Bokslutskommuniké 2025	5 februari 2026

Prenumerera på finansiella rapporter och pressmeddelanden till din e-post via www.eastnine.com eller genom att skicka ett mail till info@eastnine.com.

Kontaktinformation

Kestutis Sasnauskas, vd, 08-505 977 00
Britt-Marie Nyman, CFO och vice vd, 070-224 29 35

Eastnine AB (publ)
Kungsgatan 30, Box 7214
103 88 Stockholm
Tel: 08-505 977 00
www.eastnine.com
Organisationsnummer: 556693-7404

Om Eastnine

Vision

Eastnines vision är att skapa och tillhandahålla de bästa mötesplatserna där idéer kan flöda, människor mötas och framgångsrik affärsverksamhet utvecklas.

Affärsidé

Eastnines affärsidé är att vara den ledande, långsiktiga leverantören av moderna och hållbara kontorslokaler i förstklassiga lägen på utvalda marknader i Polen och Baltikum.

Affärsmodell

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