

Hållbarhet ur flera perspektiv

Klimatomställningen ökar kraven på att företag tar ansvar och minimerar sin klimatpåverkan. För fastighetsbranschen är detta särskilt viktigt, då byggnader står för en tredjedel av de globala koldioxidutsläppen. Samtidigt handlar hållbarhet om mer än bara klimatansvar. Hållbarhetsagendan omfattar bland annat energieffektiva och framtidssäkra byggnader, insatser för att stärka välmående och produktivitet hos hyresgästers anställda, stark bolagsstyrning och en arbetsmiljö för medarbetarna där både fysiskt och mentalt välmående står i fokus.

82%

EU-taxonomiförenlig verksamhet

100%

Hållbarhetscertifierade fastigheter



5/5 stjärnor
Toppranking i GRESB

En grönskande oas mitt på gårdsplanen tillhörande fastigheten Nowy Rynek D i Poznań.



Eastnines hållbarhetsarbete

Eastnines hållbarhetsarbete stöder målet att skapa en hållbar och attraktiv totalavkastning för aktieägarna. Arbetet fokuserar på tre värdeskapande kärnområden: framtidssäkra fastigheter, hållbar investering och ansvarsfull verksamhet.

Inför eventuell kommande rapportering i enlighet med EU-direktivet CSRD har Eastnine under 2024 genomfört en dubbel väsentlighetsanalys. Denna analys, som syftar till att identifiera och hantera kritiska hållbarhetsfrågor, har resulterat i tre värdeskapande kärnområden för Eastnine: framtidssäkra fastigheter, hållbar investering och ansvarsfull verksamhet. Mer information på s. 118.

Framtidssäkra fastigheter

För Eastnine innebär en framtidsäker fastighet att byggnaden är designad för långvarig användning och bibehåller sin attraktionskraft för hyresgäster över årtionden. Byggnader ska ha resiliens, dvs. förmåga att stå emot och klara av förändringar, vare sig förändringen orsakas av klimat, ändrat beteende, krav från hyresgäster, finansärer eller annat. Byggnaderna ska även vara anpassningsbara och utrustade med teknik som minskar resursförbrukning och miljöpåverkan samt begränsar klimatrelaterade risker.

Arbetet med att förbättra energiprestanda är en central del av vårt arbete inom området. Sedan 2019 har energiintensiteten i fastigheterna minskat med 24 procent, i linje med ett av Eastnines delmål fram till 2025. Bolaget arbetar med att definiera nya, än mer ambitiösa energimål för att fortsätta driva utvecklingen framåt. Även byggnadscertifiering är

en viktig del av vårt arbete med att åstadkomma framtidssäkra fastigheter, så länge investerare och finansärer betraktar globala certifieringsstandarder som LEED och BREEAM som ett bevis på klimatanpassade och effektiva byggnader. I stort sett samtliga fastigheter är certifierade på en mycket hög nivå, vilket tydligt speglar kvaliteten i beståndet.

Hållbar investering

Eastnine strävar efter att vara en hållbar investering och har därför som mål att uppnå 100 procent taxonomiförenlig verksamhet. I år klassificeras 82 procent av Eastnines totala intäkter som förenliga med EU-taxonomi.

Bolaget arbetar även för att uppnå klimatneutral fastighetsförvaltning senast 2030. Nya, mer specifika utsläppsmål i enlighet med de nyligen lanserade riktlinjerna från Science Based Targets initiative (SBTi) för fastighetssektorn kommer att fastställas under 2025.

Eastnine stävar efter att uppnå toppresultat i Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), en ranking som används av många institutionella investerare för att bedöma hållbarhetsprofilen hos fastighetsbolag. Under 2024 erhöles ett 5-stjärnigt betyg, vilket placerar Eastnine bland de 20 procent högst rankade bolagen i GRESB:s globala jämförelse.



Tre värdeskapande områden och viktiga frågor

Framtidssäkra fastigheter

- Energiprestanda och förnybar energi
- Effektiv och cirkulär resursanvändning
- Begränsning av klimatrelaterade fysiska risker
- Hållbarhetscertifiering av byggnader

Hållbar investering

- EU-taxonomiförenlig verksamhet
- Minskad klimatpåverkan
- Toppranking i GRESB
- Maximera grön finansiering

Ansvarsfull verksamhet

Att bedriva en ansvarsfull verksamhet är viktigt för att vara en attraktiv investering, fastighetsvärd och arbetsplats. Det innebär att Eastnine ska upprätthålla höga standarder inom affärsetik, transparens och arbetsvillkor. Bolaget har nolltolerans mot korruption och ställer höga krav på regelefterlevnad,

Ansvarsfull verksamhet

- Hög affärsetik och transparens
- Hög kundnöjdhet
- Värdefulla partnerskap för hållbart samhälle
- Medarbetarnas hälsa och välbefinnande
- Jämställdhet och mångfald
- Hållbara leverantörskedjor

arbetsförhållanden och respekt för mänskliga rättigheter, både inom Eastnine och i leverantörskedjan. Eastnines verksamhet i Sverige är Great Place to Work-certifierad, och vid senaste medarbetarundersökningen uppgav 95 procent av våra anställda att Eastnine är en "great place to work" (en bra arbetsplats).

Certifiering – styrmedel och kvalitetsstämpel

Genom att certifiera fastigheterna säkerställs en hållbar resursanvändning, minskad miljöpåverkan och en hög standard för hyresgästernas arbetsmiljö. Certifieringarna bidrar till att Eastnine kan möta allt högre krav från investerare, hyresgäster och finansierare. De fungerar som ett styrmedel för Eastnines hållbarhetsarbete genom hela byggnadens livscykel, från byggnation till drift, och fungerar samtidigt som en kvalitetsstämpel.

I början av 2024 certifierades Uptown Park med LEED Platinum för dess drift, vilket innebär att vårt mål om en 100 procent certifierad portfölj uppnåtts. Fastigheterna Nowy Rynek E och Warsaw Unit i Polen, som förvärvades under

2024, är båda certifierade för byggnationsskedet med toppbetyg i sina respektive certifieringssystem: Nowy Rynek E har erhållit LEED Platinum medan Warsaw Unit har tilldelats det högsta betyget Outstanding enligt BREEAM.

Båda fastigheterna är dessutom WELL-certifierade, en standard som främjar hälsa och välbefinnande för byggnadens användare.

100 procent (94) av Eastnines fastighetsyta är vid årets slut certifierad med minst LEED Gold eller BREEAM Excellent, inom minst en kategori. 48 procent av beståndet hade vid årets slut även en WELL-certifiering.



Nybyggnation

Typ av certifiering	Nivå	Antal	Bruttoarea, kvm	Andel totalt, %
LEED	Platinum	4	111 687	32
BREEAM	Outstanding	1	81 715	23
	Excellent	3	56 461	16
Totalt		8	249 863	71

Byggnadsdrift och underhåll

Typ av certifiering	Nivå	Antal	Bruttoarea, kvm	Andel totalt, %
LEED	Platinum	6	88 763	25
	Gold	1	11 446	3
BREEAM	Outstanding	3	56 461	16
Totalt		10	156 670	45

Hälsa och välbefinnande

Typ av certifiering	Nivå	Antal	Bruttoarea, kvm	Andel totalt, %
WELL	Platinum	1	81 715	23
	Gold	2	86 090	25
Fitwel	★★	1	11 446	3
Totalt		4	179 251	51

Fastigheter med minst en certifiering	15	350 718	100
--	-----------	----------------	------------

Certifieringar som verktyg för bättre byggnader

Certifieringar finns för olika faser av en byggnads livscykel. Certifiering av byggnationsskedet enligt BREEAM och LEED utvärderar hållbarhet under själva byggprocessen, med fokus på faktorer som hållbar transport, effektiva energilösningar och miljövänliga byggmaterial. Dessa certifieringar gäller genom hela byggnadens livslängd. Certifiering i driftsskedet däremot, bedömer befintliga fastigheter under användning och utvärderar faktorer som energi-

effektivitet, underhåll och inomhusklimat. Denna typ av certifiering måste förnyas regelbundet och är normalt giltig 3-5 år.

Även om vissa bedömningskriterier är gemensamma för byggnations- och driftcertifieringar, har de olika syften. Byggnationscertifiering säkerställer att en byggnad är designad och uppförd enligt höga hållbarhetskrav, men garanterar inte dess prestanda när

byggnaden är i drift. Därför används ofta en driftcertifiering som komplement för att följa upp fastighetens prestanda över tid.

Utöver dessa mer traditionella miljöcertifieringar blir hälso- och välbefinnandecertifieringar, som WELL och Fitwel, allt mer populära bland hyresgäster. Dessa standarder fokuserar på människors välbefinnande i arbetsmiljön, med bedömningskriterier som trivsel, motion, mental hälsa och estetiska faktorer i den fysiska miljön.

Warsaw Unit

Eastnine förvärvade Warsaw Unit i november 2024. Fastigheten är ett landmärke i centrala Warszawa och uppfyller höga ESG-standarder. Warsaw Unit har flera certifieringar på högsta nivå och har tilldelats utmärkelser såsom "Best Office Development 2022" från European Property Awards samt "Ledare för energiomvandling" från Poland Climate Congress 2023.

Warsaw Unit

Byggår	2021
Tillträde	Q4-2024
Total uthyrningsbar yta	60 070 kvm
Parkeringsplatser	399
Certifiering	BREEAM Outstanding, WELL Platinum, WELL Health-Safety Rating
Antal våningar	46 ovan mark 3 under mark
Höjd ovan mark	202 meter

Premiumfastighet i premiumläge

Fastigheten Warsaw Unit ligger centralt i Warszawa, med smidig tillgång till stadens största genomfartsleder. Hyresgästerna kan enkelt ta sig till jobbet med cykel, bil eller kollektivtrafik; tunnelbana, buss, spårvagn och pendeltåg.

Byggnaden, ett av Warszawas modernaste kontorshus, är utformad med fokus på hög arbetsmiljöstandard och hållbara lösningar. Fastigheten är certifierad enligt flera ledande certifieringssystem och erbjuder kvalitet, hög miljöprestanda och en optimal komfort för hyresgästerna.

Miljö och teknik

Warsaw Unit har flera lösningar för att optimera energi- och vattenförbrukning samt minska utsläpp. Byggnaden är utrustad med ett luftkonditioneringssystem som inte använder freonbaserade kölmedier. För att säkerställa ett optimalt inomhusklimat med hög luftkvalitet används ett avancerat Building Management System (BMS). Energioptimering sker genom BEMS, ett Building Energy Management System, som analyserar 40 000 mätpunkter från 800 sensorer för att effektivisera förbrukningen.

”Warsaw Unit, ett av Warszawas modernaste kontorshus, är utformat med fokus på hög arbetsmiljöstandard och hållbara lösningar.”

Fantastisk utsikt från ett kontor i Warsaw Unit i Warszawa.



Lokalerna i Warsaw Unit är ljusa och välkomnande. Byggnaden har ett avancerat system för att övervaka och kontrollera inomhusklimatet.

Warsaw Unit är utrustad med tekniska lösningar som återvinner energi, dels för värmeåtervinning i ett HVAC-system (för ventilation och luftkonditionering), dels som möjliggör återvinning av upp till 35 procent av energiförbrukningen från hissar.

Fastigheten samlar in regnvatten som används inom byggnaden och hjälper till att minska risken för översvämningar vid kraftigt regn. Trottoarerna utanför fastigheten är belagda med anti-smog-plattor, där en särskild ytbeläggning absorberar skadliga föreningar från luften.

Platsen för jobb och välmående

Warsaw Unit är designad för att erbjuda en optimal arbetsmiljö och främja hälsa. 80 procent av ytan har direkt tillgång till dagsljus och 97 procent av arbetsstationerna är inom sex meter från glasfasaden, vilket gör byggnaden ljus och välkomnande. Den har

avancerade system för att övervaka och kontrollera inomhusklimat, inklusive temperatur, luftfuktighet och luftföroreningar. För att begränsa spridning av virus och bakterier är ett UV-ljussystem installerat i hissarna.

Byggnaden är fullt tillgänglig och specialanpassad för personer med funktionsnedsättning. Gamification¹ och kreativa grafiska lösningar i trapphusen uppmuntrar till trappanvändning och fysisk aktivitet. Byggnaden erbjuder också omfattande cykelfaciliteter, inklusive 300 cykelställ, en cykelreparationsstation, samt skåp och duschar, vilket underlättar för de som cyklar till arbetet. Stadens cykelstationer finns precis utanför byggnaden. På terrassen bidrar ett grönområde med insektshotell, och fågelbad till ökad biologisk mångfald och en trevlig miljö.

¹ Gamification: beskriver en metod där speldesign eller principer för spel används i områden där spel inte traditionellt använts.

Hållbarhet i praktiken

Hållbarhetsarbete i praktiken är både små och stora handlingar i den dagliga verksamheten. Alla ansträngningar som görs inom hållbarhet, och spänner över vitt skilda områden, ska i slutändan bidra till att uppfylla Eastnines övergripande mål.

Anställda



Trivsamt arbetsplats

På Eastnine eftersträvas en inkluderande och inspirerande kultur, där varje person känner sig uppskattad och delaktig. För att säkerställa detta genomförs årliga Great Place to Work-undersökningar. I årets undersökning uppnåddes återigen ett toppresultat med 91 poäng i Trust Index, och hela 95 procent av medarbetarna angav att Eastnine var en "great place to work". Dessa resultat speglar vårt engagemang för våra medarbetares trivsel och utveckling.

Topprankad i GRESB



Toppresultat i GRESB

Eastnine uppnådde maximala fem stjärnor i 2024 års GRESB-bedömning, vilket återigen visar på ett gediget arbete med hållbarhetsfokus. Med ett resultat på 92 av 100 poäng säkrades en plats bland topp tio av 105 börsnoterade fastighetsbolag i Europa och bland de 20 procent bästa i GRESB:s globala jämförelse. Eastnine är stolt över denna prestation som visar Bolagets ambition att leda vägen inom hållbarhet i fastighetsbranschen.

Jämställd arbetsplats



Styrka i jämställdhet

På Eastnine strävar vi efter att vara en inkluderande arbetsplats som värnar om mångfald och öppenhet i både vårt uppförande och agerande. I 2024 års Allbright-granskning placerades Eastnine återigen bland topp tio-företagen på den gröna listan. Den årliga Allbright-rapporten lyfter fram vikten av jämställdhet och mångfald i ledande positioner inom Sveriges näringsliv.

Framtidens fastigheter



Klimatsmart sedumtak

Eastnine arbetar aktivt för att minska fysiska risker i fastighetsportföljen och möta klimatförändringar. För att uppnå detta krävs att fastigheter och deras omgivning klarar stora regnmängder och temperaturväxlingar. På Nowy Rynek D i Poznan har delar av taket täckts med sedumväxter, vilket har positiva klimateffekter: stärker biologisk mångfald genom livsmiljö för insekter och fåglar, minskar risken för översvämningar genom att hålla och avdunsta vatten, samt förbättrar byggnadens isolering. Detta leder till lägre uppvärmningskostnader, bidrar till renare luft och ger naturligt UV-skydd.

Hyresgäster



Cykeln till jobbet

Eastnine vill uppmuntra till fysisk aktivitet och värnar om sina hyresgästers hälsa och välmående. Att cykla till kontoret är ett hälsosamt och hållbart transportalternativ. Det innebär inte bara färre bilköer och mindre trängsel i kollektivtrafiken, utan är också bra för miljön och har positiva hälsoeffekter. För att underlätta cykling till jobbet har Eastnine utrustat fastigheterna med omklädningsrum och cykelparkering. I Warsaw Unit finns en cykelreparationsstation, och i Poznan har Eastnine arrangerat gratis cykelservice utanför fastigheterna vid flera tillfällen.

Relationer med hyresgäster



Event för hyresgäster

Eastnine arbetar för att erbjuda inspirerande och engagerande upplevelser för hyresgästerna. I Vilnius har vi bjudit på klassiska svenska traditioner som fika och Luciafirande. I Poznan arrangerades den populära cykelservedagen där hyresgäster kunde lämna in sina cyklar för service och cykla hem på nyservade cyklar. Under "Global Accessibility Awareness Day" fick hyresgäster möjlighet att förstå utmaningar som människor med funktionsvariationer möter. I Riga har vi arrangerat midsommarfiranden, bokklubbar och andra aktiviteter som främjar gemenskap och inkludering.

Miljö



Trottoar som luftrenare

Eastnine uppmuntrar initiativ och innovativa lösningar vars syfte är att förbättra både miljön runt, och effektiviteten i, byggnaderna. Ett exempel på en hållbar teknik som bidrar till renare luft och en bättre stadsmiljö är anti-smogcementplattor, som motverkar luftföroreningar kring våra fastigheter i Warszawa och Poznan. Forskning¹ visar att dessa plattor, belagda med fotokatalytisk titanoxid, kan minska skadliga kväveoxider från biltrafik och kraftverk. När föroreningarna kommer i kontakt med plattornas yta omvandlas de till mindre skadliga ämnen.

Regional ledare



Partnerskap för hållbar utveckling

För att driva på en hållbar utveckling och skapa förutsättningar för effektivare klimatarbete samarbetar Eastnine med flera aktörer. Under året har dialoger förts med bland annat Poznans borgmästare samt Veolias och Skanskas ledning i Poznan angående dekarboniseringsplaner och deras påverkan på våra fastigheter. Samarbeten med myndigheter och leverantörer är viktiga

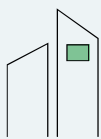
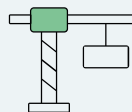
för att påskynda omställningen. Utöver Eastnines medlemskap i SBT Nordic Forum, Green Building och PropTech Association i Litauen har företrädare för Bolaget deltagit i branschevent, webinarier, samtal kring utveckling av god praxis inom branschen samt knutit kontakter för framtida partnerskap som gynnar hållbar utveckling.

¹ Källa: Los Angeles Times: <https://www.latimes.com/science/sciencenow/la-sci-sn-smog-eating-street-20130705-story.html>

Reducering av utsläpp inom olika områden

Eastnine har som mål att minska utsläppen från hela värdekedjan samt uppnå klimatneutral fastighetsdrift senast 2030. Detta ambitiösa mål kommer att omvärderas och utvecklas under 2025 i samband med Eastnines ansökan till Science Based Targets initiative (SBTi) och i linje med eventuella krav i CSRD.

Eastnines utsläppsdata redovisas enligt den globala standarden Greenhouse Gas (GHG) Protocol, som delar upp utsläppen i tre kategorier, så kallade Scope, beroende på var i värdekedjan de uppstår. Tabellen nedan illustrerar de verktyg och strategier som används inom olika delar av verksamheten för att uppnå klimatneutralitet. Den fullständiga utsläppsrapporten, inklusive kommentarer över förändringar mellan perioder, finns tillgängliga på sid. 120-121

		2024 ton CO ₂ e (andel av totalt utsläpp)	Utsläppskälla	 Befintliga fastigheter	 Förvärv	 Nybyggnation
Scope 1	Direkta utsläpp från Eastnine	394 (8 %)	Köldmedieläckage och fossil förbränning i fastigheter.	Eastnine genomför regelbundet underhåll av tekniska system för att minimera köldmedieläckage och övergår, där det är möjligt, till miljövänligare köldmedier. Samtidigt fasas uppvärmning i form av gasförbränning ut, för att minska klimatpåverkan.	Vid fastighetsförvärv prioriteras byggnader med moderna kyl- och ventilationssystem. Kostnader för utfasning av eventuellt inbyggda fossila värmesystem, såsom gaspannor, beaktas i investeringskalkylen.	Vid nybyggnation ställs krav på energieffektiva kyl- och värmesystem med klimatvänliga köldmedier, medan fossil förbränning inte tillåts i nya projekt.
Scope 2	Indirekta utsläpp från Eastnine	1 831 (38 %)	Energiförbrukning (inköpt el och fjärrvärme).	Bolaget arbetar med optimering av energianvändning genom digitalt styrda, energieffektiva lösningar och krav på elavtal med 100 procent förnybar energi. På marknader med fossilberoende fjärrvärme arbetar vi för att minska användningen och övergå till el, ett mer hållbart alternativ.	Som en del av due diligence-processen vid förvärv, genomförs en grundlig energikartläggning. Endast fastigheter som uppfyller önskad energiprofil, eller har potential att nå dit, förvärvas.	Eastnine tillämpar högeffektiva och klimatsmarta energilösningar, där den totala energianvändningen i byggnaden inte får överstiga 50 kWh/kvm.
Scope 3	Övriga indirekta utsläpp i Eastnines värdekedja	2 541 (53 %)	Inköp av varor och tjänster, hantering av avfall, hyresgäst Anpassningar, samt byggprojekt.	Klimatsmarta renoveringar och hyresgäst Anpassningar prioriteras. För projekt över 100 000 EUR genomförs LCA-analyser. Vi arbetar även för att införa interna krav på koldioxidintensitet vid hyresgäst Anpassningar.	Vid förvärv av nybyggda fastigheter krävs att säljaren tillhandahåller en LCA-analys som redovisar koldioxidavtrycket från byggnationen.	Vid nybyggnation tillämpas klimatsmarta byggprocesser och materialval. Vi ställer krav på certifiering och koldioxidlivscykelanalyser samt inför en övre gräns för utsläpp per kvm.

Mål och utfall hållbarhet

Här redovisas mål och utfall för det systematiska arbetet med att effektivisera byggnader, vara en god arbetsgivare och en bra hyresvärd.

Område	Syfte	Mål	Nyckeltal	Utfall 2024	Styrning/åtgärder/kommentarer	Möjligheter/skapat värde	FN:s globala mål
Framtidssäkra fastigheter	Certifiering	Extern verifiering av hållbarhetsvärde.	100 % av fastigheterna certifierade (minst LEED Gold eller BREEAM Excellent).	Andel certifierat bestånd, %.	100 % (94) certifierad bruttoarea, varav 97 % på högsta nivå LEED Platinum/BREEAM Outstanding.	- Åtgärds- och kostnadsbedömning görs vid förvärv av icke-certifierad fastighet för att uppnå önskad certifieringsnivå. - Certifieringsprocess startar inom 12 månader från förvärvsdatum. - Befintliga "New Construction"-certifieringar (nybyggnation) kan kompletteras med "In Use" (drift) eller WELL/Fitwel (hälsa och välbefinnande).	   
	Energi	Övergång till fossilfri energi.	100 % förnybar energi senast 2030.	Andel förnybar energi, %.	81 % (78) av energimixen var förnybar under 2024.	- Förnybar energi i form av takmonterade solpaneler utvärderas för alla fastigheter. Under 2024 har ytterligare solpaneler installerats på fastigheterna S7-1, S7-2 och Uniq i Vilnius för optimerad drift. - Alla elkontrakt, inklusive hyresgästernas, ska avse förnybar el. - Energiursprung beaktas vid installation och uppgradering av energilösningar. I Polen, där fjärrvärme är fossilberoende, installeras värmepumpar för att minska fjärrvärmeanvändningen och istället använda elbaserad uppvärmning. - Eastnine för en aktiv dialog med lokala partners och myndigheter för att påskynda utfasningen av fossila bränslen i energiförsörjningen, med fokus på Polen.	   
	Energi	Optimerad energi-användning.	25 % lägre energianvändning till 2025 (jämfört med 2019).	Energi-användning (fastighets-energi), kWh/kvm/år.	- Normaliserad energiintensitet för fastighetsenergi -12 % till 96 kWh/kvm 2024 (jämfört med 2023). - Total energianvändning, inkl. hyresgästers el, -10 % till 131 kWh/kvm. - Normaliserad energianvändning per kvm -24 % sedan 2019, faktisk användning -30 %.	- Eastnine har ett internt krav på att nå minst 80 % av möjliga poäng i energikategorin inom certifieringsramverken LEED/BREEAM. - Energy Management System (EMS) finns implementerat för kontinuerlig uppföljning och analys av energianvändning i fastigheterna. - Årliga investeringar för att stärka energiprestanda och effektivisering. - Grundlig analys av energiprestanda och en fastighets möjlighet att nå uppsatta mål för energianvändning i samband med förvärv.	   
	Vattenförbrukning	Optimerad vatten-användning.	Minska vattenförbrukningen med minst 1,5 % per år i genomsnitt under en 5-årsperiod.	Vattenförbrukning, liter/kvm/år.	- Vattenförbrukning per kvm: - Direktförvaldade fastigheter: -7 % till 263 (284) liter per kvm. - Samtliga fastigheter: +2 % till 312 (307) liter per kvm. - Sedan 2020: -3 % per år i direktförvaldade fastigheter, oförändrat i samtliga fastigheter.	- Den genomsnittliga minskningen av vattenförbrukningen i direktförvaldade fastigheter sedan 2019 förklaras av förvärv av mer vatteneffektiva fastigheter samt installation av vattenbesparande utrustning, såsom kranar och toaletter med reducerat vattenflöde. - Eastnines fastigheter genomgår en obligatorisk certifieringsprocess som främjar användning av bästa praxis för vattenförbrukning. - Under postcovid-perioden har vi sett en ökning av vattenanvändningen på grund av ökad närvaro på kontoren.	   

Ekonomi

-  Ökat fastighetsvärde
-  Tillgång till grön finansiering (EU:s taxonomi)
-  Lägre driftskostnader i system med koldioxidprissättning
-  Kunder föredrar hållbara produkter

Renommé

-  Renommé på marknaden som ansvarsfull aktör
-  Ökat engagemang hos de anställda
-  Affärskritiskt
-  Ökat engagemang hos kunderna

Riskreducering

-  Minskad risk för "strandade tillgångar"
-  Minskad risk relaterad till bristande efterlevnad av lagkrav (EU:s taxonomi)

Område	Syfte	Mål	Nyckeltal	Utfall 2024	Styrning/åtgärder/kommentarer	Möjligheter/skapat värde	FN:s globala mål	
Framtidssäkra fastigheter	Avfalls-hantering	Cirkulär och resurseffektiv hantering.	Ökad andel återvunnet avfall.	Andel återvunnet avfall, %.	Andelen återvunnet avfall var 44 % (43) i direktförvaltade, och oförändrad på 40 % (40) i samtliga fastigheter.	- Regelbundna avfallsrevisioner genomförs i samtliga fastigheter, oftast inom re-certifieringsprocessen, för att identifiera förbättringsåtgärder och optimera avfallshanteringen. - Vid renovering prioriteras avfallsreducerande lösningar, t.ex. ersätts pappershanddukhållare med handtorkar. - Nya tekniska lösningar för kontinuerlig uppföljning och förbättrad mätprecision utvärderas.		
	Material-användning	Klimatsmarta material	Ökad användning av hållbara material vid nybyggnation och renovering.	–	Eastnine har inga pågående nybyggnadsprojekt, och planerade projekt har pausats på obestämd tid.	- Eastnines policy för ny- och ombyggnation styr mot hållbara materialval. - I nybyggnadsprojektet ”The Pine” planeras trä från hållbart skogsbruk användas som primärt byggmaterial. Projektet som är på planeringsstadiet har pausats. - En intern databas för emissionsfaktorer utvecklas för att möjliggöra bättre materialval i ombyggnadsprojekt. - Ständig förbättring av processer och rutiner för uppföljning av byggmaterial med låg klimatpåverkan.		
Hållbar investering	Utsläpp	Minska koldioxid-avtrycket.	Klimatneutral fastighetsdrift 2030 (Scope 1 och 2) samt minskade utsläpp från övriga aktiviteter (Scope 3).	Utsläppsintensitet, kg CO ₂ e/kvm/år.	Utsläppsintensitet Scope 1 och 2: 9 (17) kg CO ₂ e/kvm. Utsläppsintensitet Scope 3: 11 (10) kg CO ₂ e/kvm.	- Energieffektivisering är en nyckelkomponent i arbetet med att minska utsläpp från vår verksamhet. Läs mer om energioptimering under Energi. - Scope 3-rapportering för ombyggnationer och hyresgäst Anpassningar utvecklas kontinuerligt. LCA-analyser genomförda 2024 för alla projekt över 100 000 euro (61 % av totala kostnaden). - Process för anslutning till Science Based Targets fortsätter 2025 enligt de senaste SBTi-riktlinjerna för fastighetssektorn.		
	Finansiering	Säkerställa långsiktig tillgång till kapital.	Ökad andel grön finansiering.	Andel grön finansiering, %.	Grön finansiering utgjorde 76 % (60) av total räntebärande skuld.	Under 2024 ökade andelen grön finansiering huvudsakligen efter upptagande av nya gröna banklån i samband med förvärv.		
	GRESB	Vara en regional ledare inom hållbarhet.	5 stjärnor i GRESB (bland topp 20 % i GRESB:s globala benchmark).	GRESB-poäng.	Eastnine uppnådde 92 (87) av 100 poäng och erhöll 5 stjärnor (4) i GRESB 2024, vilket motsvarar den högsta betygsnivån och placerar bolaget i topp 20 % globalt.	GRESB-ratingen är en sammanvägd bedömning av Eastnines insatser inom hållbar fastighetsförvaltning. Den utvärderar faktorer som energieffektivitet, koldioxidutsläpp, certifieringar, styrning och socialt ansvar. Resultatet ger en slutlig, övergripande värdering av hållbarhetsprestandan och jämförs globalt med andra aktörer i branschen.		

Ekonomi

- Ökat fastighetsvärde
- Tillgång till grön finansiering (EU:s taxonomi)
- Lägre driftskostnader i system med koldioxidprissättning
- Kunder föredrar hållbara produkter

Renommé

- Renommé på marknaden som ansvarsfull aktör
- Ökat engagemang hos de anställda
- Affärskritiskt
- Ökat engagemang hos kunderna

Riskreducering

- Minskad risk för "strandade tillgångar"
- Minskad risk relaterad till bristande efterlevnad av lagkrav (EU:s taxonomi)

Mål och utfall hållbarhet

Ansvarsfull verksamhet

Företagskultur

Kunder/hyresgäster

Medarbetare

Område	Syfte	Mål	Nyckeltal	Utfall 2024	Styrning/åtgärder/kommentarer	Möjligheter/skapat värde	FN:s globala mål																				
Företagskultur	Transparens och affärsetik.	Korruptionsfri verksamhet.	Antal korruptionsincidenter.	Inga rapporterade incidenter eller misstankar om överträdelser under 2024.	- Årlig utbildning i antikorruption genomförs. - Antikorruptionspolicy, uppförandekod för leverantörer och medarbetare samt visseblåsarkanal fungerar som centrala styrmekanismer för att förebygga oetiskt beteende och säkerställa affärsetik och god praxis.		16 Peace, Justice and Strong Institutions																				
Kunder/hyresgäster	Hög kundnöjdhet.	Kundnöjdheten ska förbättras med mål att överstiga 50 på NPS-skalan.	NPS i årlig kundundersökning, poäng.	NPS-resultatet 2024 uppgick till 60 poäng (61) på en skala från -100 till +100. 2024 +60 -100 +100 2023 +61 -100 +100	- Årlig kundundersökning genomförs i alla fastigheter, med undantag för S7-fastigheterna där företagen som hyr lokaler av Eastnine har egen förvaltning. - Resultatet används för att förbättra service och underhåll av fastigheterna.		3 Good Health and Well-being																				
Medarbetare	Attrahera och behålla talanger.	Förtroendeindex enligt Great Place to Work på minst 90 %.	Great Place to Work-index, %.	Förtroendeindex förblev på hög nivå 2024 och översteg målet.	- Alla anställda uppmuntras och ges möjligheter till kompetensutveckling. - Förmåner varierar mellan länder men inkluderar bland annat subventionerade luncher, friskvårdsbidrag samt gratis vaccinationer och hälsoundersökningar. - Extra föräldraledighetsersättning för anställda i Sverige.		3 Good Health and Well-being																				
				<table><tr><td>Mål</td><td>2024</td><td>2023</td></tr><tr><td>90 %</td><td>91 %</td><td>94 %</td></tr></table>				Mål	2024	2023	90 %	91 %	94 %														
Mål	2024	2023																									
90 %	91 %	94 %																									
Medarbetare	Medarbetarnas hälsa och välbefinnande.	Sjukfrånvaro under 3 %.	Andel sjukfrånvarotimmar av totala arbetstimmar per år, %.	Sjukfrånvaron uppgick till 0,7 % (0,9), varav korttidsfrånvaro 0,7 % (0,9) och långtidsfrånvaro 0,0 % (0,0).	- Friskvårdsbidrag erbjuds till anställda. - Eastnines medarbetare och hyresgäster uppmuntras till kontinuerlig fysisk rörelse. För att påminna om hälsofördelarna arrangeras årligen en stegtävling där både hyresgäster och Eastnine-anställda kan delta.		3 Good Health and Well-being																				
Medarbetare	Mångfald, jämställdhet och inkludering.	Jämn fördelning av män och kvinnor på samtliga ledningsnivåer inom företaget.	% kvinnor/% män.	<table><tr><td></td><td colspan="2">Kvinnor</td><td colspan="2">Män</td></tr><tr><td></td><td>Antal</td><td>%</td><td>Antal</td><td>%</td></tr><tr><td>Styrelse</td><td>4</td><td>67</td><td>2</td><td>33</td></tr><tr><td>Ledning</td><td>1</td><td>50</td><td>1</td><td>50</td></tr></table>		Kvinnor		Män			Antal	%	Antal	%	Styrelse	4	67	2	33	Ledning	1	50	1	50	- Könsfördelning beaktas vid rekryteringsbeslut. - Resultatet från de årliga medarbetarundersökningarna, som omfattar frågor om mångfald, jämställdhet och inkludering, används som underlag för styrelsens översyn av DEI-arbetet (DEI står för Diversity, Equality, Inclusion). - Eastnines styrelse och ledningsgrupp har en jämn könsfördelning, och styrelseordförandeposten innehas av en kvinna. Därmed har Eastnine, under flera års tid, placerats i topp tio i stiftelsen Allbrights årliga sammanställning av börsnoterade bolag i Sverige baserat på jämställdhet i ledande positioner.		5 Gender Equality
	Kvinnor		Män																								
	Antal	%	Antal	%																							
Styrelse	4	67	2	33																							
Ledning	1	50	1	50																							

Ekonomi

- Ökat fastighetsvärde
- Tillgång till grön finansiering (EU:s taxonomi)
- Lägre driftskostnader i system med koldioxidprissättning
- Kunder föredrar hållbara produkter

Renommé

- Renommé på marknaden som ansvarsfull aktör
- Ökat engagemang hos de anställda
- Affärskritiskt
- Ökat engagemang hos kunderna

Riskreducering

- Minskad risk för "strandade tillgångar"
- Minskad risk relaterad till bristande efterlevnad av lagkrav (EU:s taxonomi)

Område	Syfte	Mål	Nyckeltal	Utfall 2024	Styrning/åtgärder/kommentarer	Möjligheter/skapat värde	FN:s globala mål
Ansvarsfull verksamhet	Leverantörer	Ökad transparens i leverantörskedjan.	Samtliga leverantörer granskas ur ett hållbarhetsperspektiv.	Andel granskade leverantörer, %.	Alla kvalificerade strategiska leverantörer har granskats ur ett hållbarhetsperspektiv.	- Alla nya leverantörer uppmuntras att genomföra en webbaserad självskattning. Identifierade risker följs upp med leverantören. - Vid nybyggnation omfattar hållbarhetsgranskningen fysiska revisioner på plats.	 
	Gröna hyresavtal	Samarbete med hyresgäster för ett hållbart samhälle.	Ökad användning av gröna hyresavtal.	Andel uthyrningsbar yta med gröna hyresavtal, %	Gröna hyresavtal används i 11 av 15 fastigheter, motsvarande 45 % (68) av fastigheternas bruttoarea.	- Alla fastigheter i Lettland och Litauen, förutom Uptown Park i Litauen, har klausuler som främjar hållbar fastighetsdrift och ger hyresgäster möjlighet att engagera sig i optimeringsåtgärder. - Arbete pågår för att utvärdera hur liknande avtal kan införas i våra fastigheter i Polen.	 

Ekonomi

-  Ökat fastighetsvärde
-  Tillgång till grön finansiering (EU:s taxonomi)
-  Lägre driftkostnader i system med koldioxidprissättning
-  Kunder föredrar hållbara produkter

Renommé

-  Renommé på marknaden som ansvarsfull aktör
-  Ökat engagemang hos de anställda
-  Affärskritiskt
-  Ökat engagemang hos kunderna

Riskreducering

-  Minskad risk för "strandade tillgångar"
-  Minskad risk relaterad till bristande efterlevnad av lagkrav (EU:s taxonomi)

Hållbarhetsupplysningar

Eastnines hållbarhetsupplysningar är upprättade i enlighet med GRI Standards 2021 och omfattar perioden 1 januari till och med 31 december 2024. I detta avsnitt rapporterar vi även enligt TCFD och EU:s taxonomiförordning.

I detta avsnitt redogör vi för ytterligare hållbarhetsupplysningar baserade på ramverket Global Reporting Initiative (GRI), som inkluderar GRI-noter och ett GRI-index. GRI-indexet innehåller hänvisningar till var i årsredovisningen hållbarhetsupplysningarna återfinns. För de fall där kraven enligt GRI-ramverket inte uppfylls framgår detta av GRI-index på s. 124-125. Eastnines fortlöpande arbete med hållbarhetsfrågor, inklusive en redogörelse för mål och utfall, finns på s. 16–27.

Vi rapporterar även enligt Task Force on Climate-related Financial Disclosure (TCFD) samt EU:s taxonomiförordning. Denna rapport tillhandahåller dessutom kompletterande information till Bolagets Communication on Progress (CoP), som lämnas till FN:s Global Compact som en del av vårt åtagande.

GRI-noter, generella upplysningar

Aktiviteter och Anställda

2-7 Medarbetare

Eastnine hade vid årets slut 22 anställda, varav tio i Sverige, sju i Litauen och fem i Lettland. Eastnine hade under 2024 ingen egen organisation i Polen.

	Sverige	Litauen	Lettland	Totalt	
				2024	2023
Totalt antal anställda	10	7	5	22	22
Varav kvinnor	4	5	3	12	13
– heltid	4	5	3	12	13
– deltid	0	0	0	0	0
– tillfälligt anställda	0	0	0	0	0
Varav män	6	2	2	10	9
– heltid	6	2	2	10	9
– deltid	0	0	0	0	0
– tillfälligt anställda	0	0	0	0	0

Hållbarhetsupplysningarna grundas på en kontinuerligt uppdaterad väsentlighetsanalys och en årlig dialog med Eastnines intressenter. Under 2024 genomförde vi även en dubbel väsentlighetsanalys (Double Materiality Analysis, DMA) i enlighet med CSRD-kraven. Resultaten av analysen identifierade inga nya väsentliga frågor utöver dem vi redan rapporterat.

Denna rapport har inte bestyrkts externt.

För ytterligare information om Eastnines hållbarhetsarbete, kontakta Lilia Kouzmina, hållbarhetschef, på lilia.kouzmina@eastnine.com.

2-8 Medarbetare som inte är anställda

Eastnine har ingen egen fastighetsförvaltningsorganisation utan anlitar leverantörer för tjänster kopplade till fastighetsunderhåll, såsom teknisk support, städning och säkerhet. Tabellen nedan visar antalet personer, uttryckt i heltidsekvivalenter (FTE) vid rapporteringsperiodens slut, som är involverade i dessa tjänster.

	Litauen	Lettland	Polen ¹	Totalt	
				2024	2023
Administratörer	7,5	0,0	3,0	10,5	9
Teknisk fastighetsskötsel	15,0	4,0	8,0	27,0	25
Säkerhet	12,5	7,7	30,0	50,2	40,5
Städning	27,0	7,0	9,5	43,5	38
Totalt	62,0	18,7	50,5	131,2	112,5

¹ Fastigheten Warsaw Unit som förvärvades i slutet av november 2024 inkluderas ej i denna beräkning.

Styrning

2-21 Årlig total ersättning

Eastnine har rutiner och riktlinjer gällande förmåner, anställningsvillkor och incitamentssystem. Detta för att skapa förutsättningar för att bibehålla kompetent personal, öka motivationen bland medarbetarna och säkerställa en tydlig ersättnings- och incitamentsstruktur.

	2024	2023
Total ersättning till vd (högst betald), TEUR	409	482
Median årlig total ersättning för samtliga anställda (exklusive högst årlig ersättning), TEUR	87	76
Förhållande mellan högst betald (vd) och median (exklusive högst årlig ersättning), ggr	4,7	6,3
Median ersättningsökning samtliga anställda (exklusive högst årlig ersättning), %	14,3	4,2
Ersättningsökning vd, %	-15,0	33,5
Förhållande ersättningsökning mellan högst betald och median (exklusive högst årliga ersättning), ggr	-1,1	8,0

Alla medarbetare som var anställda vid årets slut är inkluderade i ovanstående data över löneskillnader. Ingen omräkning till FTE har gjorts. I ersättning ingår grundlön och rörlig lön. Bolagets vd är den med högst ersättning. Namnet på den med högst ersättning i koncernen framgår i Bolagets ersättningsrapport.



Strategi, policyer och praxis samt intressentengagemang

- 2-23 Värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande
- 2-24 Förankring av värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande
- 2-25 Processer för att avhjälpa negativ påverkan
- 2-26 Mekanismer för rådgivning och rapportering av angelägenheter för organisationen
- 2-29 Metod för intressentengagemang

Eastnines policyer och uppförandekod, som styr hur vi bedriver vår verksamhet och samverkar med partners och anställda, bygger bland annat på OECD:s riktlinjer för multinationella företag, OECD:s due diligence-vägledning för ansvarsfullt företagande samt FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter. Dessa riktlinjer har integrerats i våra specifika policyer, som reglerar olika aspekter av Eastnines verksamhet (se tabell över interna styrdokument).

Eastnine tillämpar försiktighetsprincipen i sitt hållbarhetsarbete, vilket innebär att potentiella miljörisker beaktas även vid osäkerhet i vetenskapliga underlag. I sådana fall vidtas förebyggande åtgärder för att minimera eller hantera riskerna.

Vårt hållbarhetsarbete styrs av följande policyer och riktlinjer: Anti-Corruption Policy, Code of Business Conduct, Supplier Code of Conduct, Diversity & Equal Treatment Policy, Work Environment & Employee Health Guidelines, Whistleblower Policy, Environmental Policy, Sustainability Strategy for New Developments and Reconstruction, IT Security Policy samt Privacy Policy och Privacy Guidelines.

Eastnine bedriver sin verksamhet i enlighet med gällande lokala och internationella lagar och föreskrifter och genomför klimat- och miljöriskbedömningar som en del av due diligence-processen vid förvärv. Mer information om vår riskhantering finns på s. 59–66.

Företagets policyer uppdateras årligen, och samtliga anställda informeras om eventuella ändringar eller uppdateringar. Antikorruptionspolicyen genomgås i samband med den årliga utbildningen inom området.

Interna styrdokument för Eastnines hållbarhetsarbete

Policy/Riktlinje	Syfte och mål	Hur policyn implementeras i verksamheten
Anti-Corruption Policy	Driva verksamhet med hög etisk standard, transparens samt ansvarsfullt beteende. Förebygga och hantera eventuell förekomst av oetiskt agerande och korruption.	Introduktionsutbildning för nyanställda samt årlig antikorruptionsutbildning för samtliga anställda.
Code of Business Conduct	Se ovan.	Se ovan.
Supplier Code of Conduct	Se ovan.	Strategiska leverantörer ombeds genomföra en egenbedömning med frågor om miljö, styrning och socialt ansvar. Utvärderingen analyseras och eventuella avvikelser följs upp av ansvariga inom Eastnine.
Diversity & Equal Treatment Policy	Skapa en inkluderande arbetsmiljö som främjar mångfald och respekterar mänskliga rättigheter samt individens behov.	Vid nyanställning beaktas könsbalans. Samtal om work-life balance och familjesituation ingår i uppföljningar med anställda. Styrelsen inkluderar en DEI-uppföljning (Diversity, Equity, Inclusion) i sin årliga verksamhetsöversikt och följer upp specifika frågor i medarbetarundersökningen, vilket ger insikter i DEI-aspekter inom Eastnines verksamhet.
Work Environment & Employee Health Guidelines	Se ovan.	Se ovan.
Whistleblower Policy	Erbjuda verktyg för anonym rapportering av oetiskt beteende.	Instruktioner för rapportering finns på Eastnines webbplats.
Environmental Policy	Minska negativ miljöpåverkan genom att hantera risker kopplade till miljö och utveckla processer för hållbar fastighetsdrift.	Interna krav på högsta nivå vid fastighetscertifiering samt en målstyrd strategi för energi-, utsläpps- och vattenförbrukning.
Sustainability Strategy for New Developments and Reconstruction (Rekommendationer)	Se ovan.	Se ovan.
IT Security Policy, Privacy Policy & Privacy Guidelines	Skydda och hantera personuppgifter samt annan känslig data.	Anställda uppmanas att ta del av policyn och följa fastställda riktlinjer. Uppdateringar kommuniceras löpande.

Externa styrdokument för Eastnines hållbarhetsarbete

Lagar, förordningar, riktlinjer	Andra externa riktlinjer och initiativ
Aktiebolagslagen	FN:s globala hållbarhetsmål
Arbetsmiljölagen	Global Compact
EU:s Taxonomiförordning	GRI Standards
FN:s konvention om barnets rättigheter	Hållbarhetscertifieringsramverk (Green Building, Miljöbyggnad, BREEAM, LEED, WELL, NOLL CO ₂)
FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter	OECD:s riktlinjer för multinationella företag
Miljöbalken	Parisavtalet
Årsredovisningslagen	TCFD (Task Force on Climate-Related Financial Disclosures)
Övriga tillämpliga lagar och regler	Övriga regionala klimat- och hållbarhetsinitiativ

Styrelsen har det övergripande ansvaret för att styra Bolagets hållbarhetsarbete och säkerställa att de uppsatta målen efterlevs. Det dagliga arbetet med hållbarhetsfrågor är delegerat till Bolagets hållbarhetschef, som kvartalsvis – eller oftare vid behov – rapporterar till styrelsen om det löpande hållbarhetsarbetet och eventuella avvikelser från strategin.

Hållbarhetschefen har även en direkt dialog med styrelseordföranden. Under året har inga väsentliga avvikelser kopplade till hållbarhetsarbetet eller uppförandekoden rapporterats till styrelsen. Läs mer om styrelsens styrning av hållbarhetsarbetet på s. 105.

Kanaler för intressentengagemang

Grupper	Kanaler	Viktiga hållbarhetsfrågor
Hyresgäster	Kundmöten, löpande dialog kring förvaltning, kundnöjdhetsundersökningar	Kontorslokaler med god service och arbetsmiljö, minskad miljöpåverkan, affärsetik
Medarbetare	Workshops och seminarier, medarbetarundersökningar, medarbetarsamtal	Professionell utveckling, goda anställningsvillkor, mångfald, god arbetsmiljö, affärsetik och minskad miljöpåverkan
Investorare	Årsstämma, kvartals- och årsredovisningar, pressmeddelanden, konferenssamtal, seminarier, investerarmöten	Affärsetik och antikorruption, energieffektivitet, minskad miljöpåverkan, kund- och medarbetarnöjdhet, hållbar leverantörskedja
Samhälle	Dialog med intresse- och branschorganisationer, nätverksträffar, konferenser	Energieffektivitet, minskad miljöpåverkan, affärsetik och antikorruption, hållbar leverantörskedja
Leverantörer	Leverantörmöten, avtalsupphandlingar, beställningar	God affärsetik i inköpsprocessen

Eastnine upprätthåller en kontinuerlig dialog med viktiga intressenter, vilket framgår av tabellen ovan. Feedback från olika intressentgrupper används löpande för att utvärdera strategi, policyer och den dagliga förvaltningen. Genom undersökningar, såsom medarbetar- och hyresgästenkäter, samlas synpunkter och klagomål in från Bolagets två främsta intressentgrupper.

De insamlade resultaten analyseras, systematiseras och ligger till grund för åtgärdsplaner. För att förstå kontext och utmaningar inom bredare frågor, såsom miljöfrågor som kan påverka verksamheten, bedrivs en löpande omvärldsbevakning av media och samhällsdebatt. Deltagande i branschevent, konferenser, paneldebatter och samarbeten med ideella organisationer ger ytterligare insikter som bidrar till att utveckla hållbarhetsstrategin.

För att stärka transparensen har Eastnine även inrättat en visselblåsarfunktion där anställda, hyresgäster och andra intressenter anonymt kan lämna synpunkter på verksamheten.

Väsentliga frågor

3-1 Process för att fastställa väsentliga frågor

Våra väsentliga hållbarhetsfrågor grundar sig på erfarenheter från den dagliga fastighetsförvaltningen, dialog med centrala intressentgrupper – såsom medarbetare, hyresgäster, leverantörer, finansärer och det bredare samhället – samt analys av branschens bästa praxis, trender och samhällsförväntningar på aktörer som Eastnine. Denna process benämns formellt som väsentlighetsanalys enligt GRI-standard och dubbel väsentlighetsanalys enligt den nyligen införda CSRD-förordningen.

Den första formella väsentlighetsanalysen genomfördes 2018 för att identifiera de mest relevanta hållbarhetsaspekterna för Eastnines verksamhet. Medarbetares, styrelsens och investerares synpunkter samlas in genom hållbarhetsworkshops och enkäter, medan hyresgästernas perspektiv inhämtas genom enkäter och samtal med fastighetsförvaltare. De identifierade hållbarhetsfrågorna har sedan validerats av Eastnines ledning och genomgår årligen en uppdatering för att säkerställa att analysen fortsatt speglar verksamhetens och intressenternas prioriteringar. Vid varje validering bedöms om nya frågor bör inkluderas i rapporteringen eller om vissa områden har minskat i relevans.

Under 2024 har Eastnine genomfört en dubbel väsentlighetsanalys, som en del av förberedelserna inför en eventuell rapportering enligt CSRD så som direktivet införlivats i den svenska årsredovisningslagen. Denna analys kommer att presenteras mer detaljerat när Eastnine omfattas av regelverket. Det är värt att notera att inga nya väsentliga frågor har identifierats. Analysen bekräftade därmed Eastnines tidigare bedömning och stärkte vår trygghet i att vi är väl förberedda inför inför kommande rapporteringskrav. I februari 2025 la Europakommissionen fram ett nytt förslag som innebär att tiden för Eastnine att rapportera skjuts fram två år. Enligt nuvarande lagstiftning ska Eastnine rapportera enligt CSRD från och med rapporteringsår 2026 för verksamhetsår 2025.

I tabellen nedan presenteras en sammanställning av de väsentliga hållbarhetsfrågorna samt motsvarande GRI Standards-ämnen som Eastnine rapporterar.

3-2 Lista på väsentliga frågor

	Eastnines väsentliga frågor	GRI Standards
Framtidssäkra fastigheter	Energiprestanda och förnybar energi	Energi
	Effektiv och cirkulär resursanvändning	Energi, vatten, avfall
	Begränsning av klimtarelaterade fysiska risker	–
	Hållbarhetscertifiering av byggnader	–
Hållbar investering	EU-taxonomiförenlig verksamhet	–
	Minskad klimatpåverkan	Utsläpp
	Toppranking i GRESB	–
	Maximiera grön finansiering	–
Ansvarsfull verksamhet	Hög affärsetik och transparens	Antikorruption
	Hög kundnöjdhet	Kundernas hälsa och säkerhet
	Värdefulla partnerskap för hållbart samhälle	–
	Medarbetarnas hälsa och välbefinnande	Sjukfrånvaro, kompetensutveckling för anställda
	Jämställdhet och mångfald	Mångfald och lika möjligheter
	Hållbara leverantörskedjor	Leverantörsutvärdering avseende påverkan på miljö samt sociala kriterier

Antikorruption

- 3-3 Styrning av väsentliga frågor
- 205-2 Kommunikation kring, och utbildning i, policyer och rutiner för antikorruption
- 205-3 Bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder

Korruption är en välkänd utmaning inom bygg- och fastighetsbranschen, där komplexa processer och långa leverantörsled kan innebära förhöjda risker. Eastnine har ett starkt åtagande i form av nolltolerans mot korruption och arbetar proaktivt med att förebygga och minimera risker genom tydliga riktlinjer och robusta processer.

Eastnine har en visselblåsarfunktion som möjliggör anonym rapportering av misstänkta oegentligheter, både för medarbetare och externa parter. Sådana misstankar kan leda till disciplinära åtgärder, uppsägning och/eller polisanmälan.

Bolagets antikorruptionsarbete vilar på Eastnines uppförandekod för anställda och leverantörer samt Bolagets Anti-Corruption Policy. Minst en gång per år genomförs en utbildning av antikorruptionspolicyn för samtliga anställda, och policyn uppdateras årligen av styrelsen för att säkerställa dess relevans och efterlevnad.

Efterlevnaden av policyer och riktlinjer följs upp kontinuerligt, och eventuella behov av ytterligare åtgärder identifieras genom regelbunden utvärdering och personalutbildning. Under 2024 anmäldes inga misstankar eller incidenter kopplade till korruption.

Energi

3-3 Styrning av väsentliga frågor
302-1 Energianvändning inom organisationen
302-3 Energiintensitet

Energieffektivitet och förnybar energi är centrala frågor för Eastnine. Fastighets- och byggsektorn står för cirka 30 procent av den globala energianvändningen och är en betydande källa till koldioxidutsläpp. Att minska energiförbrukningen handlar därför inte bara om kostnadsbesparingar utan är också en avgörande del av arbetet för att minska utsläppen och skapa en mer hållbar fastighetssektor.

Energiredovisningen för 2024, som omfattar samtliga fastigheter i Eastnines portfölj, exklusive årets två förvärv Nowy Rynek E och Warsaw Unit, inkluderar el, fjärrvärme samt eventuell användning av naturgas eller andra bränslen för lokal uppvärmning. Förbrukningen rapporteras på två nivåer: för hela förvaltningsportföljen och separat för direktförvaltade fastigheter. I de direktförvaltade fastigheterna delas elförbrukningen upp i fastighetsel och verksamhetsel, där det senare avser hyresgästernas elanvändning. Förbrukningsdata för kyla kan inte särskiljas från el- och uppvärmningsförbrukning och rapporteras därför inte separat. Energiprestanda beräknas som den totala energiförbrukningen, inklusive el, värme, kyla och bränsleanvändning, dividerat med bruttoarea (GFA) i kvm.

I fastigheter som inte direktförvaltas är det i dagsläget tekniskt omöjligt att mäta verksamhetsel, vilket innebär att något energi-

prestandamått för hela portföljen inte kan tas fram. Dessa fastigheter exkluderas även från normalårskorrigeringar.

Eastnines energieffektiviseringsarbete drivs i linje med de strategiska målen. Ett av huvudmålen har varit att minska energiförbrukningen per kvm i direktförvaltade fastigheter med 25 procent mellan 2019 och 2025, motsvarande cirka 100 kWh per kvm exklusive verksamhetsel. Detta mål har redan uppnåtts, då energiförbrukningen vid utgången av 2024 uppgick till 96 kWh per kvm. Under 2025 kommer nya mål att fastställas för perioden 2025–2030.

Det primära verktyget för att nå våra energimål är ett systematiskt arbete med hållbarhetscertifieringar. Vi strävar efter att certifiera byggnader enligt minst LEED Gold eller BREEAM Excellent. För större nybyggnadsprojekt är det interna målet att uppnå en energiintensitet på cirka 50 kWh per kvm. För att säkerställa att certifieringsarbetet fokuserar på energieffektivisering ska 80 procent av de möjliga poängen inom energikategorin uppnås inom samtliga certifieringsramverk.

Under 2023 implementerade Eastnine ett nytt internt energimättnings- och analysystem, tillsammans med uppdaterade uppföljningsrutiner på olika organisatoriska nivåer, vilket möjliggjorde högre optimering av energidrift. Detta arbete har fortsatt under 2024. Investeringar i energioptimering har omfattat uppdateringar av BMS-system i flera fastigheter, en ökad övergång till automatiserad drift, uppgraderingar av ventilations- och kylsystem, installation av solpaneler, byte till LED-belysning vid ombyggnationer och hyresgäst Anpassningar samt fortsatt installation av UV-fönsterfilter

i fler fastigheter i Vilnius. UV-filtren bidrar till ett förbättrat inomhusklimat och minskat kylbehov i gemensamma utrymmen med hög solinstrålning.

Den normaliserade energiförbrukningen per kvm minskade med 10 procent, inklusive verksamhetsel, och med 12 procent exklusive verksamhetsel i direktförvaltade fastigheter. Andelen förnybar energi ökade till 81 procent, från tidigare 78 procent, vilket främst beror på en minskad andel fjärrvärme i den totala energiförbrukningen. All inköpt el, inklusive hyresgästel, är förnybar. Andelen förnybara bränslen i fjärrvärmesystemen uppskattas till 68 procent i Litauen, 50 procent i Lettland och 12 procent i Polen. Sedan 2021 har andelen förnybart i fjärrvärmeproduktionen mätts för att beräkna den totala andelen förnybar energi i Eastnines fastighetsbestånd.

Energiförbrukning totalt ¹ , MWh	2024	2023	Förändring, %
El	19 324	18 969	2
Fjärrvärme	10 626	11 412	-7
Naturgas	631	815	-23
Totalt	30 581	31 196	-2
Andel förnybar energi, %	81	78	+3 %-enhet

¹ Total energianvändning inklusive hyresgästernas verksamhetsel.

Energiprestanda, kWh/kvm	Absolut förbrukning			Normaliserad förbrukning		
	2024	2023	Förändring %	2024	2023	Förändring %
Direktförvaltade fastigheter ¹						
Total energiförbrukning ²	124	136	-8	131	145	-10
– varav fastighetsenergi	89	99	-10	96	109	-12
Samtliga fastigheter						
Total energiförbrukning ²	130	132	-2	N/A	N/A	N/A

¹ S7-fastigheter inkluderas ej.
² Total energiförbrukning avser alla energislag i fastigheten inklusive elanvändning av hyresgäster.

Vatten

3-3 Styrning av väsentliga frågor
303-5 Total vattenanvändning

Vattenanvändning är en central fråga både ur miljö- och kostnads-perspektiv. Effektiv vattenhantering är dessutom avgörande för att uppnå höga betyg vid miljöcertifiering av byggnader. Som fastighets-ägare har Eastnine möjlighet att påverka vattenförbrukningen genom att optimera tekniska system och installationer.

Vattenredovisningen för 2024 omfattar hela fastighetsportföljen, exklusive årets två förvärv Nowy Rynek E och Warsaw Unit, och är uppdelad i två kategorier: direktförvaltade fastigheter och samtliga fastigheter. Vattenanvändningen följs upp i enlighet med Bolagets fastställda mål, policyn för ny- och ombyggnation samt de krav som ställs vid miljöcertifiering. Förvaltningsorganisationen i respektive land ansvarar för att ny- och ombyggnationer utrustas med vattenbespa-rande lösningar, såsom snålspolande toaletter och blandare.

Målet har varit att minska vattenförbrukningen per kvm med i genomsnitt minst 2 procent per år, beräknat över en femårsperiod. Redovisningen baseras på faktisk förbrukning utan normalisering. Under 2024 uppgick den totala vattenförbrukningen i direktförvaltade fastigheter till 47 225 kubikmeter (50 881), motsvarande en vatten-intensitet på 263 liter per kvm, jämfört med 284 liter per kvm 2023 – en minskning med 7 procent.

I de icke-direktförvaltade fastigheterna, som utgörs av S7-byggnaderna i Vilnius, ökade vattenförbrukningen däremot med cirka 20 procent, sannolikt till följd av ökad kontorsnärvaro i linje med ”return-to-office”-trenden. Denna ökning påverkade det totala utfallet negativt, vilket resulterade i en ökning av vattenförbrukningen för samtliga fastigheter med 2 procent.

På fem års sikt har vattenförbrukningen i direktförvaltade fastigheter minskat med 3 procent i snitt per år, medan den totala förbrukningen för hela fastighetsportföljen har förblivit oförändrad. Det är dock värt att notera att jämfört med 2019, dvs. året innan covid-pandemin, har den genomsnittliga vattenförbrukningen minskat med cirka 40 procent. Med hänsyn till den höga vatteneffektivitet som redan har uppnåtts sänks målsättningen från och med i år till 1 procents årlig minskning.

Utsläpp

3-3 Styrning av väsentliga frågor
305-1 Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)
305-2 Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2)
305-3 Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)

Byggnader står för cirka en tredjedel av de globala utsläppen, som uppstår under hela deras livscykel – från byggnation och daglig drift till slutlig rivning. Att hantera klimatpåverkan i samtliga faser är en central fråga för fastighetsägare, då omställningen till en koldioxidsnål ekonomi innebär både risker och möjligheter.

Mot denna bakgrund är klimatarbetet prioriterat inom Eastnine. Bolaget strävar efter att uppnå klimatneutral fastighetsförvaltning senast 2030 och att minska utsläppen i hela sin värdekedja. Arbetet styrs av Bolagets miljöpolicy, riktlinjer för drift och förvaltning samt policyer för renovering och ombyggnation, i linje med relevanta certifieringsramverk.

Eastnine redovisar både direkta och indirekta utsläpp enligt Greenhouse Gas (GHG) Protocol och tillämpar ”operational control approach”, vilket innebär att utsläpp från samtliga fastigheter som funnits med i portföljen under hela kalenderåret januari-december inkluderas i Scope 1 och Scope 2.

Från och med 2024 inkluderas även utsläpp från köpt energi, inklu-sive el och uppvärmning, för S7-fastigheterna i Scope 2. Tidigare har dessa fastigheter exkluderats, men en ny bedömning har fastställt att

S7 ska inkluderas i Scope 2, eftersom Eastnine ansvarar för energiför-sörjningen till byggnaderna, trots begränsad operativ kontroll i övrigt.

Klimatpåverkan från egen verksamhet (Scope 1)

Eastnines primära direkta klimatpåverkan inom denna kategori kommer främst från läckage av köldmedia från ventilations- och kylinstallationer. Utsläppen antas motsvara den mängd köldmedia som fylls på under året. Eftersom dessa påfyllningar är relativt sällsynta och ojämnt för-delade över åren kan utsläppsmängderna variera avsevärt.

Ytterligare klimatpåverkan inom Scope 1 kommer från förbränning av naturgas för uppvärmning. Det avser dels fastigheten Valdemara Centrs i Riga, där naturgas har fasats ut och ersatts med fjärrvärme i slutet av 2024, och dels fastigheten Alojās Kvartals som ligger i anslut-ning till fastigheten Alojās Biroji i Riga. Samtliga beräkningar inom Scope 1 utförs automatiskt i GHG-beräkningsverktyget från Position Green.

Klimatpåverkan från inköpt energi (Scope 2)

Eastnines energiförbrukning består av inköpt elektricitet och fjärr-värme för fastigheterna. Klimatpåverkan inom Scope 2 härrör främst från fjärrvärme, då all inköpt el är förnybar – ett krav inom bolaget. Koldioxidinnehållet i fjärrvärmeproduktionen varierar mellan våra marknader. I de baltiska länderna pågår en övergång till 100 procent biomassa senast 2030, jämfört med nuvarande nivåer på 60–70 procent. I Polen är andelen förnybar energi fortfarande låg, omkring 10–15 procent, och det saknas en tydlig strategi för att fasa ut fossila

Vatten	Total förbrukning, kbm			Förbrukning, liter/kvm		
	2024	2023	Förändring, %	2024	2023	Förändring, %
Direktförvaltade fastigheter	47 225	50 881	-7	263	284	-7
Samtliga fastigheter	73 550	72 319	2	312	307	2
Femårsöversikt						
Vattenförbrukning, liter/kvm	2024	2023	2022	2021	2020	
Direktförvaltade fastigheter	263	284	260	229	304	
Samtliga fastigheter	312	307	268	214	310	

bränslen helt. Därför fokuserar vi särskilt på att minska fjärrvärme-användningen i våra polska fastigheter genom energieffektivisering och optimerade uppvärmningslösningar.

Under året har vi genomfört flera åtgärder, inklusive tekniska installationer och driftsanpassningar, för att sänka fjärrvärmeförbrukningen i fastigheten Nowy Rynek D i Poznan. Dessa insatser har lett till en 21-procentig minskning i absoluta termer och en nästan 27-procentig minskning på normaliserad basis, motsvarande 358 ton CO₂ enligt 2024 års emissionsfaktorer.

Klimatpåverkan från indirekta utsläpp i värdekedja (Scope 3)

De Scope 3-utsläpp som ingår i årets redovisning omfattar lokalanpassningar, inköp av varor och tjänster, energirelaterade utsläpp samt avfallshantering och tjänsteresor. Energiförbrukning från hyresgäster, som tidigare redovisades under Scope 3, ingår nu i Scope 2, vilket innebär en förändring i redovisningen jämfört med tidigare år.

Utsläppsberäkningar för ombyggnationer och lokalanpassningar baseras på LCA-beräkningar för samtliga ombyggnationsprojekt över 100 000 EUR, samt för utvalda mindre projekt där schablonmetoder inte är tillämpbara. Under 2024 har 32 procent av de totala utgifterna

för renovering och ombyggnation beräknats med denna metod, medan schablonfaktorer baserade på tidigare projekt har applicerats på det resterande beloppet.

Dessa beräkningar är de enda Scope 3-poster som har räknats ut manuellt. Samtliga övriga utsläppsposter inom Scope 3 – inklusive inköp av varor och tjänster, energirelaterade utsläpp, avfallshantering och tjänsteresor – har beräknats automatiskt i GHG-verktyget inom Position Green.

Se tabell Växthusgasutsläpp för en mer detaljerad redogörelse av Eastnines utsläpp.

Växthusgasutsläpp, ton CO₂e

Utsläpp	Utsläppskälla	2024	2023	Kommentar
Scope 1	Totalt	394	484	
	Köldmedialäckage	266	335	Variationen i köldmedierläckage mellan åren beror på att påfyllning sker oregelbundet och påverkas av antal fastigheter som varit i behov av påfyllning under respektive period.
	Naturgas	128	149	Naturgas användes för uppvärmning av Valdemara Centrs och Alojas Kvartäls i Riga, men en teknisk uppgradering 2024 möjliggjorde Valdemara Centrs övergång till fjärrvärme, vilket väntas minska naturgasanvändningen avsevärt.
Scope 2	Totalt	1 831	3 585	
	Fjärrvärme	1 831	3 585	Utsläppen minskade med 49 % tack vare lägre emissionsfaktorer (-42 % i Litauen, -38 % i Polen) och 21 % lägre värmeförbrukning i Nowy Rynek D, där utsläppen totalt minskade med 51 %. 2023 justerat för energiförbrukning i icke-direkt förvaltade fastigheter, tidigare redovisat under Scope 3.
	Elektricitet	0	0	Scope 2-utsläpp enligt location-based-metoden: 4 305 ton 2024 (6 007 ton 2023), beräknat automatiskt i ett GHG-beräkningsverktyg baserat på Scope 2-data.
Scope 3	Totalt	2 541	2 468	
	Lokalanpassningar	525	110	Average-data-based-metoden används, med livscykelanalyser för projekt över 100 000 EUR. Övriga uppskattningar baseras på beräknade projekt i förhållande till investerat belopp. Ökningen beror på fler hyresgäst Anpassningsprojekt.
	Energi-/bränslerelaterade utsläpp	1 315	1 608	Indirekta energi- och bränslerelaterade utsläpp (baserat på Scope 1 och 2). 2023 justerat för jämförbarhet.
	Tjänsteresor	22	21	Innefattar flygresor, taxi och hotellövernattningar vid affärsresor. Baserat på faktisk data och schablonestimat.
	Avfallshantering	324	330	Indirekta utsläpp från hyresgästsavfall, beräknat med schabloner utifrån redovisade mängder. 2023 justerat för jämförbarhet.
	Inköp av varor och tjänster	355	399	2023 har justerats för jämförbarhet baserat på spend-based-faktorer i Position Green GHG-beräkningsverktyget.
Totalt (Scope 1, 2 & 3)		4 766	6 537	
Totalt (Scope 1 & 2)		2 225	4 069	
Utsläppsintensitet (Scope 1 & 2)	kgCO ₂ e/kvm	9	17	

Avfall

3-3 Styrning av väsentliga frågor
306-3 Genererat avfall

Fastighetssektorn genererar stora mängder avfall, särskilt från ny- och ombyggnadsprojekt, där en betydande andel går till deponi eller förbränning. Avfallshantering är därför en central del av Eastnines miljöarbete, då deponering inte bara medför miljökostnader utan även bidrar till koldioxidutsläpp. För närvarande redovisas endast avfall från hyresgästernas verksamheter, eftersom det saknas en systematisk insamling av data för ombyggnadsprojekt och hyresgäst Anpassningar. Målsättningen är att öka återvinningsgraden och minska andelen avfall som går till deponi eller förbränning, vilket kräver förbättrad datainsamling och tekniska lösningar.

Beräkning av återvunnet avfall bygger på en kombination av faktiska mätningar och schablonberäkningar från avfallsentreprenörer. Faktisk mätning genomförs i ett urval av fastigheterna (3Bures-1,2 och 3 samt Vertas-1 och 2), medan schablondata används för övriga fastigheter.

Under 2024 uppgick hyresgästavfallet i direktförvaldade fastigheter till 778 ton (776), motsvarande 4,3 kg/kvm både år 2024 och 2023. Andelen avfall till materialåtervinning ökade marginellt till 44 procent (43). För samtliga fastigheter uppgick den totala avfallsmängden till 1 025 ton (1 029), motsvarande 4,3 kg/kvm (4,4 kg/kvm). Återvinningsgraden låg kvar på 40 procent.

I nuläget redovisas inte avfall från ny- och ombyggnadsprojekt.

Leverantörsutvärdering – miljö och socialt

3-3 Styrning av väsentliga frågor
308-1 Nya leverantörer som utvärderats utifrån miljömässiga kriterier
414-1 Nya leverantörer som utvärderats utifrån sociala kriterier

Eftersom en stor del av den miljömässiga och sociala påverkan uppstår i leverantörsledet är det viktigt att Eastnine noggrant utvärderar både nya och befintliga leverantörer utifrån dessa kriterier. Arbetet styrs av Uppförandekoden för leverantörer, där Eastnine ställer krav på att leverantörerna följer samma standarder för regelefterlevnad, mänskliga rättigheter och arbetsvillkor som gäller internt.

För att öka transparensen och säkerställa efterlevnad av upp-förandekoden har Eastnine implementerat ett webbaserat utvärderingssystem. Systemet bygger på ett omfattande frågeformulär och möjliggör en strukturerad bedömning av leverantörer utifrån miljö- och sociala aspekter. Utvärderingen omfattar samtliga strategiska leverantörer, det vill säga aktörer inom bygg, design, fastighetsunderhåll, drift och konsulttjänster.

Eventuella risker och avvikelser som identifieras hanteras genom en dialog med leverantörerna. Genom att tydliggöra vikten av denna process för fortsatt samarbete och aktivt engagera leverantörer i dialogen, bidrar Eastnine till att stärka medvetenheten och driva hållbarhetsarbetet framåt på sina marknader.

Utvärderingar genomförs löpande för nya leverantörer och vart tredje år för befintliga leverantörer. Samtliga strategiska leverantörer har bedömts genom det webbaserade verktyget.

Kompetensutveckling för anställda

3-3 Styrning av väsentliga frågor
404-3 Andel anställda som får regelbunden utvärdering gällande prestation och karriärutveckling

Att behålla kompetenta och engagerade medarbetare är avgörande för Eastnines utveckling och förmåga att uppnå verksamhetens mål. Eastnine strävar efter att vara en attraktiv arbetsgivare och arbetar långsiktigt för att stärka engagemang och medarbetarnöjdhet. Karriär- och kompetensutveckling är en central faktor för både engagemang och trivsel, vilket framgår av de årliga medarbetarundersökningarna via Great Place to Work. För att stödja medarbetarnas utveckling genomförs årliga medarbetarsamtal, där utbildningsmål och karriärstödande insatser diskuteras och planeras.

Under 2024 har samtliga anställda genomgått en utvärdering av prestation och karriärutveckling, som en del av Eastnines arbete för att främja individuell utveckling och långsiktig kompetensförsörjning.

Avfall	Totalt, ton			Kg/kvm			Andel avfall till återvinning, %	
	2024	2023	Förändring, %	2024	2023	Förändring, %	2023	2023
Direktförvaldade fastigheter	778	776	0,3	4,3	4,3	0,3	44	43
Samtliga fastigheter	1 025	1 029	-0,4	4,3	4,4	-0,4	40	40

Mångfald och jämställdhet

3-3 Styrning av väsentliga frågor

405-1 Sammansättning av styrelse, ledning och övriga medarbetare utifrån ålder och kön

406-1 Antal fall av diskriminering och hantering av dessa

Eastnine strävar efter att vara en inkluderande arbetsgivare som främjar mångfald och öppenhet, både i uppförande och identitet. Arbetet styrs av en mångfalds- och likabehandlingspolicy, där mångfald ses som en konkurrensfördel och en viktig resurs för innovation och affärsutveckling. Bolaget värdesätter olika perspektiv, bakgrunder och kompetenser som bidrar till en dynamisk och hållbar organisation.

Eastnine har nolltolerans mot diskriminering, fördomar och särbehandling. Alla anställda ska ha lika möjligheter till avancemang, utbildning och utveckling, oavsett könsidentitet, sexuell läggning, etnicitet, funktionsnedsättning, religiös tro eller ålder. Frågor om diskriminering och likabehandling inkluderas i den årliga medarbetarundersökningen och besvaras anonymt. Under 2024 rapporterades inga fall av diskriminering.

För att säkerställa en jämställd och inkluderande arbetsplats genomför styrelsen årligen en DEI-genomgång baserad på resultaten från Great Place to Work-medarbetarundersökningen. Analysen omfattar jämförelser mellan män och kvinnor samt olika åldersgrupper för att identifiera eventuella skillnader i upplevelsen av arbetsmiljö och inkludering.

Eastnine eftersträvar en jämn könsfördelning i både styrelse och ledning för att säkerställa en bred kompetensbas och ett mångsidigt beslutsfattande. Styrelsen bestod vid utgången av 2024 av fyra kvinnor och två män, med en kvinnlig styrelseordförande. Bolagsledningen har under 2024 haft en jämn könsfördelning, där CEO är man och CFO är kvinna.

Eastnines jämställdhetsarbete uppmärksammas regelbundet i Stiftelsen Allbrights gröna lista över svenska börsbolag.

År	2024	2023
STYRELSE		
Kvinnor		
under 30	–	–
30–50	–	1
över 50	4	2
Män		
under 30	–	–
30–50	–	–
över 50	2	3
LEDNING		
Kvinnor		
under 30	–	–
30–50	–	–
över 50	1	1
Män		
under 30	–	–
30–50	–	1
över 50	1	–
ÖVRIGA ANSTÄLLDA		
Kvinnor		
under 30	1	1
30–50	8	10
över 50	2	1
Män		
under 30	–	–
30–50	8	7
över 50	1	1
Totalt	28	28

Kundernas hälsa och säkerhet

3-3 Styrning av väsentliga frågor

416-2 Incidenter av bristande efterlevnad av regler gällande hälsa och säkerhet för produkter och tjänster

Eastnine har en tydlig ambition att leverera högsta möjliga service-nivå till sina hyresgäster, med ett starkt fokus på hälsa och välbefinnande i fastigheterna. Bolagets arbete inom detta område styrs av certifieringskrav inom hälsorelaterade ramverk samt en övergripande engagemangspolicy för hyresgäster, som omfattar riktlinjer för inomhusklimat, fysisk aktivitet och säkerhet. Policyn är inspirerad av certifieringsramverket WELL, som syftar till att förbättra hälsa och välbefinnande för de som vistas i byggnaderna.

Samtliga fastigheter i Polen – Nowy Ryndeck D, Nowy Ryndeck E och Warsaw Unit – är certifierade enligt WELL, en övergripande certifiering som förnyas vart tredje år, samt WELL Health and Safety Rating, som förnyas årligen. För att ytterligare stärka hälsa och välbefinnande genomförs regelbundna aktiviteter och event med fokus på hälsa, såsom stegtävlingar, och designelement som uppmuntrar till fysisk aktivitet integreras i byggnadernas utformning.

Under 2024 har inga incidenter av bristande efterlevnad eller avvikelser gällande hälso- och säkerhetsaspekter i byggnaderna rapporterats. Rutinmässiga klagomål från hyresgäster avseende inomhusmiljön hanteras systematiskt av förvaltningsorganisationerna på landsnivå, där ärenden granskas, utreds och åtgärdas löpande med uppföljning och rapportering till ledningen.

GRI-index

GRI-standard	Beskrivning	FN Global Compacts principer	Sid	Kommentar
Organisationen och redovisningsprinciper				
2-1	Information om organisationen		3-5	
2-2	Enheter som omfattas av hållbarhetsredovisningen			Fastighetsverksamhet i Litauen, Lettland och Polen.
2-3	Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson		114	
2-4	Förändringar i tidigare rapporterade upplysningar			I de fall där tidigare rapporterade upplysningar korrigerats finns fotnoter eller kommentarer i anslutning till rapporterade upplysningar.
2-5	Extern bestyrkande			Ej externt bestyrkt. Energi-, vatten- och avfallsdata verifierad av tredje part. Scope 3 beräkningar framtagna med hjälp av tredje part.
Aktiviteter och anställda				
2-6	Aktiviteter, värdekedja och andra affärsförbindelser		12–15	
2-7	Medarbetare	3, 6	114	
2-8	Medarbetare som inte är anställda	3, 6	114	
Styrning				
2-9	Sammansättning och struktur för styrning		103–106	
2-10	Nominering och val av högsta styrande organ		104	
2-11	Ordförande för högsta styrande organ		102, 104	
2-12	Högsta styrande organets roll i arbetet med översyn och hantering av påverkan		105	
2-13	Delegering av beslutsfattande för att hantera påverkan		105	
2-14	Högsta styrande organets roll i relation till hållbarhetsredovisningen		105	
2-15	Intressekonflikter		108, 112	

GRI-standard	Beskrivning	FN Global Compacts principer	Sid	Kommentar
2-16	Kommunikation av kritiska frågeställningar		105	
2-17	Den samlade kunskapen hos det högsta styrande organet		104, 108	
2-18	Utvärdering av det högsta styrande organets arbete		105	
2-19	Ersättningspolicy		106	
2-20	Process för att fastställa ersättningar		106	
2-21	Årlig total ersättning		115	
Strategi, policyer och praxis				
2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling		8, 114	
2-23	Värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande	10	116–117	
2-24	Förankring av värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande		116–117	
2-25	Processer för att avhjälpa negativ påverkan	7	116–117	
2-26	Mekanismer för rådgivning och rapportering av angelägenheter för organisationen		116–117	
2-27	Efterlevnad av lagar och förordningar		116–117	
2-28	Medlemskap i organisationer			UN Global Compact, Green Building Council Lithuania, GRESB, Proptech Association Lithuania
Intressentengagemang				
2-29	Metod för intressentengagemang		117	
2-30	Kollektivavtal			Samtliga medarbetare var tjänstemän. Ingen medarbetare omfattades av kollektivavtal.

Väsentliga frågor

Väsentlig fråga	Indikator	FN Global Compacts principer	FN:s globala mål	Sid	Kommentar
Väsentliga frågor					
	3-1	Process för att fastställa väsentliga frågor		118	
	3-2	Lista på väsentliga frågor		118	
Ekonomi					
Antikorruption	3-3	Styrning av väsentliga frågor		118	
	205-2	Kommunikation kring, och utbildning i, policyer och rutiner för antikorruption	10	14, 17, 26, 64, 118	
	205-3	Bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder	10	118	
Miljö					
Energi	3-3	Styrning av väsentliga frågor		24, 119	
	302-1	Energianvändning inom organisationen	6, 9	7	24, 119
	302-3	Energiintensitet	6, 9		24, 119
Vatten	3-3	Styrning av väsentliga frågor		24, 120	
	303-5	Total vattenanvändning	7, 8, 9	11, 12	24, 120
Utsläpp	3-3	Styrning av väsentliga frågor		25, 120–121	
	305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	7, 8, 9	11, 12	25, 120–121
	305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser från energiförbrukning (Scope 2)	7, 8, 9		25, 120–121
	305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser	7, 8, 9		25, 120–121
Avfall	3-3	Styrning av väsentliga frågor		25, 122	
	306-3	Genererat avfall		11, 12	25, 122

Väsentlig fråga	Indikator	FN Global Compacts principer	FN:s globala mål	Sid	Kommentar
Leverantörs- bedömningar avseende miljö	3-3	Styrning av väsentliga frågor		27, 122	
	308-1	Nya leverantörer som utvärderats utifrån miljömässiga kriterier	12	27, 122	
Socialt					
Kompetens- utveckling	3-3	Styrning av väsentliga frågor		122	
	404-3	Andel anställda som får regelbundna utvecklings-samtal	6	122	
Mångfald och jämsliddhet	3-3	Styrning av väsentliga frågor		26, 122	
	405-1	Mångfald i styrelse, ledning och bland anställda	1, 2, 4, 6	26, 122	
Icke- diskriminering	3-3	Styrning av väsentliga frågor	1, 2, 4, 6	26, 122	
	406-1	Antal fall av diskriminering och hantering av dessa		26, 122	
Leverantörs- utvärdering - socialt	3-3	Styrning av väsentliga frågor		27, 122	
	414-1	Nya leverantörer som utvärderats utifrån sociala kriterier		27, 122	
Kundernas hälsa och säkerhet	3-3	Styrning av väsentliga frågor		26, 123	
	416-2	Incidenter av bristande efterlevnad av regler gällande hälsa och säkerhet för produkter och tjänster	11	26, 123	

TCFD-rapport

Denna rapport ger fördjupad information om hur Eastnine hanterar klimatrelaterade risker och möjligheter i enlighet med rekommendationerna från Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD).

Bygg- och fastighetssektorn står för cirka en tredjedel av världens energiförbrukning och växthusgasutsläpp, vilket gör fastighetsbolag särskilt utsatta för klimatrelaterade risker. För att hantera de utmaningar som följer av övergången till en koldioxidsnål ekonomi krävs en djup förståelse för dessa risker och hur de kan undvikas eller mildras. Samtidigt innebär den gröna omställningen nya möjligheter – såsom konkurrensfördelar och långsiktiga vinster – för aktörer som är villiga att driva förändringen och agera proaktivt. Denna insikt ligger till grund för Eastnines syn på klimatrelaterade risker samt möjligheter och återspeglas i Bolagets hållbarhetsarbete.

Styrning

Eastnine arbetar systematiskt med strategier för att minska både klimatavtrycket och klimatrelaterade risker. Dessa risker ingår i styrelsens och ledningens riskbedömningsarbete, där analyser uppdateras löpande och åtgärder utvärderas utifrån relevans och effektivitet.

Bolaget bedömer kontinuerligt riskerna i den befintliga fastighetsportföljen och genomför alltid en miljöriskbedömning som en del av due diligence-processen vid förvärv.

Styrning	Strategi	Riskhantering	Indikatorer och mål
a) Styrelsens översyn av klimatrelaterade risker och möjligheter. s. 105	a) Beskrivning av klimatrelaterade risker och möjligheter som Eastnine har identifierat. s. 24–27, 60, 63–64	a) Beskrivning av processen för att identifiera och bedöma klimatrelaterade risker. s. 127	a) Indikatorer för att mäta och styra klimatrelaterade risker och möjligheter. s. 24–27
b) Ledningens roll avseende bedömning och hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter. s. 8, 14, 17, 105	b) Beskrivning av hur verksamhet, strategi och finansiell planering har påverkats. s. 24–27	b) Beskrivning av processer för att hantera klimatrelaterade risker. s. 64, 127	b) Rapportering av Scope 1, 2 och 3 enligt Greenhouse Gas Protocol. s. 120–121
	c) Beskrivning av organisationens strategiska motståndskraft och påverkan av olika klimatrelaterade risker och möjligheter. s. 127	c) Beskrivning av hur processerna är integrerade i organisationens övergripande riskhantering. s. 24–27, 60, 127	c) Beskrivning av mål som används för att hantera klimatrelaterade risker och möjligheter samt utfall på dessa mål. s. 24–27

Förvärv

ESG-granskning vid förvärv inkluderar:

- Analys av miljöprestanda utifrån energianvändning, utsläpp och certifieringsbetyg.
- Beräkning av optimeringskostnader för att nå önskad prestandanivå.
- Klimatrisikanalys med fokus på fastighetens geografiska exponering och sårbarhet.
- Genomgång av EU-taxonoms efterlevnad för att säkerställa regulatorisk efterlevnad.

Förvaltning

Inkluderade ledningssystem:

- Byggnadscertifiering för att säkerställa hållbarhetsstandarder.
- Övervakning av energianvändning för att optimera drift och minska utsläpp.
- Övervakning av vattenanvändning för resurseffektivitet och minskad förbrukning.
- Hyresgästengagemang genom dialog och hållbarhetsinitiativ.
- Gröna hyresavtal som främjar energieffektivitet och miljövänliga åtgärder.
- Indikatorer och nyckeltal för att mäta och följa upp miljö- och prestandamål.

Omställningsrisker

Omställningsrisker uppstår i takt med den globala övergången till en koldioxidsnål ekonomi. Detta skifte driver förändringar i policyer, investeringar, affärsstrategier och kundpreferenser, med en ökad efterfrågan på lösningar som minskar miljöpåverkan.

För fastighetssektorn innebär omställningen sannolikt striktare krav på byggnaders klimatprestanda och en förändrad värdering av gröna respektive icke-gröna tillgångar. De omställningsrisker som bedöms vara mest relevanta för vår verksamhet beskrivs mer ingående på s. 63.

Fysiska klimatrisker

Fysiska klimatrisker avser risker kopplade till den globala uppvärmningen och dess påverkan på fastigheters drift och underhåll, såsom högre temperaturer och en ökad sannolikhet för extrema väderhändelser. Dessa risker omfattar både risker relaterade till byggnadens geografiska läge och risker kopplade till byggnadens specifika förutsättningar, drift och underhåll.

För att bedöma klimatrelaterade risker vid förvärv genomför Eastnine klimatriskanalyser för samtliga nyförvärvade byggnader. Sedan ett par år tillbaka har analyser även utförts i enlighet med EU-taxonomin krav. En sammanställning av de mest akuta riskerna visas i diagrammen till höger. De fysiska klimatrisker som bedöms vara mest relevanta för vår verksamhet beskrivs mer ingående på s. 64.

Ansvarsfull aktör med höga miljöambitioner

Eastnine är en ansvarsfull aktör med höga miljöambitioner. Genom

högsta hållbarhetscertifiering och åtgärder för att minska energianvändning och utsläpp säkerställs ett starkt och värdeskapande fastighetsbestånd.

Arbetet syftar till att öka fastighetsportföljens värde, överträffa hyresgästernas förväntningar, stärka medarbetarnas miljöengagemang och säkerställa tillgång till framtida finansiering. På s. 24–27 beskrivs hur vi skapar långsiktigt värde för våra intressenter genom att tillvarata klimatrelaterade möjligheter inom energieffektivitet, utsläppsminskning och resurseffektivitet.

Klimatrisker relaterade till fastigheternas geografiska läge

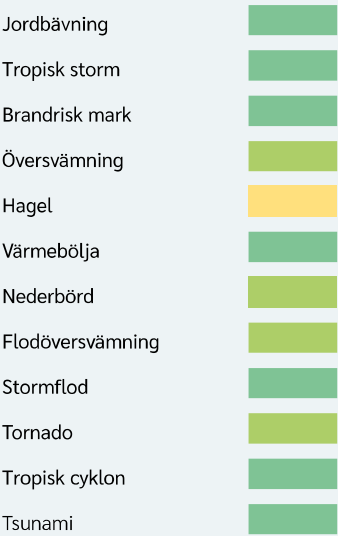
Illustrationen till höger ger en översikt av fysiska klimatrisker i Eastnines fastighetsportfölj, inklusive både nuvarande och framtida risker fram till 2050. Riskbedömningen baseras på tidigare tillgängliga klimatdata från GRESB Climate Risk Module, som i sin tur bygger på data från Munich Re.

För framtida risker används det värsta möjliga scenariot enligt RCP 8.5. Detta scenario representerar den mest negativa utvecklingen av klimatförändringar enligt IPCC (Intergovernmental Panel on Climate Change), där atmosfärens koldioxidnivåer fortsätter att stiga och målen i Parisavtalet inte uppnås.

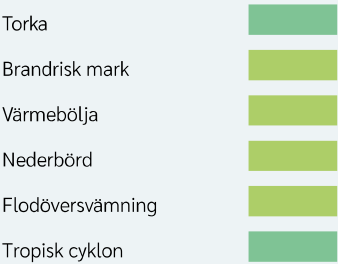
Översikten är baserad på aggregerade data för samtliga fastigheter. Denna analys kommer att uppdateras i samband med den pågående klimatriskanalysen, som inleddes under fjärde kvartalet 2024 och beräknas slutföras under Q1 2025.

Fysiska klimatrelaterade risker för fastigheterna

Exponeringsöversikt – nuvarande



Exponeringsöversikt – RCP 8.5 / År 2050



■ Ingen / mycket låg exponering
■ Låg exponering
■ Medel exponering
■ Hög exponering
■ Mycket hög exponering

Utanför Nowy Rynek finns ett torg med parkbänkar och graderverk. Dessa installationer är utformade för att förbättra luftkvaliteten och skapa ett mikroklimat med hälsofördelar liknande frisk havsluft.



EU-taxonomin

Eastnine omfattas inte av rapporteringskravet enligt EU:s taxonomi för hållbara investeringar. Eastnine har ändå valt lämna upplysningar om hur verksamheten bidrar till att uppfylla EU:s miljömål i syfte att utveckla det interna miljöarbetet och förbättra kommunikationen med olika intressenter.

Ekonomiska aktiviteter enligt EU-taxonomin

EU-taxonomin är en central del av EU:s handlingsplan för hållbara finanser och fungerar som ett verktyg för att identifiera miljömässigt hållbara investeringar på EU-nivå. Syftet är att styra kapital mot gröna tillgångar och aktiviteter som bidrar till att uppnå EU:s klimatmål. För att en aktivitet ska klassas som hållbar enligt taxonomin måste den väsentligt bidra till minst ett av de sex fastställda miljömålen, utan att ha en negativ påverkan på de övriga målen. Dessutom ställs krav på respekt för mänskliga rättigheter och sociala aspekter. De aktiviteter inom Eastnines verksamhet som omfattas av EU-taxonomin är förvärv samt förvaltning av kontorsfastigheter och regleras enligt förordningens ekonomiska aktivitet 7.7 *Förvärv och ägande av byggnader*.

Bedömning av taxonomiförenliga verksamheter

Enligt de tekniska granskningskriterierna för aktivitet 7.7 anses byggnader vara förenliga med EU-taxonomin om de har energiklass A eller tillhör de 15 procent mest energieffektiva byggnaderna i landet. I de fall där EPC-nivån (EPC står för Energy Performace Certificate) inte uppfyller de angivna kriterierna görs en bedömning av huruvida byggnaden uppfyller kriteriet för de 15 procent mest energieffektiva byggnaderna. Under 2023 publicerade en litauisk branschorganisation kriterier för de topp 15 procent mest energieffektiva kontorsbyggnaderna, vilka Eastnine har använt vid klassificeringen av det egna fastighetsbeståndet i landet.

I Lettland saknas motsvarande gränsvärden, men baserat på energikartläggningar bedöms Eastnines fastigheter Zala 1 och Valdemara Centrs, båda med energiklass B, uppfylla förenlighetskriteriet för topp 15 procent.

I Polen saknas ett bokstavsbaserat EPC-system, men de energinivåer som anges i motsvarande EPC-dokumentation motsvarar en nivå bättre än energiklass A. Baserat på detta bedömer vi att samtliga av våra polska fastigheter uppfyller förenlighetskriterierna med avseende på EPS-nivån.

För att en verksamhet ska vara taxonomiförenlig krävs även att den uppfyller Do No Significant Harm (DNSH)-kriteriet, vilket innebär att den inte får orsaka betydande skada på övriga miljömål. Inom klimat-anpassning (Climate Change Adaptation), en del av DNSH-kriterierna, genomför Eastnine klimatriskanalyser för samtliga fastigheter.

Under 2023 genomfördes en fördjupad analys av samtliga S7-fastigheter samt fastigheten Uniq i Vilnius. År 2024 påbörjades en uppdaterad klimatriskanalys på portföljnivå, vilken kommer att avslutas under Q1 2025 och inkludera rekommendationer för eventuella ytterligare fördjupade analyser i beståndet.

Baserat på dessa analyser bedöms samtliga Eastnines befintliga fastigheter vara förenliga med DNSH-kriterierna för aktivitet 7.7.

När det gäller "minimiskyddsåtgärder" kopplade till mänskliga rättigheter, antikorruption och transparens säkerställer Eastnine efterlevnad

genom uppförandekoder, etiska riktlinjer, leverantörsbedömningar och interna antikorrupsionsutbildningar.

Redovisning av ekonomiska aktiviteter enligt EU-taxonomin

Tabellerna på nästa sida redovisar andelen av nettoomsättning samt drift- och kapitalutgifter som är förenliga med EU-taxonomin för aktivitet 7.7.

Tabell 1 visar nettoomsättning, det vill säga intäkter från hyresavtal som redovisas i resultaträkningen. Andelen omsättning som bedöms vara förenlig med EU-taxonomin baseras på kriterierna ovan och avser hyresintäkter från fastigheter som uppfyller kraven för aktivitet 7.7.

Tabell 2 redovisar driftutgifter, inklusive kostnader för fastighets-skötsel, löpande reparationer, underhåll samt hyresgäst Anpassningar som kostnadsförts. Andelen driftutgifter som bedöms vara förenliga med EU-taxonomin baseras på ovanstående kriterier och avser kostnader för fastigheter som uppfyller kraven för aktivitet 7.7.

Tabell 3 visar kapitalutgifter, det vill säga investeringar och kostnader som ökar värdet på Eastnines fastigheter. Endast investeringar som bedöms vara förenliga med kriterierna för aktivitet 7.7 inkluderas.

Tabell 1. Ekonomiska aktiviteter	Netto- omsättning, MEUR	%	Begränsning av klimat- förändringar, %	DNSH kriterier, Ja/Nej	Minimiskydds- åtgärder, Ja/Nej	Taxonomi- förenlig andel, %	Möjliggörande/ Omställning, M/O
A. Verksamheter som omfattas av taxonomin	41,5	100					
A. 1 Verksamheter som är förenliga med taxonomin	33,9	82					
7.7 Förvärv och ägande av byggnader	33,9	82	100	Ja	Ja	82	–
A. 2 Verksamheter som inte är förenliga med taxonomin	7,6	18					
7.7 Förvärv och ägande av byggnader	7,6	18					
B. Verksamheter som inte omfattas av taxonomin	0,0	0					
Totalt (A+B)	41,5	100					

Tabell 2. Ekonomiska aktiviteter	Driftutgifter, MEUR	%	Begränsning av klimat- förändringar, %	DNSH kriterier, Ja/Nej	Minimiskydds- åtgärder, Ja/Nej	Taxonomi- förenlig andel, %	Möjliggörande/ Omställning, M/O
A. Verksamheter som omfattas av taxonomin	12,6	100					
A. 1 Verksamheter som är förenliga med taxonomin	10,2	81					
7.7 Förvärv och ägande av byggnader	10,2	81	100	Ja	Ja	81	–
A. 2 Verksamheter som inte är förenliga med taxonomin	2,4	19					
7.7 Förvärv och ägande av byggnader	2,4	19					
B. Verksamheter som inte omfattas av taxonomin	0,0	0					
Totalt (A+B)	12,6	100					

Tabell 3. Ekonomiska aktiviteter	Kapitalutgifter, MEUR	%	Begränsning av klimat- förändringar, %	DNSH kriterier, Ja/Nej	Minimiskydds- åtgärder, Ja/Nej	Taxonomi- förenlig andel, %	Möjliggörande/ Omställning, M/O
A. Verksamheter som omfattas av taxonomin	4,4	100					
A. 1 Verksamheter som är förenliga med taxonomin	3,1	71					
7.7 Förvärv och ägande av byggnader	3,1	71	100	Ja	Ja	71	–
A. 2 Verksamheter som inte är förenliga med taxonomin	1,2	29					
7.7 Förvärv och ägande av byggnader	1,2	29					
B. Verksamheter som inte omfattas av taxonomin	0,0	0					
Totalt (A+B)	4,4	100					