

Premiumfastigheter i premiumlägen

Årsredovisning 2024



3

Eastnines fokus

Året i korthet	4
Investering i en unik fastighetsportfölj	5
Intervju med vd	6
Mål och utfall	9
Affärsplan, vision och affärsidé	12
Affärsmodell	13
Strategier	14
Värderingar	15

16

Hållbarhet ur flera perspektiv

Eastnines hållbarhetsarbete	17
Certifiering – styrmedel och kvalitetsstämpel	18
Warsaw Unit	19
Hållbarhet i praktiken	21
Reducering av utsläpp inom olika områden	23
Mål och utfall hållbarhet	24

28

Vår verksamhet

Marknader	29
Fastighetsbestånd	32
Polen	35
Litauen	38
Lettland	43
Utvecklingsprojekt	46
Hyresgäster	47
Aktuell intjäningsförmåga	49

50

Finansiell information och styrning

Innehållsförteckning	51	Revisionsberättelse	98
Förvaltningsberättelse	52	Intervju med styrelseordförande	102
Finansiering	57	Bolagsstyrningsrapport	103
Risker	59	Styrelse	108
Finansiella rapporter	67	Ledning	109
Noter till finansiella rapporter	74		
Femårsöversikt nyckeltal	95		
Styrelsens och vd:s försäkran	97		

110

Övrig information

Aktien och aktieägarna	111
Hållbarhetsupplysningar	114
GRI-noter	114
GRI-index	124
TCFD-rapport	126
EU-taxonomin	128
Definitioner	130
Övrigt	132

Eastnines legala årsredovisning finns på s. 52–97 samt 103–107.

Eastnines fokus

Eastnine investerar i moderna, hållbara och högavkastande kontorsfastigheter i Polen och Baltikum. Vi strävar efter att ge kunderna högkvalitativ service bortom förväntningarna. Ambitionen är att leverera en konkurrenskraftig totalavkastning till aktieägarna och att växa fastighetsportföljen med ett fokus på ökat förvaltningsresultat per aktie.

12%

Aktiens
totalavkastning

63%

Tillväxt i fastighets-
portföljen

24%

Ökning i förvaltnings-
resultat per aktie



Innergård för hyresgästerna
i Uptown Park i Vilnius.

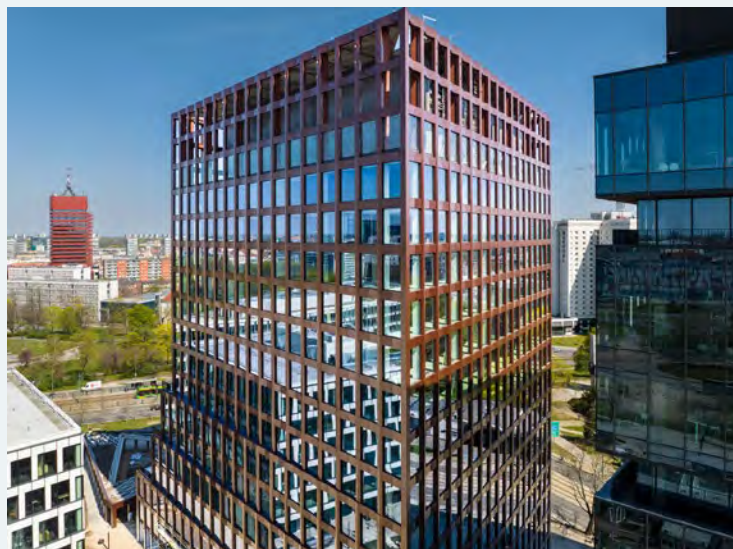
Året i korthet

Eastnine genomförde 2024 två stora kontorsförvärv i Polen; Warsaw Unit i Warszawa och Nowy Rynek E i Poznan. Förvärven adderade 24 MEUR i hyresvärde och fastighetsportföljens värde ökade med 63 procent till 935 MEUR, motsvarande 10,7 miljarder SEK. En aktiesplit genomfördes i syfte att öka likviditeten i aktien och därmed skapa aktieägarvärde.



Förvärv av Warsaw Unit i Warszawa

Eastnine förvärvade i november 2024 den 60 000 kvm stora, och 46 våningar höga, kontorsfastigheten Warsaw Unit för 280 MEUR, vilket etablerade Eastnine i Polens huvudstad.



Förvärv av Nowy Rynek E i Poznan

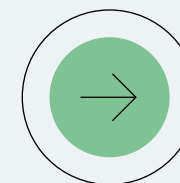
Eastnine förvärvade i juni 2024 den nybyggda kontorsfastigheten Nowy Rynek E i Poznan, Polen, för 79 MEUR. Efter förvärvet blev Eastnine den största ägaren av kontorsfastigheter i Poznan.



G R E S B
★★★★★ 2024

Hållbar agenda

Eastnine tilldelades fem av fem möjliga stjärnor i årets GRESB-bedömning.



100%

av fastighetsbeståndet är hållbarhetscertifierat.

Viktiga händelser

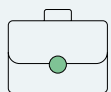
- Uptown Park i Vilnius erhöll i mars LEED Platinum-certifiering, vilket innebär att hela fastighetsportföljen blev hållbarhetscertifierad.
- I april beslutade årsstämman om en aktiesplit, där varje Eastnine-aktie delades upp i fyra aktier.
- Eastnine förvärvade i juni kontorsfastigheten Nowy Rynek E i Poznan, Polen för 79 MEUR.
- Eastnine erhöll i oktober maximala fem stjärnor och rankades bland de 20 procent bästa fastighetsbolagen i världen av GRESB, som bedömer fastighetsbolag utifrån olika hållbarhetsaspekter.
- Eastnine gjorde i november entré i Warszawa genom förvärvet av skyskrapan Warsaw Unit för 280 MEUR.

Investering i en unik fastighetsportfölj

En investering i Eastnines aktie innebär ett ägande i ett svenskt börsnoterat fastighetsbolag med kontorsfastigheter i de bästa lägena i Polen, Litauen och Lettland. Eastnine kombinerar svensk bolagsstyrning med lokal förvaltning och marknadskännedom. Eastnines strategiska inriktning och mål skapar mervärde för aktieägare, hyresgäster, medarbetare och omvärld.



Fastigheterna Nowy Rynek E till vänster och Nowy Rynek D till höger i bild, belägna i Polens femte största regionstad Poznan.



Fastighetsportfölj och marknader i tillväxt

Eastnines fastighetsbestånd består av premium-kontor, centralt belägna i Warszawa, Poznan, Vilnius och Riga. Målet är att fastighetsportföljen ska växa med lönsamhet. Den ekonomiska tillväxten på Eastnines marknader har långsiktigt varit högre än den genomsnittliga tillväxten i Europa. Fastigheterna har hög direktavkastning och är hållbarhetscertifierade på en hög nivå. Eastnines ambition är att vara ett ledande fastighetsbolag inom hållbarhet.



Stabil kundbas och långsiktig relation

Eastnine ska göra sitt yttersta för att skapa en konkurrensfördel för kunderna genom att erbjuda en servicenivå över förväntan och tillhandahålla kontor som bidrar till bra affärer. Stora och stabila internationella företag inom finans, informations- och kommunikationsteknologi (ICT) och e-handel utgör majoriteten av kunderna. Tillgång på moderna lokaler till låg kostnadsnivå samt välutbildad arbetskraft attraherar internationella företag till våra marknader och fastigheter.



Hållbar attraktiv totalavkastning

Eastnines övergripande mål är att skapa en hållbar, attraktiv totalavkastning på aktieägarnas investering. Förvaltningsresultat per aktie bör öka och avkastning på eget kapital bör uppgå till minst 10 procent över tid. Fram till 2024 var utdelningspolicyn att minst 50 procent av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt, över tid, skulle delas ut. Eastnine ser en kontinuerlig ökning av förvaltningsresultat per aktie och har identifierat många intressanta investeringsmöjligheter. Styrelsen beslutade därför att ändra policyn avseende utdelning 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.

Aktieägarvärde

1

Aktiesplit 4:1

Eastnine genomförde en aktiesplit under 2024, genom att dela upp varje aktie på fyra aktier, för att bidra till ökad likviditet i aktien.

2

Nyemission till NAV/aktie

Eastnine genomförde under året en nyemission av 8 760 684 nya aktier i Eastnine till det långsiktiga substansvärdet (NAV) per aktie som en delbetalning till säljaren av Warsaw Unit.

3

Hög totalavkastning

Eastnines totalavkastning 2024 uppgick till 11,6 procent, att jämföra med -2,0 procent för fastighetsindexet OMX Stockholm Real Estate GI.

A portrait of Kestutis Sasnauskas, a middle-aged man with grey hair, wearing a dark suit and a white shirt. He is looking upwards and to the right with a slight smile. The background is a bright blue sky with a modern glass skyscraper, likely the East Tower in Vilnius, visible behind him.

Intervju med Kestutis Sasnauskas, vd Kraftig resultattillväxt efter förvärv i Polen

Två stora fastighetsförvärv i Polen gav kraftig resultattillväxt under året och kommer att fortsätta bidra positivt under 2025. Investeringsklimatet på Eastnines utvalda marknader är gynnsamt med hög direktavkastning för våra fastigheter, flera intressanta förvärvsmöjligheter och god tillgång till bankfinansiering. Eastnine har som ambition att fortsätta växa med aktieägarnas avkastning i fokus.

Förvaltningsresultatet per aktie ökade med 24 procent under året och den redovisade intjäningsförmågan per årsskiftet indikerar fortsatt kraftig ökning av förvaltningsresultatet. Varför så stora ökningar?

Resultatförbättringen förklaras av de två stora fastighetsförvärv som vi genomförde i Polen under året. I juni 2024 förvärvades Nowy Rynek E, granne till D-fastigheten som vi förvärvade två år tidigare. Så fort den var tillträdd intensifierades arbetet med nästa förvärv, nämligen fastigheten Warsaw Unit, som innebar att vi gjorde entré i Warszawa i slutet av november. Nowy Rynek E är Eastnines tredje största fastighet och Warsaw Unit den största, både till värde och intäkter. Förvärven gav därmed stort genomslag på både balans- och resultaträkning. Under året växte fastighetsportföljen med 63 procent och förvaltningsresultatet i intjäningsförmågan med 44 procent från årsskiftet 2023/2024 till årsskiftet 2024/2025. Förvaltningsresultatet för 2024 växte inte riktigt lika mycket, eftersom vi bara ägt fastigheterna under en del av året och full effekt uppnås först under 2025.

Eastnine verkar på andra marknader än merparten av övriga noterade fastighetsbolag i Sverige. Vad är det som skiljer mellan den svenska fastighetsmarknaden och era marknader i Polen, Litauen och Lettland?

Våra marknader har under väldigt många år, med bara något enstaka undantag, haft en betydligt högre ekonomisk tillväxt än Sverige, EU-snittet och flertalet EU-länder. Lägg därtill att andelen kontors-

arbete ökar på våra marknader, samtidigt som tillgången på premiumkontor har varit, och fortfarande är, betydligt lägre än i till exempel Sverige. Under några års tid har vi också noterat en flykt från kontor med sämre läge och låg kvalitet, till premiumkontor i bättre lägen och med hög kvalitet, vilket gynnar oss. Det vi också ser just nu är att många stora företag ändrat sin inställning till arbete från hemmet och istället förespråkar högre kontorsnärvaro, vilket har ökat efterfrågan. Begränsad nybyggnation på grund av höga byggkostnader, speciellt i Poznan och Warszawa, innebär en försiktig ökning av kontorsutbudet. Återgång till kontoren, i kombination med lägre nybyggnation, borde innebära ett tryck uppåt på hyresnivåerna och vi har sett tendenser till detta i både Warszawa och Vilnius. Tittar man på Eastnines höga uthyrningsgrad vid årsskiftet, och att vi redovisade positiv nettouthyrning under 2024, förstår man att vi lägger en hel del tid på att försöka tillhandahålla mer yta till de hyresgäster som vill expandera.

Bolagets räntebärande skuld ökade efter förvärven och därmed också räntekostnaderna. Den genomsnittliga räntenivån steg, även om det noterades en viss nedgång under det fjärde kvartalet. Hur är finansieringsklimatet på era respektive marknader och vad kan man förvänta sig om marknadsräntorna skulle sjunka?

Eastnine finansieras idag via banklån samt ett mindre direktlån från pensionsfonder. Vi har varit aktiva på kreditmarknaden under 2024, både genom refinansiering av fem fastigheter i två olika svenska banker och ny finansiering av de två förvärven i Polen i tre andra banker, varav två tyska och en österrikisk. Vi upplever att bankerna generellt har varit



”Våra marknader har under väldigt många år, med bara något enstaka undantag, haft en betydligt högre ekonomisk tillväxt än Sverige.”



”Eastnine har ett väldigt bra utgångsläge med ett fantastiskt fastighetsbestånd, en effektiv organisation och en stabil finansiell situation.”

mycket positivt inställda till att finansiera Eastnines fastigheter, frågan är om vi någonsin tidigare upplevt ett så bra klimat. Sannolikt beror det på en kombination av ett marknadsläge med relativt få fastighets-transaktioner och lägre tryck i ekonomierna, vilket minskar efterfrågan på kapital, samt vår egen utveckling till ett större, mer välkänt och renodlat fastighetsbolag som visat att vi kan leverera bra resultat. En nedgång i marknadsräntorna sänker våra räntekostnader, men effekten i närtid syns bara på den mindre del av låneportföljen som har rörlig ränta. Omvänt gäller att om marknadsräntorna stiger blir den negativa effekten begränsad.

Ni återfick den femte stjärnan i GRESB:s årliga, världsomfattande granskning av hållbarhetsarbetet i fastighetsbranschen 2024 och tillhör därmed återigen den högsta kategorin. Vad fokuserar ni på inom hållbarhetsarbetet just nu?

Vi lägger mycket fokus på energieffektivisering och digitalisering av fastigheterna. Samtliga fastigheter är miljöcertifierade enligt BREEAM eller LEED, nästan enbart på den högsta nivån för respektive certifiering. Trots det ser vi att det varit för lite fokus på energieffektiv drift för de fastigheter vi har förvärvat. Där finns mycket kvar att göra och vi jobbar ständigt med att förbättra energiprestandan.

Eastnines huvudkontor ligger i Stockholm och lokala kontor finns i Vilnius och Riga. Hur går det med planerna på att etablera en egen organisation i Polen?

Vi räknar med att rekryteringen av en landschef i Polen kommer att vara klar under första halvåret 2025. Planen är att ha ett antal medarbetare, med fokus på ekonomisk och teknisk förvaltning samt uthyrning, på plats i slutet av 2025. Det polska landskontoret kommer att ligga i Warszawa, och på sikt kommer vi sannolikt att ha ett kontor även i Poznan.

Era marknader gränsar till både Ryssland och Belarus, samtidigt som det geopolitiska läget i Europa fortsätter att vara oroande och en utmaning. Hur ser du på läget?

Det är klart att många, inklusive Eastnine hade önskat att situationen hade varit annorlunda, inte minst när det gäller stödet till Ukraina. Det vi vet är att såväl Polen som Litauen och Lettland är medlemmar i Nato sedan länge och tillhör de länder som lägger absolut mest pengar på sitt försvar. Diskussionen kring olika Nato-länders investeringar i sitt försvar, som initierats av USA, kan i slutänden visa sig vara välbehövlig. Det känns naturligt om EU skulle komma fram till att unionen bör ta ett större ansvar för säkerheten i Europa och just nu pekar väl det mesta mot att många europeiska länder kommer att anslå mer kapital till försvaret.

Eastnine har nu investerat merparten av kassan. Finns det möjlighet att växa vidare och var skulle den tillväxten i så fall ske?

Eastnines ambition är att fortsätta växa fastighetsportföljen, förutsatt att det leder till högre avkastning för aktieägarna. Vi har identifierat ett antal intressanta förvärvsobjekt i Warszawa och Vilnius. Vid årsskiftet hade vi drygt 30 MEUR i kassan och det mesta kommer att utgöra likviditetsbuffert. Det innebär att vi har samma verktyg som alla andra fastighetsbolag; att använda vårt starka kassaflöde, avyttra någon befintlig fastighet, emittera aktier förutsatt att det är värdeskapande för aktieägarna, samt att öka belåningen i euro om fastighetsvärdena vänder uppåt under 2025. Ser man på det som vi själva kan påverka så har vi ett väldigt bra utgångsläge med ett fantastiskt fastighetsbestånd, en effektiv organisation och en stabil finansiell situation.

Mål och utfall

Eastnines övergripande mål är att skapa en hållbar, attraktiv totalavkastning för aktieägarna. Under 2024, liksom under de senaste fem åren, uppnåddes en hög totalavkastning i aktien i jämförelse med fastighetsindex.

Övergripande mål

Genomsnittlig årlig totalavkastning,

1 år

5 år

Eastnine

11,6%

10,6%

OMX Stockholm
Real Estate GI

-2,0%

-1,3%

Eastnines övergripande mål är att skapa en hållbar, attraktiv totalavkastning på aktieägarnas investering. Eastnines genomsnittliga årliga totalavkastning (utdelning och aktiekursutveckling) överstiger utvecklingen för fastighetsindex OMX Stockholm Real Estate GI under både 2024, och i snitt under den senaste femårsperioden.



Finansiella mål

Ökning i förvaltningsresultat per aktie

Utfall 2024

24%

Mål 2024 (tillväxt)

Öka

Målet är att förvaltningsresultat per aktie bör öka. Förvärv liksom operationell utveckling ska båda bidra till måluppfyllelse. Ett större fastighetsbestånd ökar normalt sett lönsamheten då de fasta kostnaderna i regel stiger procentuellt sett mindre än intäkterna. Målet uppnåddes 2024.

Avkastning på eget kapital över tid

Utfall,
snitt 5 år

8,8%

Långsiktigt mål (%)

≥10

Avkastning på eget kapital bör vara minst 10 procent över tid. Hög räntabilitet på eget kapital förbättrar förutsättningarna för utdelning samt positiv aktiekursutveckling.

Utdelning över tid

Utfall,
snitt 5 år

58%

Långsiktigt mål (%)

≥50

Enligt Eastnines utdelningspolicy för 2024 ska utdelning till aktieägarna över tid uppgå till minst 50 procent av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt. Styrelsen har föreslagit en höjning till 1,20 SEK per aktie (1,16) för 2024, vilket skulle utgöra 50 procent (53) av förvaltningsresultatet, baserat på växelkurs vid tidpunkten för styrelsens beslut. Snittet för de fem senaste åren uppgår då till 58 procent, vilket innebär att målet har uppnåtts. Läs mer om ny utdelningspolicy på s. 54.





Hållbarhetsmålen redovisas på s. 24–27 i avsnittet Hållbarhet ur flera perspektiv.

Finansiella limiter

Belåningsgrad

Räntetäckningsgrad

Utfall 2024

50%

Utfall 2024

2,5_{ggr}

Limit (%)

≤60

Limit (ggr)

≥2,0

Eastnine eftersträvar en belåningsgrad kring 50 procent över en konjunkturcykel, med en övre gräns på 60 procent. En balanserad belåningsgrad säkerställer långsiktig stabil finansiering, i kombination med god avkastning. Målet uppnåddes 2024.

Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 ggr. En tillfredsställande nivå säkerställer möjligheten att betala räntekostnader över tid. Under 2024 uppfylldes målet.

Affärsplan

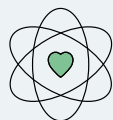
Eastnine har som ambition att växa fastighetsportföljen med fokus på lönsamhet. Fastigheter som förvärvas ska uppfylla högt ställda krav på avkastning, lokalisering, hållbarhet, arkitektur och teknik. Med de bästa fastigheterna kan vi långsiktigt attrahera och behålla finansiellt stabila och välrenommerade hyresgäster.



Vision

”Eastnine ska skapa och tillhandahålla de bästa mötesplatserna där idéer kan flöda, människor mötas och framgångsrik affärsverksamhet utvecklas.”

Eastnines kontorslokaler ska vara attraktiva, inspirerande och effektiva, stödja hyresgästernas affärsmodell och vara en konkurrensfördel för företag i förhållande till anställda och kunder. Moderna, flexibla och hållbara lokaler samt koncentrerade fastighetsportföljer i de bästa lägena, i kombination med en betydande marknadsandel, ger Eastnine en möjlighet att vara en viktig aktör vid utveckling av fastigheter och stadsdelar.



Affärsidé

”Eastnine ska vara den ledande, långsiktiga leverantören av moderna och hållbara kontorslokaler i förstklassiga lägen på utvalda marknader i Polen och Baltikum.”

Affärsidén innebär att Eastnine ska ha en betydande marknadsandel och hög kundnöjdhet. Eastnines affärsvolym ska växa och relationen till hyresgästerna ska vara nära och långsiktig. Eastnine ska ge högkvalitativ service bortom kundernas förväntan där byggnader och lokaler ska främja social interaktion och välbefinnande. Fastigheterna ska vara lokaliserade i de bästa lägena i respektive stad och byggnaderna ska uppfylla höga miljönormer.



Möte pågår med styrelse och ledning i Eastnines fastighet Valdemara Centrs i centrala Riga.

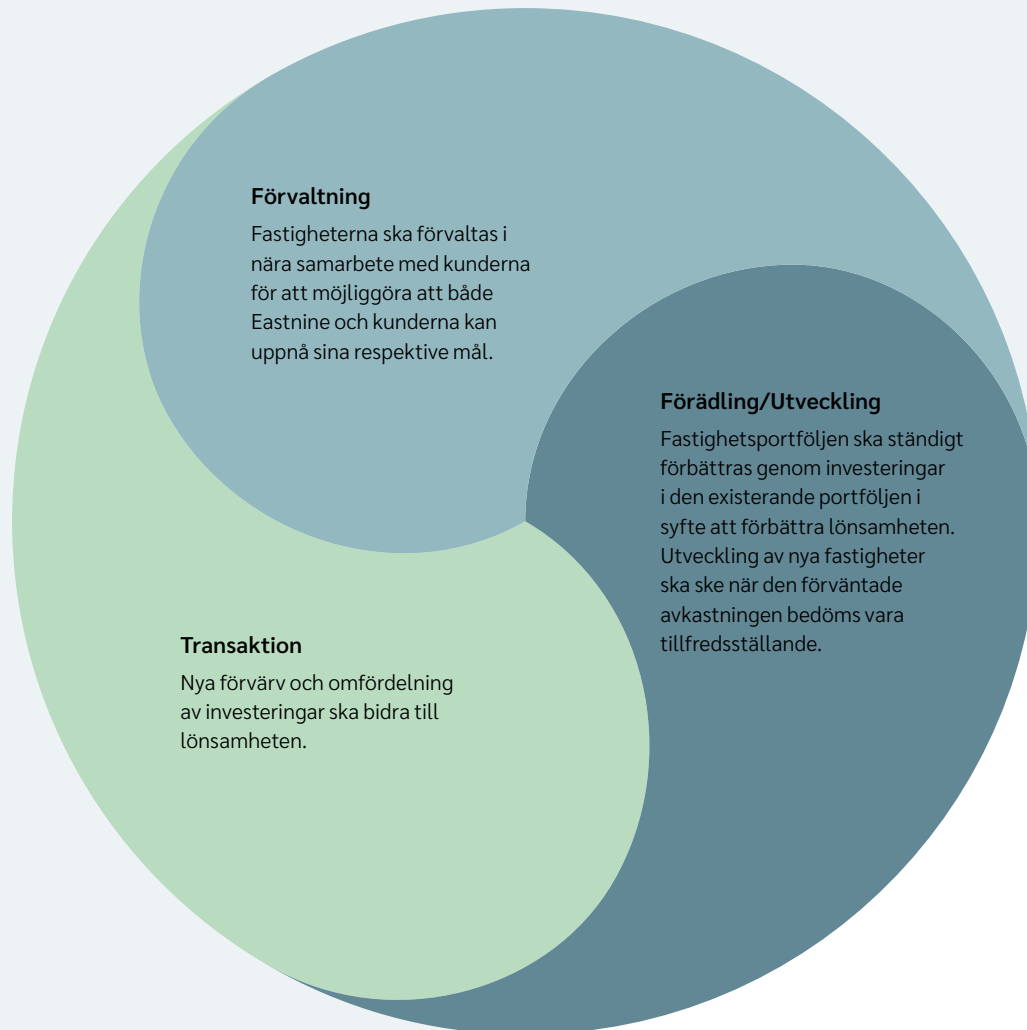
Fastighetsportföljen idag

Eastnine äger moderna fastigheter i centrala lägen i utvalda städer i Polen och Baltikum. Portföljen består av 16 fastigheter, varav 15 med kontorsbyggnader och en fastighet som består av mark. I Warszawa har Eastnine en skyskrapa i ett centralt läge. I den polska regionstaden Poznan innehar Eastnine två större kontorsfastigheter i det centrala affärsdistriktet. Nio fastigheter fördelade på tre centralt belägna områden finns i Litauens huvudstad Vilnius. I Lettlands huvudstad Riga äger Eastnine tre

kontorsfastigheter samt en centralt belägen projektfastighet, huvudsakligen bestående av mark. Fastigheterna har en genomsnittsalder, baserat på kvm, på cirka sju år och är utformade för att erbjuda en bra miljö för människorna i byggnaderna. Eastnine för en kontinuerlig dialog med hyresgästerna och anordnar olika evenemang i, och kring, fastigheterna, i syfte att öka trivseln. 100 procent av fastighetsbeståndet är hållbarhetscertifierat, huvudsakligen med LEED Platinum eller BREEAM Outstanding.

Affärsmodell – tre olika verksamhetsområden

Verksamheten bedrivs inom tre områden; Förvaltning, Förädling/Utveckling samt Transaktion. Hög servicenivå, goda kundrelationer och lönsamhet är i fokus.



En stunds avkoppling i parken utanför kontorsbyggnaderna Nowy Rynek D och E i Poznan.

Affärsmodellen i praktiken

Förvaltning

Eastnine vill hålla en hög servicenivå, förstå kundernas behov och vara proaktiva i bemötandet av hyresgästerna. Regelbundna möten med hyresgäster, och en årlig kundundersökning, genomförs i syfte att erhålla mer information om hur Eastnine upplevs som hyresvärd i syfte att förbättra kundernas upplevelse.

Förädling/Utveckling

Investeringar i förvaltningsfastigheterna sker löpande i syfte att möjliggöra uthyrningar till högre hyresnivåer, och därmed uppnå värdeökning. Under året uppgick investeringar i befintliga fastigheter till 4,4 MEUR. Eastnines tre större projekt, samtliga i en planeringsfas, är pausade.

Transaktion

Eastnine har genomfört två större fastighetsförvärv under 2024, men inga försäljningar.

Strategier – vägar till målen

Eastnines strategier ger vägledning om vilka olika delar som ska bidra och leda fram till uppfyllelse av fastställda mål.

Tillväxt och fastighetsportfölj

Eastnine har en långsiktig ambition om att växa fastighetsportföljen i syfte att öka lönsamheten. Förvärv ska vara affärsmässiga ifråga om val av geografisk lokalisering vid varje enskild tidpunkt. Förvärvade fastigheter ska vara unika ifråga om kvalitet och attraktivitet.

För att vara en effektiv och betydelsefull aktör är det viktigt att nå en större volym i varje stad. Första förvärvet i en ny stad ska därför vara av betydande storlek samt ha ett bra kassaflöde. Kassaflödesfastigheter ska utgöra huvuddelen av fastighetsportföljen och utvecklingsprojekt en mindre del. Fastigheterna ska vara moderna, hållbara och högavkastande.

Finansiering

Eastnines finansieringsstrategi ska understödja det övergripande målet om att skapa en hållbar, attraktiv totalavkastning för aktieägarna. I målet ingår att avkastningen ska vara relevant i relation till risken i aktieägarens investering. Finansiering ska optimeras så att lägsta möjliga finansieringskostnad uppnås inom ramen för satta risklimer och finansieringspolicyn. Finansiering kan utgöras av eget kapital, räntebärande skuld och övriga skulder. Skuldfinansiering kan utgöras av banklån, kapitalmarknadsfinansiering samt direktlån från institutionella aktörer.

Kunder och service

Eastnine eftersträvar goda och långsiktiga relationer med sina kunder, dvs. hyresgästerna, vilket ger lägre omsättningshastighet och bidrar positivt till resultatet. Hyresgästerna ska utgöras av ekonomiskt stabila och välrenommerade företag, vilka ofta karaktäriseras av höga ambitioner och ett tydligt fokus på varumärke och identitet. En väl diversifierad hyresgästmix eftersträvas.

Eastnines interna vägledning, Riktlinjer för hyresgäster, tjänar som bas för relationen och dialogen med hyresgästerna som är våra viktigaste ambassadörer. Den höga servicenivå som eftersträvas utförs bäst av egna anställda. Kundundersökningar för samtliga direktförvaltade fastigheter ska genomföras årligen. Efter uppföljning och utvärdering ska nödvändiga åtgärder vidtas.

Organisation och anställda

Eastnine ska bygga en kundorienterad organisation med fokus på att skapa en konkurrensfördel för kunderna. Huvudkontoret ska vara i Stockholm och det ska etableras landskontor där vi verkar, så snart det är ekonomiskt försvarbart. Eastnine ska bidra till en positiv samhällsutveckling.

Bolaget eftersträvar jämlikhet, diversifiering och välbefinnande bland medarbetare. Arbetsklimatet ska vara inkluderande, uppmuntrande och främja nyskapande. Anställda ska stödja Bolagets kärnvärden. Medarbetare ska ges möjlighet till adekvat utbildning och anställningsvillkoren ska

vara marknadsmässiga i syfte att kunna behålla värdefulla medarbetare samt bidra till god hälsa och välbefinnande. Vid rekrytering och befordran ska eventuellt underrepresenterat kön samt mångfald prioriteras, förutsatt likvärdig kompetens och utbildning. Eastnine har nolltolerans mot korruption och genomför en årlig utbildning i syfte att säkerställa att målet uppnås.

Hållbarhet

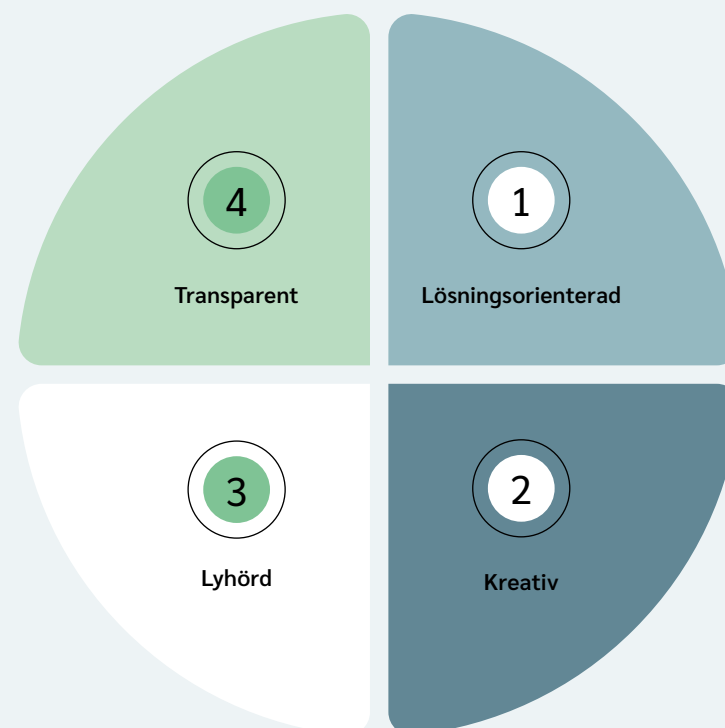
Att bedriva långsiktig verksamhet innebär att också följa de hållbarhetskrav som ställs på företag. Eastnine har ambitionen att vara en ledare inom hållbarhet på sina marknader. Hållbarhet är integrerad i verksamheten, i allt från kontroll av leverantörer, ESG due diligence vid förvärv samt arbete med resursoptimering. Eastnine ska sträva efter att använda resurser på ett effektivt och optimalt sätt, att kontinuerligt förbättra våra fastigheter samt prioritera klimatvänliga och långsiktiga lösningar. Eastnine följer noga utvecklingen inom branschen, som ofta hamnar i centrum av klimatpolitiken på grund av byggnaders höga påverkan på globala utsläpp. Bolaget ska vid behov ta in extern kompetens för att säkerställa att Eastnine ligger i framkant gällande hållbarhetsprestanda, hur verksamheten styrs samt god interaktion med affärspartners. Bästa praxis, medvetenhet, innovation och engagemang ska styra ansträngningarna för att bli en ledare inom hållbarhet.

Fastigheten Warsaw Unit i centrala Warszawa.



Värderingar – medarbetarnas gemensamma bas

Eastnines medarbetare arbetar utifrån fyra grundläggande och sammanhållande värderingar; Lösningsorienterad, Kreativ, Lyhörd och Transparent.



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.



Hållbarhet ur flera perspektiv

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 föroreningar 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

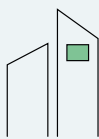
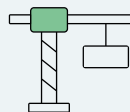
för att påskynda omställningen. Utöver Eastnines medlemskap i SBT Nordic Forum, Green Building och PropTech Association i Litauen har företrädare för Bolaget deltagit i branschevent, webinarier, samtal kring utveckling av god praxis inom branschen samt knutit kontakter för framtida partnerskap som gynnar 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 energianvändning.	25 % lägre energianvändning till 2025 (jämfört med 2019).	Energianvändning (fastighetsenergi), 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 vattenanvändning.	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 koldioxidavtrycket.	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)

Ansvarsfull verksamhet

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

HEDRABEHÅLLA
RETTSDOMSTOL

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

ÖVERLEDADE
HÄLSOINDIKATORER

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.

Mål	2024	2023
90 %	91 %	94 %

- 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 föräldradighetsersättning för anställda i Sverige.

3

ÖVERLEDADE
HÄLSOINDIKATORER

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

ÖVERLEDADE
HÄLSOINDIKATORER

Medarbetare

Mångfald, jämställdhet och inkludering.

Jämn fördelning av män och kvinnor på samtliga ledningsnivåer inom företaget.

% kvinnor/% män.

	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, Incusion).
- Eastnines styrelse och ledningsgrupp har en jämn könsfördelning, och styrelseordföranden 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

ANVÄNDARET

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 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)

Vår verksamhet

Eastnine äger moderna, hållbara och högavkastande kontorsfastigheter i Polen, Litauen och Lettland. Hyresgästerna utgörs till stor del av stabila, internationella företag. Verksamheten bedrivs effektivt i syfte att uppnå hög lönsamhet.

935	3 400	6,6
MEUR	EUR	%
Fastighetsvärde	Fastighetsvärde per kvm	Vägt direktavkastningskrav



Marknader

Många faktorer förbättrades på Eastnines marknader under 2024 – inflationen sjönk, den europeiska centralbanken sänkte styrräntan och transaktionsaktiviteten på fastighetsmarknaden ökade. Även sentimentet på hyresmarknaden förbättrades med en bred återgång till kontorsarbete och ökad efterfrågan på högkvalitativa kontorslokaler. Geopolitiskt fortsatte spänningarna under inledningen av 2025.

Makroekonomi

2024 var ett år präglad av gradvis sjunkande inflation, en tidigare stram penningpolitik som började mjukas upp, vilket innebar ekonomisk stimulans. De geopolitiska spänningarna runt om i världen fortsatte och förvärrades under inledningen av 2025. Inflationen sjönk på Eastnines hemmamarknader.

Den genomsnittliga inflationen för 2024 uppgick till 3,7 procent i Polen, 1,3 procent i Lettland och 0,9 procent i Litauen, vilket är betydligt lägre än 2023. Inflationen i eurozonen uppgick till 2,4 procent och ligger därmed nära inflationsmålet. Den svaga ekonomiska utvecklingen i eurozonen bidrog till att den europeiska, och även andra centralbanker, fortsatte att sänka sina styrräntor.

Den reala BNP-tillväxten var under 2024 positiv i både Polen, 2,9 procent, och Litauen, 2,7 procent, men svagare i Lettland, -0,4 procent. Samtliga Eastnines marknader förväntas uppvisa positiv tillväxt under 2025, framför allt Polen och Litauen med 3 procent per år

de närmaste åren. För eurozonen väntas en modest tillväxt och prognosen är därför att ECB fortsätter med fler räntesänkningar under 2025.

Osäkerheten i världen har ökat avsevärt efter det amerikanska valet.

Ränte- och kreditmarknader

Den europeiska centralbanken sänkte under 2024 sin viktigaste styrränta, depositräntan. Sänkningarna fortsatte i februari 2025, då till 2,75 procent. Den nya nivån, har inneburit sänkta finansieringskostnader för fastighetsbolag. Under 2024 började marknaden därför att prisa in räntesänkningar. Den för fastighetsmarknaden viktiga femårs-swapen, som är kostnaden för att binda räntan på ett femårigt lån, sjönk till runt 2,20-2,30 procent för EUR-denominerade lån i slutet på 2024, från att ha legat i spannet 3,00-3,50 procent under 2023. Läget på finansieringsmarknaden, och tillgången till bankfinansiering, har varit god, åtminstone för högkvalitativa fastigheter. Refinansiering av fastigheter av lägre kvalitet kan vara utmanande,



Arbetet med järnvägslinjen Rail Baltica, som kommer att sammankoppla Baltikum med det europeiska järnvägsnätet, pågår och beräknas vara klart 2030. Projektet är delvis EU-finansierat och kostnaden uppskattas till 5,8 miljarder euro. Samtliga baltiska länder och Polen har stora hamnar i Östersjön inriktade på logistiktransporter.

Marknader

och utlåning till utvecklingsprojekt varit mer restriktiv. Obligationsmarknaden har dock fortsatt växa och emissions-volymerna var under 2024 tillbaka på ungefär samma nivåer som före pan-demin, vilket är positivt för fastighets-marknaden då likviditetsrisken minskat.

Transaktionsmarknaden

Transaktionsaktiviteten på fastighets-marknaden ökade märkbart under 2024, från de rekordlåga nivåerna som noterades under 2023. Räntetoppen antogs vara passerad och osäkerheten kring finansieringskostnader minskade. I Baltikum omsattes fastigheter för totalt 830 MEUR, jämfört 700 MEUR året innan. I Polen investerades totalt 4 800 MEUR, vilket är mer än en fördubbling jämfört med 2 000 MEUR under 2023. I kontorssegmentet noterades ingen större transaktion i Baltikum, medan kontorsaktiviteten i Polen summerade till 1 641 MEUR under 2024, vilket är nära en tredubbling från 427 MEUR under 2023.

Största transaktionen var brittiska Sona Asset Managements förvärv av en större minoritetspost i ett delbestånd ägt av CPI Property Group. På direkt-marknaden var Eastnines förvärv av sky-skrapan Warsaw Unit i centrala Warszawa störst, med ett fastighetsvärde på 280 MEUR. Säljare var fastighets-utvecklaren Ghelamco. Därefter följer Skanskas försäljningar av P180 för 100 MEUR till Investika och Bud Holdings samt Studio B till Stena Fastigheter för 86 MEUR. Båda fastigheterna ligger i Warszawa. Femte största kontorstrans-

aktion i Polen var Eastnines förvärv av Nowy Rynek E i Poznan för 79 MEUR. Även i den transaktionen var Skanska både säljare och utvecklare.

De här transaktionerna är de första större kontorstransaktionerna i Polen sedan den branta ränteuppgången och försäljningspriserna visar att uppgången i marknadens direktavkastningskrav stabiliserats. I Warszawa bedöms direkt-avkastningskravet för högkvalitativa fastigheter ligga kvar på 6,0 procent, samma som ett år tidigare. Även i Vilnius bedöms direktavkastningskravet vara oförändrat, på 6,5 procent. I Riga och Poznan noterades uppgångar i direktav-kastningskravet om 25 punkter, till 6,75 procent respektive 7,50 procent.

Hyresmarknaden

Under 2024 fortsatte hyresmarknaden att polariseras, med vikande efterfrågan på sämre fastigheter och god efter-frågan på bättre fastigheter. Samtidigt märks en tydlig sentimentförändring med återgång till kontorsarbete hos många arbetsgivare och expansion, snarare än reduktion, i diskussioner med hyresgäster. I Polen har dessutom nyt-vecklingsaktiviteten bromsat in, delvis på grund av konjunkturen, men också som ett resultat av stigande bostadspriser som fått fastighetsutvecklare att byta inriktning. Därför har topphyresnivåerna fortsatt att stiga både i Poznan och Warszawa. I Poznan steg topphyresnivå-erna per kvm och månad från 16 EUR till 17 EUR under 2024 och i Warszawa steg de från 26 EUR till 28 EUR. Även i Riga och Vilnius rapporteras något stigande

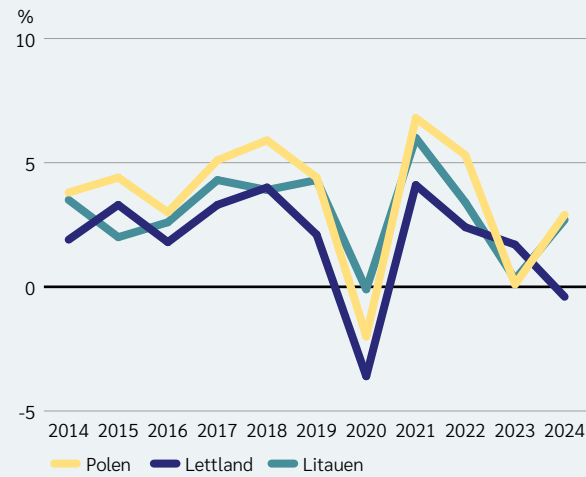
topphyresnivåer till 18,50 respektive 22,00 EUR, medan snitthyrororna i mark-naden snarare varit oförändrade på grund av något lägre efterfrågan och större utbud, jämfört med i Polen. Vakansgraderna var totalt sett stabila och uppgick till 8,3 procent i Vilnius, 10,6 procent i Warszawa, 13,7 procent i Poznan och 18,3 procent i Riga i slutet av året. Spridningen var stor mellan bättre och sämre lägen och fastigheter av högre respektive lägre kvalitet.

Större ägare av kontorsfastigheter	Stad
Hanner	Vilnius
Lords L.B. Asset Management	Vilnius, Riga
Eften Capital	Riga, Vilnius
Capitalica Asset Management	Riga, Vilnius
Vastint	Poznan, Riga, Vilnius
Von der Heyden Group	Poznan
HB Reavis	Warszawa
DWS	Warszawa
Hansainvest	Warszawa
Immofinanz	Warszawa
Karimpol	Warszawa
Ghelamco	Warszawa
Deka Immobilien	Warszawa

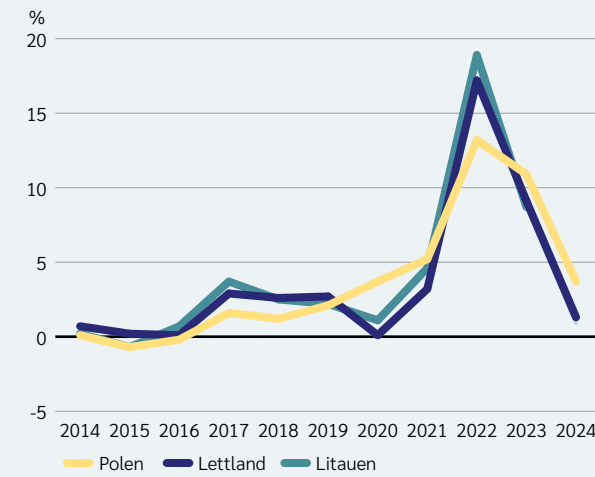
Terrass på innergården tillhörande fastigheten Valdemara Centrs i Riga.



BNP-tillväxt

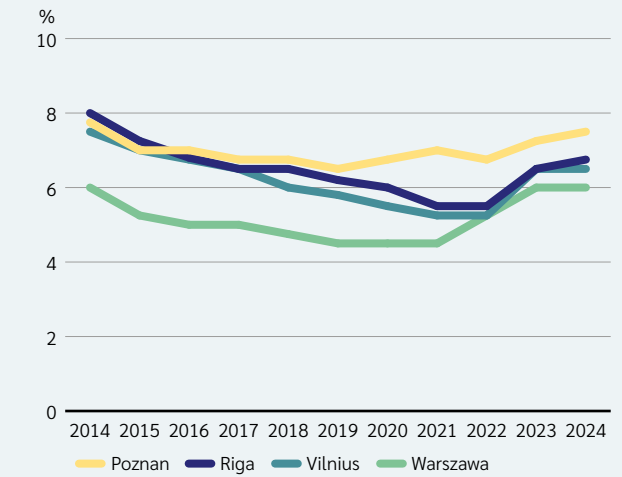


Inflation



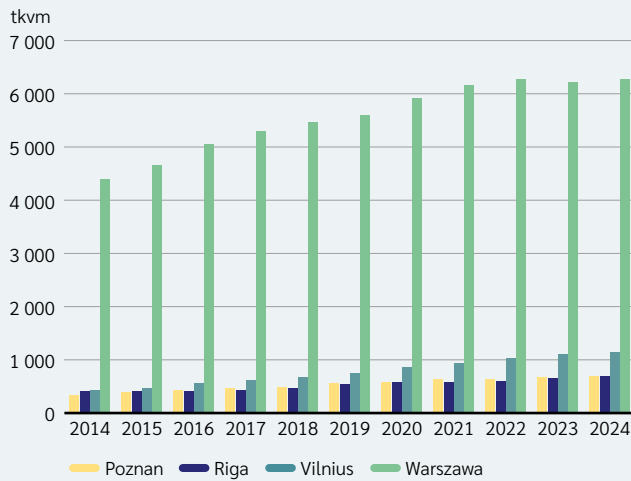
Harmoniserat index för konsumentpriser

Avkastningskrav – kontor



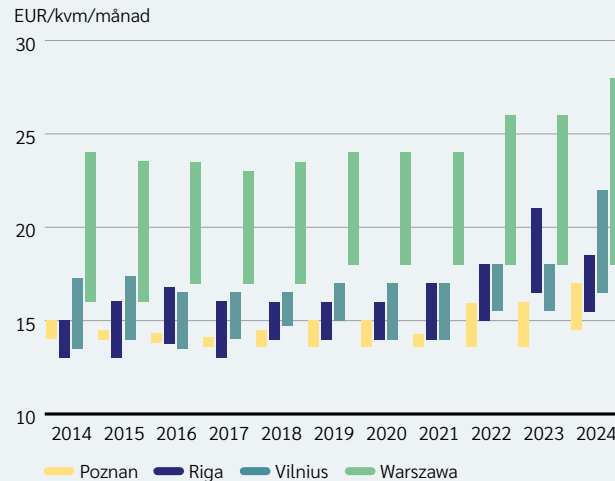
Direktavkastningskrav kontor CBD

Kontorsstock



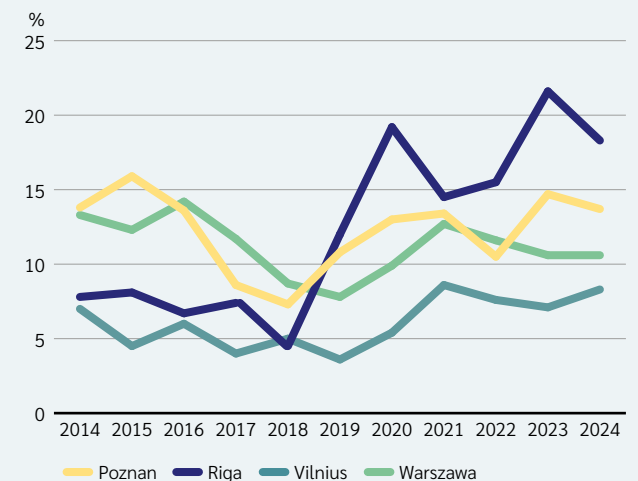
Källa: Colliers, JLL, Eurostat, Swedbank

Hyresnivå – kontor



Marknadshyra, klass-A kontor

Vakansgrad – kontor



Total vakansgrad

Fastighetsbestånd

Fastighetsportföljens värde ökade med 63 procent under året till 935 MEUR. Ökningen var ett resultat av två större fastighetsförvärv i Polen. Orealiserade värdeförändringar hade en liten negativ inverkan på fastighetsvärdet, vilken motsvarades av investeringar i befintligt bestånd. Vid årets slut omfattade Eastnines fastighetsbestånd 16 fastigheter om totalt 271 600 kvm.

Fastighetsportfölj

Eastnines fastighetsportfölj bestod vid årets slut av 16 fastigheter, varav 15 moderna kontorsfastigheter (13) och en projektfastighet (1) på egen mark, belägna i Warszawa, Poznan, Vilnius och Riga. Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 271 600 kvm (182 800). Den absoluta merparten, 96 procent (96) av den uthyrningsbara ytan, utgörs av kontor och resterande 4 procent (4) främst av lokaler för service och handel.

Den ekonomiska uthyrningsgraden steg under året och uppgick till 96,1 procent (93,1) vid årets slut. Ökningen berodde huvudsakligen på förvärv av fullt uthyrda fastigheter, men också delvis på positiv nettointflyttning i befintligt bestånd. Hyresvärdet ökade till 63,6 MEUR (37,8), främst beroende på förvärv av fastigheter. Fastighetsbeståndets genomsnittliga ålder baserat på kvm, exklusive byggnader på projektfastigheten Kimmel, uppgick till 7,3 år (8,3).

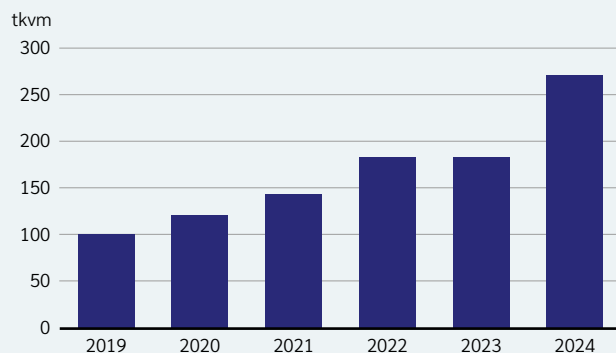
Fastighetsvärde

Eastnines totala fastighetsvärde uppgick till 935,4 MEUR (573,8) vid årets slut. Av marknadsvärdet var 9,6 MEUR (12,7) hänförligt till utvecklingsprojekt. Se not 10 (Förvaltningsfastigheter), s. 83-84, för mer information om värderingsmodell, antaganden och fastighetsvärde.

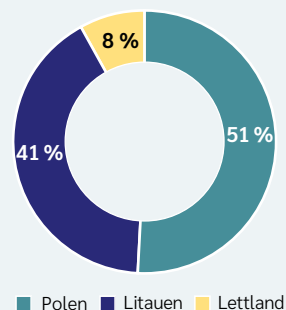
Förvärv och investeringar

Under 2024 har Eastnine förvärvat två kontorsfastigheter i Polen, en i Warszawa

Fastighetsbestånd



Fastighetsvärde per land



och en i Poznan, för totalt drygt 359 MEUR. Inga fastigheter har avyttrats. Investeringar i fastigheter, utöver fastighetsförvärv, uppgick till 4,4 MEUR (2,2). Inga investeringar har skett i koncernens utvecklingsprojekt (0,1 MEUR).

Orealiserade värdeförändringar uppgick till -4,3 MEUR (-34,7). Årets värdeförändring är framförallt på grund av värdenedgång i projektfastigheten Kimmel, då värdet för byggrätter är svagt, men även med anledning av ett högre genomsnittligt avkastningskrav för övriga fastigheter under året.

Uthyrningar

Uthyrningsbar yta uppgick till cirka 271 600 kvm (182 800). Kontrakterad årshyra uppgick till 61,1 MEUR (35,2)

fördelat på över 200 unika hyresgäster (160). För samtliga kontorslokaler tillämpas månadshyra. Vid årets slut uppgick den genomsnittliga årshyran för lokaler till 218 EUR per kvm (193). I Polen var den genomsnittliga årshyran för lokaler 239 EUR per kvm (201), i Litauen 201 EUR per kvm (193) och i Lettland 183 EUR per kvm (181).

Nettouthyrningen var positiv och uppgick till 3 002 kvm (-4 499), motsvarande årshyror om 581 TEUR (-990). Samtidigt har hyresavtal om totalt 24 560 kvm (9 475), med årshyror om 4 640 TEUR (1 905) omförhandlats. Nyuthyrningar har avtalats till en genomsnittlig årshyra om 209 EUR per kvm (217) och omförhandlade avtal till 189 EUR per kvm (201).

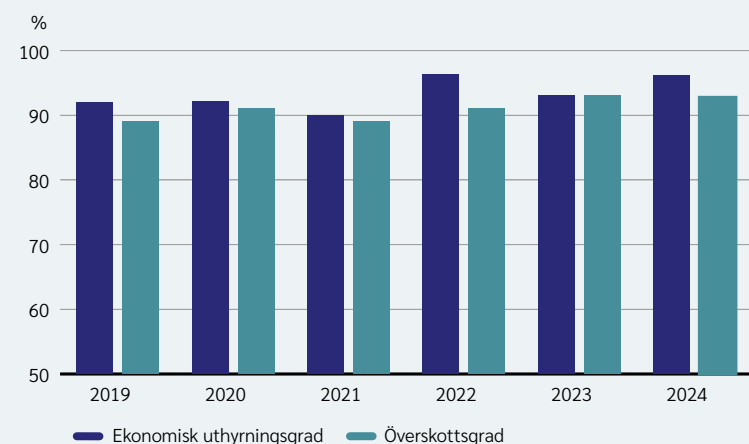
Fastighetskostnader

Eastnines hyresavtal utgörs huvudsakligen av triple-net-avtal, vilket innebär att en stor andel av fastighetens drift- och underhållskostnader vidaredebiteras till hyresgästerna. Eastnine redovisar endast den del av fastighetskostnaderna som ej vidaredebiterats till hyresgästerna, vilket innebär att kostnaderna sjunker om uthyrningsgraden ökar och vice versa. Eastnines andel av fastighetskostnaderna uppgick till 2 970 TEUR (2 535) och överskottsgraden för helåret var 93 procent (93). Fastighetskostnaderna ökade huvudsakligen till följd av större fastighetsbestånd och, i viss mån, en lägre genomsnittlig uthyrningsgrad under året, jämfört med föregående år.

Framtida fastighetsutveckling

Eastnine hade vid årets slut tre framtida utvecklingsprojekt, varav två belägna i Riga; The Pine och Kimmel, samt ett i Vilnius; 3Bures-4. Projekten, som är på planeringsstadiet, har pausats på grund av stor osäkerhet avseende framför allt kostnader för nyproduktion. För mer information om projekten se s. 46.

Ekonomisk uthyrningsgrad och överskottsgrad



Information per lokalkategori

Lokalkategori	Kvm	Hyresvärde, MEUR	Hyresvärde, EUR/kvm/år	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Kontor	260 175	57,2	220	96,2
Handel och service	8 923	1,8	200	87,7
Parkering	–	3,9	–	97,7
Övrigt ¹	2 502	0,7	138	100,0
Totalt	271 600	63,3	219	96,1

¹ Inkluderar hyresvärde för lagerlokaler och övriga intäkter utöver hyresvärde för kontor, handel och service samt parkering.



Gatuplan i Warsaw Unit innehåller kommersiella utrymmen och ett café som är tillgängligt både för hyresgäster och förbipasserande.

	2024 jan–dec	2023 jan–dec
Fastighetsvärdets förändring, MEUR		
Fastighetsvärde vid årets början	573,8	606,2
Fastighetsförvärv	361,5	–
Investeringar i befintliga fastigheter	4,4	2,2
Orealiserade värdeförändringar	-4,3	-34,7
Fastighetsvärde vid årets slut	935,4	573,8
Nyckeltal fastigheter	2024	2023
Uthyrningsbar yta, kvm	271 600	182 757
Antal fastigheter	16	14
Fastighetsvärde, MEUR	935,4	573,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,1	93,1
Hyresintäkter, MEUR	41,5	36,2
Fastighetskostnader, MEUR	3,0	2,5
Överskottsgrad, %	93	93

Fastighetsförteckning

Fastighet	Stad	Uthyrningsbar yta, kvm	Parkerings- platser	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresvärde, MEUR	Hållbarhets- certifiering
Warsaw Unit	Warszawa	60 070	399	100,0	18,0	BREEAM Outstanding
Nowy Rynek D	Poznan	39 258	261	100,0	8,6	LEED Platinum
Nowy Rynek E	Poznan	28 823	242	100,0	6,0	LEED Platinum
Alojas Biroji	Riga	10 129	246	89,9	2,0	LEED Platinum
Kimmel ¹	Riga	–	–	–	–	–
Valdemara Centrs	Riga	8 759	65	65,3	1,8	LEED Gold
Zala 1	Riga	3 629	190	75,8	0,9	LEED Platinum
3Bures-1,2	Vilnius	28 238	1 017	85,2	6,8	LEED Platinum
3Bures-3	Vilnius	13 423	121	87,9	2,7	LEED Platinum
S7-1	Vilnius	12 053	323	100,0	2,4	BREEAM Outstanding
S7-2	Vilnius	15 952	406	100,0	3,1	BREEAM Outstanding
S7-3	Vilnius	14 536	450	100,0	2,8	BREEAM Outstanding
Uniq	Vilnius	6 930	106	94,4	1,8	LEED Platinum
Uptown Park	Vilnius	12 681	321	100,0	2,6	LEED Platinum
Vertas-1	Vilnius	9 472	241	99,5	2,5	LEED Platinum
Vertas-2	Vilnius	7 648	67	99,8	1,7	LEED Platinum
Totalt		271 600	4 455	96,1	63,6	

¹ Projektfastighet, se s. 46.

Polen

Eastnine äger tre kontorsfastigheter i Polen, en centralt i huvudstaden Warszawa och två i centrala affärsdistriktet i regionstaden Poznan, belägen mellan Warszawa och Berlin.

128 tkvm
Uthyrningsbar yta

32,6 MEUR
Hyresvärde

100 %
Uthyrningsgrad



Centrala Warszawa med fastigheten Unimarket

Eastnine i Warszawa och Poznan

Eastnines kontorsfastighet Warsaw Unit finns vid rondellen Daszynskiego i Warszawas snabbt växande stadskärna. Fastigheten stod klar 2021 och förvärvades av Eastnine 2024. Nowy Rynek D och Nowy Rynek E, som är uppförda 2021 och 2023, är centralt belägna i Poznans affärsdistrikt, nära både centralstationen och Gamla stan. Fastigheterna förvärvade 2022 respektive 2024. Eastnines uthyrningsbara yta i Polen uppgick till cirka 128 200 kvm (39 300), varav 60 100 kvm i Warszawa och 68 100 kvm i Poznan, vilket bedöms motsvara en procent (–) av kontorsmarknaden i Warszawa och cirka 10 procent (6) i Poznan.

Hyresvärdet uppgick till 32,6 MEUR (8,3) och fastighetsvärdet uppgick till 480,2 MEUR (117,1) vid årets slut. Fastigheterna ägs med tomträtt.

Resultat och nyckeltal, Polen	2024 jan–dec	2023 jan–dec
Hyresintäkter, MEUR	13,7	8,5
Förvaltningsresultat, MEUR	8,7	5,5
Årets resultat, MEUR	5,7	-0,6
Genomsnittlig årshyra, EUR/kvm	239	201
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100	100

Polen är med nära 37 miljoner invånare EU:s femte största land sett till befolkningstäthet och landets ekonomi är bland de snabbast växande i EU. Polen blev medlem i OECD 1996, i NATO 1999 och i EU 2004. Polens valuta är zloty.

Efter andra världskriget hamnade Polen i Sovjetunionens intressesfär. 1989 fick Polen den första icke-kommunistiska regeringen sedan kriget och är idag en liberal demokrati med fria val och marknads ekonomi. Vid valet hösten 2023 vann Medborgarplattformen, lett av före detta ordföranden för Europeiska rådets ledare Donald Tusk. Maktskiftet har inneburit ett närmande till EU och medel från

Avtalstiden fram till omförhandling av Bolagets tomträttsavtal varierar mellan 73–101 år. Arrendavgiften kan höjas under avtalstiden. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 100 procent (100). Överskottsgraden var 98 procent (98).

Eastnines kontorslokaler i Polen hyrs av stora nationella och internationella företag. I Warsaw Unit sitter Polens näst största försäkringsbolag Warta samt välkända företag såsom Amazon, Moderna, CBRE, Stryker och Panattoni. I Nowy Rynek D har Allegro, en av Polens största e-handelsplattformar huvudkontor, liksom danska Rockwool och tyska Arvato och i Nowy Rynek E finns bland annat hyresgäster som McKinsey och Bank Pekao.

EU-fonder har frigjorts, vilket bidrar till ekonomiskt uppsving.

Huvudstaden Warszawa är ett ekonomiskt och politiskt centrum och inrymmer landets största universitet. I Warszawa bor cirka 1,8 miljoner invånare och i storstadsområdet närmare 3,2 miljoner. Polens ekonomiska reformer har gjort att Warszawa har blivit en viktig stad för företag. Warszawas kontorshyresmarknad är robust med stigande hyresnivåer och hög efterfrågan på bra objekt i attraktiva lägen.

Poznan, som är en av de större regionstäderna i landet, har flera stora universitet och ett diversifierat näringsliv.



Fastigheten Warsaw Unit i centrala Warszawa.



¹ Inom EU harmoniserat inflationsmått för konsumentpriser.



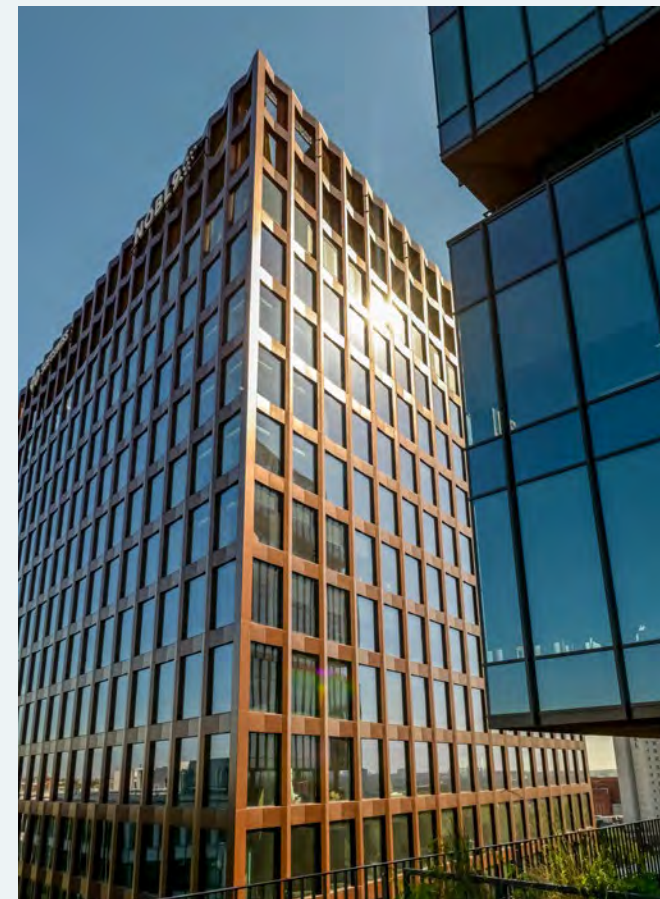
Warsaw Unit

Byggår	2021
Tillträde	Q4-2024
Uthyrningsbar yta	60 070 kvm
Parkeringsplatser	399
Certifiering	BREEAM Outstanding, WELL Platinum, WELL Health and Safety Rating



Nowy Rynek D

Byggår	2021
Tillträde	Q2-2022
Total uthyrningsbar yta	39 258 kvm
Parkeringsplatser	261
Certifiering	LEED Platinum, Building Design and Construction, WELL Gold, WELL Health and Safety Rating



Nowy Rynek E

Byggår	2023
Tillträde	Q2-2024
Uthyrningsbar yta	28 823 kvm
Parkeringsplatser	242
Certifiering	LEED Platinum, Building Design and Construction, WELL Gold, WELL Health and Safety Rating

Litauen

Eastnines fastigheter i Litauen är belägna i huvudstaden Vilnius och koncentrerade till tre områden; centrala affärsdistriktet, parlamentskvarteret och nära centralstationen.

121 tkvm
Uthyrningsbar yta

26,2 MEUR
Hyresvärde

94 %
Uthyrningsgrad



3Bures-1.2 samt 3Bures-3 i Vilnius.

Eastnine i Vilnius

Eastnines nio kontorsfastigheter i Litauen ligger i huvudstaden Vilnius. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppgår till cirka 120 900 kvm, vilket motsvarar en marknadsandel om cirka 11 procent av kontorsmarknaden i staden.

Fastigheterna är belägna i tre centrala områden. Fastigheten Uptown Park finns i ett område nära centralstationen där flera nya kontorsfastigheter utvecklas. I det centrala affärsdistriktet, som löper längs med gatan Konstitucijos prospektas, beläget norr om floden Neris, och där en stor del av Vilnius bestånd av A-klassade kontor återfinns, är Eastnines tre S7-fastigheter samt 3Bures-1,2 och 3Bures-3 belägna. På befintlig mark, invid fastigheterna 3Bures-1,2 samt 3Bures-3, finns även utrymme för ett framtida utvecklingsprojekt, 3Bures-4. Intill

parlamentskvarteret och Gamla stan finns de tre fastigheterna Vertas-1, Vertas-2 samt UniQ. Hyresvärdet för beståndet i Vilnius har ökat till 26,2 MEUR (24,8) och fastighetsvärdet till 386,7 MEUR (382,6) vid årets slut. Fastighetsvärdet har ökat på grund av investeringar om 3,1 MEUR och orealiserade värdeförändringar om 0,9 MEUR. Fastighetsbeståndet inkluderar både tomträtter och äganderätter där Vertas-1, Vertas-2, UniQ och Uptown Park ägs med äganderätt och övriga fastigheter med tomträtt. Kvarvarande löptider för tomträtterna varierar mellan 17 och 75 år.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94 procent (94). Överskottsgraden uppgick till 93 procent (94).

Resultat och nyckeltal, Litauen	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Hyresintäkter, MEUR	24,3	23,7
Förvaltningsresultat, MEUR	14,0	16,5
Årets resultat, MEUR	9,8	-10,2
Genomsnittlig årshyra, EUR/kvm	201	193
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	94

Litauen, som är störst av de tre baltiska länderna sett till antal invånare, har en välfungerande marknadsekonomi. 2004 blev Litauen medlem i EU och Nato, vilket stärkte integrationen mot väst. Landet har visat stadig tillväxt sedan det blev självständigt från Sovjetunionen i början av 90-talet, även om ekonomin de senaste åren har påverkats av pandemin och Rysslands krig i Ukraina. För 2024 hamnade BNP-tillväxten på 2,7 procent och 2025 väntas den ekonomiska tillväxten ligga strax

under tre procent. Inflationen för 2024 uppgick till 0,9 procent. Utbildningsnivån i Litauen är hög och många internationella företag har etablerat centrala affärscentrum och ICT-enheter i landet, vars digitala infrastruktur är bland de bästa inom EU. Litauen blev 2024 rankat som det lyckligaste landet i världen för personer under 30 år, bland annat för dess karriärmöjligheter, balanserade livsstil och innovativa infrastruktur.



Fastigheterna 3Bures-1,2 samt 3Bures-3 ligger i Vilnius centrala affärsdistrikt.

2,9

Antal miljoner invånare i Litauen, varav drygt en halv miljon i Vilnius.

2,7%

BNP-utveckling

0,9%

Inflationstakt¹

¹ Inom EU harmoniserat inflationsmått för konsumentpriser.



3Bures-1,2

Byggår	2008
Tillträde	Q2-2014
Uthyrningsbar yta	28 238 kvm
Parkeringsplatser	1 017
Certifiering	LEED Platinum, Building Operations and Maintenance



3Bures-3

Byggår	2018
Tillträde	Q3-2018
Uthyrningsbar yta	13 423 kvm
Parkeringsplatser	121
Certifiering	LEED Platinum, Building Design and Construction



Uptown Park

Byggår	2020
Tillträde	Q4-2021
Total uthyrningsbar yta	12 681 kvm
Parkeringsplatser	321
Certifiering	LEED Platinum, Building Operations and Maintenance



S7-1

Byggår	2017
Tillträde	Q1-2019
Uthyrningsbar yta	12 053 kvm
Parkeringsplatser	323
Certifiering	BREEAM Outstanding, In-Use



S7-2

Byggår	2019
Tillträde	Q4-2019
Uthyrningsbar yta	15 952 kvm
Parkeringsplatser	406
Certifiering	BREEAM Outstanding, In-Use



S7-3

Byggår	2019
Tillträde	Q2-2020
Total uthyrningsbar yta	14 536 kvm
Parkeringsplatser	450
Certifiering	BREEAM Outstanding, In-Use



Uniq

Byggår	2016
Tillträde	Q2-2021
Uthyrningsbar yta	6 930 kvm
Parkeringsplatser	106
Certifiering	LEED Platinum, Building Operations and Maintenance



Vertas-1

Byggår	2007
Tillträde	Q2-2017
Uthyrningsbar yta	9 472 kvm
Parkeringsplatser	241
Certifiering	LEED Platinum, Building Operations and Maintenance



Vertas-2

Byggår	2007
Tillträde	Q3-2020
Total uthyrningsbar yta	7 648 kvm
Parkeringsplatser	67
Certifiering	LEED Platinum, Building Operations and Maintenance

Lettland

Eastnine äger tre kontorsfastigheter samt en projektfastighet, centralt belägna i Lettlands huvudstad Riga. Därutöver finns ytterligare ett utvecklingsprojekt, beläget på samma mark som en befintlig förvaltningsfastighet.

23 tkvm
Uthyrningsbar yta

4,7 MEUR
Hyresvärde

78 %
Uthyrningsgrad



Fastigheten Alojas Biroja Riga.

Eastnine i Riga

Eastnines fastighetsportfölj i Lettland är koncentrerad till huvudstaden Riga. I Riga sker utvecklingen av moderna kontor centralt i staden samt runt området Skanste i avsaknad av ett tydligt affärsdistrikt. Eastnines samtliga tre kontorsfastigheter, samt en projektfastighet, återfinns i centrala Riga, längs en av huvudgatorna, Krisjaņa Valdemara iela, samt intilliggande Zala iela. Fastighetsportföljens totala uthyrningsbara yta uppgick till cirka 22 500 kvm, vilket bedöms motsvara tre procents marknadsandel av kontorsmarknaden i

staden. Därutöver finns ytterligare ett kommande utvecklingsprojekt, beläget på samma tomt som förvaltningsfastigheten Alojās Biroji.

Hyresvärdet för beståndet i Riga uppgick till 4,7 MEUR (4,7). Det sammanlagda fastighetsvärdet uppgick till 68,8 MEUR (74,1), varav värdet på projektfastigheter var 9,2 MEUR (12,3). I Riga ägs samtliga fastigheter med äganderätt.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 78 procent (77). Överskottsgraden minskade till 71 procent (79).

Resultat och nyckeltal, Lettland	2024 jan–dec	2023 jan–dec
Hyresintäkter, MEUR	3,6	4,0
Förvaltningsresultat, MEUR	1,0	1,7
Årets resultat, MEUR	-5,9	-6,5
Genomsnittlig årshyra, EUR/kvm	193	181
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	78	77

Lettland, med sin långa kustremsa mot Östersjön, har stora transporthamnar som är sammanlänkade med vägar och järnvägar. Landet är till hälften täckt av skog och den bioekonomiska sektorn är stor. Huvudstaden Riga är en historisk arkitekturpärla och är med på Unescos världsarvslista med sina välbevarade byggnader från medeltiden, magnifika jugendkvarter, gotiska kyrkor och karaktäristiska lettiska trähus.

Lettland blev självständigt från Sovjetunionen 1991, gick med i EU och Nato 2004, införde euro som valuta 2014 och blev medlem i OECD 2016.

Inflationen i Lettland sjönk från 9,1 i slutet av 2023 till 1,3 procent 2024. BNP-utvecklingen under året förblev liksom föregående år svag och uppgick till -0,4 procent.



1,9

Antal miljoner invånare
i Lettland, varav
0,9 miljoner i Riga.

-0,4%

BNP-utveckling

1,3%

Inflationstakt¹

¹ Inom EU harmoniserat inflationsmått för konsumentpriser.



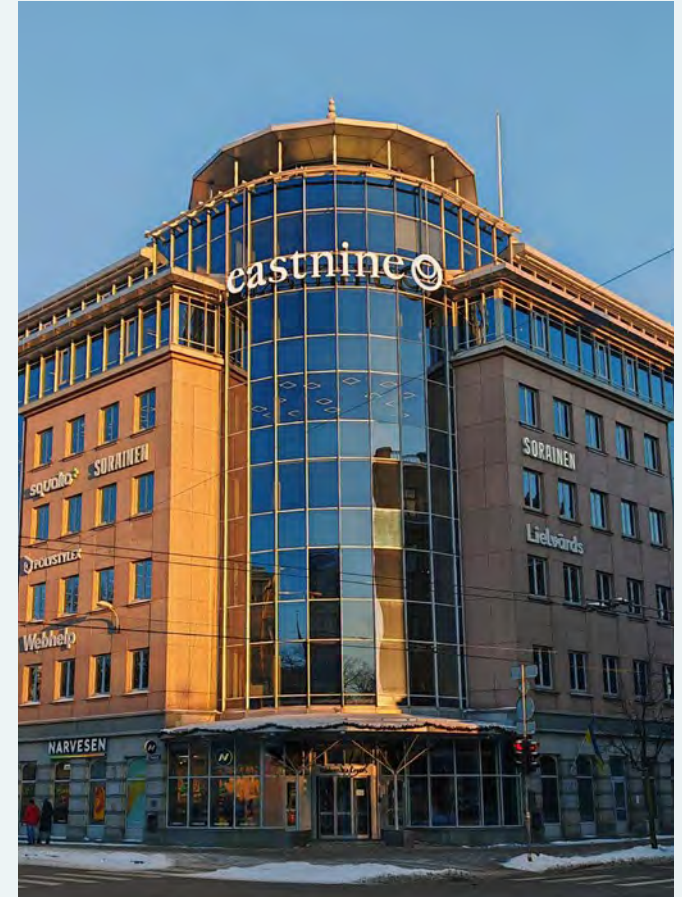
Alojas Biroji

Byggår	2004
Tillträde	Q2-2018
Uthyrningsbar yta	10 129 kvm
Parkeringsplatser	246
Certifiering	LEED Platinum, Building Operations and Maintenance



Zala 1

Byggår	2009
Tillträde	Q2-2021
Uthyrningsbar yta	3 629 kvm
Parkeringsplatser	190
Certifiering	LEED Platinum, Building Operations and Maintenance



Valdemara Centrs

Byggår	1999
Tillträde	Q4-2019
Total uthyrningsbar yta	8 759 kvm
Parkeringsplatser	65
Certifiering	LEED Gold, Building Operations and Maintenance

Information om utvecklingsprojekten Kimmel samt The Pine presenteras på s. 46.

Utvecklingsprojekt

Eastnine har tre framtida utvecklingsprojekt, varav två i Riga och ett i Vilnius. Samtliga projekt ligger i framkant när det gäller hållbarhet, arkitektur samt stadsplanering och omfattar totalt 64 000 kvm uthyrningsbar yta. Fastigheternas design och konstruktion har tagits fram efter öppna, internationella arkitekttävlingar. Projekten, som är på planeringsstadiet, har pausats på grund av bland annat stor osäkerhet avseende kostnaden för nyproduktion.



3Bures-4 i Vilnius

I Vilnius centrala affärsdistrikt, intill Eastnines fastigheter 3Bures-1,2 samt 3Bures-3, planerar Eastnine att uppföra ytterligare en kontorsbyggnad, 3Bures-4, på befintlig mark. Fastigheten som planeras bli 16 våningar ovan mark, och tre våningar under, inkluderar cirka 13 200 kvm uthyrningsbar yta samt mer än 1 000 parkeringsplatser. Avsikten är att 3Bures-4 ska hållbarhetscertifieras vid uppförandet och målet är att driften ska vara klimatneutral.



The Pine i Riga

Kontorsfastigheten The Pine ska huvudsakligen konstrueras i trä, med ambitionen att hålla högsta standard vad gäller hållbarhet och hyresgästupplevelse. Byggnaden ska uppföras i direkt anslutning till befintlig byggnad på fastigheten Alojās Biroji i Riga och beräknas inrymma cirka 15 600 kvm uthyrningsbar yta och över 300 parkeringsplatser. Byggnaden omfattar fem våningsplan över mark och tre våningsplan under mark. Utöver kontor planeras bland annat konferenscenter, butiker, restauranger och gym. The Pine förväntas kunna uppnå klimatneutral drift efter färdigställandet. Bygglov har erhållits.



Kimmel i Riga

Projektfastigheten Kimmel i centrala Riga består av mark och kulturmärkta tegelbyggnader. Visionen är att skapa en central mötesplats, där ett grönt urbant kvarter, med mycket plats för liv och rörelse, växer fram. Kontorsfastigheten ska främja ett öppet flöde mellan inom- och utomhusmiljö, där människor intill sina arbetsplatser även kan upptäcka konst, gallerier, restauranger och butiker samt delta i olika evenemang. Total uthyrningsbar yta bedöms uppgå till cirka 36 000 kvm, varav knappt 4 000 kvm avser befintliga kulturmärkta tegelbyggnader som kommer att anpassas till de nya byggnaderna. Projektet kan komma att genomföras i tre separata steg. Fastigheten kommer därutöver att inrymma ett underjordiskt garage. Kimmel planeras genomgå certifieringsprocess för både byggnad och människors välbefinnande. Efter färdigställande beräknas driften vara klimatneutral.

Hyresgäster

Eastnines kundlöfte är att göra sitt yttersta för att skapa en konkurrensfördel för kunderna. Nära och långsiktiga relationer med hyresgästerna, som till övervägande del utgörs av större, stabila företag med internationell verksamhet, eftersträvas. Hyresgästerna är huvudsakligen verksamma inom finans, informations-, kommunikations- och teknologisektorn (ICT) samt e-handel. Den genomsnittliga återstående hyrestiden uppgår till 4,1 år.

Moderna och hållbara kontor

Eastnine erbjuder inspirerande, flexibla och moderna kontor i premiumlägen för hyresgäster med höga krav. Effektiva fastigheter med bra inomhusmiljö och arbetsklimat, samt god service är viktigt. Lokaler är flexibla och utformas efter hyresgästernas behov och identitet. Ofta finns tillgång till caféer, restauranger, gym, klädvård och parkering för bil och cykel. För att möta efterfrågan på hållbara och effektiva kontorslösningar arbetar Eastnine aktivt med hållbarhetscertifiering av kontorsbyggnader som ger en kvalitetsstämpel på byggnaden.

Gröna hyresavtal fyller en viktig funktion för att främja hållbar fastighetsdrift. Avtalen ger även hyresgäster möjlighet att engagera sig i åtgärder för att optimera driften och minska påverkan på miljön. Vid utgången av 2024 uppgick andelen gröna hyresavtal till 45 procent (68), en minskning på grund av fastighetsförvärv med avsaknad av gröna avtal.

Värdeskapande relationer

Med en lokal närvaro eftersträvar Eastnine långsiktiga och värdeskapande relationer. Samarbete, engagemang och hög servicegrad är ledord när det kommer till hyresgästrelaterade frågor, med målsättningen att våra hyresgäster ska ha en bra upplevelse i våra byggnader. För att våra hyresgäster ska trivas och må bra anordnar Eastnine regelbundet olika tillställningar för att uppmuntra till fysisk aktivitet, främja en hälsosam livsstil och känna gemenskap. Årligen arrangeras exempelvis en stegtävling för våra hyresgäster där även Eastnine-anslagna uppmuntras att delta.

Att vara hyresgäst hos Eastnine

I Polen och Baltikum är merparten av hyresavtalen tidsbegränsade, vilket innebär att hyresgästens avtal upphör till avflyttning om ingen ny överenskommelse sker. En förlängning av ett hyresavtal kräver därmed en aktiv förhandling från båda parterna. Hyresavtalen kan



Hyresgäst i ett modernt kontor i fastigheten Valdemara Centrs i Riga.

innehålla klausuler som innebär att hyresgästen, vid avtalsförfall, har en första rätt till omförhandling av den förhyrda ytan samt en prioriterad rätt att utöka förhyrd yta. I avtal kan det även förekomma en ensidig rätt för hyresgästen att avbryta avtalet i förtid (break-option). Eastnine som hyresvärd strävar efter att vara lyhörd mot hyresgästerna och har regelbunden dialog i olika frågor inklusive det framtida lokalbehovet.

Största hyresgäster

Hyresgäst	Andel av kontrakterad årshyra, %
Warta	11
Allegro	10
Danske Bank	8
Telia	5
Vinted	3
McKinsey	3
Swedbank	3
CBRE	2
Rockwool	2
Moderna	2
Totalt	50

Hyresgäster

Största hyresgäster

Bland Eastnines stora hyresgäster finns flera internationella företag som valt att etablera sin verksamhet i centralt belägna och moderna fastigheter. Av hyresgästerna är 28 procent (27) verksamma inom finans, 21 procent (27) inom ICT och 14 procent (21) inom e-handel. Vid årets slut uppgick Eastnines genomsnittliga årshyra till 218 EUR per kvm (193), i Polen uppgick den till 239 EUR per kvm (201), i Litauen till 201 EUR per kvm (193) och i Lettland till 183 EUR per kvm (181). Totala hyresintäkter, för samtliga hyresavtal över hela avtalstiden, uppgick till 247 MEUR

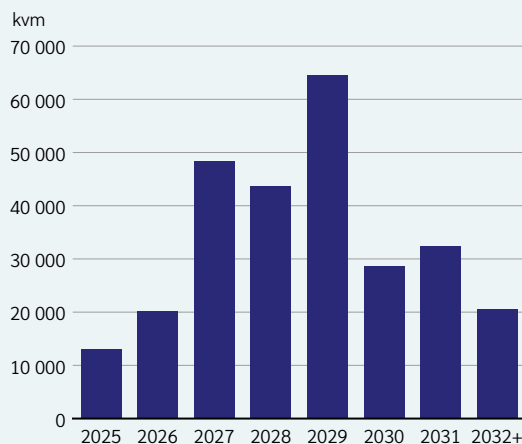
(134), varav 49 MEUR (25) förfaller senare än fyra år. Eastnine tillämpar månadshyra för samtliga kontorslokaler. Som säkerhet kräver Eastnine normalt en deposition eller bankgaranti om 2–3 månadshyror i samband med tecknande av avtal.

De tio största hyresgästerna förhyr 135 164 kvm (106 354). Hyresgästkoncentrationen har successivt minskat i takt med att Eastnines fastighetsbestånd har växt. I samband med årets två förvärv adderades Warta, McKinsey, CBRE och Moderna till topp 10-listan över de största hyresgästerna. Vid slutet av 2024 var Warta den största hyres-

gästen med en kontrakterad årshyra motsvarande 11 procent av total årshyra. Kontrakterad årshyra för de tio största hyresgästerna uppgick till 30,6 MEUR (21,3), motsvarande 50 procent (61) av total årshyra.

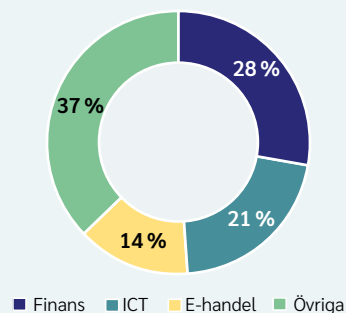
Genomsnittlig återstående löptid på hyresavtalen för de tio största hyresgästerna uppgick till 4,1 år (4,0), vilket även gäller för samtliga hyresavtal (3,8 år). De sammanlagda årshyror, inkluderande även parkering och övriga hyresintäkter, uppgick per 31 december, till 61,1 MEUR (35,2), varav årshyror i Polen stod för 53 procent (24), Litauen för 41 procent (66) och Lettland för 6 procent (10).

Förfall hyresavtal¹



¹ Diagrammet visar förfall av hyresavtal per år baserat på antal kvm per den 31 december 2024.

Hyresgäster per bransch



Hyresgästevent utanför fastigheterna Nowy Rynek D och E i Poznan.

Hyresgästerna – våra viktigaste ambassadörer



För Eastnine ska kontoret vara en mötesplats där idéer kan flöda, människor mötas och framgångsrik affärsverksamhet utvecklas. Eastnines kontorslokaler ska vara attraktiva, inspirerande och effektiva. De ska stödja hyresgästernas affärsmodell. Servicenivån ska vara bortom förväntan och kontoren ska bidra till bra affärer.

I syfte att skapa hög kundnöjdhet, proaktiv service och låg omsättningshastighet förs en regelbunden dialog med samtliga hyresgäster. Varje år mäts kundnöjdheten genom NPS (Net Promotor Score). NPS mäts på en skala från -100 till 100. Årets NPS uppgick till 60 (61) för samtliga fastigheter, exklusive Warsaw Unit som förvärvades i slutet av november.

”Det bästa är kommunikationen med Eastnine, liksom lokalerna och möblerna samt att problem löses snabbt.”

En hyresgästs svar, som arbetar i en av Eastnines 3Bures-fastigheter i Vilnius, på frågan vad som är det bästa med kontoret.

Aktuell intjäningsförmåga

För att underlätta bedömningen av Bolagets ställning presenterar Eastnine aktuell intjäningsförmåga. Intjäningsförmågan är en teoretisk bedömning för att beskriva Bolagets aktuella intjäning per den 31 december 2024.

Visar ögonblicksbild

Intjäningsförmågan ska ej förväxlas med en prognos för kommande tolv månader, utan är en ögonblicksbild som visar vilket resultat Eastnine kan generera under en 12-månadersperiod under givna förutsättningar. Den grundar sig på det fastighetsbestånd som föreligger på balansdagen.

Intjäningsförmågan omfattar aktuella hyresavtal, men inkluderar ingen bedömning vad gäller framtida utveckling av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer.

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

- Hyresintäkterna baseras på kontrakterade intäkter omräknat till årsintäkt.
- Fastighetskostnader och centrala administrationskostnader utgörs av aktuellt utfall för de senaste 12 månaderna.
- Räntekostnader beräknas utifrån räntebärande skulder på balansdagen och den genomsnittliga räntenivån,

med tillägg för periodiserade uppläggningskostnader.

- Ränteintäkter beräknas utifrån likvida medel på balansdagen och aktuell räntenivå.
- Andra finansiella intäkter och kostnader har bedömts motsvara budget.

Kommentarer intjäningsförmåga

- Förvärven av fastigheterna Nowy Rynek E och Warsaw Unit har kraftigt ökat hyresintäkter, driftnetto och förvaltningsresultat.
- Fastighetskostnaderna har ökat på grund av förvärv och lägre genomsnittlig uthyrningsgrad under året.
- Förvaltningsresultatet per aktie vid årets slut har ökat med 0,07 EUR, huvudsakligen på grund av förvärv.
- Räntetäckningsgraden sjönk och nettoskuldkvoten steg på grund av lägre ränteintäkter och högre räntekostnader, som en följd av högre låneskuld och mindre kassa.
- Direktavkastningen steg, framför allt på grund av fastighetsförvärven.



Fastigheten Nowy Rynek D, förvärvad 2022 och Eastnines första fastighetsförvärv i Polen.

TEUR	2024 31 dec	2023 31 dec	Förändring, %
Hyresintäkter	61 061	35 240	+73
Fastighetskostnader	-2 970	-2 535	+17
Driftnetto	58 091	32 705	+78
Centrala administrationskostnader	-4 330	-3 679	+18
Ränteintäkter	394	4 505	-91
Räntekostnader	-22 447	-11 422	+97
Andra finansiella intäkter och kostnader	-44	-46	-4
Förvaltningsresultat	31 664	22 063	+44
Nyckeltal	2024 31 dec	2023 31 dec	Förändring, enhet
Förvaltningsresultat, per aktie vid årets slut, EUR	0,32	0,25	+0,07
Överskottsgrad, %	95,1	92,8	+2,3
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,9	-0,5
Nettoskuldquot, ggr	8,6	5,2	+3,4
Genomsnittlig räntenivå, %	4,5	4,0	+0,5
Direktavkastning exklusive projektfastigheter, %	6,3	5,8	+0,5
Direktavkastning, %	6,2	5,7	+0,5
Förvaltningsfastigheter, TEUR	935 374	573 771	+361 603

Finansiell information och styrning

Följande sidor utgör Eastnines legala årsredovisning, innehållande förvaltningsberättelse, inklusive information om finansiering och risker, finansiella rapporter, noter och bolagsstyrningsrapport.

42 MEUR

Hyresintäkter

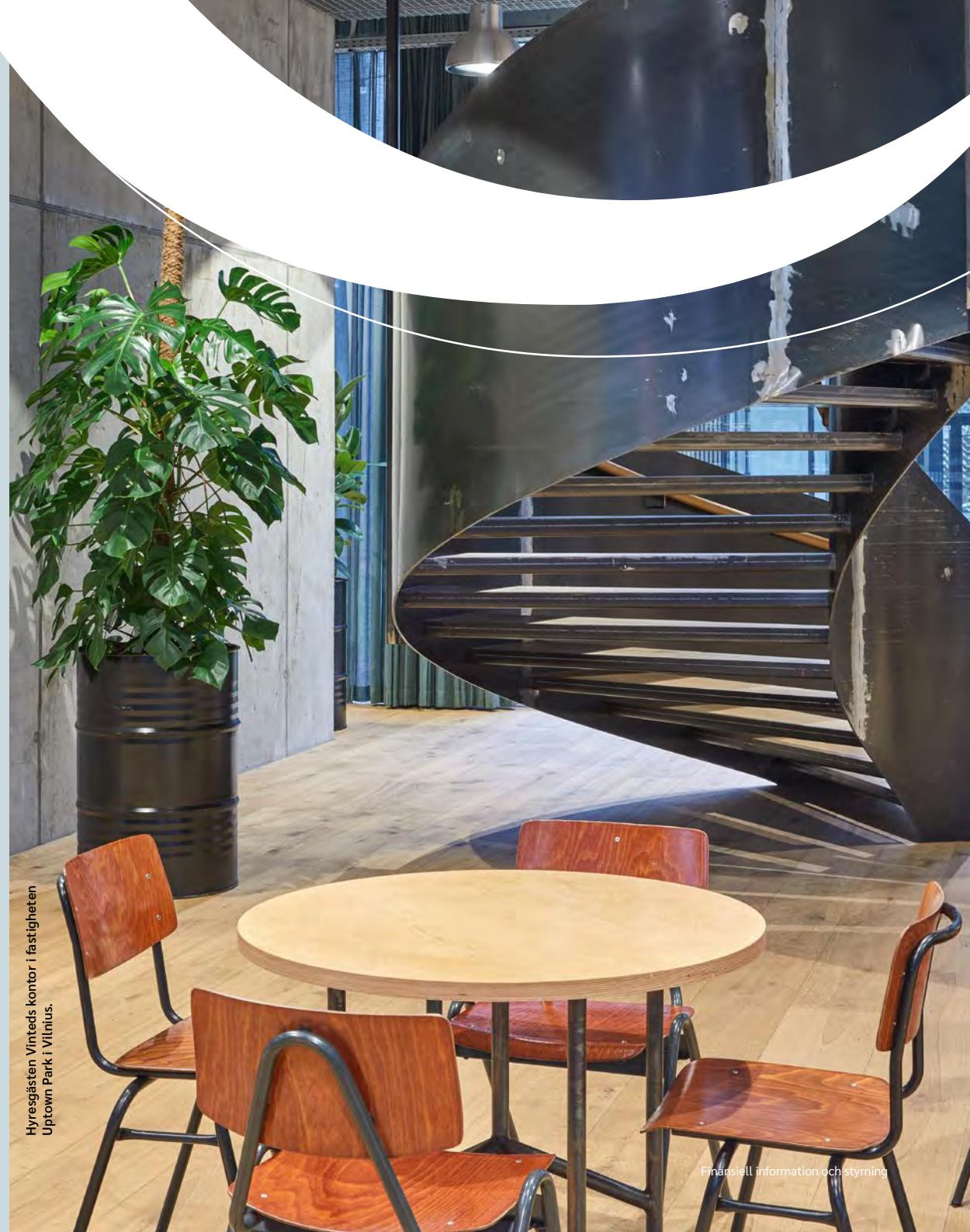
22 MEUR

Förvaltningsresultat

0,25 EUR

Förvaltningsresultat per aktie

Hyresgästen Vinteds kontor i fastigheten Uptown Park i Vilnius.



Innehållsförteckning

52

Förvaltningsberättelse

- 57 Finansiering
- 59 Risker

67

Finansiella rapporter Koncernen

- 67 Koncernens rapport över totalresultat
- 68 Koncernens rapport över finansiell ställning
- 69 Koncernens rapport över förändringar i eget kapital
- 70 Koncernens rapport över kassaflöden

71

Finansiella rapporter Moderbolaget

- 71 Moderbolagets resultaträkning
- 71 Moderbolagets balansräkning
- 72 Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital
- 73 Moderbolagets rapport över kassaflöden

74

Noter till finansiella rapporter

- | | | | | | |
|----|--------|--|----|--------|--|
| 74 | Not 1 | Redovisningsprinciper | 86 | Not 18 | Likvida medel |
| 77 | Not 2 | Segmentsrapportering | 87 | Not 19 | Eget kapital |
| 78 | Not 3 | Hysesintäkter | 88 | Not 20 | Räntebärande skulder |
| 78 | Not 4 | Fastighetskostnader | 88 | Not 21 | Uppskjuten skatteskuld |
| 78 | Not 5 | Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar | 89 | Not 22 | Andra långfristiga skulder |
| | | | 89 | Not 23 | Övriga skulder |
| 82 | Not 6 | Centrala administrationskostnader | 89 | Not 24 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |
| 82 | Not 7 | Arvode och ersättningar till revisorer | 89 | Not 25 | Aktier och andelar i koncernföretag |
| 82 | Not 8 | Leasingavtal | 90 | Not 26 | Finansiella instrument |
| 83 | Not 9 | Finansiella intäkter och kostnader | 92 | Not 27 | Finansiella risker och riskhantering |
| 83 | Not 10 | Förvaltningsfastigheter | 93 | Not 28 | Närstående |
| 85 | Not 11 | Derivatinstrument | 94 | Not 29 | Specifikationer till kassaflödesanalysen |
| 85 | Not 12 | Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar | 94 | Not 30 | Resultat per aktie |
| 85 | Not 13 | Övriga intäkter | 94 | Not 31 | Ställda säkerheter och eventalförpliktelser |
| 85 | Not 14 | Skatter | 94 | Not 32 | Uppgifter om moderbolaget |
| 86 | Not 15 | Inventarier | 94 | Not 33 | Händelser efter räkenskapsårets slut |
| 86 | Not 16 | Kundfordringar | | | |
| 86 | Not 17 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | | |

95

Nyckeltal m.m.

- 95 Femårsöversikt nyckeltal
- 97 Styrelsens och vd:s försäkran
- 98 Revisionsberättelse
- 102 Intervju med styrelseordförande
- 103 Bolagsstyrningsrapport
- 108 Styrelse
- 109 Ledning

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Eastnine AB (publ), organisationsnummer 556693-7404, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024. Moderbolagets och koncernens rapporteringsvaluta är euro.

Allmänt om Eastnine

Eastnine AB (publ) är ett fastighetsbolag noterat på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. Eastnine ska vara den ledande, långsiktiga leverantören av moderna och hållbara kontorslokaler i förstklassiga lägen på utvalda marknader i Polen och Baltikum.

Koncernens fastighetsverksamhet förvaltas av helägda dotterbolag i Eastnine-koncernens respektive verksamhetsland. Vid årets slut hade Eastnine 22 heltidsanställda i Sverige, Litauen och Lettland.

Affärsplan och mål

Eastnines gällande affärsplan antogs av styrelsen i december 2023. Därefter har vissa justeringar gjorts, däribland av utdelningspolicyn som ändrades i februari 2025. Eastnines vision är att skapa och tillhandahålla de bästa mötesplatserna där idéer kan flöda, människor mötas och framgångsrik affärsverksamhet utvecklas. Eastnines ambition är att fastighetsportföljen med kontorsfastigheter ska växa på de prioriterade marknaderna Polen och Baltikum, förutsatt att tillväxten bidrar till ökad lönsamhet. Eastnine är en långsiktig ägare och strävar efter att skapa en konkurrensfördel för sina kunder.

Övergripande mål

Att skapa en hållbar, attraktiv totalavkastning på aktieägarnas investering.

Tillväxtmål

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

Finansiella mål

- Avkastning på eget kapital bör vara minst 10 procent över tid.
- Förvaltningsresultat per aktie bör öka.
- Utdelningspolicy 2024: Utdelning ska, över tid, motsvara minst 50 procent av förvaltningsresultatet efter avdrag för aktuell skatt.
- Utdelningspolicy från 2025: Eastnine har ambitionen att årligen öka utdelning per aktie. Utdelningen ska uppgå till minst en tredjedel av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt.

Finansiella limiter

- Eastnine eftersträvar en belåningsgrad kring 50 procent över en konjunkturcykel. Belåningsgraden ska inte överstiga 60 procent.
- Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 ggr.

Övergripande hållbarhetsmål¹

Eastnine har som ambition att vara en ledare inom hållbarhet i sina regioner genom att sträva mot följande mål:

- 100 procent EU taxonomi-förenlig fastighetsverksamhet.
- Klimatneutral fastighetsdrift år 2030 och reducerade utsläpp från nybyggnation och hyresgästanpassningar.
- 100 procent hållbarhetscertifierad fastighetsportfölj.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- I mitten av mars erhöll fastigheten Uptown Park i Vilnius hållbarhetscertifieringen LEED Platinum, vilket innebar att hela Eastnines fastighetsportfölj blev hållbarhetscertifierad.
- I mars refinansierades banklån om 62 MEUR.
- Vid årsstämman 2024 invaldes Louise Richnau som ny styrelseledamot i Eastnine.
- I maj genomfördes en aktiesplit där aktieägare erhöll fyra nya aktier mot en befintlig.
- I juni förvärvades kontorsfastigheten Nowy Rynek E i Poznan för 79 MEUR.
- I oktober erhöll Eastnine fem stjärnor i GRESBs årliga internationella granskning av hållbarhetsarbetet i fastighetsbolag.
- I november förvärvades kontorsfastigheten Warsaw Unit i Europas största kontorstransaktion 2024. Eastnine emitterade nära 8,8 miljoner aktier till fastighetens säljare som del av köpeskillingen baserat på det aktuella långsiktiga substansvärdet.
- I december refinansierades banklån om 23 MEUR.

¹ Utöver dessa övergripande hållbarhetsmål, finns områdesspecifika mål och nyckeltal som följs upp inom ramen för Bolagets hållbarhetsstrategi, se s. 24–27.

Förvaltning

Vid årets slut uppgick den uthyrningsbara ytan till 271 600 kvm (182 800). Under året har nyteckning av totalt 8 466 kvm (8 363) skett till en genomsnittlig hyra om 209 EUR/kvm och år (217). Hyresnivå för omförhandlade hyresavtal, om 24 560 kvm (9 475), uppgick till 189 EUR/kvm och år (201).

Nettouthyrningen, det vill säga nytecknade avtal minus uppsagda avtal, har under året varit positiv och uppgick till 3 002 kvm (-4 499), motsvarande ökade årshyror om 581 TEUR (-990).

Hyresintäkter, uthyrningsgrad och WAULT

Vid årets slut uppgick årliga avtalade hyresintäkter till 61 061 TEUR (35 240), motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 95,1 procent (93,1). Årets hyresintäkter ökade med 15 procent (19) till 41 523 TEUR (36 166). Ökningen är en följd av förvärven av Nowy Rynek E i juni och Warsaw Unit i november. Hyresintäkterna i en jämförbar portfölj var i nivå med föregående år. Den genomsnittliga återstående avtalslängden för hyresavtalen vid årets slut, viktat efter avtalade hyresintäkter (WAULT), uppgick till 4,1 år (3,8).

Årets hyresintäkter, TEUR	2024	2023
Jämförbara fastigheter	36 475	36 166
Ej jämförbara fastigheter	5 048	–
Summa	41 523	36 166

Segmentsrapportering

Segmentet Fastigheter i Polen genererade ett förvaltningsresultat om 8 746 TEUR (5 542) och ett resultat för året om 5 709 TEUR (-635). Förvaltningsresultat för segmentet Fastigheter i Litauen uppgick till 14 037 TEUR (16 452) och årets resultat till 9 756 TEUR (-10 159). Segmentet Fastigheter i Lettland genererade ett förvaltningsresultat om 1 017 TEUR (1 709) och ett resultat för året om -5 859 TEUR (-6 542). Ej allokerade centrala administrationskostnader, andra finansiella intäkter och kostnader samt skatter uppgick till -3 698 TEUR (-4 842).

Resultat

Driftnettot uppgick till 38 553 TEUR (33 631) och överskottsgraden uppgick till 93 procent (93). Förvaltningsresultatet uppgick till 22 193 TEUR (17 698). Huvudorsaken till resultatökningen var två stora fastighetsförvärv i Polen. Även ränteutgifter bidrog till ökningen av förvaltningsresultatet. Högre räntekostnader till följd av nyupptagna lån i samband med de två förvärven samt högre räntenivå begränsade ökningen av förvaltningsresultatet.

Orealiserade värdeförändringar i fastigheter uppgick till -4 260 TEUR (-34 685). Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till -5 433 TEUR (-7 767). Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar uppgick till 93 TEUR (-49 870) och är relaterat till realiserade värdeförändringar från valutaterminer om 41 TEUR (-) samt slutbetalning från East Capital Baltic Property Fund II om 53 TEUR (298). Resultat före skatt uppgick till 12 593 TEUR (-74 625). Årets skatt var -6 685 TEUR (2 576), varav -1 520 TEUR (-449) i aktuell skatt samt -5 165 TEUR (3 025) i uppskjuten skatt. Årets resultat uppgick till 5 908 TEUR (-72 048) och årets totalresultat till 4 957 TEUR (-71 658).

Kassaflöde och likvida medel

Kassaflöde från verksamheten, före förändringar i rörelsekapital, uppgick till 20 131 TEUR (17 715). Förändringar i rörelsekapital var 4 604 TEUR (-984). Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -324 884 TEUR (141 328). Kassaflödet från finansieringsverksamheten var 202 686 TEUR (-49 274), varav utdelning till aktieägarna var -8 290 TEUR (-6 599). Totalt kassaflöde för året uppgick till -97 463 TEUR (108 785) och likvida medel till 31 185 TEUR (128 620) vid årets slut.

Moderbolaget

Årets resultat efter skatt uppgick till 2 747 TEUR (-44 894). Resultatet från föregående år är huvudsakligen relaterat till försäljningen av innehavet i Melon Fashion Group.

Resultat per segment, TEUR	2024	2023
Fastigheter i Polen		
Förvaltningsresultat	8 746	5 542
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	1 528	-3 854
Orealiserade värdeförändringar i derivat	-3 378	-2 468
Aktuell skatt	-719	-447
Uppskjuten skatt	-468	592
Resultat Fastigheter i Polen	5 709	-635
Fastigheter i Litauen		
Förvaltningsresultat	14 037	16 452
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	869	-22 849
Orealiserade värdeförändringar i derivat	-1 869	-5 032
Uppskjuten skatt	-3 282	1 270
Resultat Fastigheter i Litauen	9 756	-10 159
Fastigheter i Lettland		
Förvaltningsresultat	1 017	1 709
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	-6 657	-7 981
Orealiserade värdeförändringar i derivat	-215	-268
Aktuell skatt	-3	-2
Resultat Fastigheter i Lettland	-5 859	-6 542
Övriga investeringar¹		
Orealiserade värdeförändringar	–	–
Realiserade värdeförändringar och utdelningar	–	-49 870
Resultat Övriga investeringar	–	-49 870
Ofördelat		
Centrala administrationskostnader	-4 282	-3 679
Ej allokerat finansnetto	2 675	-2 326
Orealiserade värdeförändringar i derivat	29	–
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	93	–
Aktuell skatt	-798	–
Uppskjuten skatt	-1 415	1 163
Resultat Ofördelat	-3 698	-4 842
Årets resultat	5 908	-72 048

¹ Under 2023 avyttrades det sista innehavet (innehavet i MFG) i segmentet Övriga investeringar, varefter det inte längre har någon resultatpåverkan och utgår ur rapporteringen när jämförelseperioden upphör.

Framtida utveckling

Eastnines verksamhet står på en stabil grund med en belåningsgrad i enlighet med plan och tillfredsställande god likviditet. Det, tillsammans med moderna och miljöcertifierade fastigheter med stora och stabila hyresgäster, hög uthyrningsgrad och lång genomsnittlig återstående hyrestid gör att utgångsläget är gott. Eastnine har som ambition att fortsätta växa fastighetsbeståndet, då det normalt sett är mycket positivt för resultat- och avkastningsutveckling. Tillväxt ska ske med fokus på totalavkastning för aktieägarna samt förbättrat förvaltningsresultat per aktie och inom ramen för finansiella limiter.

Viktiga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har föreslagit en utdelning om 1,20 SEK per aktie (1,16). Styrelsen har även beslutat att ändra policyn avseende utdelning, från och med räkenskapsåret 2025. Läs mer under rubriken Utdelning samt Förslag till vinstdisposition.

Louise Richnau har föreslagits till ny styrelseordförande i Eastnine AB. Liselotte Hjorth har avböjt omval.

Eastnine har förstärkt ledningsgruppen med Emil Holmström, Chief Investment Officer, Eric Stadler, finanschef, Julius Niedvaras, landschef i Litauen och Janis Meiers, landschef i Lettland, vilka samtliga var befintliga medarbetare i Eastnine. Efter utnämningarna består ledningsgruppen av sex personer, inkluderande även Eastnines vd Kestutis Sasnauskas samt CFO och vice vd Britt-Marie Nyman.

Aktieinformation

Det totala antalet utgivna aktier i Eastnine AB uppgick till 98 241 728 (22 370 261) per den 31 december 2024. Antalet aktier har ökat under året efter en aktiesplit om 4:1 samt emission av 8 760 684 nya aktier. Justerat för återköpta aktier i eget förvar, uppgick antalet utgivna aktier till 97 739 604 (22 231 008). Vägt genomsnittligt antal utgivna aktier efter utspädning var 89 840 744 (22 217 025). Antalet kända aktieägare uppgick vid årets slut till 5 942 (5 603) och free float uppgick till 41,8 procent (40,6). Vid årets slut var börskursen 46,80 SEK (43,00), efter en ökning om 8,8 procent under året. Mer information om aktien återfinns på s. 111–113.

Aktieåterköp

Vid årsstämman 2024 erhöll styrelsen nytt mandat att besluta om återköp av egna aktier, med begränsningen att Eastnines innehav av egna aktier vid var tid inte får överstiga 10 procent av samtliga aktier i Bolaget. Inga återköp ägde rum under året. Bolagets innehav av egna aktier uppgick vid årets slut till 502 124 (139 253), motsvarande ett kvotvärde om 0,0409 EUR per aktie (0,1636) och cirka 0,5 procent (0,6) av totalt antal utgivna aktier samt totalt aktiekapital. Genomsnittlig anskaffningskurs för aktier i eget förvar är 24 SEK per aktie. Under året har 54 888 aktier tilldelats anställda inom ramen för incitamentsprogrammet LTIP 2021, motsvarande ett kvotvärde om 0,0409 EUR per aktie och cirka 0,1 procent av totalt antal utgivna aktier samt totalt aktiekapital. Marknadsvärdet på de överlåtna aktierna uppgick till 204 TEUR.

Bolagsstyrning och styrelsens arbete

Styrelsen ska bestå av tre till sex ledamöter utan suppleanter. Styrelsens ledamöter väljs årligen vid årsstämman för tiden intill slutet av nästföljande årsstämma. Hela bolagsordningen återfinns på www.eastnine.com.

Information om hur Bolaget styrs och kontrolleras, exempelvis genom styrelse och kommittéer, samt intern kontroll och riskhantering återfinns i avsnittet Bolagsstyrningsrapport på s. 103–107.

Information om hållbarhet

Eastnine bedriver ett aktivt hållbarhetsarbete med fokus på resurs-effektivitet, minskad miljöpåverkan och strävan efter att ha en positiv inverkan på relationer och de platser där verksamheten bedrivs. Det innebär att byggnader energieffektiviseras i syfte att minska klimatavtrycket. Produktivitet och välmående hos hyresgästerna främjas genom upprätthållande av en hög standard på inomhusmiljön. Hållbarhet genom hela värdekedjan säkerställs genom starka relationer med leverantörer och lokala samhällen.

Eastnine följer Global Reporting Initiative’s (GRI) standarder för att säkerställa transparent rapportering av hållbarhetsinformation. Under 2024 inledde Eastnine förberedelser inför en eventuell kommande rapportering enligt Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD). Utöver detta publicerar Eastnine TCFD-rapport och redovisar

uppgifter enligt EU:s taxonomiförordning, trots att Eastnine inte omfattas av dessa rapporteringskrav. Hållbarhetsinformationen, som inte har granskats av Bolagets revisorer, finns på s. 16-27 samt 114-129.

Utdelning

Styrelsen har föreslagit årsstämman 2025 en utdelning om 1,20 SEK per aktie (1,16) för räkenskapsåret 2024, jämnt fördelat på fyra tillfällen under 2025 och inledningen av 2026 om 0,30 SEK per aktie per utbetalningstillfälle. Den föreslagna utdelningen motsvarar cirka 50 procent (53) av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt, vilket är i linje med den utdelningpolicy som gällt under 2024, dvs. att utdelningen över tid skulle motsvara minst 50 procent av förvaltningsresultatet efter avdrag för aktuell skatt. Styrelsen har under inledningen av 2025 ändrat utdelningspolicyn, grundat i att Eastnine ser en kontinuerlig ökning av förvaltningsresultat per aktie och har identifierat många intressanta investeringsmöjligheter. Ny utdelningspolicy från år 2025: Eastnine har ambitionen att årligen öka utdelning per aktie. Utdelningen ska uppgå till minst en tredjedel av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att de till årsstämmans förfogande stående fria vinstmedlen i Eastnine AB (publ) disponeras på följande sätt:

Till årsstämmans förfogande, EUR:	
Överkursfond	270 462 897
Balanserat resultat	77 476 398
Årets resultat	2 747 255
Summa	350 686 550
Disponeras på följande sätt, EUR:	
Utdelning till aktieägarna 1,20 SEK/aktie	10 207 793
Balanseras i ny räkning	340 478 758
Summa	350 686 550

¹ Bolagets återköpta aktier är inte berättigade till utdelning. Exakt utdelningsbelopp fastställs på avstämningsdagar för betalning av utdelningen. 1 EUR = 11,49 SEK den 31 december 2024. Antal utgivna aktier per 31 december 2024, justerat för återköp, uppgick till 97 739 604.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Dessa riktlinjer omfattar verkställande direktören och vice vd, eventuella övriga personer i bolagsledningen samt styrelseledamöter i den omfattning de erhåller ersättning utöver styrelsearvode. Riktlinjerna ska tillämpas på ersättningar som avtalas, och förändringar som görs i redan avtalade ersättningar, efter det att riktlinjerna antagits av

årsstämman. Riktlinjerna omfattar inte ersättningar som beslutas av bolagsstämman. Ersättningsriktlinjerna, som var oförändrade under 2024, redovisas här i sammandrag:

Riktlinjernas främjande av Bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet

Bolaget ska ha de ersättningsnivåer och anställningsvillkor som erfordras för att rekrytera samt behålla kompetens och nödvändig kapacitet. Rörlig kontanterersättning som omfattas av dessa riktlinjer ska syfta till att främja Bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive hållbarhet. De långsiktiga incitamentsprogram som finns i Bolaget omfattas inte av dessa riktlinjer.

Formerna av ersättning m.m.

Ersättning till ledande befattningshavare kan bestå av fast och rörlig lön, pension, försäkringsförmåner samt andra sedvanliga förmåner. Bolagsstämman kan därutöver, och oberoende av dessa riktlinjer, besluta om exempelvis långsiktiga, aktiebaserade eller aktierelaterade, incitamentsprogram/ersättningar. Styrelsen beslutar diskretionärt, enligt fastställda interna prestationsbaserade mål, huruvida en rörlig lön ska utgå till de ledande befattningshavarna. Den rörliga lönen ska vara kopplad till förutbestämda och mätbara kriterier som kan vara finansiella eller icke-finansiella. Rörlig lön kan uppgå till maximalt 50 procent av den fasta lönen. De ledande befattningshavarna har därtill rätt till en individuell premiebaserad pensionsplan.

Upphörande av anställning

Vid uppsägning från Bolagets sida får uppsägningstiden vara högst tolv månader. Fast kontantlön under uppsägningstiden och avgångsvederlag får sammantaget inte överstiga ett belopp motsvarande den fasta kontantlönen för två år för verkställande direktören och ett år för övriga ledande befattningshavare. Vid uppsägning från befattningshavarens sida får uppsägningstiden vara högst sex månader, utan rätt till avgångsvederlag.

Lön och anställningsvillkor för anställda

Vid beredningen av styrelsens förslag till dessa ersättningsriktlinjer har lön och anställningsvillkor för Bolagets anställda beaktats genom att uppgifter om anställdas totalersättning, ersättningens komponenter samt ersättningens ökning och ökningstakt över tid har utgjort en del av styrelsens beslutsunderlag vid utvärderingen av skäligheten av riktlinjerna och de begränsningar som följer av dessa.

Beslutsprocessen för att fastställa, se över och genomföra riktlinjerna

Styrelsen har under året haft ett ersättningsutskott, bestående av Liselotte Hjorth (ordförande), Peter Elam Håkansson och Ylva Sarby Westman, som har förberett ersättningsfrågor inom Bolaget till styrelsen i enlighet med Svensk kod för bolagsstyrning. Styrelsen ska upprätta förslag till nya ersättningsriktlinjer åtminstone vart

fjärde år och lägga fram förslaget för beslut vid årsstämman. Vid årsstämman 2022 antogs nya riktlinjer. Styrelsen ska även följa och utvärdera program för rörliga ersättningar för bolagsledningen, tillämpningen av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i Bolaget. Vid styrelsens behandling av, och beslut i, ersättningsrelaterade frågor, närvarar inte verkställande direktören, eller andra personer i bolagsledningen, i den mån de berörs av frågorna.

Frångående av riktlinjerna

Styrelsen ska ha rätt att frångå, av årsstämman beslutade, riktlinjer, helt eller delvis, om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det, och ett avsteg är nödvändigt för att tillgodose Bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, eller för att säkerställa Bolagets ekonomiska bärkraft. Som angivits ovan ingår det i styrelsens uppgifter att bereda beslut i ersättningsfrågor, vilket innefattar beslut om avsteg från riktlinjerna. Uppgifter om löner och aktuella riktlinjer och ersättningar framgår av not 5 (Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar). För räkenskapsår 2023 frångicks riktlinjerna i samband med att vd tilldelades en extraordinär bonus i början av 2024 för genomförandet vid den komplexa försäljningen av innehavet i Melon Fashion Group i Ryssland under 2023, vilken var av stor betydelse för Eastnines tillväxtpotentialer.

Nytt förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Nedan förslag till ersättningsriktlinjer läggs fram för beslut vid årsstämman 2025.

Riktlinjer för ersättning

Verkställande direktören, vice verkställande direktören och övriga personer i bolagsledningen samt styrelseledamöter, i den mån de erhåller ersättning utöver styrelsearvodet, omfattas av dessa riktlinjer. Riktlinjerna är framåtblickande, det vill säga de ska tillämpas på ersättningar som avtalas, och förändringar som görs i redan avtalade ersättningar, efter det att riktlinjerna antagits av årsstämman. Riktlinjerna omfattar inte ersättningar som beslutas eller godkänns av bolagsstämman.

Riktlinjernas främjande av Bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet

Eastnines vision är att skapa och tillhandahålla de bästa mötesplatserna där idéer kan flöda, människor mötas och framgångsrik affärsverksamhet utvecklas. Bolagets affärsidé är att vara den ledande, långsiktiga leverantören av moderna och hållbara kontorslokaler i bästa lägen på utvalda marknader i Polen och Baltikum. Aktuella versioner av vision och affärsidé, samt ytterligare information om Bolagets affärsstrategi, finns tillgängliga på www.eastnine.com. Bolaget ska ha de ersättningsnivåer och anställningsvillkor som erfordras för att rekrytera och behålla kompetens och erforderlig kapacitet. Rörlig kontanterersättning som omfattas av dessa riktlinjer ska syfta till att främja Bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive hållbarhet. De långsiktiga incitamentsprogram som finns i Bolaget omfattas inte av dessa riktlinjer.

Formerna av ersättning m.m.

Ersättningen till ledande befattningshavare kan bestå av fast kontantlön, rörlig kontanterersättning, pensions- och försäkringsförmåner samt andra sedvanliga förmåner. Bolagsstämman kan därutöver, oberoende av dessa riktlinjer, besluta om exempelvis långsiktiga aktiebaserade eller aktierelaterade incitamentsprogram/ersättningar.

Styrelsen beslutar efter eget gottfinnande, i enlighet med fastställda interna prestationsbaserade mål, om rörlig kontanterersättning ska utgå till de ledande befattningshavarna. Den rörliga kontanterersättningen ska huvudsakligen vara kopplad till förutbestämda och mätbara kriterier, som kan vara finansiella eller icke-finansiella. Rörlig kontanterersättning får uppgå till högst 50 procent av den fasta lönen. Befattningshavarna kan därutöver ha rätt till en individuell premiebaserad pensionsplan enligt vilken Bolaget betalar premier motsvarande högst 4,5 procent av den fasta lönen upp till 7,5 inkomstbasbelopp och premier motsvarande högst 30 procent på lönedelar som överstiger 7,5 inkomstbasbelopp. Övriga förmåner får innefatta exempelvis sjukförsäkring, friskvårds- och bilförmån. Sådana förmåner får sammanlagt uppgå till högst 10 procent av den fasta lönen.

Upphörande av anställning

Uppsägningstiden får inte överstiga tolv månader vid uppsägning från Bolagets sida. Fast kontantlön under uppsägningstiden och avgångsvederlag får sammanlagt inte överstiga ett belopp motsvarande den fasta kontantlönen för två år för verkställande direktören och tolv månader för övriga ledande befattningshavare.

Uppsägningstiden får inte överstiga sex månader utan rätt till avgångsvederlag vid uppsägning från befattningshavarens sida. Därutöver kan ersättning utgå för åtaganden om konkurrensbegränsning. Sådan ersättning ska kompensera för inkomstbortfall och ska endast utgå i den mån den tidigare befattningshavaren inte har rätt till avgångsvederlag. Ersättningen ska utgöras av skillnaden mellan den fasta månadslönen och den lägre inkomst som den anställda erhåller och utgå under den tid som åtagandet om konkurrensbegränsning gäller, vilket inte ska vara längre än sex månader efter anställningens upphörande.

Lön och anställningsvillkor för anställda

Vid beredningen av styrelsens förslag till dessa ersättningsriktlinjer har lönen och anställningsvillkor för Bolagets anställda beaktats genom att uppgifter om anställdas totalersättning, ersättningens komponenter samt ersättningens ökning och ökningstakt över tid har utgjort en del av styrelsens beslutsunderlag vid utvärderingen av skäligheten av riktlinjerna och de begränsningar som följer av dessa.

Beslutsprocessen för att fastställa, se över och genomföra riktlinjerna

Eastnine inrättade 2022 ett ersättningsutskott med huvuduppgifter i enlighet med Svensk kod för bolagsstyrning. I ersättningsutskottets uppgifter ingår att bereda styrelsens beslut i fråga om principer och villkor för ersättningar och att följa och utvärdera program för rörliga ersättningar för bolagsledningen, tillämpningen av riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i Bolaget.

Styrelsen ska upprätta ett förslag till nya riktlinjer åtminstone vart fjärde år och förelägga förslaget till bolagsstämman. Vid upprättande av förslag beaktas eventuella synpunkter framförda av aktieägare. Riktlinjerna ska gälla till dess att nya riktlinjer antagits av bolagsstämman. Vid styrelsens behandling av och beslut i ersättningsrelaterade frågor närvarar inte verkställande direktören eller andra personer i bolagsledningen, i den mån de berörs av frågorna.

Frågående av riktlinjerna

Styrelsen får besluta att frånga de av årsstämman beslutade riktlinjerna helt eller delvis, om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det och ett avsteg är nödvändigt för att tillgodose Bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, eller för att säkerställa Bolagets ekonomiska bärkraft. Som framgår ovan ingår det i styrelsens uppgifter att besluta i ersättningsrelaterade frågor. Detta gäller även om det beslutas att avvika från riktlinjerna.

Finansiering

Eastnine har en stabil finansiell bas med en nivå på belåningsgraden i linje med affärsplanen. Räntebärande skulder har ökat under året, och likviditeten minskat, efter två större fastighetsförvärv. Skuldfinansieringen utgörs huvudsakligen av banklån. Den genomsnittliga räntenivån steg under merparten av året för att sjunka något under sista kvartalet.

Finanspolicy

Eastnine förvaltar sitt kapital i syfte att kunna uppfylla Bolagets övergripande mål om att skapa en hållbar attraktiv totalavkastning på aktieägarnas investering. Målen för de finansiella nyckeltalen utgörs antingen av målsättningar om att uppnå, eller överstiga, en specifik nivå för vissa nyckeltal, eller restriktioner att förhålla sig till för andra nyckeltal. Verksamheten finansieras i huvudsak av eget kapital samt räntebärande skulder i form av banklån och i ett fall av direktlån. Endast en mindre del av finansieringen utgörs av övriga skulder. Den finansiella styrningen och kapitalstrukturen regleras av Bolagets finanspolicy. Finanspolicyns uppgift är att beskriva de styrande principerna för hantering av finansiella tillgångar, skulder och risker i Eastnine och dess dotterbolag. Policyn syftar till att säkerställa att Bolagets finansiering och ekonomiska förvaltning bedrivs på ett strukturerat och välplanerat sätt samt att finansiella risker beaktas och kontrolleras. Det yttersta målet är att uppnå balanserade och låga finansiella kostnader i relation till den valda strategins inneboende risker.

Kapitalstruktur

Eastnine eftersträvar en belåningsgrad på cirka 50 procent över en konjunkturcykel och får ej överstiga 60 procent. Eget kapital utgjorde drygt 44 procent (56) av total kapitalförsörjning, räntebärande skulder drygt 50 procent (40) och övriga skulder 5 procent (4).

Eget kapital och substansvärde

Eget kapital uppgick vid årsskiftet till 437 257 TEUR (400 176) och balansomslutningen till 982 637 TEUR (713 121). Soliditeten uppgick till 44 procent (56). Långsiktigt substansvärde per aktie var 4,71 EUR

(4,64), motsvarande 54,10 SEK (51,67). Eget kapital per aktie var 4,47 EUR (4,50), motsvarande 51,39 SEK (50,10). Totalt antal aktier uppgick till 98 241 728 (22 370 261) vid utgången av 2024, varav 502 124 (139 253) avsåg återköpta aktier i eget förvar.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick vid årets slut till 495 388 TEUR (284 323) och bestod av banklån om 485 388 TEUR (284 323) samt direktfinansiering från pensionsfonder om 10 000 TEUR (–). Krediter om 85 363 TEUR (56 481) har refinansierats och nya lån om 217 727 upptagits (10 519). Bankfinansieringen härrör från sju banker: Berlin Hyp, SEB, Erste Bank, Helaba, Swedbank, Luminor och OP Bank. Belåningsgraden uppgick till 50 procent (27). Räntetäckningsgraden uppgick till 2,5 gånger (2,3) och nettoskuldkvoten till 14,3 gånger (5,2). Den genomsnittliga kapitalbindningen var 3,4 år (2,1) och räntebindningen 3,1 år (1,7). Årlig amorteringstakt har sjunkit och uppgick vid årsskiftet till 8 267 TEUR (7 486), motsvarande 1,7 procent (2,6) av räntebärande skulder.

Övriga skulder

Övriga skulder utgörs bland annat av beslutad, men ej utbetald utdelning, fastighetsskatt samt depositioner från hyresgäster.

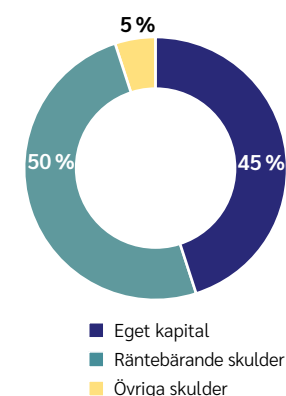
Förändring räntebärande skuld

Räntebärande skulder har under 2024 ökat med 211 065 TEUR, huvudsakligen i samband med finansiering av nya förvärv. Nya bankkrediter uppgick till 207 727 TEUR och amortering till 6 661 TEUR. Eastnine har därutöver erhållit ett direktlån från LHV Pensionsfonder om 10 000 TEUR.

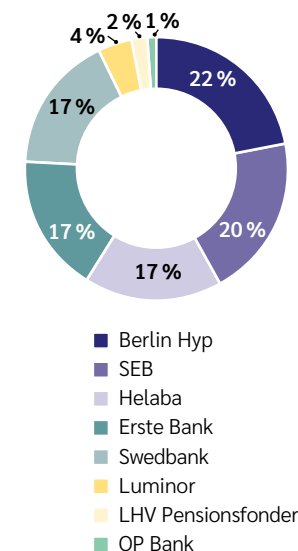
Räntekostnad och derivat

Vid årets slut uppgick den genomsnittliga räntenivån till 4,5 procent (4,0), efter att ha varit 4,7 procent som högst under året. Eastnine använder räntederivat som försäkring mot högre räntekostnader vid stigande marknadsräntor. Vid årsskiftet var 84 procent (72) av Bolagets räntebärande skulder räntebundna, varav 98 procent genom swapavtal och 2 procent genom fasträntelån.

Kapitalstruktur



Räntebärande skulder



Förvaltningsberättelse

Derivatportföljen består av ränteswappar och valutaterminer. Ränteswapparna värderas till verkligt värde och värdeförändringar redovisas i resultatet, utan påverkan på kassaflödet. Värdeförändringar avseende ränteswappar, som redovisas i resultaträkningen och uppgick till -5 464 TEUR (-7 767), utgjordes i sin helhet av orealiserade värdeförändringar till följd av fallande marknadsräntor. Det verkliga nettovärdet på ränteswapparna uppgick till -2 208 TEUR (3 254). I balansräkningen bruttoredovisas ränteswapparna tillsammans med valutaterminer (relaterade till beslutad utdelning) under derivat. Vid löptidens slut är värdet på ränteswapparna alltid noll.

Säkerheter och kovenanter

Banklån är säkerställda med pantbrev i fastigheterna och i vissa fall även aktier i fastighetsägande dotterbolag samt moderbolagsgaranti. Av det totala fastighetsvärdet var 99 procent (98) pantsatt för banklån. Vid utgången av 2024 var projektfastigheten Kimmel i Riga, som huvudsakligen består av projektmark, obelånad och ej pantsatt.

I låneavtalen från kreditinstitut finns kovenanter. Dessa utgör gränsvärden för vissa nyckeltal, i syfte att minska långivarens motpartsrisk. Kovenanterna utgörs i huvudsak av gränsvärden för soliditet, belåningsgrad och skuldtäckningsgrad. Eastnine uppfyller samtliga kovenanter.

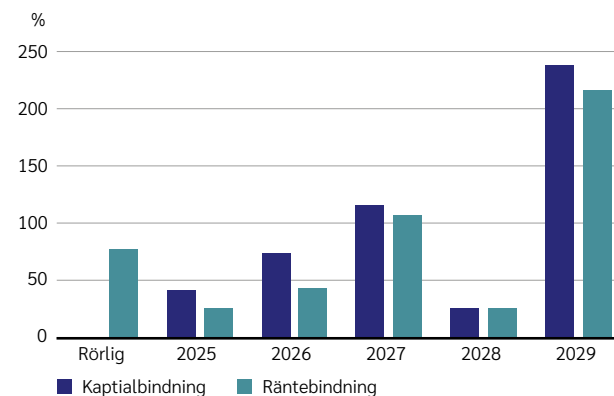
Grön finansiering

Enligt gällande finanspolicy ska grön finansiering prioriteras vid refinansiering och ny finansiering. Andelen gröna lån har ökat under året främst på grund av ny grön finansiering i samband med förvärv i Polen. Vid årets slut utgjorde grön finansiering 76 procent (60) av räntebärande skulder.

Likviditet

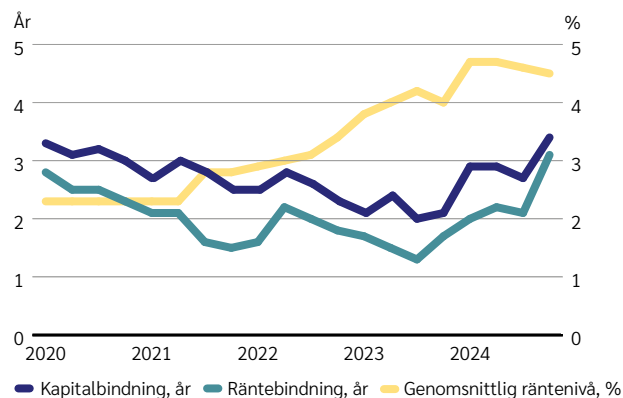
Likvida medel, som i huvudsak består av inlåning på bankkonto, har minskat i samband med årets fastighetsförvärv. Vid årsskiftet uppgick likvida medel till 31 185 TEUR (128 620). Eastnines goda likviditetssituation och komfortabla skuldsättning gör att Bolaget är väl rustat för att kunna möta kommande investeringar och åtaganden.

Förfallostruktur räntebärande skulder¹



¹ Inklusive amortering.

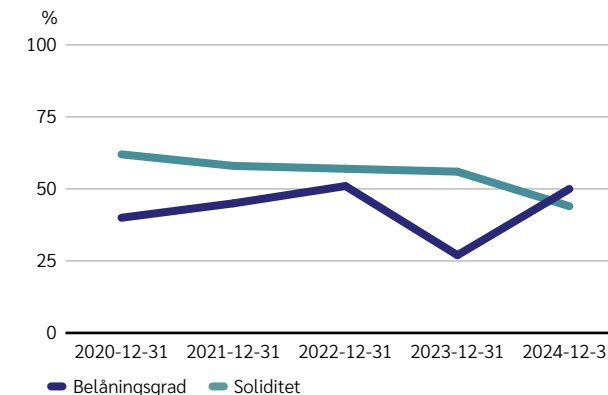
Bindningstid och räntenivå



Förändring räntebärande skulder

TEUR	2024	2023
Räntebärande skulder vid årets början	284 323	326 882
Inlösen av obligationslån	-	-45 000
Nya banklån	217 727	10 519
Amorteringar	-6 661	-8 079
Räntebärande skulder vid årets slut	495 388	284 323

Belåningsgrad och soliditet



Risker

Eastnine är genom sin verksamhet exponerat mot olika typer av risker. Investeringarna utgörs av direktägda kontorsfastigheter i Polen, Litauen och Lettland. En stor andel av hyresgästerna utgörs av stora stabila företag med internationell verksamhet. Skuldfinansieringsbasen är bred och inkluderar sju banker från flera olika europeiska länder.

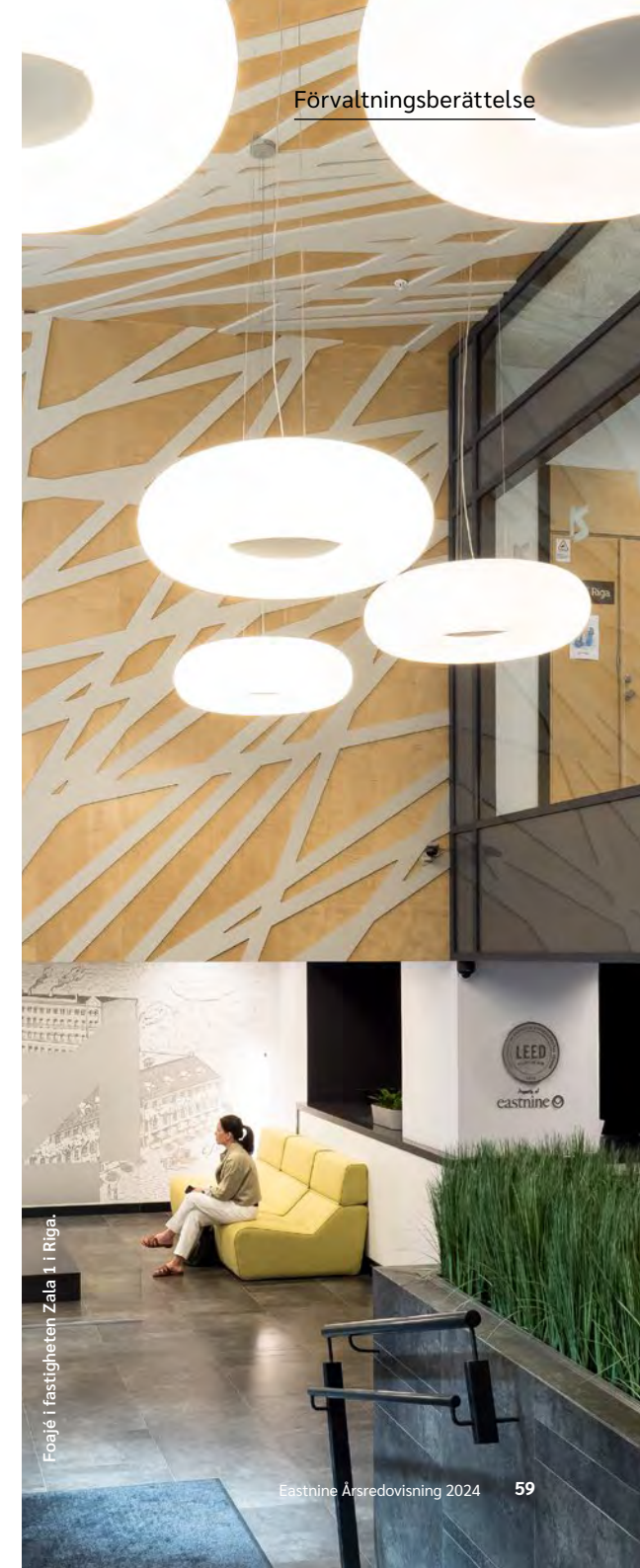
Risker förknippade med investerings- och finansieringsstrategin

Med investeringsstrategin, att långsiktigt äga moderna och hållbara kontorsfastigheter i förstklassiga lägen i Polen och Baltikum, samt finansieringsstrategin för detta ändamål, är Bolaget exponerat mot risker såsom till exempel ränte-, kredit-, hyres- och vakansrisk. På kommande sidor beskrivs de huvudsakliga riskerna, hur exponeringen ser ut samt hur riskerna hanteras av Eastnine. Riskhantering och riskuppföljning är en viktig och integrerad del av verksamheten. Bolaget använder olika verktyg för att löpande identifiera, värdera och begränsa risker. Riskhanteringen sköts av Bolagets ledning i enlighet med relevanta policyer som fastställts av styrelsen. Finansiella risker hanteras primärt av finansfunktionen i enlighet med Bolagets finanspolicy.

Risker kopplade till konjunktur och kontorsutnyttjande

Efterfrågan på kontorslokaler har ökat efter några år med lägre efterfrågan och hög osäkerhet efter coronapandemin. Allt fler företag förväntas återgå till kontoret, vilket också innebär behov av ändrad utformning av enskilda och gemensamma ytor. Eastnines moderna fastigheter samt kontorslokaler tillgodoser i stor utsträckning de krav som i dagsläget finns på utformning.

Fortsatt svag konjunktur och svaga ekonomiska utsikter riskerar att påverka hyresgästers verksamheter, deras betalningsförmåga samt efterfrågan på kontor. Risk för höga finansieringskostnader beror bland annat av inflation och räntenivåer. En annan risk, som ej är specifik för Eastnine, är generell risk kring informationssäkerhet och IT-intrång. Sedan Eastnine under 2023 avyttrat den enda kvarvarande icke-fastighetsrelaterade investeringen, har Bolagets risker förknippade med utomeuropeiska regioner, och valutor som inte utgörs av euro, reducerats.



Område	Risk	Riskvärde	Sannolikhet			Påverkan		Bolagskritisk
			Låg	Medium	Hög	Marginell	Medium	
Verksamhet								
	Låg/förändrad efterfrågan på kontorslokaler	4						
	Negativa värdeförändringar fastigheter	2						
	Låga hyresintäkter och låg uthyrningsgrad	2						
	Höga fastighetskostnader	1						
	Investeringar och projekt	2						
	Försäljning av fastigheter, låg likviditet	4						
	Förvärv av fastigheter, dolda fel/låg kvalitet	2						
	Organisation och operationell verksamhet	2						
	Twister	2						
	IT – informationsläckage	2						
	IT/Cyber – informationssäkerhet, intrång	4						
	Leverantörer	1						
Hållbarhet								
– Klimatrelaterad omställning	Höga energipriser	4						
	Minskad finansiering av icke-hållbara tillgångar	2						
	Ökade utsläppsrelaterade kostnader	1						
	Minskad efterfrågan på icke-hållbara byggnader	2						
– Klimatrelaterad fysisk	Högre kostnad för fastighetsdrift vid högre temperatur	2						
	Extrema väderförhållanden	1						
– Övriga hållbarhetsrisker	Medarbetare och arbetsmiljö	1						
	Korruption och oetiskt beteende	3						
Omvärld								
	Svag ekonomisk konjunktur	6						
	Hög inflation	4						
	Lagstiftning och skatt	1						
	Lokal-, politik- och planrisk	6						
	Stort utbud av lokaler	4						
	Högt råvarupris	2						
Finansiella								
	Ränta	4						
	Kredit	1						
	Likviditet	2						
	Refinansiering	2						
	Valuta	1						

■ Låg/Marginell

■ Medium

■ Hög/Bolagskritisk

Riskvärde

Sannolikhet (1–3) multiplicerat med påverkan (1–3) ger ett vägt riskvärde, mellan 1 och 9, i enlighet med tabellen.

Låg x låg/medium ger lägsta klassning (1–2).

Medium x medium eller låg x hög/bolagskritisk ger mediumklassning (3–5).

Hög/bolagskritisk x minst medium ger högsta klassning (6–9).

Verksamhetsrisker

● Låg/förändrad efterfrågan på kontorslokaler

Riskbeskrivning

Efterfrågan på kontorslokaler kan förändras på kort, medellång och lång sikt, med risk för påverkan på fastighetsbolagens verksamhet. Behov av förändringar i utformning av kontorsytor och -arbetsplatser samt olika mötesplatser på kontoren för kreativitet och interaktion kan öka, vilket kan innebära krav på anpassning och flexibilitet från fastighetsbolagens sida.

Hantering, påverkan och sannolikhet

Eastnine bevakar såväl utvecklingen på fastighets- och kontorsmarknaden som hyresgästers önskan om utformning av kontorslokaler, i syfte att kunna anpassa kontorslokalerna efter behov och önskemål. Fastigheterna är relativt nybyggda och moderna, genomsnittlig ålder baserad på yta är 7,3 år. Eastnine har en stabil hyresgäststruktur med en stor andel internationella företag. Den genomsnittliga återstående hyrestiden för samtliga hyresavtal uppgick till 4,1 år och för de tio största hyresgästerna 4,1 år.

● Negativa värdeförändringar fastigheter

Riskbeskrivning

Negativa värdeförändringar för förvaltningsfastigheter påverkar resultaträkningen då dessa redovisas till verkligt värde i balansräkningen. Värdet på fastigheterna beror på, och beräknas utifrån, ett flertal faktorer. Faktorerna utgörs dels av observerbara data som aktuella hyresintäkter, aktuell marknadshyra, historiska fastighetskostnader och investeringar samt aktuell inflation, dels av icke observerbara data såsom direktavkastningskrav, kalkylränta, framtida inflation, framtida långsiktig inflation för marknads-hyror samt långsiktig vakansgrad. Data och bedömningar kan dessutom vara felaktiga och förutsättningar kan ändras med värdeförändringar som följd.

Hantering, påverkan och sannolikhet

Risk för negativa värdeförändringar hanteras främst genom att erbjuda moderna och attraktiva kontorslokaler i de bästa lägena och därigenom attrahera och behålla stabila hyresgäster, vilket minskar risken för vakanser och hyressänkningar. Fastigheterna värderas externt minst en gång under en rullande tolv månadersperiod och däremellan värderas fastigheterna internt. Att ett antal fastigheter externvärderas varje kvartal möjliggör validering av data även för övriga interna värderingar. Värderingsprocessen sker via en strukturerad värderingsmodell med etablerade interna rutiner för bedömningar och framtagande av data. Eastnines genomsnittliga belåningsgrad är balanserad för att klara av negativa värdeförändringar.

● Låga hyresintäkter och uthyrningsgrad

Riskbeskrivning

Hyresintäkter påverkas av fastigheternas hyresnivåer och uthyrningsgrad, jämte hyresgästernas betalningsförmåga. Omvärldsfaktorer såsom konjunktur, befolkningstillväxt och utbud av likvärdiga lokaler påverkar i sin tur dessa faktorer.

Hantering, påverkan och sannolikhet

Risk för fallande hyresintäkter och varaktiga vakanser begränsas av Eastnines koncentration till moderna fastigheter i de mest attraktiva kommersiella lägena. Hyresgästerna utgörs till stor del av stabila, internationella företag. Hyresförlusterna har varit försumbara under 2024. Hyresavtalen tecknas normalt på 3–5 år, och vid nyproduktion ibland längre hyresperioder, vilket ger en successiv anpassning till gällande marknadshyror. Hög koncentration till specifika hyresgäster kan innebära en förhöjd risk, koncentrationen har dock minskat de senaste åren i samband med tillväxt i fastighetsbeståndet. Cirka 99 procent av Eastnines uthyrda ytor är bundna till konsumentprisindex, varav cirka 18 procent på landsnivå, och 81 procent på EU/Euronivå samt en liten andel med fast indexering. Drygt en tredjedel av hyresavtalen har ett indexeringstak. Vid hög inflation, som även påverkar hyresgästernas fastighetskostnader finns risk för att hyresintäkter inte kan ökas med full inflationsjustering. Ett negativt index tal minskar inte hyresnivåerna.

● Höga fastighetskostnader

Riskbeskrivning

Driftskostnader utgörs till stor andel av taxebundna kostnader såsom kostnader för el, sophämtning, vatten och värme. Flera av dessa varor och tjänsters kostnader ökar vid ökade råvarukostnader och begränsningar i utbud. Dessutom kan varorna ibland endast köpas från en aktör, vilket minskar möjligheten till påverkan. Därutöver tillkommer kostnader för fastighetsskatt, fastighetsskötsel och administration. Oförutsedda och omfattande reparationer kan också påverka resultatet negativt.

Hantering, påverkan och sannolikhet

Eastnines uthyrningar görs i första hand via triple-net-avtal, vilket innebär att hyresgästerna står för merparten av kostnaderna som är hänförliga till lokalerna. Som en följd av detta blir överskottsgraden hög, så länge som uthyrningsgraden är hög. I hållbarhetsarbetet ingår kontinuerlig energieffektivisering och driftoptimering av fastigheterna, i syfte att minska såväl miljöpåverkan som kostnader samt risken för oförutsedda kostnader. Eastnine har under 2024 arbetat aktivt med såväl energibesparingar för fastigheterna som med hyresgästerna för att effektivisera användandet av lokalerna, i syfte att minska risken för kostnadsökningar till följd av underliggande prisökningar för fastighetskostnader.



Låg/Marginell



Medium



Hög/Bolagskritisk

Investeringar och projekt

Riskbeskrivning

Utvecklingsprojekt och investeringar är förenade med risk för ökade byggkostnader, försenad tidplan samt motpartsrisk vid anlitande av externa leverantörer. Utvecklingsprojekt innebär normalt också uthyrningsrisk. Tekniska risker i fastigheterna såsom defekter i konstruktion, andra brister eller uppkomna skador utgör risk för ökade fastighetskostnader.

Hantering, påverkan och sannolikhet

Vid slutet av 2024 hade Eastnine inget aktivt pågående utvecklingsprojekt. Eastnines fastighetsstrategi inbegriper utvecklingsprojekt och Bolaget utvärderar kontinuerligt möjligheterna att uppföra nya hållbara kontorsfastigheter i linje med strategin. Projektstart inleds normalt först efter att en stor andel hyresavtal tecknats. Eastnine arbetar med att ta fram riktlinjer för kommande utvecklingsprojekt för att minska risken för oförutsedda kostnader. Investeringar i befintligt fastighetsbestånd sker löpande i syfte att beståndet ska förbli modernt samt hållbart och därigenom vara attraktivt för hyresgäster.

Försäljning av fastigheter, låg likviditet

Riskbeskrivning

Risk för låg likviditet i fastighetsmarknader generellt, och i Eastnines geografiska marknader speciellt, innebär risk att fastighetsförsäljningar sker till låga värderingar, ofördelaktiga villkor eller uteblir på grund av begränsad efterfrågan.

Hantering, påverkan och sannolikhet

Eastnines fastighetsbestånd är beläget i attraktiva och centralt belägna områden, där påverkan generellt är lägre än i sämre lägen. Eastnines finansiella situation innebär att risken för forcerad försäljning av fastigheter är låg.

Förvärv av fastigheter, dolda fel/låg kvalitet

Riskbeskrivning

Risk att förvärvad fastighet uppvisar sämre kvalitet eller felaktigheter som sänker värdet och attraktiviteten jämfört med den bedömning som gjordes vid förvärvstillfället.

Hantering, påverkan och sannolikhet

Eastnine har en organisation med gedigen fastighetserfarenhet och ett brett nätverk på relevanta marknaderna, vilket innebär att Eastnine kan ta del i de transaktioner som bedöms vara av störst intresse. Risken minimeras genom utförliga due diligence-processer samt omsorgsfulla avtals- och villkorsförhandlingar av Eastnine med hjälp av specialister och experter inför förvärv.



Låg/Marginell



Medium



Hög/Bolagskritisk

Organisation och verksamhet

Riskbeskrivning

Risk för förluster till följd av bristande rutiner eller system, eller på grund av okunskap om nya regelverk som påverkar verksamheten.

Hantering, påverkan och sannolikhet

Översyn och uppdatering av interna rutiner och system görs löpande. Eastnines revisorer granskar de interna rutinerna och rapporterar direkt till styrelsen en gång per år. Bolaget har en affärsbaserad bolagsstruktur med personal anställd i moderbolagets hemland Sverige samt i länder där fastigheterna finns, så snart tillräcklig affärsvolym uppnåtts. Då Eastnine har liten organisation föreligger ett personberoende. Bolaget har en kontinuitetspolicy som omfattar centrala funktioner och som ses över av styrelsen årligen. Internkontrollen bedöms vara god och de operationella riskerna låga.

Twister

Riskbeskrivning

Risk för att Eastnine skulle bli indraget i legala processer, vilka skulle kunna påverka verksamhet, resultat och finansiell ställning.

Hantering, påverkan och sannolikhet

Eastnine arbetar strukturerat i enlighet med policyer och interna riktlinjer för att minimera tvisterisker, inte minst vid fastighetstransaktioner.

IT-/informationsläckage

Riskbeskrivning

Risk för att IT-påverkan eller bristfälligt handhavande medför att information hamnar i orätta händer och sprids till fel personer.

Hantering, påverkan och sannolikhet

Eastnines IT-system uppdateras kontinuerligt inkluderande säkerhetshöjande åtgärder såsom brandväggar, viruskydd, etc. Bolaget fokuserar också på att skapa en hög medvetenhet för att minska risken för informationsläckage.

IT/Cyber – informationssäkerhet, intrång

Riskbeskrivning

Risk för att de IT-system Eastnine använder attackeras, Bolagets verksamhet manipuleras och fastigheters drift påverkas.

Hantering, påverkan och sannolikhet

Eastnine arbetar förebyggande med åtgärder mot IT-attacker, att försvåra för åtkomst samt begränsa effekter av attacker. Genomgång av IT-säkerheten påvisar god säkerhetsnivå och genomförda förbättringsåtgärder stärker ytterligare IT-säkerheten.

Leverantörer

Riskbeskrivning

Risk för att anlita och sluta avtal med leverantörer som inte håller avtal, bryter mot lagar eller agerar på ett icke affärsetiskt sätt, innebärande högre kostnader eller skadat rykte för Eastnine.

Hantering, påverkan och sannolikhet

Eastnine har implementerat en Code of conduct-policy för leverantörer och använder en webbaserad leverantörsutvärdering för att fånga och följa upp eventuella affärsetiska och miljörelaterade risker. Vid leverantörers oförmåga att åtgärda identifierade risker kan avtalen sägas upp.

Hållbarhetsrisker

Klimatrelaterade omställningsrisker

Höga energipriser

Riskbeskrivning

Omställning till ett fossilfritt samhälle, både till följd av ökad reglering och ökad efterfrågan på fossilfri energiförsörjning, kan leda till energibrist och höjda marknadspriser om produktionen inte utvecklas i takt med efterfrågan, eller till följd av temporär obalans mellan tillgång och efterfrågan.

Hantering, påverkan och sannolikhet

Eastnine arbetar aktivt med energieffektivisering och med att öka mängden egenproducerad förnybar energi. Målet är att Eastnines fastighetsbestånd ska förbruka 25 procent mindre energi per kvadratmeter år 2025, jämfört med 2019. Detta skulle motsvara en genomsnittlig energianvändning på 100 kWh/kvm. Vid nybyggnation är målet att energiförbrukningen inte ska överskrida 50 kWh/kvm. Fastigheter som certifieras bör uppnå minst 80 procent av de möjliga poängen inom energikategorin i det tillämpliga certifieringssystemet. Vidare utförs en analys av fastighetsenergiresultat som en del av ESG-due diligence vid förvärv.

Minskad finansiering av icke-hållbara tillgångar

Riskbeskrivning

Med utvecklingen av EU-taxonomin för gröna tillgångar väntas lagkrav för hållbara och certifierade byggnader öka. Detta förväntas leda till högre kostnader för omställning av icke-gröna fastigheter och kan även begränsa tillgången på finansiering för dessa fastigheter.

Hantering, påverkan och sannolikhet

Eastnine har som mål att uppnå fullständig överensstämmelse med EU:s taxonomiriktlinjer för hållbara fastigheter. Dessutom är hela Eastnines fastighetsbestånd certifierat enligt de ledande globala standarderna, minst LEED Gold och BREEAM Excellent, vilket stärker hållbarhetsprofilen av Bolagets investeringar och säkerställer tillgången till kapital.

Ökade utsläppsrelaterade kostnader

Riskbeskrivning

Det ökade politiska fokuset på klimatomställning kan leda till högre kostnader från nya miljöskatter eller avgifter för koldioxidutsläpp. Höjda priser på material med högt koldioxidavtryck och krav på redovisning för utsläpp från fastighetsdriften och utvecklingen kan också bidra till ökade drifts- och investeringskostnader.

Hantering, påverkan och sannolikhet

Eastnine har som mål att uppnå klimatneutral drift av fastigheterna senast 2030. Vi har implementerat en omfattande strategi för att minska våra koldioxidutsläpp, central till denna är energieffektivisering. Bland våra övriga åtgärder ingår installation av solpaneler, övergång från fossilberoende fjärrvärme till eldrivna värmepumpar, samt krav på inköp av grön el i samtliga fastigheter. Under det innevarande året kommer vi dessutom att etablera mer specifika mål i enlighet med Science Based Targets initiative (SBTi). Eastnine har för närvarande inga pågående byggprojekt, vilket minskar vår exponering mot risker relaterade till förhöjda kostnader för koldioxidintensiva byggmaterial.

Minskad efterfrågan på icke-hållbara byggnader

Riskbeskrivning

Kraven på hållbara och certifierade byggnader, som även främjar hälsa och välbefinnande, har ökat över tid och förväntas fortsätta stiga. Byggnader som inte uppfyller dessa krav riskerar att dra in lägre hyresintäkter och att värderas lägre på marknaden.

Hantering, påverkan och sannolikhet

Eastnine arbetar proaktivt för att möta hyresgästernas hållbarhetskrav, inklusive krav på inomhusmiljö och välbefinnande. Vårt arbete stöds av ett systematiskt certifiering och kontinuerlig dialog med hyresgästerna, bland annat genom årliga undersökningar. Vårt fastighetsbestånd är 100 procent certifierat på högsta nivå, inklusive genom WELL-certifiering som fokuserar specifikt på hälsa och välbefinnande. Dessa åtgärder syftar till att stärka de långsiktiga värdena och marknadsattraktiviteten för våra fastigheter.



Låg/Marginell



Medium



Hög/Bolagskritisk

Klimatrelaterade fysiska risker

Högre kostnad för fastighetsdrift vid högre temperatur

Riskbeskrivning
Klimatförändringar medför flera utmaningar för fastigheter. Med stigande temperaturer och ökad kapacitetsanvändning av kylsystemen riskerar kostnaderna för både installation och drift att öka.

Hantering, påverkan och sannolikhet
Våra analyser visar att de kylsystem som är installerade i Eastnines fastigheter redan idag möter och överstiger kraven, vilket rustar fastigheterna för framtida temperaturhöjningar. Enligt senaste riskbedömningar krävs inga omedelbara uppgraderingar av kyl- eller ventilationssystemen. Vi har också vidtagit åtgärder för att minska värmeeffekter på taken, vilket förbättrar kylsystemens effektivitet. Dessutom ingår arbetet med energieffektivitet som en del av åtgärderna Eastnine vidtar för att hantera eventuella ökade driftskostnader som uppstår med högre temperaturer. Med ökat kylbehov följer högre energiförbrukning. För att motverka detta samarbetar vi med leverantörer och energikonsulter för att implementera digitala lösningar som kontinuerligt optimerar fastigheternas energiprestanda och minskar driftskostnaderna

Extrema väderförhållanden

Riskbeskrivning
Risk för negativa konsekvenser till följd av klimatförändringar såsom, utöver förhöjd temperatur, ökad årsnederbörd, kraftigt snöfall, torka eller förhöjda vattennivåer kan resultera i fukt- eller sättningsskador på fastigheter.

Hantering, påverkan och sannolikhet
Eastnine genomför systematiska analyser av de klimatrelaterade fysiska riskerna för att identifiera och hantera potentiella påverkningar på våra fastigheter. Före 2024 användes GRESB:s modul för fysiska risker för detta ändamål. Under 2023 utfördes en fördjupad klimatriskanalys med fokus på Vilnius och flera specifika fastigheter där. Under 2025 planeras motsvarande analyser att utvidgas till att inkludera Polen och Lettland. Mer information om klimatrelaterade risker finns på s. 126-127.

Övriga hållbarhetsrisker

Medarbetare och arbetsmiljö

Riskbeskrivning
Risk för fysisk och psykisk skada hos medarbetare eller kunder kopplad till ohälsosam arbetsmiljö, avvikande inomhusklimat eller arbetsmiljörisker relaterade till byggverksamhet.

Hantering, påverkan och sannolikhet
Nytutveckling bedrivs inte i egen regi av Eastnine, men vi implementerar en strikt arbetsmiljöpolicy för våra leverantörer och prioriterar hälsofrämjande åtgärder för att effektivt hantera arbetsmiljörisker. Eastnine genomför årligen medarbetarundersökning som fokuserar på arbetsmiljöfaktorer som påverkar prestation och trivsel. För ytterligare information om årets resultat i medarbetarundersökningen, se s. 21 och 26.

Korruption och oetiskt beteende

Riskbeskrivning
Mutor, bedrägerier, eller andra former av oetiskt beteende, vare sig inom företaget eller i relationer med leverantörer och andra partners, kan leda till ekonomisk skada och minska förtroendet för Eastnine.

Hantering, påverkan och sannolikhet
Eastnine upprätthåller en företagskultur som främjar etisk verksamhet och transparens. Vi arrangerar årligen antikorrupsionsutbildningar för alla medarbetare och tar regelbundet upp relaterade frågor under möten för att säkerställa fortsatt medvetenhet och efterlevnad i vår dagliga verksamhet. Vidare tillhandahåller vi en anonym visselblåsarfunktion på vår webbsida för rapportering av misstankar om oetiskt beteende. För att ytterligare stärka våra etiska standarder genomförs grundliga hållbarhetsgranskningar av alla strategiska leverantörer.

Omvärldsrisker

Svag ekonomisk konjunktur

Riskbeskrivning
Konjunkturläget och tillväxt i ekonomierna i Eastnines verksamhetsländer påverkar sysselsättningsgrad, utbud och efterfrågan på kommersiella lokaler och därmed vakansgrader samt hyresnivåer.

Hantering, påverkan och sannolikhet
Eastnine har ingen möjlighet att påverka konjunkturläge och tillväxt på makronivå. Eastnines affärsstrategi, att tillhandahålla moderna och hållbara kontorsfastigheter med stabila hyresgäster i förstklassiga lägen, bedöms innebära viss motståndskraft mot negativa effekter från försämrad konjunktur.

 Låg/Marginell

 Medium

 Hög/Bolagskritisk

● Hög inflation

Riskbeskrivning

Inflationsförväntningar påverkar marknadsräntorna. Faktisk inflation påverkar hyresavtal med inflationsindexering samt fastighetskostnader. På sikt påverkar inflation och ränteförändringar också avkastningskraven på fastigheter och därmed fastigheternas marknadsvärden.

Hantering, påverkan och sannolikhet

Majoriteten av Eastnines hyresintäkter justeras med inflationen (se riskavsnittet om Hyresintäkter). Fastighetskostnader överförs till största delen till hyresgästerna på grund av triple-net-avtal, dock ej avseende vakanta ytor.

● Lagstiftning och skatter

Riskbeskrivning

Förändringar i Sveriges eller övriga verksamhetsländernas lagstiftning och regelverk, för exempelvis bolags- och fastighetsskatt, kan påverka förutsättningarna för verksamheten.

Hantering, påverkan och sannolikhet

Eastnine bevakar förändringar i lagstiftningar, såväl internt som med extern expertis, och anpassar verksamheten för att följa lagstiftning och regelverk.

● Lokal-, politik- och planrisk

Riskbeskrivning

Lokal och politisk risk samt planrisk kan fördröja eller på annat sätt påverka möjligheten att utveckla fastigheter. Politisk utveckling kan också påverka affärsklimatet och efterfrågan på kommersiella lokaler.

Hantering, påverkan och sannolikhet

Eastnine följer den politiska utvecklingen i Bolagets geografiska fokusområden, exempelvis genom att etablera relationer med styrande organ och institutioner, för att främja ett sunt affärsklimat och för att minimera risken, samt maximera potentialen, för utvecklingsprojekt.

● Stort utbud av lokaler

Riskbeskrivning

Utbudet av lokaler påverkar både uthyrningsgrad och hyresnivåer. Stora byggprojekt som färdigställs kan påverka dessa negativt.

Hantering, påverkan och sannolikhet

Eastnine strävar efter att erbjuda moderna och hållbara lokaler i ett förstklassigt fastighetsbestånd på marknader med stabil efterfrågan. Ett relevant och attraktivt erbjudande till hyresgästerna begränsar risken för sjunkande hyresnivåer i Bolagets lokaler. Eastnines strategi är att inneha en stor marknadsposition för att kunna erbjuda alternativ till hyresgäster som önskar växa eller krympa sina lokaler.

● Högt råvarupris

Riskbeskrivning

Råvaruprisrisk uppstår framför allt i samband med utvecklingsprojekt som pågår under lång tid och där stora mängder material köps in.

Hantering, påverkan och sannolikhet

Eastnine har för närvarande inga aktiva utvecklingsprojekt, annat än på planeringsstadiet.

Finansiella risker

● Ränterisk

Riskbeskrivning

Risk för ökade kostnader för räntebärande skulder samt lägre ränteintäkter på likvida medel, kopplade till förändringar i marknadsräntor, påverkar resultat och kassaflöde.

Hantering, påverkan och sannolikhet

Räntekostnader utgör normalt en av de största kostnadsposterna i ett fastighetsbolag och är därför av stor vikt för Bolagets resultat. Ränterisk avseende räntekostnader är både risken för stigande räntor när Bolaget har hela eller delar av räntebärande skulder med rörlig ränta, samt risk för sjunkande räntor när Bolaget har hela eller delar av räntebärande skuld med fast ränta. Påverkan begränsas genom att räntebärande skulder ska ha genomsnittlig räntebindningstid om minst 12 månader. Eastnine binder ränta via derivat i form av ränteswappar eller genom lån till fast ränta. Ränteintäkter kan tidvis utgöra en betydande post i resultaträkningen. Fallande marknadsräntor riskerar att minska resultat och kassaflöde, då likviditet placeras på löptider understigande ett år.

● Låg/Marginell

● Medium

● Hög/Bolagskritisk

Kreditrisk

Riskbeskrivning

Kreditrisk uppkommer exempelvis i samband med placering av likvida medel och genom kundförluster om kunder försätts i konkurs eller inte kan fullfölja sina betalningsåtaganden.

Hantering, påverkan och sannolikhet

Eastnine håller likvida medel i större banker i länder där Bolaget har verksamhet. Eastnine har löpande uppföljning av att hyresinbetalningar inkommer enligt avtal.

Likviditetsrisk

Riskbeskrivning

Risk för att sakna likvida medel för kommande betalningsåtaganden.

Hantering, påverkan och sannolikhet

Eastnine gör månatliga likviditetsprognoser över kommande tolv månader. Bolaget ska ha tillräcklig likviditet för att täcka kommande sex månaders nettolikviditet. Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger.

Refinansieringsrisk

Riskbeskrivning

Refinansieringsrisk är risken att inte erhålla tillräcklig finansiering, antingen vid förfall av befintlig finansiering eller vid nytt behov av finansiering.

Hantering, påverkan och sannolikhet

Eastnine har vid årets slut en bred finansieringsbas med sju banker och pensionsfonder. Eastnine upplever att Bolaget är prioriterat som låntagare i egenskap av långsiktig, större fastighetsägare. Enligt finanspolicyn ska belåningsgraden vara omkring 50 procent och inte överstiga 60 procent. Kapitalbindningen ska uppgå till minst 1,5 år.

Valutarisk

Riskbeskrivning

Valutarisk för Eastnine är risk för att växelkursen mellan euro och andra valutor ändras för framtida in- och utbetalningar eller kortfristiga placeringar i andra valutor som är i förväg kända.

Hantering, påverkan och sannolikhet

Eastnines fastighetsintäkter i Polen är knutna till euro, men faktureras månadsvis i polska zloty, vilket innebär begränsad valutarisk under kortare tidsperioder. Eastnine har kostnader i Sverige avseende bland annat huvudkontorsfunktioner samt betalar kvartalsvis utdelning i SEK, vilket innebär valutarisk. Eastnine säkrade de delar av valutariskerna under 2024, som bedömdes utgöra större omfattning.

Känslighetsanalys

Känslighetsparameter	Antagande	Påverkan
Marknadsränta	+/- 0,5 %-enheter	+0,4 / -0,4 MEUR (räntekostnader)
	+/- 1,0 %-enhet	+0,8 / -0,8 MEUR (räntekostnader)
	+/- 0,5 %-enheter	+0,1/ -0,1 MEUR (ränteintäkter)
	+/-1,0 %-enheter	+0,2/ -0,2 MEUR (ränteintäkter)
Marknadshyra	+/- 5,0 %	+33,6 / -33,4 MEUR (fastighetsvärde)
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1,0 %-enhet	+5,4 / -9,1 MEUR (fastighetsvärde)
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %-enheter	-20,8 / +22,5 MEUR (fastighetsvärde)
	+/- 0,5 %-enheter	-40,0 / +46,8 MEUR (fastighetsvärde)
	+/- 1,0 %-enhet	-74,9 / +101,8 MEUR (fastighetsvärde)

Låg/Marginell

Medium

Hög/Bolagskritisk

Finansiella rapporter

Koncernens rapport över totalresultat

TEUR	Not	2024	2023
Hysesintäkter	3	41 523	36 166
Fastighetskostnader	4,5	-2 970	-2 535
Driftnetto		38 553	33 631
Centrala administrationskostnader	5,6,7,8	-4 330	-3 679
Ränteintäkter	9	3 084	2 040
Räntekostnader	9	-14 795	-13 586
Andra finansiella intäkter och kostnader	9	-318	-709
Förvaltningsresultat		22 193	17 698
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	10	-4 260	-34 685
Orealiserade värdeförändringar i derivat	11	-5 433	-7 767
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	12	93	-49 870
Resultat före skatt		12 593	-74 625
Aktuell skatt	14	-1 520	-449
Uppskjuten skatt	14	-5 165	3 025
Årets resultat		5 908	-72 048
<i>Övrigt totalresultat – poster som kan komma att återföras till resultatet:</i>			
Omräkningsdifferenser för utlandsverksamhet		-950	391
Årets totalresultat¹		4 957	-71 658
Resultat per aktie före utspädning, EUR	30	0,07	-0,81
Resultat per aktie efter utspädning, EUR	30	0,07	-0,81

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

Koncernens rapport över finansiell ställning

TEUR	Not	31 december 2024	31 december 2023
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	935 374	573 771
Nyttjanderättstillgång, leasingavtal	8	5 610	2 131
Derivatinstrument	11	1 377	3 004
Inventarier	15	72	115
Andra långfristiga fordringar		141	145
Summa anläggningstillgångar		942 574	579 166
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	16	3 391	2 312
Kortfristiga fordringar		1 945	1 591
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	3 192	1 183
Derivatinstrument	11	351	250
Likvida medel	18	31 185	128 620
Summa omsättningstillgångar		40 063	133 955
SUMMA TILLGÅNGAR		982 637	713 121

TEUR	Not	31 december 2024	31 december 2023
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	19	4 018	3 660
Övrigt tillskjutet kapital		270 466	238 700
Reserver omräkningsdifferenser		-413	538
Balanserad vinst eller förlust		157 278	229 326
Årets resultat		5 908	-72 048
Summa eget kapital		437 257	400 176
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	20	454 854	193 138
Derivatinstrument	11	3 907	-
Uppskjuten skatteskuld	21	20 935	15 768
Leasingskuld	8	5 610	2 112
Andra långfristiga skulder	22	4 556	2 833
Summa långfristiga skulder		489 863	213 850
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	20	40 534	91 185
Leverantörsskulder		2 053	589
Övriga skulder	23	9 247	4 477
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	3 684	2 844
Summa kortfristiga skulder		55 518	99 095
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		982 637	713 121

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

TEUR	Not	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserv omräknings-differenser	Balanserad vinst eller förlust inkl. årets resultat	Totalt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare
Ingående eget kapital 1 januari 2023		3 660	245 375	147	229 326	478 508
Årets resultat 2023		–	–	–	-72 048	-72 048
Övrigt totalresultat 2023		–	–	391	–	391
Utdelning till aktieägarna		–	-6 673	–	–	-6 673
Långsiktigt incitamentsprogram		–	-1	–	–	-1
Utgående eget kapital 31 december 2023		3 660	238 700	538	157 278	400 176
Årets resultat 2024		–	–	–	5 908	5 908
Övrigt totalresultat 2024		–	–	-950	–	-950
Kvittningsemission	19	358	40 642	–	–	41 000
Utdelning till aktieägarna		–	-9 044	–	–	-9 044
Långsiktigt incitamentsprogram		–	67	–	–	67
Inbetald premie vid utfärdande av teckningsoptioner		–	100	–	–	100
Utgående eget kapital 31 december 2024		4 018	270 466	-413	163 186	437 257

Koncernens rapport över kassaflöden

TEUR	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		12 593	-74 625
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	29	9 058	92 788
Betald inkomstskatt		-1 520	-449
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet		20 131	17 715
Förändringar i rörelsekapitalet			
Ökning (-)/minskning(+) rörelsefordringar		-3 437	-573
Ökning (+)/minskning(-) rörelseskulder		8 041	-411
Kassaflöde från den löpande verksamheten		24 735	16 731
Investeringsverksamheten			
Investeringar i befintliga fastigheter		-4 364	-2 234
Förvärv av fastigheter ¹		-320 499	-
Förvärv av inventarier		-21	-30
Försäljning av övriga finansiella tillgångar		-	143 592
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-324 884	141 328
Finansieringsverksamheten			
Inlösen obligation		-	-45 000
Upptagna lån		253 230	10 519
Amortering av lån		-42 164	-8 079
Amortering av leasingskuld		-190	-115
Inbetald premie vid utfärdande av teckningsoptioner		100	-
Utdelning till aktieägarna		-8 290	-6 599
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		202 686	-49 274
Årets kassaflöde		-97 463	108 785
Likvida medel vid årets början		128 620	19 820
Valutakursdifferenser i likvida medel		28	15
Likvida medel vid årets slut	18	31 185	128 620

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

Moderbolagets resultaträkning

TEUR	Not	2024	2023
Övriga intäkter	13	2 172	1 740
Centrala administrationskostnader	5,6,7,8	-4 121	-3 427
Rörelseresultat		-1 949	-1 687
Orealiserade värdeförändringar i derivat	11	29	-
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	12	40	-50 168
Finansiella intäkter	9	7 243	10 255
Finansiella kostnader	9	-403	-4 456
Resultat före skatt		4 961	-46 056
Aktuell skatt	14	-798	-
Uppskjuten skatt	14	-1 415	1 163
Årets resultat¹		2 747	-44 894

¹ Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat.

Moderbolagets balansräkning

TEUR	Not	31 december 2024	31 december 2023
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Nyttjanderättstillgång, leasingavtal	8	-	209
Inventarier	15	-	16
Aktier och andelar i koncernföretag	25	300 448	126 276
Uppskjuten skattefordran	21	-	1 163
Lån till koncernföretag	28	73 877	78 777
Summa anläggningstillgångar		374 326	206 441
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar		259	159
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	2 968	3 850
Derivatinstrument	11	29	-
Likvida medel	18	10 546	112 258
Summa omsättningstillgångar		13 802	116 267
SUMMA TILLGÅNGAR		388 127	322 709
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		4 018	3 660
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		270 463	238 697
Balanserad vinst eller förlust		77 476	122 370
Årets resultat		2 747	-44 894
Summa eget kapital		354 705	319 834
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	20	10 000	-
Uppskjuten skatteskuld	21	253	-
Leasingskuld	8	-	190
Andra långfristiga skulder	22	27	66
Summa långfristiga skulder		10 280	256
Kortfristiga skulder			
Lån från koncernföretag	28	18 712	-
Leverantörsskulder		163	86
Övriga skulder	23	3 407	1 847
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	861	686
Summa kortfristiga skulder		23 143	2 619
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		388 127	322 709

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

TEUR	Not	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserad vinst eller förlust inkl. årets resultat	Totalt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare
Ingående eget kapital 1 januari 2023		3 660	245 372	122 370	371 402
Årets resultat 2023		–	–	-44 894	-44 894
Utdelning till aktieägarna		–	-6 673	–	-6 673
Långsiktigt incitamentsprogram		–	-1	–	-1
Utgående eget kapital 31 december 2023		3 660	238 697	77 476	319 834
Årets resultat 2024		–	–	2 747	2 747
Kvittningsemission	19	358	40 642	–	41 000
Utdelning till aktieägarna		–	-9 044	–	-9 044
Långsiktigt incitamentsprogram		–	67	–	67
Inbetald premie vid utfärdande av teckningsoptioner		–	100	–	100
Utgående eget kapital 31 december 2024		4 018	270 463	80 224	354 705

Moderbolagets rapport över kassaflöden

TEUR	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		4 961	-46 056
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	29	237	49 879
Betald inkomstskatt		-798	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet		4 400	3 823
Kassaflöde från rörelsekapitalet			
Ökning (-)/minskning(+) rörelsefordringar		783	-2 426
Ökning (+)/minskning(-) rörelseskulder		1 018	-1 056
Kassaflöde från den löpande verksamheten		6 201	341
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag, netto likvidpåverkan		-15 527	-
Lån till koncernföretag		23 612	-
Aktieägartillskott återbetalda/lämnade, netto		-117 652	12 405
Försäljning av övriga finansiella tillgångar		-	143 592
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-109 567	155 997
Finansieringsverksamheten			
Inlösen obligation		-	-45 000
Upptagna lån		10 000	-
Amortering av leasingskuld		-190	-115
Inbetald premie vid utfärdande av teckningsoptioner		100	-
Utdelning till aktieägarna		-8 290	-6 599
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 620	-51 714
Årets kassaflöde		-101 747	104 623
Likvida medel vid årets början		112 258	7 620
Valutakursdifferenser i likvida medel		35	15
Likvida medel vid årets slut	18	10 546	112 258

Noter till finansiella rapporter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmän information

Eastnine AB (publ), org nr 556693-7404, är ett svenskt aktiebolag, noterat på Nasdaq Stockholm, med registrerat säte i Stockholm. Årsredovisning och koncernredovisning för Eastnine AB (publ) omfattar verksamhetsåret januari–december 2024 och har godkänts av styrelsen för utfärdande, den 26 mars 2025, och kommer framläggas för fastställelse på årsstämman den 29 april 2025. Eastnine-koncernen ("Bolaget") äger och bedriver fastighetsverksamhet genom helägda dotterbolag i Lettland, Litauen och Polen.

Överensstämmelse med normgivning och lag

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.

Tillämpning av redovisningsprinciperna

Redovisningsprinciperna har tillämpats konsekvent för alla perioder som de finansiella rapporterna avser, om inget annat anges. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder för koncernen och moderbolaget är i allt väsentligt oförändrade, jämfört med de som tillämpades i årsredovisningen för år 2023.

Nya eller ändrade IFRS-standarder och nya tolkningar som tillämpas från och med 1 januari 2024

Följande nya eller ändrade standarder och tolkningar utgivna av IASB bedöms relevanta för koncernen och har tillämpats för räkenskapsåret som började den 1 januari 2024.

IAS 1 Utformning av finansiella rapporter. Ändringen avser klassificering av skulder som kort- eller långfristiga. Ändringen har inte haft någon påverkan på Eastnines utöver utökat upplysningskrav om låneskulder förenade med kovenanter för nästkommande tolv månadersperiod.

Övriga nya eller ändrade IFRS Redovisningsstandarder har inte haft någon väsentlig effekt på de finansiella rapporterna.

Nya eller ändrade IFRS-standarder och nya tolkningar som ännu ej trätt i kraft

IASB har publicerat den nya redovisningsstandarden IFRS 18 Presentation och upplysningar i finansiella rapporter. Standarden träder i kraft 1 januari 2027 med retroaktiv tillämpning. Den nya standarden kommer att innebära en rad nya bedömningar och kräva förändringar i de finansiella rapporterna som i not. Presentation av intäkter och kostnader ska ske i fem olika kategorier och två obligatoriska delsummor. De fem kategorierna är: rörelsen, investeringar, finansiering, inkomstskatter och avvecklad verksamhet. De två obligatoriska delsummorna är rörelseresultat och resultat före finansiering och inkomstskatter. Impementering av standarden kräver först ett godkännande av EU. Övriga nya och ändrade IFRS Redovisningsstandarder med framtida tillämpning bedöms inte komma att ha väsentliga effekter på de finansiella rapporterna.

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Moderbolagets funktionella valuta är euro (EUR), vilket även är rapporteringsvaluta för moderbolaget och koncernen. Följaktligen upprättas samtliga finansiella rapporter i euro. För verksamheten i Polen betraktas den polska zlotyn som funktionell valuta. Alla belopp är redovisade i tusental euro om inget annat anges. Avrundningsdifferenser kan förekomma.

Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar

De källor till osäkerhet i uppskattningarna som anges nedan avser sådana som innebär en betydande risk för att tillgångars och skulders värde kan komma att behöva justeras i väsentlig grad under det kommande räkenskapsåret.

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bland annat bedömningar av, och antaganden om, framtida kassaflöden samt fastställande av diskonteringsränta och avkastningskrav. För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar redovisas känslighetsanalys av väsentliga fastighetsparametrar, se not 10.

Baserat på de kontroller som tillämpas, anser koncernen att de verkliga värden som redovisas i balansräkningen är väl genomarbetade och avvägda för att återspegla de underliggande ekonomiska värdena.

Not 1 forts.

Väsentliga redovisningsprinciper för koncernen

Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv

Bolagsförvärv kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet utan eventuella prisavdrag för uppskjuten skatt reducerar fastighetens anskaffningsvärde. Samtliga fastighetsförvärv, direkt eller indirekt via dotterbolag, har bedömts som tillgångsförvärv.

Aktierelaterade incitamentsprogram

Aktierelaterade ersättningar avser ersättningar till anställda, inklusive ledande befattningshavare i enlighet med långsiktiga incitamentsprogram. Bolaget hade vid årets slut två aktierelaterade incitamentsprogram, ett aktiesparprogram (LTIP 2022) och ett teckningsoptionsprogram (LTIP 2024). Aktiesparprogrammet redovisas enligt IFRS2 Aktierelaterade ersättningar. Personalkostnader redovisas för värdet på erhållna tjänster, periodiserat över programmens intjänandeperioder, beräknat som det verkliga värdet på de tilldelade eget kapitalinstrumenten. Det verkliga värdet fastställs vid tilldelningstidpunkten. I teckningsoptionsprogrammet har optioner emitterats till deltagarna till marknadsvärde fastställt enligt Black & Scholes värderingsformel, och för varje teckningsoption som förvärvats har ytterligare en teckningsoption erhållits vederlagsfritt. Vid ett eventuellt framtida utnyttjande av teckningsoptioner erhåller moderbolaget en likvid motsvarande lösenkursen varvid nya aktier emitteras och lösenlikviden redovisas som en ökning av eget kapital.

Programmen regleras med egetkapitalinstrument, vilka klassificeras som egetkapitalreglerade och ett belopp motsvarande den redovisade personalkostnaden redovisas direkt mot eget kapital (övrigt tillskjutet kapital). Se vidare om incitamentsprogrammen i not 5.

Avsättningen för sociala avgifter baseras på aktierätternas verkliga värde vid respektive rapporttillfälle och fastställs slutligen vid tilldelningen av aktier.

Intäkter och kostnader

Koncernens intäkter utgörs huvudsakligen av hyresintäkter för tillhandahållande av lokaler. Koncernens kostnader redovisas i den period till vilken de tillhör och utgörs huvudsakligen av fastighetskostnader, administrationskostnader och räntekostnader. Fastighetskostnaderna redovisas endast till den del som ej vidaredebiterats hyresgästerna.

Leasingavtal som leasegivare

Hyresintäkterna klassas som operationella leasingavtal i enlighet med IFRS 16 och redovisas linjärt över den avtalade leasingperioden. Avtalade hyresreduceringar, till exempel rabatter, redovisas som en minskning av hyresintäkterna, linjärt över kvarvarande leasingperiod.

Transaktioner i utländsk valuta

Valutakursdifferenser som uppstår vid valutaomräkningar redovisas netto som antingen finansiella intäkter eller finansiella kostnader i resultaträkningen.

Aktivering av låneutgifter

Räntekostnader och andra finansiella kostnader hänförliga till nybyggnation aktiveras under uppförandet, medan de kostnadsförs löpande vid renovering och utbyggnad då investeringarna är mindre och genomförandetiden vanligen kortare.

Skatter

I Polen utgår skatt med 19 procent och i Litauen med 15 procent på skattepliktigt resultat (16 % i Litauen från 1 januari 2025), dvs. efter avdrag för skattemässiga avskrivningar.

I Estland och Lettland utgår skatt om 20 procent (22 % i Estland från 1 januari 2025), vilken aktualiseras först vid utdelning av bolagets vinstmedel. Uppskjuten skatt är beräknad till noll procent baserat på aktuell bedömning att vinstmedlen förblir outdelade. Skatteeffekten redovisas som aktuell eller uppskjuten skatt när skattekostnad för beslutad utdelning kan beräknas.

Finansiella instrument

Koncernens finansiella instrument utgörs i huvudsak av låneskulder, likvida medel och derivat i form av ränteswappar. Ränteswapparna redovisas inte inom ramen för säkringsredovisning, utan redovisas till verkligt värde via resultatet. Övriga finansiella tillgångar och skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, se not 26.

Förvaltningsfastigheter

Definition och värdering

Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggningar samt byggnadsinventarier. Även fastigheter under uppförande eller ombyggnation som avses att användas som förvaltningsfastigheter hänförs till kategorin förvaltningsfastigheter.

Förvaltningsfastigheter värderas initialt 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. Beskrivning av tillämpade värderingsmetoder samt betydande indata framgår av not 10.

Såväl realiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i årets resultat. Realiserade värdeförändringar avser värdeförändringar från senaste kvartalsrapporten fram till avyttringstillfället för under perioden avyttrade fastigheter, efter hänsyn till under perioden aktiverade investeringsutgifter. Realiserade värdeförändringar avser övriga värdeförändringar som inte härrör från förvärv eller aktiverade investeringsutgifter.

Noter till finansiella rapporter

Not 1 forts.

Förvärv och avyttringar av fastigheter redovisas i samband med att kontrollen av fastigheten övergår från säljaren till köparen, vilket normalt sammanfaller med tillträdesdagen.

Tillkommande investeringar

Tillkommande investeringar hänförliga till förvaltningsfastigheter aktiveras om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget tillgodo och åtgärderna är värdehöjande. Exempel på tillkommande investeringar är energibesparande åtgärder som förbättrar driftnettot eller när investeringar föranleder nyuthyrning, hyreshöjningar eller avtalsförlängningar. Reparationer och underhåll kostnadsförs i den period då åtgärderna genomförs.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget upprättar sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

Uppställningsform

Resultat- och balansräkning för moderbolaget är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman, vilket bland annat innebär en annan uppställning för eget kapital.

Aktier i dotterbolag

Aktier i dotterbolag redovisas till historiska anskaffningsvärden efter avdrag för eventuella nedskrivningar.

Aktieägartillskott

Aktieägartillskott redovisas som en ökning i aktier och andelar i den mån nedskrivning inte erfordras.

Finansiella garantier

Moderbolagets finansiella garantiavtal utgörs av garantier för bolag inom koncernen. För redovisning av finansiella garantier tillämpar moderbolaget de regler om befrielse som tillåts enligt RFR2, jämfört med reglerna i IFRS 9 Finansiella instrument. Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som en avsättning i balansräkningen, när Bolaget har ett åtagande om en sannolik betalning. I annat fall redovisas förpliktelsen som en eventualförpliktelse.

Not 2 Segmentsrapportering

Eastnine klassificerar segment utifrån geografi samt karaktären på investeringarna. Segmenten presenteras utifrån företagsledningens perspektiv och är indelade enligt följande: Fastigheter i Polen, Fastigheter i Litauen och Fastigheter i Lettland. Under 2023 avyttrades det sista innehavet i segmentet Övriga investeringar.

TEUR 1 jan–31 dec 2024	Fastigheter i Polen	Fastigheter i Litauen	Fastigheter i Lettland	Ofördelat	Summa
Hysesintäkter	13 695	24 255	3 572	–	41 523
Fastighetskostnader	-245	-1 691	-1 033	–	-2 970
Driftnetto	13 450	22 564	2 539	–	38 553
Centrala administrationskostnader	-48	–	–	-4 282	-4 330
Ränteintäkter	1	206	25	2 853	3 084
Räntekostnader	-4 429	-8 715	-1 553	-99	-14 795
Andra finansiella intäkter och kostnader	-228	-18	6	-79	-318
Förvaltningsresultat	8 746	14 037	1 017	-1 607	22 193
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	1 528	869	-6 657	–	-4 260
Orealiserade värdeförändringar i derivat	-3 378	-1 869	-215	29	-5 433
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	–	–	–	93	93
Resultat före skatt	6 896	13 038	-5 856	-1 485	12 593
Aktuell skatt	-719	–	-3	-798	-1 520
Uppskjuten skatt	-468	-3 282	–	-1 415	-5 165
Årets resultat	5 709	9 756	-5 859	-3 698	5 908
Förvaltningsfastigheter	480 052	386 553	68 769	–	935 374
varav årets investeringar/förvärv	361 414	3 138	1 311	–	365 863
Räntebärande skulder	275 834	179 686	29 869	10 000	495 388

TEUR 1 jan–31 dec 2023	Fastigheter i Polen	Fastigheter i Litauen	Fastigheter i Lettland	Övriga investe- ringar	Ofördelat	Summa
Hysesintäkter	8 446	23 695	4 025	–	–	36 166
Fastighetskostnader	-149	-1 533	-854	–	–	-2 535
Driftnetto	8 297	22 162	3 172	–	–	33 631
Centrala administrationskostnader	–	–	–	–	-3 679	-3 679
Ränteintäkter	–	111	6	–	1 924	2 040
Räntekostnader	-2 507	-5 795	-1 468	–	-3 815	-13 586
Andra finansiella intäkter och kostnader	-248	-27	–	–	-435	-709
Förvaltningsresultat	5 542	16 452	1 709	–	-6 005	17 698
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	-3 854	-22 849	-7 981	–	–	-34 685
Orealiserade värdeförändringar i derivat	-2 468	-5 032	-268	–	–	-7 767
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	–	–	–	-49 870	–	-49 870
Resultat före skatt	-780	-11 429	-6 541	-49 870	-6 005	-74 625
Aktuell skatt	-447	–	-2	–	–	-449
Uppskjuten skatt	592	1 270	–	–	1 163	3 025
Årets resultat	-635	-10 159	-6 542	-49 870	-4 842	-72 048
Förvaltningsfastigheter	117 110	382 546	74 115	–	–	573 771
varav årets investeringar/förvärv	59	1 693	482	–	–	2 234
Räntebärande skulder	70 110	183 428	30 785	–	–	284 323

Not 3 Hyresintäkter

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för räkenskapsåret 2024 uppgick till 41 523 TEUR (36 166), varav hyran för kontorslokaler uppgick till 37 677 TEUR (33 122), handel och service till 910 TEUR (691), parkering till 2 635 TEUR (2 135) och övriga hyresintäkter till 301 TEUR (218). För hyresintäkter fördelat per segment, se not 2 (Segmentsrapportering). I hyresintäkter ingår ej fastighetskostnader som vidaredebiterats hyresgästerna.

Operationell leasing – koncernen som leasegivare

Koncernens huvudsakliga intäkter avser hyresintäkter från leasingavtal, vilka klassas som operationella leasingavtal i enlighet med IFRS 16.

Nedanstående tabell visar summan av kontrakterade framtida hyresintäkter vid årets slut, exklusive framtida indexjusteringar, beräknat fram till kontraktets förfallodag. Den totala kontraktsvolymen har ökat med 85 procent och uppgick vid periodens utgång till 247 396 TEUR (133 628).

Tabellen nedan visar aktuellt hyresvärde för kontor samt handel och service fördelat per land.

Hyresintäkter per segment, TEUR	2024	2023
Polen	13 696	8 446
Litauen	24 255	23 695
Lettland	3 572	4 025
Summa	41 523	36 166

Förfallostruktur för befintliga lokalkontrakt framgår av följande tabell. Samtliga avtal, som löper ut under det angivna året, har omräknats till årshyra. För hyresrabatter, vilka löper kortare än 12 månader, har avdrag från kontrakterad årshyra ej skett. Den genomsnittliga återstående hyrestiden för samtliga hyresavtal har ökat till 4,1 år (3,8) vid årets slut.

Förfallostruktur befintliga hyresavtal per 2024-12-31

Kontraktsförfall, år	Kvm	Kontrakterad årshyra, TEUR	Andel av årshyra, %
2025	13 152	2 868	5
2026	20 204	4 299	7
2027	48 395	9 964	16
2028	43 755	10 777	18
2029	64 537	13 299	22
2030-	81 557	15 431	25
Summa lokaler	271 600	56 638	93
Parkering & övrigt	–	4 423	7
Summa	271 600	61 061	100

Kontrakterade hyresintäkter/hyresvärde, TEUR	Kontrakterade hyresintäkter		Hyresvärde	
	2024	2023	2024	2023
Polen	32 584	8 345	32 584	8 345
Litauen	24 795	23 298	26 246	24 792
Lettland	3 682	3 597	4 736	4 695
Summa	61 061	35 240	63 566	37 832

Not 4 Fastighetskostnader

Fördelning per kostnadsslag, TEUR	Koncernen	
	2024	2023
Kostnader för löpande förbrukning, reparationer och underhåll	677	481
Andra direkta fastighetskostnader	334	292
Personalkostnader	1 323	1 169
Avskrivningar	47	59
Andra indirekta fastighetskostnader	590	535
Summa	2 970	2 535

Not 5 Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar

Ersättningar, övriga förmåner och sociala kostnader TEUR	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Styrelse, vd och vice vd				
Löner ¹	1 094	851	1 094	851
Pensionskostnader (avgiftsbestämda planer)	117	98	117	98
Sociala kostnader ¹	369	324	369	324
Övriga				
Löner	1 955	1 915	703	690
Pensionskostnader (avgiftsbestämda planer)	149	133	149	133
Sociala kostnader	497	479	260	266
Summa	4 181	3 800	2 692	2 361

¹ För räkenskapsåret 2023 beslutade styrelsen om utbetalning av rörlig lön överstigande anställningsvillkor, men i enlighet med styrelsens mandat enligt Bolagets ersättningsriktlinjer. Resultateffekten av extra utbetalningen uppkom under 2024. För mer info se tabell ersättningar till ledande befattningshavare på s. 79.

Medelantal anställda	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Män	9,4	9,0	5,4	5,0
Kvinnor	12,0	12,4	4,0	4,0
Summa	21,4	21,4	9,4	9,0

Koncernen	2024			2023		
	Män	Kvinnor	Summa	Män	Kvinnor	Summa
Personalomsättning, %	–	8,0	4,5	–	7,4	4,4
Total sjukfrånvaro, %	1,4	0,1	0,7	1,4	0,6	0,9
varav långtids-sjukfrånvaro	–	–	–	–	–	–

Not 5 forts.

Ersättningar till ledande befattningshavare

Ersättning till styrelsen

Den 25 april 2024 beslöt årsstämman att styrelsens ordförande ska erhålla 840 000 SEK i ersättning intill nästa årsstämma. Övriga styrelseledamöter ska erhålla 420 000 SEK per person i ersättning för tiden intill nästa årsstämma. Tillträdande ledamöter har erhållit ersättning från tillträdesdagen (normalt från beslut på årsstämma) och avgående ledamöter har erhållit ersättning fram till frånträdesdagen.

Ersättningar till ledande befattningshavare och övriga anställningsvillkor

Riktlinjerna beträffande ersättningar till Bolagets ledande befattningshavare beslutas av årsstämman, på förslag från styrelsen. Ersättning till ledande befattningshavare består av fast lön, rörlig lön och pensions- och försäkringsförmåner samt ickemonetära förmåner. Styrelsen beslutar diskretionärt utifrån fastställda utvärderingskriterier huruvida rörlig lön ska utgå till ledande befattningshavare. Rörlig lön till ledande befattningshavare kan maximalt uppgå till 50 procent av den fasta lönen. Dessutom har ledande befattningshavare en individuell premiebaserad pensionsplan, enligt vilken Bolaget erlägger premier motsvarande 4,5 procent av den fasta lönen upp till 7,5 inkomstbasbelopp och premier motsvarande 30 procent av löne- delar som överstiger 7,5 inkomstbasbelopp. För det fall Eastnine säger upp verkställande direktörens anställning har Bolaget att iakttä sex månaders uppsägningstid. Dessutom har verkställande direktören rätt till ett avgångsvederlag motsvarande sex månadslöner. I det fall verkställande direktören säger upp sin anställning, är han skyldig att iakttä sex månaders uppsägningstid. För vice verkställande direktör gäller en uppsägningstid om sex månader vid uppsägning på egen begäran och tolv månader vid uppsägning på Bolagets begäran. Inget avgångs- vederlag utgår.

Ersättningar och övriga förmåner, TEUR	Styrelsearvode/ grundlön		Rörlig lön ¹		LTIP ²		Övriga förmåner		Pensions- kostnader		Summa	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Styrelseledamöter												
Liselotte Hjorth, ordförande	73	70	–	–	–	–	–	–	–	–	73	70
Peter Elam Håkansson	37	35	–	–	–	–	–	–	–	–	37	35
Christian Hermelin	37	35	–	–	–	–	–	–	–	–	37	35
Ylva Sarby Westman	37	35	–	–	–	–	–	–	–	–	37	35
Hanna Loikkanen	37	23	–	–	–	–	–	–	–	–	37	23
Louise Richnau ³	24	–	–	–	–	–	–	–	–	–	24	–
Peter Wågström ⁴	12	35	–	–	–	–	–	–	–	–	12	35
Ledande befattningshavare												
Kestutis Sasnauskas, vd	269	236	136	241	25	2	1	7	72	60	503	546
Britt-Marie Nyman, vice vd och CFO	180	167	92	84	12	1	2	2	45	38	330	291
Summa	706	635	228	325	37	3	3	8	117	98	1 090	1 069

¹ För räkenskapsåret 2023 har rörlig lön till vd utgått med totalt 241 TEUR. Hälften avser rörlig ersättning för vds extraordinära insatser, vid försäljning av investering i MFG, och har belastat resultatet för 2024. För mer information om rörlig ersättning för extraordinära insatser, se bolagsstyrningsrapporten s. 106.

² Avsättning och förmånsvärde för LTIP uppgick till totalt 37 TEUR (3), varav förmånsvärdet på teckningsoptioner till Kestutis Sasnauskas uppgick till 33 TEUR (-) och till Britt-Marie Nyman 16 TEUR (-); inkluderar ej marknadsvärdet av intjänade aktier i LTIP 2021 vid intjäningstidpunkten. Marknadsvärdet av intjänade aktier avseende LTIP 2021 för Kestutis Sasnauskas uppgick till 71 TEUR (69) och för Britt-Marie Nyman 38 TEUR (37).

³ Invald som styrelseledamot vid årsstämman 2024.

⁴ Avgick som styrelseledamot vid årsstämman 2024.

Långsiktiga incitamentsprogram

Eastnine hade vid utgången av 2024 två utestående långsiktiga incitamentsprogram (LTIP) riktade till anställda i koncernen, aktiesparprogram (LTIP 2022) och teckningsoptionsprogram (LTIP 2024). Under året har ett aktiesparprogram (LTIP 2021) löpt ut. Syftet med LTIP är att främja aktieägarvärde och Bolagets långsiktiga värdeskapande genom att skapa förutsättningar för att behålla och rekrytera kompetent personal, öka motivationen bland deltagarna, främja medarbetarnas aktieäggande samt öka intressegemenskapen mellan deltagarna och Bolagets aktieägare.

Utfall i aktiesparprogram LTIP 2021

Eastnines årsstämma 2021 beslutade om införande av ett långsiktigt incitamentsprogram för anställda i Bolaget (LTIP 2021). Programmets

löptid var drygt tre år. Vid löptidens slut, den 4 juli 2024, var den sammanlagda uppfyllnadsgraden för villkoren 50,0 procent och tilldelning av aktier ägde rum i augusti 2024. Totalt tilldelades 54 888 aktier. Vägd genomsnittlig aktiekurs vid tidpunkten för den slutliga tilldelningen av aktier var 42,82 SEK. Utfallet för villkoren framgår på nästa sida.

Villkor för prestationsaktier

Varje prestationsvillkor representerade hälften (1/2) av den totala tilldelningen av Prestationsaktier för LTIP 2021. Om miniminivån för ett prestationsvillkor inte uppnås kommer inga Prestationsaktier hänförliga till det prestationsvillkoret tilldelas, medan om maximinivån uppnås kommer hälften (1/2) av det maximala antalet Prestationsaktier enligt LTIP 2021 tilldelas.

Noter till finansiella rapporter

Not 5 forts.

Villkor 1: Utvecklingen av Bolagets avkastning på eget kapital, dvs. genomsnittligt resultat i relation till genomsnittligt eget kapital, under perioden 1 juli 2021–30 juni 2024.

- Maximinivån: 12 procent per år
- Miniminivån: 10 procent per år

Villkor 2: Percentilrankningen av Bolagets totalavkastning, dvs. genomsnittlig aktiekursutveckling inklusive utdelningar, under perioden 1 juli 2021–30 juni 2024 i förhållande till en grupp av jämförbara bolag bestående av 20 europeiska fastighetsbolag.

- Maximinivån: Totalavkastning motsvarande övre kvartil i referensgrupp
- Miniminivån: Totalavkastning som median i referensgrupp

Villkor	Mål	Utfall	Tilldelning	Antal
Prestationsaktier, villkor 1	10–12 %	8,5 %	0 %	0
Prestationsaktier, villkor 2	>median	Uppnådde 100,0 % från miniminivån till maximinivån	100,0 %	54 888
Totalt antal aktier			50,0 %	54 888

Aktiesparprogram, LTIP 2022

Vid årsstämman den 26 april 2022 godkändes styrelsens förslag om införandet av ett långsiktigt incitamentsprogram (LTIP 2022) för samtliga som var anställda i koncernen den 1 maj 2022. Incitamentsprogrammet är indelat i tre kategorier: Kategori A (vd och CFO), Kategori B (landschefer och andra befattningar som bedömts vara affärskritiska), och Kategori C (övriga anställda). Deltagandet förutsatte att deltagarna hade ett eget aktieinnehav i Eastnine till ett värde motsvarande en månadslön av deltagarens årliga fasta bruttolön per 1 maj 2022. Varje deltagare tilldelades därefter kostnadsfritt prestationsaktierätter som ger deltagaren rätt att erhålla aktier i Bolaget med förbehåll för uppfyllande av särskilda prestationsvillkor. Tilldelningen av Prestationsaktier är villkorat av att Deltagaren inte sagt upp eller avslutat sin anställning och att Deltagaren behåller Deltagaraktierna under hela Intjänandeperioden. Eventuella prestationsaktier blir tilldelade deltagarna inom 45 dagar från offentliggörandet av Bolagets delårsrapport för perioden 1 januari–30 juni 2025.

Villkor för prestationsaktier

Om miniminivån för ett prestationsvillkor inte uppnås kommer inga Prestationsaktier hänförliga till det prestationsvillkoret tilldelas. Om maximinivån uppnås kommer, för villkor 1, 80 procent av det maximala antalet Prestationsaktier och, för villkor 2, 20 procent av det maximala antalet Prestationsaktier enligt LTIP 2022 tilldelas.

Villkor 1: Utvecklingen av Bolagets avkastning på eget kapital, exklusive effekt från Eastnines innehav i Melon Fashion Group (MFG), dvs. genomsnittligt resultat, exklusive resultat från MFG, i relation till genomsnittligt eget kapital, exklusive eget kapital hänförligt till MFG, under perioden 1 juli 2022–30 juni 2025.

- Maximinivån: 12 procent per år
- Miniminivån: 10 procent per år

Villkor 2: Percentilrankningen av Bolagets totalavkastning, dvs. genomsnittlig aktiekursutveckling inklusive utdelningar, under perioden 1 juli 2022–30 juni 2025 i förhållande till en grupp av jämförbara bolag bestående av 22 europeiska fastighetsbolag.

- Maximinivån: Totalavkastning motsvarande övre kvartil i referensgrupp
- Miniminivån: Totalavkastning som median i referensgrupp

Återköp av egna aktier

Eastnine AB avser att använda upp till 172 548 redan återköpta egna aktier för att säkerställa leverans av aktier till Deltagarna.

Teckningsoptionsprogram, LTIP 2024

Vid årsstämman den 25 april 2024 godkändes styrelsens förslag om inrättande av ett långsiktigt incitamentsprogram (LTIP 2024) genom emission av teckningsoptioner till deltagarna. Incitamentsprogrammet riktade sig samtliga anställda i koncernen. Deltagarna i incitamentsprogrammet erbjöds att teckna teckningsoptioner till marknadsvärde vid tidpunkten för teckning och för varje teckningsoption som deltagarna betalade marknadsvärde för erhöles ytterligare en teckningsoption vederlagsfritt. Antalet vederlagsfria teckningsoptioner var begränsade till viss angiven nivå beräknad utifrån deltagarens månatliga bruttolön.

Varje teckningsoption berättigar deltagarna att, från och med den 15 maj 2027 (dock tidigast dagen efter offentliggörandet av bolagets delårsrapport för perioden januari-mars 2027) till och med den dag som infaller 14 kalenderdagar därefter, teckna en ny aktie i Bolaget till en kurs motsvarande 125 procent av den volymvägda genomsnittskursen för Bolagets aktie på Nasdaq Stockholm under en mätperiod om tio handelsdagar före årsstämman 2024.

Sammanlagt har 894 810 teckningsoptioner emitterats till deltagarna i programmet. Vid fullt utnyttjande kan därmed 894 810 aktier ges ut, vilket motsvarar en utspädning med cirka 0,9 procent av det totala antalet aktier och röster i Bolaget, dock med förbehåll för eventuell omräkning enligt optionsvillkoren.

Teckningskursen för teckning av aktier genom utnyttjande av teckningsoptionerna framgår av nedanstående tabell. Bolaget förbehåller sig rätten att återköpa teckningsoptioner, t.ex. om deltagarens anställning i Bolaget avslutas.

Programöversikt, årets förändring i antal instrument	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Antalet instrument, aktier				
Utestående vid årets början	321 776	501 956	210 424	303 376
Tilldelade, teckningsoptioner	894 810	–	807 654	–
Förverkade, aktiesparprogram/aktierätter ¹	-94 340	-87 132	-42 558	-38 000
Intjänade, aktiesparprogram/aktierätter ¹	-54 888	-93 048	-40 534	-54 952
Utestående vid årets slut	1 067 358	321 776	934 986	210 424

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

Not 5 forts.

Utestående aktierätter	LTIP 2022
Antal aktierätter ¹	172 258
Antal deltagare som fortfarande är anställda den 31 december 2024	16
Intjänandeperiod	juli 2022 – juli 2025
Värde per aktierätt med villkor 1 ² , SEK	19,10
Värde per aktierätt med villkor 2 ³ , SEK	4,77
Aktierätternas återstående löptid, år	0,5

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

² Verkligt värde per programmets tilldelningsdag, justerat för utdelningar under intjänandeperioden.

³ Verkligt värde per programmets tilldelningsdag, justerat för utdelningar under intjänandeperioden och för sannolikheter för att aktieavkastningsvillkoret inte uppfylls till fullo.

Utestående teckningsoptioner	LTIP 2024
Utställandedag	2024-04-30
Aktiekurs vid utförandet, SEK	41,40
Lösenkurs per aktie, SEK	53,00
Antal deltagare	10
Antal utestående teckningsoptioner	894 810
Sista lösendag	2027-05-29
Återstående löptid, år	2,4
Riskfri ränta, %	2,8
Förväntad volatilitet, %	22,0
Verkligt värde per option ¹ , utställandedagen, SEK	2,64

¹ Justerat för utdelningar under löptiden.

Personalkostnader för aktie-relaterad ersättning, TEUR	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Aktierätter och teckningsoptioner	-12	-1	3	4
Sociala kostnader	15	48	15	48
Summa	3	46	18	51

Kostnaderna redovisas under intjänandeperioden i resultaträkningen enligt IFRS 2. Den aktierelaterade kostnaden redovisas som del av eget kapital och sociala avgifter som en upplupen kostnad.

Not 6 Centrala administrationskostnader

Centrala administrationskostnader avser bland annat kostnader för centrala funktioner för en koncern såsom ledning, finansiering, ekonomi, investor relations, investeringar och kommunikation samt omkostnader hänförliga till att vara ett publikt bolag listat på Nasdaq, Stockholm. Kostnader för administration hänförliga till fastighetsförvaltande dotterbolag redovisas som del av fastighetskostnader.

Leasing

Leasingavgifter av mindre värde redovisas som kostnad i resultaträkningen och fördelas linjärt över avtalets löptid. För Eastnine omfattar dessa leasingavgifter kostnader för normalt förekommande inventarier till mindre värde.

Fördelning per kostnadsslag, TEUR	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Marknadsföring och PR	227	229	227	229
IT- och redovisningstjänster	100	99	88	87
Legala tjänster och konsultarvoden	327	40	317	40
Personalkostnader	2 903	2 684	2 738	2 414
Övriga externa kostnader	773	627	752	656
Summa	4 330	3 679	4 121	3 427

Fördelning i resultaträkningen, TEUR	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Centrala administrationskostnader	4 330	3 679	4 121	3 427
Summa	4 330	3 679	4 121	3 427

Not 7 Arvode och ersättningar till revisorer

TEUR	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
KPMG				
Revisionsuppdrag	295	230	142	141
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	22	5	22	5
VGD				
Revisionsuppdrag	13	13	–	–
Summa	330	248	164	146

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisning och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på Bolagets revisorer att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag, vilka redovisas på egna rader i tabellen ovan.

Not 8 Leasingavtal

För Eastnine som leasetagare är det lokalhyresavtal och arrendavgifter för tomträtter som är väsentliga. Eastnines leasingavtal redovisas i balansräkningen som en nyttjanderätt och leasingskuld. Nyttjanderätten och skulden värderas initialt till nuvärdet av framtida leasingbetalningar. I den mån förskottsbetalningar erläggs eller andra tillhörande kostnader uppstår läggs de till värdet på nyttjanderätten. Där arrendavtal ej kan sägas upp anses leasingperioden som evig, med effekt att värdet på leasingskulden bedöms vara oförändrat fram till dess att arrendavtalet förhandlats om. Även nyttjanderättstillgången anses vara evig, i likhet med leasingskulden, med effekt att ingen avskrivning sker.

För Bolagets kontor i Stockholm, där leasingperioden upphör under 2025 redovisas vid årets slut ingen nyttjanderätt eller leasingskuld. Arrendavgifter under året, vilka överstiger amorteringsbeloppet,

redovisas som räntekostnad. För nyttjanderättstillgången sker avskrivning linjärt över leasingperioden.

Utöver redovisade nyttjanderätter innehar Eastnine även ett antal leasingavtal till mindre värde avseende till exempel bilar och kontorsmaskiner. Dessa kostnadsförs linjärt över hyresperioden.

Nyttjanderätt, TEUR	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Redovisat värde vid årets början	2 131	2 234	209	312
Omräkning enligt IFRS 16	-90	11	-90	11
Tillkommande värde under året	3 688	–	–	–
Årets avskrivning	-119	-114	-119	-114
Redovisat värde vid årets slut	5 610	2 131	–	209

Leasingskuld, TEUR	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Redovisat värde vid årets början	2 112	2 216	190	294
Omräkning enligt IFRS 16	-95	11	-95	11
Tillkommande värde under året	3 688	–	–	–
Årets amortering	-95	-115	-95	-115
Redovisat värde vid årets slut	5 610	2 112	–	190

Årets kassaflöde hänförligt till leasingavtal, TEUR	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Kassaflöde från leasingavtal klassificerade som nyttjanderätt	-143	-161	-95	-113
Kassaflöde från leasing av tillgångar till mindre värde	-14	-16	-7	-11
Kassaflöde från leasingavtal	-157	-177	-102	-124

Se även löptidsanalys i not 27 (Finansiella risker och riskhantering). Löptiden fram till omförhandling av Bolagets tomträttsavtal varierar mellan 17–101 år. Kostnaden utöver avskrivning för samtliga arrendavgifter har redovisats som en finansiell kostnad och uppgick under året till 37 TEUR (53).

Not 9 Finansiella intäkter och kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Finansiella intäkter, TEUR				
Erhållna utdelningar från koncernföretag	–	–	–	4 188
Ränteintäkter från koncernföretag	–	–	4 393	3 945
Ränteintäkter från likvida medel	3 084	2 040	2 850	1 922
Andra finansiella intäkter	23	14	–	–
Valutakursdifferenser, netto ¹	–	–	–	199
Summa finansiella intäkter	3 107	2 054	7 243	10 255

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Finansiella kostnader, TEUR				
Räntekostnader till koncernföretag	–	–	-223	–
Räntekostnader på lån	-14 795	-9 782	-99	-11
Räntekostnader på obligation	–	-3 804	–	-3 804
Andra finansiella kostnader	-48	-688	-5	-641
Valutakursdifferenser, netto ¹	-293	-35	-76	–
Summa finansiella kostnader	-15 136	-14 309	-403	-4 456

¹ Valutakursvinster/förluster på monetära tillgångar och skulder.

Ränteintäkter från koncernföretag hänför sig till finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Räntekostnader hänför sig huvudsakligen till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde samt räntekostnader på derivat värderade till verkligt värde.

Not 10 Förvaltningsfastigheter

Definition

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera positivt driftnetto. Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringar redovisas via resultaträkningen.

Förvaltningsfastigheter under verksamhetsåret

Fastighetsportföljen består huvudsakligen av kontorsfastigheter, centralt belägna i Poznan, Riga, Vilnius och Warszawa. Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, exklusive nyttjanderättstillgångar, uppgick till 935 374 TEUR (573 771). Totalt har Eastnine, under året, investerat 365 863 TEUR (2 234), varav fastighetsförvärv uppgick till 361 499 TEUR (-) och investeringar i befintliga fastigheter till 4 364 TEUR (2 234). Den orealiserade värdeförändringen uppgick till -4 260 TEUR (-34 685). Både högre marknadshyror och hyresindexering har haft en positiv inverkan på fastighetsvärdet, samtidigt som framförallt ökat avkastningskrav har haft motsatt effekt. Värdet på nyttjanderättstillgångar, avseende tomträtter, tillhörande förvaltningsfastigheterna redovisas i balansräkningen på egen rad och uppgick till 5 610 TEUR (2 131).

TEUR	Koncernen	
	2024	2023
Redovisat värde vid årets början	573 771	606 222
Förvärv	361 499	–
Investeringar i befintliga fastigheter	4 364	2 234
Orealiserade värdeförändringar	-4 260	-34 685
Redovisat värde vid årets slut	935 374	573 771

Värdering av fastigheter

Fastigheterna värderas kvartalsvis, varav externvärdering av certifierat värderingsinstitut sker minst en gång under en rullande tolv-månadersperiod.

Värderingsmodell och utförande

De externa värderingarna är utförda i enlighet med internationell värderingsstandard (IVS 2022). Vid externvärderingar utförs alltid besiktning av fastigheterna på plats. Externvärderingarna har under året 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. 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.

Värderingsantaganden

Fastighetsvärderingarna grundar sig på bedömningar och antaganden vid värderingstidpunkten 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.

Kassaflöden från hyresinbetalningar bedöms utifrån aktuella hyresavtal och kända framtida avtalade förändringar. Hyresutvecklingen följer indexklausuler i befintliga kontrakt. Vid avtalstidens slut görs en bedömning om avtalsförlängningar och den då gällande marknadshyran. Vid årets slut uppgick den bedömda månatliga marknadshyran i värderingarna i genomsnitt till 18,7 EUR per kvm (16,5).

Noter till finansiella rapporter

Not 10 forts.

Driftskostnader härleds från historiska utfall och budgeterade kostnader. Reservering för underhållsinvesteringar (capex) bedöms utifrån fastigheternas skick samt ålder och upptas normalt i värderingarna med en procentuell årlig avsättning beräknat på årliga hyresintäkter med tillägg för det nästkommande årets budgeterade underhållsinvesteringar.

Även inflation, kalkylränta, direktavkastningskrav, marknadshyra samt vakansbedömning utgör viktiga värderingsantaganden. Inflationen baseras på marknadaktörers bedömning både på kort och lång sikt. Kalkylräntan och direktavkastningskrav baseras på marknadens förräntningskrav för liknande objekt med tillägg för fastighetsrelaterad risk såsom geografiskt läge, fastighetens skick och framtida vakansrisk. Marknadshyran baseras på aktuell hyresnivå för liknande objekt. Vakans beräknas individuellt på hyreskontraktsnivå samt med en långsiktigt normaliserad vakansgrad.

Kalkylräntan utgör ett räntekrav på totalt kapital. Vägd kalkylränta i värderingarna uppgick till 8,0 procent (8,1) för förvaltningsfastigheter exklusive projektfastigheter. Direktavkastningskrav härleds utifrån faktiska transaktioner men även utifrån köpare och säljares krav och förväntan. Direktavkastningskravet under 2024 har fortsatt svagt uppåt. Vägt direktavkastningskrav var 6,6 procent (6,4).

Planerade fastighetsinvesteringar år 1 har i genomsnitt beräknats till 18,0 procent (3,9) och en normaliserad årlig avsättning till 2,6 procent (1,9) av totala hyresintäkter. Den långsiktiga inflationen för marknadshyror har upptagits till mellan 2,0-2,5 procent (0-2,0).

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Fastighetsvärderingar innebär en uppskattning av fastigheternas marknadsvärde och baseras på beräkningar enligt etablerade och vedertagna principer samt antaganden och bedömningar hos certifierade värderingsinstitut.

Tabell Känslighetsanalys fastigheter redovisar påverkan på förvaltningsfastigheternas beräknade marknadsvärde vid förändringar av individuella värdeparametrar. Känslighetsanalysen tar ej hänsyn till att ändring av en värdeparameter inte sällan har en påverkan på andra parametrar upptagna i känslighetsanalysen.

Känslighetsanalys fastigheter, TEUR	Antaganden	Polen	Litauen	Lettland	Totalt
Marknadshyra	+/- 5,0 %	18 084 / -18 081	13 281 / -13 181	2 190 / -2 165	33 555 / -33 427
Uthyrningsgrad	+/- 1,0 %-enhet	- / -3 585	4 673 / -4 651	738 / -824	5 411 / -9 060
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %-enheter	-10 773 / 11 598	-8 416 / 9 221	-1 573 / 1 698	-20 762 / 22 517
Direktavkastningskrav	+/- 0,5 %-enheter	-20 807 / 24 117	-16 176 / 19 139	-3 034 / 3 532	-40 017 / 46 788
Direktavkastningskrav	+/- 1,0 %-enhet	-38 949 / 52 407	-30 289 / 41 720	-5 669 / 7 694	-74 907 / 101 821

	Polen		Litauen		Lettland		Totalt	
Värderingsantaganden	2024	2023 ¹	2024	2023	2024	2023	2024	2023 ¹
Direktavkastningskrav, %	6,4-7,5	7,0	6,0-6,5	5,75-6,5	6,5-6,75	6,5	6,0-7,5	5,75-7,0
Direktavkastningskrav, vägt, %	6,9	7,0	6,4	6,2	6,6	6,5	6,6	6,4
Fastighetsinvesteringar, år 1	3,2	0,0	12,5	13,1	49,8	3,5	18,0	3,9
Fastighetsinvesteringar normaliserad avsättning, %	2,0	0,0	3,3	2,9	2,9	3,9	2,6	1,9
Antagen marknadshyra vid avtalsförfall, EUR/kvm/månad	20,7	16,5	17,2	16,8	15,2	15,1	18,7	16,5
Genomsnittlig kalkylränta, %	7,7	8,4	8,2	8,1	8,4	8,1	8,0	8,2
Långsiktig inflation, %	2,5	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,3	2,0
Långsiktig vakansgrad, %	-	-	2,5-5,0	4,5-5,0	3,0-5,0	4,5-5,0	2,5-5,0	4,5-5,0

¹ I Polen redovisas genomsnittlig kalkylränta med antagen real ränta med tillägg för bedömd inflation om 2,0 procentenheter.

Not 11 Derivatinstrument

Eastnine tillämpar inte säkringsredovisning. Derivaten klassificeras som finansiella instrument, och utgörs av ränteswappar, där Bolaget erhåller rörlig ränta och betalar en fast ränta, samt valutaterminer. Derivaten värderas till verkligt värde enligt nivå 2 och värdeförändringar redovisas på egen rad i rapporten över totalresultat. Inga derivatavtal har avslutats i förtid. Valutaterminer är upptagna för att minska valutaexponeringen kopplad till Bolagets utdelningar. Under året har tre av fyra valutaterminer förfallit vilket inneburit en realiserad värdeförändring om 40 TEUR. Årlig amortering i befintliga swappar uppgår till 4 381 TEUR. Av nominellt belopp med förfall 2025 avser 20 008 TEUR förfall av swappar och 2 226 TEUR förfall av valutatermin. Vid avtalsförfall är värdet på swappar alltid noll och inga betalningsåtaganden kvarstår. För kassaflöden från Eastnines derivat, se not 27 (Finansiella risker och riskhantering). För mer information, se även not 26 (Finansiella instrument).

Förfalloår	Nominellt belopp, TEUR	Marknadsvärde, TEUR
2025	22 234	351
2026	38 929	-575
2027	97 351	1 037
2028	23 113	-14
2029	229 093	-2 978
Summa	410 720	-2 179

	Koncernen	
Värde derivat, TEUR	2024	2023
Redovisat värde vid årets början	3 254	11 022
Orealiserade värdeförändringar	-5 433	-7 767
Redovisat värde vid årets slut	-2 179	3 254

Not 12 Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar

	Koncernen		Moderbolaget	
TEUR	2024	2023	2024	2023
Realiserade värdeförändringar, valutaterminer	40	–	40	–
Slutbetalning, ECBPF2	52	–	–	–
Återbetalning, ECBPF2	–	298	–	–
Utdelning, MFG	–	238	–	238
Realiserad värdeförändring, MFG	–	-50 406	–	-50 406
Summa	93	-49 870	40	-50 168

Not 13 Övriga intäkter

	Moderbolaget	
TEUR	2024	2023
Rådgivning- och förvaltningstjänster till koncernföretag	2 172	1 740
Summa	2 172	1 740

Not 14 Skatter

	Koncernen		Moderbolaget	
Avstämmning av effektiv skatt, TEUR	2024	2023	2024	2023
Resultat före skatt	12 593	-74 625	4 961	-46 056
Skatt enligt gällande skattesats i Sverige, 20,6 %	-2 594	15 373	-1 022	9 488
Effekt av andra skattesatser för utländska dotterföretag	-2 273	-2 526	–	–
Skatteeffekt av ej skattepliktiga värdeförändringar i portföljen	–	-10 384	–	-10 384
Skatteeffekt av ej skattepliktig utdelning	–	49	–	912
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-685	-173	-2	-2
Underskott från tidigare år	62	14	62	14
Övriga skattemässiga justeringar	-89	1 152	-89	1 135
Ej redovisad skatteintäkt på skattemässiga underskott för året ¹	57	-31	–	–
Justering uppskjuten skatt från tidigare år	-1 163	-899	-1 163	–
Summa	-6 685	2 576	-2 213	1 163
Genomsnittlig skattesats, %	53,1	3,5	44,6	2,5

¹ Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är möjligt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster. Uppskjuten skatt på underskottsavdrag om 0,9 MEUR i dotterbolag redovisas ej i balansräkningen.

Not 15 Inventarier

Inventarier redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade av- och nedskrivningar. Eventuella nedskrivningar redovisas som kostnad i resultaträkningen. I anskaffningsvärdet ingår utgifter direkt hänförliga till förvärvet av tillgången. Nyttjandeperioden har bedömts vara mellan 3–6 år. Avskrivning sker linjärt över nyttjandeperioden och redovisas på raden för fastighetskostnader eller centrala administrationskostnader. Inventarier består bland annat av inventarier och kontorsutrustning för Eastnines kontor i Stockholm, Vilnius och Riga.

TEUR	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Akkumulerade anskaffningsvärden vid årets början	553	524	89	89
Årets utrangering	-2	–	–	–
Årets investeringar	21	29	–	–
Akkumulerade anskaffningsvärden vid årets slut	572	553	89	89
Akkumulerade avskrivningar vid årets början	-438	-360	-73	-55
Årets utrangering	2	–	–	–
Årets avskrivningar	-64	-78	-16	-18
Akkumulerade avskrivningar vid årets slut	-500	-438	-89	-73
Redovisat värde vid årets slut	72	115	–	16

Not 16 Kundfordringar

Individuell bedömning görs av samtliga förfallna kundfordringar. Bedömning om risken för kreditförluster görs framåtblickande enligt IFRS 9 och reservering görs när kreditförlust föreligger. Kreditförluster reducerar koncernens driftnetto.

	Koncernen	
	2024	2023
Åldersfördelning, TEUR		
Ej förfallna	1 878	2 086
Förfallna 0–30 dagar	1 117	207
Förfallna 31–60 dagar	299	12
Förfallna 61–90 dagar	95	–
Förfallna sedan mer än 90 dagar	23	23
varav reserverat ¹	-20	-16
Summa	3 391	2 312

¹ Reserveringar sker på individuell basis.

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

TEUR	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Upplupna ränteintäkter	87	–	2 731	3 770
Upplupna intäkter	491	314	–	–
Förutbetalda kostnader	2 614	869	237	80
Summa	3 192	1 183	2 968	3 850

Not 18 Likvida medel

TEUR	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Likvida medel	31 185	128 620	10 546	112 258
Summa	31 185	128 620	10 546	112 258

På bokslutsdagen avser likvida medel till 100 procent likvida tillgångar på Bolagets bankkonton.

Not 19 Eget kapital

Eastnine AB (publ) har per balansdagen totalt 98 241 728 utgivna stamaktier där varje aktie har ett röstvärde av en (1) röst och ett kvotvärde om 0,0409 EUR per aktie. Registrerat aktiekapital uppgick per 31 december 2024 till 4 018 087 EUR (3 659 775). Under året har Eastnine tilldelat 54 888 aktier till deltagare i Eastnines långsiktiga incitamentsprogram som infördes 2021 (LTIP 2021). Efter transaktioner, tillika per 31 december 2024, har Bolagets innehav av egna aktier minskat till 502 124, motsvarande en minskning från cirka 0,6 procent till cirka 0,5 procent av samtliga aktier. Vid årsstämman 2024 erhöll styrelsen nytt mandat att besluta om återköp av egna aktier, med begränsningen att Eastnines innehav av egna aktier vid var tid inte får överstiga 10 procent av samtliga aktier i Bolaget.

Antalet aktier och röster i Bolaget har ökat under maj 2024 till följd av en uppdelning (aktiesplit) av varje aktie på fyra aktier. Antalet aktier och röster ökade därmed med 67 110 783 aktier och röster.

I samband med förvärvet av Warsaw Unit genomfördes en kvittningsemission av 8 760 684 nya aktier i Eastnine till säljaren. Emissionskursen uppgick till 4,68 EUR per aktie, motsvarande det långsiktiga substansvärdet per aktie i Eastnine per den 30 september 2024. Styrelsen för Eastnine beslutade om kvittningsemissionen med stöd av bemyndigandet från årsstämman 2024.

Efter kvittningsemissionen, och per den 31 december 2024, uppgår antalet aktier och röster i Eastnine till 98 241 728. Eastnines aktiekapital ökade genom kvittningsemissionen med 358 312 EUR till 4 018 087 EUR.

Antal stamaktier	2024	2023
Antal utgivna aktier per 1 januari	22 370 261	22 370 261
Aktiesplit 4:1, datum 2024-05-13	67 110 783	–
Kvittningsemission, datum 2024-11-29	8 760 684	–
Antal utgivna aktier per 31 december	98 241 728	22 370 261
<i>varav aktier i eget förvar</i>	<i>502 124</i>	<i>139 253</i>

Koncernens egna kapital

Eget kapital motsvaras av moderbolagets aktiekapital, övrigt tillskjutet kapital och intjänade vinstmedel. Övrigt tillskjutet kapital avser tillskjutet kapital från ägarna samt överkursbelopp som inbetalats i samband med nyemissioner. Intjänade vinstmedel avser intjänade vinstmedel i koncernen. Totalt eget kapital uppgick per 31 december 2024 till 437,3 MEUR (400,2).

Kapitalhantering

Kapitalet definieras som totalt eget kapital och uppgick den 31 december 2024 till 437,3 MEUR (400,2). Likvida medel i koncernen uppgick till 31,2 MEUR (128,6). Eastnine eftersträvar en belåningsgrad kring 50 procent över en konjunkturcykel. Belåningsgraden ska inte överstiga 60 procent. På bokslutsdagen uppgick belåningsgraden till 50 procent (27) och soliditeten till 44 procent (56).

Moderbolagets bundna och fria egna kapital

Enligt aktiebolagslagen utgörs eget kapital av bundet (icke utdelningsbart) och fritt (utdelningsbart) eget kapital. Bundet eget kapital består i Eastnine AB av aktiekapitalet. I fritt eget kapital ingår överkursfond, årets resultat och balanserade vinstmedel.

Av moderbolagets fria egna kapital får, till aktieägarna, endast utdelas så mycket att det efter utdelning finns full täckning för bundet eget kapital. Vidare får endast vinstutdelning ske om det med bedömning av verksamhetens omfattning, krav och risker är försvarligt med hänsyn till koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Utdelning

Det är årsstämman som beslutar om utdelning. Styrelsen föreslår årsstämman 2025 en utdelning om 1,20 SEK per aktie, jämnt fördelat på fyra tillfällen om 0,30 SEK vardera under 2025 och inledningen av 2026. Utdelning ges ej för Bolagets innehav av egna aktier, vars exakta antal fastställs på avstämningsdagen. Baserat på antalet utgivna aktier på balansdagen, exklusive aktier i eget förvar, uppgår föreslagen utdelning till 117,3 MSEK, motsvarande 10,5 MEUR.

1 EUR = 11,49 SEK den 31 december 2024.

Not 20 Räntebärande skulder

Räntebärande skulder avser skulder till kreditinstitut och pensionsfonder, varav 454 854 TEUR (193 138) klassificeras som långfristiga skulder då låneförfall infaller senare än 12 månader från balansdagen och 40 534 TEUR (91 185) klassificeras som kortfristiga med låneförfall inom 12 månader, se även not 27 (Finansiella instrument). Eastnines räntebärande skulder är värderade till upplupet anskaffningsvärde. Vid årets slut uppgick lån från pensionsfonder till 10 000 TEUR (-), med låneförfall november 2027.

Räntebärande skulder, TEUR	Koncernen	
	2024	2023
Räntebärande skulder vid årets början	284 323	326 882
I förtid inlöst obligationslån	–	-45 000
Upptagande av räntebärande skulder	217 727	10 519
Amorteringar enligt plan	-6 661	-8 079
Redovisat värde vid årets slut	495 388	284 323

I enlighet med Eastnines finanspolicy ska lånens genomsnittliga kapitalbindning aldrig understiga 18 månader, se även avsnittet Finansiering och kapitalstruktur. I tabellen Förfallostruktur räntebärande skulder redovisas lånens löptider och årlig andel, inklusive amortering, av totala räntebärande skulder som förfaller till återbetalning. Framtida årliga amorteringar enligt avtal uppgick vid årets slut till 8,3 MEUR (7,5), motsvarande 1,7 procent (2,6) av utestående skuld. Nästkommande tabell visar de räntebärande skuldernas fördelning. Ingen hänsyn tas till att lånekrediterna kan komma att refinansieras vid kapitalförfall. För räntebärande skulders påverkan på kassaflödet, se not 27 (Finansiella risker och riskhantering).

Förfallostruktur räntebärande skulder, år	Låneskuld, TEUR	Andel, %
2025	40 534	8,2
2026	74 434	15,0
2027	116 004	23,4
2028	26 474	5,4
2029	237 942	48,0
Summa	495 388	100,0

Fördelning räntebärande skulder, TEUR	Koncernen	
	2024	2023
Skulder till kreditinstitut, långfristiga	444 854	193 138
Skuld obligationsinnehavare, långfristig	10 000	–
Skulder till kreditinstitut, kortfristiga	40 534	91 185
Summa	495 388	284 323

Not 21 Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatt på temporära skillnader, TEUR	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Förvaltningsfastigheter	32 349	25 161	–	–
Nyttjanderättstillgång, leasingavtal	4 318	347	–	43
Derivatinstrument	-452	496	6	–
Leasingskuld	-4 318	-343	–	-39
Skattemässiga underskott	-11 208	-9 894	–	-1 167
Övrigt	247	–	247	–
Redovisat värde vid årets slut	20 935	15 768	253	-1 163

Negativa belopp ovan avser uppskjuten skattefordran.

Uppskjuten skatt är hänförligt till dotterbolag i Polen och Litauen, med skattesatser om 19,0 procent respektive 16,0 procent, samt moderbolaget i Sverige, med skattesats om 20,6 procent. Den uppskjutna skatten är hänförlig till skillnaden mellan bokförda och skattemässiga värden på fastigheter, leasingtillgångar och leasing-skulder, orealiserade värdeförändringar på derivat samt skattemässiga underskott. Ingen bolagsskatt redovisas i Estland eller Lettland, där skatt endast utgår med 22 procent respektive 20 procent på i huvudsak utdelade vinstmedel, det vill säga, ingen skatt betalas för outdelade vinstmedel. Då Eastnine ej har för avsikt att dela ut vinstmedel från Estland och Lettland har ingen uppskjuten skatt redovisats baserat på upparbetade vinstmedel. Skatteeffekt kommer att redovisas om beslut om utdelning kan bli aktuellt i framtiden. Utdelningsbara balanserade vinstmedel i koncernens dotterbolag i Estland och Lettland, inklusive årets resultat, uppgick vid årets slut till 54 645 TEUR (57 107) och den uppskjutna skatten på dessa vinstmedel kan maximalt uppgå till 12 022 TEUR (12 563).

Not 22 Andra långfristiga skulder

TEUR	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Depositioner från hyresgäster	4 529	2 767	–	–
Övrigt	27	66	27	66
Summa	4 556	2 833	27	66

Not 23 Övriga skulder

TEUR	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Fastighetsskatt	397	1 489	–	–
Depositioner från hyresgäster	49	224	–	–
Ej utbetald utdelning	2 424	1 669	2 424	1 669
Övrigt	6 377	1 095	983	178
Summa	9 247	4 477	3 407	1 847

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

TEUR	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Upplupna lönerelaterade kostnader	763	697	608	570
Upplupna räntekostnader	230	48	99	–
Upplupna fastighetskostnader	702	821	–	–
Övriga upplupna kostnader	181	291	154	116
Förutbetalda intäkter	1 808	987	–	–
Summa	3 684	2 844	861	686

Not 25 Aktier och andelar i koncernföretag

TEUR	Moderbolaget	
	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	126 276	138 680
Återbetalning av aktieägartillskott	-3 500	-12 400
Tillkommande/avgående anskaffningsvärden ¹	177 672	-4
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	300 448	126 276

¹ Av tillkommande/avgående anskaffningsvärden avser -7 TEUR (-4) anskaffningsvärden hänförliga till anställdas incitamentsprogram.

Direktägda dotterbolag	Säte	Antal aktier/andelar	Kapital- och röstandel, %	Bokfört värde, TEUR
Eastnine Baltics OÜ	Tallinn, Estland	2 500	100	78 757
Nowy Rynek D Sp. z o.o.	Poznan, Polen	408 236	100	44 001
Nowy Rynek E Sp. z o.o.	Poznan, Polen	494 175	100	58 002
Warsaw Unit Sp. z o.o.	Warszawa, Polen	32 243	100	119 677
Eastnine Office AB	Stockholm, Sverige	11 000	100	11
Summa anskaffningsvärden				300 448

Indirekt ägda dotterbolag	Säte	Antal aktier/andelar	Kapital- och röstandel, %
Eastnine Prop1 OÜ	Tallinn, Estland	1	100
Eastnine Latvia SIA	Riga, Lettland	53 353 814	100
Eastnine Alojās Biroji SIA	Riga, Lettland	8 565 000	100
Eastnine Kimmel SIA	Riga, Lettland	5 952 045	100
Eastnine Prop 6 SIA	Riga, Lettland	5 000	100
Eastnine Valdemara Centrs SIA	Riga, Lettland	10 000 000	100
Eastnine Zala 1 SIA	Riga, Lettland	6 830 000	100
Eastnine Lithuania UAB	Vilnius, Litauen	29 216 503	100
Eastnine 3Bures-1-2 UAB	Vilnius, Litauen	2 925	100
Eastnine 3Bures-3 UAB	Vilnius, Litauen	3 620	100
Eastnine S7-1 UAB	Vilnius, Litauen	2 600	100
Eastnine S7-2 UAB	Vilnius, Litauen	2 800	100
Eastnine S7-3 UAB	Vilnius, Litauen	2 800	100
Eastnine Uniq UAB	Vilnius, Litauen	2 700	100
Eastnine Uptown Park UAB	Vilnius, Litauen	2 600	100
Eastnine Vertas-1 UAB	Vilnius, Litauen	2 600	100
Eastnine Vertas-2 UAB	Vilnius, Litauen	2 600	100

Not 26 Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas normalt upp i balansräkningen på transaktionsdagen.

Beräkning av verkligt värde

Följande sammanfattar de metoder och antaganden som används för att fastställa verkligt värde för finansiella instrument.

Finansiella instrument som värderas till verkligt värde via årets resultat

Finansiella instrument värderade till verkligt värde bedöms i enlighet med IFRS 13. Transaktionsutgifter belastar resultatet i enlighet med IFRS 9.

Finansiella instrument som värderas till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella instrument såsom kundfordringar, leverantörsskulder och andra rörelsekapitalposter som är finansiella instrument med mycket kort löptid, redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för eventuell nedskrivning, varför det verkliga värdet bedöms överensstämma med redovisat värde. Långfristiga räntebärande skulder löper i huvudsak med korta räntebindingstider och upplupet anskaffningsvärde bedöms överensstämma med verkligt värde. Verkligt värde för icke säkerställt lån, redovisat till 10 000 TEUR (-) bedöms inte avvika materiellt från redovisat värde.

Värdering till verkligt värde

Eastnine tillämpar IFRS 13 för uppskattningar av verkligt värde och IFRS 13 och IFRS 7 för upplysningsändamål. Dessa kräver att Bolaget klassificerar värderingarna till verkligt värde enligt en hierarki som återspeglar betydelsen av de data som använts för att göra värderingarna. Hierarkin har följande nivåer:

Nivå 1: Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder.

Nivå 2: Andra indata än de noterade priser som ingår i nivå 1, som är observerbara för tillgången eller skulden antingen direkt (dvs. som priser) eller indirekt (dvs. härledda från priser).

Nivå 3: Indata för tillgången eller skulden, som inte bygger på observerbara marknadsdata (dvs. icke observerbar indata).

Den nivå i hierarkin för verkligt värde där värderingen till verkligt värde kategoriseras ska bestämmas med grund i den lägsta nivå indata som är signifikant för värderingen till verkligt värde i sin helhet. I detta syfte görs bedömningen av indatas signifikans med beaktande av värderingen till verkligt värde i sin helhet. Om det i en värdering till verkligt värde används observerbara indata som kräver betydande justering som har sin grund i icke observerbara data, är detta en värdering på nivå 3. Bedömningen av signifikansen för särskilda indata i värderingen till verkligt värde i sin helhet kräver beaktande av de faktorer som särskilt gäller för tillgången eller skulden.

I tabellerna på nästa sida framgår de kategorier av finansiella instrument som finns i koncernen respektive moderbolaget. Finansiella tillgångar och skulder, redovisade till upplupet anskaffningsvärde respektive verkligt värde klassificerade i enlighet med IFRS 9.

Not 26 forts.

Finansiella tillgångar och skulder, TEUR	Finansiella instrument värderade till verkligt värde via årets resultat		Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde		Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde		Summa redovisat värde	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Koncernen								
Derivat	1 728	3 254	–	–	–	–	1 728	3 254
Kundfordringar	–	–	3 391	2 312	–	–	3 391	2 312
Övriga fordringar	–	–	1 944	1 591	–	–	1 944	1 591
Likvida medel	–	–	31 185	128 620	–	–	31 185	128 620
Summa finansiella tillgångar	1 728	3 254	36 520	132 523	–	–	38 248	135 777
Räntebärande skulder	–	–	–	–	495 388	284 323	495 388	284 323
Derivat	3 907	–	–	–	–	–	3 907	–
Leverantörsskulder	–	–	–	–	2 053	589	2 053	589
Övriga finansiella skulder	–	–	–	–	9 477	4 525	9 477	4 525
Summa finansiella skulder	3 907	–	–	–	506 918	289 437	510 825	289 437

Finansiella tillgångar och skulder, TEUR	Finansiella instrument värderade till verkligt värde via årets resultat		Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde		Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde		Summa redovisat värde	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Moderbolaget								
Lån till koncernföretag	–	–	73 877	78 777	–	–	73 877	78 777
Derivat	29	–	–	–	–	–	29	–
Övriga fordringar	–	–	2 849	1 416	–	–	2 849	1 416
Likvida medel	–	–	10 546	112 258	–	–	10 546	112 258
Summa finansiella tillgångar	29	–	87 272	192 451	–	–	87 301	192 451
Räntebärande skulder	–	–	–	–	28 712	–	28 712	–
Leverantörsskulder	–	–	–	–	163	86	163	86
Övriga finansiella skulder	–	–	–	–	3 407	1 847	3 407	1 847
Summa finansiella skulder	–	–	–	–	32 282	1 933	32 282	1 933

Not 27 Finansiella risker och riskhantering

Eastnine är genom sin verksamhet exponerat för olika slags risker. Bolagets finanspolicy fastställs av styrelsen. Hantering av finansiella risker sköts primärt av finansfunktionen i enlighet med Bolagets finanspolicy. För mer information, se även not 20 (Räntebärande skulder).

Finansiella risker

Eastnine har exponering för följande finansiella risker:

- (A) Ränterisk
- (B) Valutarisk
- (C) Likviditetsrisk
- (D) Refinansieringsrisk
- (E) Kreditrisk

(A) Ränterisk (medium risk)

Räntekostnader utgör Eastnines största enskilda kostnadspost och uppgick för räkenskapsårets 2024 till 14,8 MEUR. Under 2024 var även ränteintäkter betydande.

Ränterisk är risken för negativ påverkan på Eastnines resultat på grund av högre räntekostnader alternativt lägre ränteintäkter. Ränterisk är risken för ökade räntekostnader för räntebärande skulder samt lägre ränteintäkter på likvida medel kopplade till förändringar i marknadsräntor. Enligt finanspolicy ska ränterisken begränsas genom att räntebärande skulder ska ha genomsnittlig räntebindningstid om minst 12 månader. Eastnine binder ränta via derivat i form av ränteswappar eller genom lån till fast ränta. Vid årets slut uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden till 3,1 år (1,7).

Efterföljande tabell sammanfattar effekterna på Eastnines resultat och eget kapital vid förändring av marknadsräntor utan hänsyn till eventuella värdeförändringar på Bolagets ränteswappar.

Känslighetsanalys för marknadsränta

Kassaflöde och intjäning, TEUR	2024	2023
Räntebärande skulder		
Marknadsränta +/- 50 räntepunkter	-390 / +390	-403 / +403
Marknadsränta +/- 100 räntepunkter	-780 / +780	-806 / +806
Likvida medel		
Marknadsränta +/- 50 räntepunkter	+156 / -156	+643 / -643
Marknadsränta +/- 100 räntepunkter	+312 / -312	+1 286 / -1 286

(B) Valutarisk (låg risk)

Euro är Eastnines funktionella valuta. Valutarisk för Eastnine är risk för att växelkursen mellan euro och andra valutor ändras för framtida in- och utbetalningar eller kortfristiga placeringar i andra valutor som är i förväg kända. Eastnines fastighetsintäkter i Polen är knutna till euro, men faktureras månadsvis i polska zloty, vilket innebär begränsad valutarisk under kortare tidsperioder. Vidare utgörs moderbolagets rörelsekostnader främst av kostnader i svenska kronor samt att bolaget utbetalar kvartalsvisa utdelningar till aktieägare i svenska kronor.

För att minska valutarisken placeras kassa och likvida medel huvudsakligen i euro. Eastnine har under året även valutasäkrat de delar av valutariskerna, som bedömdes vara av större omfattning.

Tabellerna nedan redovisar de tillgångar och skulder som har en annan valuta än euro och känslighetsanalys för marknadsrisker.

Tillgångar och skulder i främmande valutor

Likvida medel och skulder, TEUR	2024	2023
Valuta i SEK	77	116
Valuta i PLN	4 547	888
Leasingskuld i SEK	–	190

Känslighetsanalys för marknadsrisker

Riskfaktor	Förändring, %	Påverkan på årets resultat och eget kapital, TEUR	
		2024	2023
Växelkurs EUR/PLN ¹	+/- 10	23 239	5 239

¹ Beräknat på nettotillgångar i PLN.

(C) Likviditetsrisk (låg risk)

Likviditetsrisk är risken att Eastnine saknar likvida medel för kommande betalningsåtaganden. Eastnine gör månatliga likviditetsprognoser över de kommande tolv månaderna. Enligt finanspolicyn ska Bolaget ha tillräcklig likviditet för att täcka kommande sex månaders nettolikviditet. Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger. Vid årets slut uppgick räntetäckningsgraden till 2,5 gånger.

(D) Refinansieringsrisk (låg risk)

Refinansieringsrisk är risken att inte erhålla tillräcklig finansiering, antingen vid förfall av befintlig finansiering eller vid behov av ny finansiering. Enligt finanspolicyn ska belåningsgraden vara omkring 50 procent och inte överstiga 60 procent. Kapitalbindningen ska uppgå till minst 1,5 år. Eastnine har vid årets slut en bred finansieringsbas med huvudsakligen bankfinansiering, från sju banker, samt en mindre del direktlån, från pensionsfonder. Belåningsgraden uppgick till 50 procent (27) och kapitalbindningen var 3,4 år (2,1).

(E) Kreditrisk (låg risk)

Kreditrisk uppkommer exempelvis i samband med placering av likvida medel och genom kundförluster om kunder försätts i konkurs eller inte kan fullfölja sina betalningsåtaganden. Eastnine håller likvida medel i större banker i länder där Bolaget har verksamhet.

Motparter lämnar generellt bankgaranti eller deposition motsvarande 2–3 månadshyror. Eastnine har löpande uppföljning av att hyresinbetalningar inkommer enligt avtal. Hyresförlusterna under 2024 har varit försumbara.

Not 27 forts.

Löptidsanalys finansiella instrument

31 december 2024, TEUR	Totalt	2025	2026	2027	2028	2029
Räntebärande skulder	495 388	40 534	74 434	116 004	26 474	237 942
Ränta för räntebärande skulder	81 613	23 833	21 517	15 705	12 840	7 718
Ränta för derivat	-3 510	-747	-732	-717	-702	-612
Leasingskuld ¹	1 165	233	233	233	233	233
Leverantörsskulder	2 053	2 053	–	–	–	–
Övriga skulder	2 424	2 424	–	–	–	–
Summa kassaflöde från finansiella instrument	579 133	68 330	95 452	131 226	38 844	245 281

Löptidsanalys finansiella instrument

31 december 2023, TEUR	Totalt	2024	2025	2026	2027	2028
Räntebärande skulder	284 323	91 185	37 174	71 074	84 890	–
Ränta för räntebärande skulder	33 713	13 439	10 691	8 122	1 461	–
Ränta för derivat	-9 803	-3 692	-3 147	-2 350	-614	–
Leasingskuld ¹	423	170	109	48	48	48
Leverantörsskulder	589	589	–	–	–	–
Övriga skulder	1 669	1 669	–	–	–	–
Summa kassaflöde från finansiella instrument	310 914	103 360	44 827	76 894	85 785	48

¹ Leasingskulden avser bl.a. avgifter för tomträttsavgälder, vilka anses vara eviga. Årliga tomträttsavgälder efter år 2028 uppgick vid årets slut till 233 TEUR (48).

Not 28 Närstående

Närståendeförhållanden

Eastnine AB har närståendeförhållande med sina dotterföretag, se not 25 (Aktier och andelar i koncernföretag), samt med styrelseledamöter och anställda.

Transaktioner med personal i ledande ställning och till dem närstående företag

Eastnines företagsledning, styrelseledamöter och deras nära familje-medlemmar samt närstående företag kontrollerar 31 procent (31) av rösterna i Bolaget. Information om ersättningar till ledande befattningshavare framgår av not 5 (Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar).

Övriga transaktioner med närstående bolag

TEUR	2024	2023
Eastnine Lithuania UAB		
Fordran nominellt belopp	27 527	27 527
Ränteintäkt under året	2 065	1 514
Upplupen räntefordran	2 291	827
Eastnine Baltics OÜ		
Fordran nominellt belopp	45 500	45 500
Ränteintäkt under året	2 188	2 184
Upplupen räntefordran	342	2 808
Nowy Rynek D sp. z o.o.		
Fordran nominellt belopp	850	5 750
Ränteintäkt under året	140	247
Upplupen räntefordran	27	135
Nowy Rynek E sp. z o.o.		
Skuld nominellt belopp	-18 489	–
Räntekostnad under året	-223	–
Upplupen ränteskuld	-209	–

Not 29 Specifikationer till kassaflödesanalysen

Justering för poster som inte ingår i kassaflöde för den löpande verksamheten

	Koncernen		Moderbolaget	
TEUR	2024	2023	2024	2023
Realiserade värdeförändringar i investeringar	–	49 763	–	49 763
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	4 260	34 685	–	–
Orealiserade värdeförändringar i derivat	5 433	7 767	-29	–
Av- och nedskrivningar	272	191	226	132
Långsiktigt incitamentsprogram	67	-1	67	-1
Övrigt	-975	383	-27	-15
Summa	9 058	92 788	237	49 879

Betalda och erhållna räntor

	Koncernen		Moderbolaget	
TEUR	2024	2023	2024	2023
Erhållna räntor	3 169	2 040	8 249	3 156
Erlagda räntor	-14 613	-14 329	-13	-3 815

Not 30 Resultat per aktie

Resultat per aktie

EUR	2024	2023
Resultat per aktie, före utspädning ¹	0,07	-0,81
Resultat per aktie, efter utspädning ¹	0,07	-0,81

Underlaget för de täljare och nämnare som använts i ovanstående beräkningar av resultat per aktie anges i följande tabell:

Beräkningar och resultat	2024	2023
Årets resultat hänförligt till moderbolagets stamaktieägare, TEUR	5 908	-72 048
Genomsnittligt antal stamaktier justerat för återköpta aktier, före utspädning, tusental aktier ¹	89 807	88 868
Effekt av Bolagets långsiktiga incitamentsprogram för anställda (LTIP), tusental aktier	34	–
Genomsnittligt antal stamaktier justerat för återköpta aktier, efter utspädning, tusental aktier ¹	89 841	88 868

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

Bolagets långsiktiga incitamentsprogram för anställda (LTIP) anses inte utspädande under perioder med negativt resultat, men blir utspädande under perioder med positivt resultat.

Not 31 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter för räntebärande skulder

	Koncernen	
TEUR	2024	2023
Förvaltningsfastigheter	928 194	563 444
Pantsatta aktier i dotterbolag	355 188	193 999
Summa	1 283 382	757 443

Tabellen visar säkerheter för kreditlån. I merparten av kreditavtalen förekommer kovenanter bland annat för belåningsgrader, minimum eget kapital, skuld täckningsgrader samt krav på likvida medel på bankkonto.

	Moderbolaget	
Eventalförpliktelser, TEUR	2024	2023
Borgensförbindelser avseende krediter i dotterbolag	209 554	214 213
Summa	209 554	214 213

Not 32 Uppgifter om moderbolaget

Eastnine AB är ett svenskt registrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Moderbolagets aktier är noterade på Nasdaq Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Kungsgatan 30, Box 7214, 103 88 Stockholm.

Not 33 Händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har 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.

Eastnine ser en kontinuerlig ökning av förvaltningsresultat per aktie och har identifierat många intressanta investeringsmöjligheter. Styrelsen har därför beslutat att ändra policyn avseende utdelning, 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. Enligt tidigare policy skulle utdelningen utgöra minst 50 procent av förvaltningsresultatet efter avdrag för aktuell skatt, över tid.

Louise Richnau har föreslagits till ny styrelseordförande i Eastnine AB. Liselotte Hjorth har avböjt omval.

Eastnine har förstärkt ledningsgruppen med Emil Holmström, Chief Investment Officer, Eric Stadler, finanschef, Julius Niedvaras, landschef i Litauen och Janis Meiers, landschef i Lettland, vilka samtliga är befintliga medarbetare i Eastnine. Efter utnämningarna består ledningsgruppen av sex personer, inkluderande även Eastnines vd Kestutis Sasnauskas samt CFO och vice vd Britt-Marie Nyman.

Femårsöversikt nyckeltal

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021	2020
Fastighetsrelaterade					
Uthyrningsbar yta, tkvm	271,6	182,8	182,9	143,2	121,0
Antal fastigheter	16	14	14	13	10
Förvaltningsfastigheter, TEUR	935 374	573 771	606 222	469 817	372 400
Överskottsgrad, %	92,8	93,0	90,7	89,3	91,2
Uthyrningsgrad, ekonomisk, %	96,1	93,1	96,3	90,0	92,1
Genomsnittshyra, EUR/kvm/månad	18,2	16,1	15,3	14,8	14,9
Genomsnittshyra, EUR/kvm/år	218	193	183	178	179
WAULT, år	4,1	3,8	4,4	4,3	4,4
Vägt direktavkastningskrav, %	6,6	6,4	5,6	5,6	5,8
Hållbarhetscertifierade fastigheter ¹ , % av kvm	100	94	94	81	87
Finansiella					
Hyesintäkter, TEUR	41 523	36 166	30 299	21 530	19 186
Driftnetto, TEUR	38 553	33 631	27 487	19 237	17 497
Förvaltningsresultat, TEUR	22 193	17 698	13 413	9 526	10 011
Nettoskuld, TEUR	464 203	155 703	307 062	211 883	148 873
Belåningsgrad ² , %	50	27	51	45	40
Kapitalbindningstid, år	3,4	2,1	2,3	2,5	3,0
Räntebindningstid, år	3,1	1,7	1,8	1,5	2,3
Skuldkvot, ggr	14,5	9,5	14,1	15,7	12,4
Nettoskuldkvot, ggr	13,6	5,2	13,2	13,8	10,6
Soliditet, %	44	56	57	58	62
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,3	2,4	2,7	3,7
Genomsnittlig räntenivå, %	4,5	4,0	3,4	2,8	2,3
Avkastning på eget kapital, %	1,2	-16,3	25,4	21,1	12,5

¹ Certifierad yta i relation till total yta (exklusive yta som förväntas bli föremål för omfattande projektutveckling).

² Fram till och med 2022 benämnd Nettobelåningsgrad fastigheter.

³ Omräkning har skett av historiska siffror för genomförd aktiesplit 4:1 under 2024.

⁴ Föreslagen utdelning för 2024, 1,20 SEK per aktie motsvarande 0,10 EUR per aktie.

⁵ Ej justerat för utdelning.

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021	2020
Aktierelaterade³					
Eget kapital, TEUR	437 257	400 176	478 508	375 994	309 942
Långsiktigt substansvärde, TEUR	460 370	412 689	486 274	391 853	323 542
Börsvärde, TEUR	398 183	343 475	241 250	341 658	275 527
Börsvärde, TSEK	4 573 725	3 823 733	2 682 696	3 517 707	2 768 633
Antal utgivna aktier vid årets slut, tusental	98 242	89 481	89 481	89 481	89 481
Antal utgivna aktier vid årets slut, justerat för återköpta aktier, tusental	97 740	88 924	88 831	88 831	88 596
Vägt genomsnittligt antal aktier justerat för återköpta aktier, före utspädning, tusental	89 807	88 868	88 831	88 616	85 076
Vägt genomsnittligt antal aktier justerat för återköpta aktier, efter utspädning, tusental	89 841	88 868	88 904	88 928	85 276
Kassaflöde per aktie från den löpande verksamheten, EUR	0,28	0,19	0,22	0,20	0,13
Kassaflöde per aktie, EUR	-1,09	1,22	-0,11	0,06	-0,15
Förvaltningsresultat per aktie, EUR	0,25	0,20	0,15	0,11	0,12
Resultat per aktie före utspädning, EUR	0,07	-0,81	1,22	0,82	0,42
Resultat per aktie efter utspädning, EUR	0,07	-0,81	1,22	0,81	0,42
Utdelning per aktie, EUR ⁴	0,10	0,10	0,08	0,07	0,07
Utdelning per aktie, SEK ⁴	1,20	1,16	0,85	0,75	0,75
Eget kapital per aktie, EUR	4,47	4,50	5,39	4,23	3,50
Eget kapital per aktie, SEK	51,39	50,10	59,90	43,58	35,15
Långsiktigt substansvärde per aktie, EUR	4,71	4,64	5,47	4,41	3,65
Långsiktigt substansvärde per aktie, SEK	54,10	51,67	60,87	45,42	36,70
Aktiekurs, EUR ⁵	4,07	3,86	2,72	3,85	3,10
Aktiekurs, SEK ⁵	46,80	43,00	30,20	39,60	31,25
Övriga					
EUR/SEK	11,49	11,13	11,12	10,30	10,05
EUR/PLN	4,27	4,35	4,69	–	–

Härledning av nyckeltal

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021	2020
Hyesintäkter	41 523	36 166	30 299	21 530	19 186
Driftnetto	38 553	33 631	27 487	19 237	17 497
Överskottsgrad, %	92,8	93,0	90,7	89,3	91,2
Förvaltningsfastigheter	935 374	573 771	606 222	469 817	372 400
Räntebärande skulder	495 388	284 323	326 882	241 084	173 151
Likvida medel	31 185	128 620	19 820	29 201	24 278
Belåningsgrad, %	50	27	51	45	40
Driftnetto	38 553	33 631	27 487	19 237	17 497
Centrala administrationskostnader	-4 330	-3 679	-4 224	-3 853	-3 515
Summa	34 223	29 952	23 262	15 383	13 982
Räntebärande skulder	495 388	284 323	326 882	241 084	173 151
Skuldkvot, ggr	14,5	9,5	14,1	15,7	12,4
Driftnetto	38 553	33 631	27 487	19 237	17 497
Centrala administrationskostnader	-4 330	-3 679	-4 224	-3 853	-3 515
Summa	34 223	29 952	23 262	15 383	13 982
Räntebärande skulder	495 388	284 323	326 882	241 084	173 151
Likvida medel	31 185	128 620	19 820	29 201	24 278
Nettoskuld, TEUR	464 203	155 703	307 062	211 883	148 873
Nettoskuldkvot, ggr	13,6	5,2	13,2	13,8	10,6

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021	2020
Förvaltningsresultat	22 193	17 698	13 413	9 526	10 011
Räntekostnader	14 795	13 586	9 374	5 600	3 703
Resultat före räntekostnader	36 989	31 284	22 787	15 126	6 308
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,3	2,4	2,7	3,7
Eget kapital	437 257	400 176	478 508	309 942	309 942
Återläggning derivat	2 179	-3 254	-11 022	2 745	2 745
Återläggning uppskjuten skatt	20 935	15 768	18 788	10 855	10 855
Långsiktigt substansvärde, TEUR	460 370	412 689	486 274	323 542	323 542
Årets resultat	4 957	-71 658	108 560	72 334	36 155
Genomsnittligt eget kapital	418 716	439 342	427 251	342 968	289 067
Avkastning på eget kapital, %	1,2	-16,3	25,4	21,1	12,5

Styrelsens och vd:s försäkran

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder.

Årsredovisningen ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för koncernen respektive moderbolaget ger en rättvisande översikt över koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och koncernen står inför.

Denna årsredovisning har undertecknats med elektronisk underskrift.
Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften.

Liselotte Hjorth
Ordförande

Christian Hermelin
Ledamot

Peter Elam Håkansson
Ledamot

Hanna Loikkanen
Ledamot

Louise Richnau
Ledamot

Ylva Sarby Westman
Ledamot

Kestutis Sasnauskas
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår
av vår elektroniska underskrift.

KPMG AB

Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Eastnine AB (publ), org. nr 556693-7404

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Eastnine AB (publ) för år 2024 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 103-107. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 52-94, 97 och 103-107 i detta dokument. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 103-107. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige

och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Se not 10 och redovisningsprinciper på sidorna 74-76 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Det redovisade verkliga värdet uppgår till 935 374 TEUR per den 31 december 2024. Fastigheternas verkliga värde har fastställts baserat på värderingar utförda av oberoende externa värderare. De externa värderingarna utförs genom en individuell bedömning för varje fastighet av framtida intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav. Värdeförändringar kan uppstå antingen till följd av makro och mikro-

ekonomiska eller fastighetsspecifika orsaker. Värderingarna bygger på bedömningar och antaganden som kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Risken är att det redovisade värdet på förvaltningsfastigheter kan vara över- eller underskattat och att varje justering av värdet direkt påverkar årets resultat.

Hur området har beaktats i revisionen

Vi har övervägt om den tillämpade värderingsmetodikerna är rimliga genom att jämföra den med vår erfarenhet av hur andra fastighetsbolag och värderare arbetar och vilka antaganden som är normala vid värdering av jämförbara objekt. Vi har bedömt kompetensen och oberoendet hos de externa värderarna. Vi har testat de kontroller som koncernen har etablerat för att säkerställa att indata som lämnas till de externa värderarna är riktiga och fullständiga. Vi har stickprovsvis granskat de upprättade fastighetsvärderingarna. Härvid har vi använt aktuell marknadsdata från externa källor, särskilt antaganden om direktavkastningskrav, diskonteringsräntor, hyresnivåer och vakanser. Vi har kontrollerat riktigheten i de upplysningar om förvaltningsfastigheterna som bolaget lämnar i not 10 i årsredovisningen, särskilt vad avser inslag av bedömningar samt tillämpade nyckelantaganden.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-51, 95-96, 102, och 108-134. Den andra informationen består också av ersättningsrapporten som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och

koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Revisorns granskning av förvaltning och förslag till disposition av bolagets vinst eller förlust.

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Eastnine AB (publ) för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsför-

valtningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångs-

punkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns granskning av Esef-rapporten

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Eastnine AB (publ) för år 2024.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalande

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Eastnine AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar vi de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en

utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 103-107 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

KPMG AB, Box 382, 101 27, Stockholm, utsågs till Eastnine AB (publ)s revisor av bolagstämman den 25 april 2024. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2007.

Stockholm, datering enligt elektronisk signatur
KPMG AB

Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor

Intervju med styrelseordförande

Fokus på ökad avkastning

Efter elva år i styrelsen, varav merparten som styrelseordförande, har Liselotte Hjorth avböjt omval. Försäljningen av innehavet i Melon Fashion Group, samt därpå följande fastighetsförvärv i Polen under 2024, var viktiga milstolpar på vägen till det fördelaktiga läge Eastnine nu befinner sig i. Fortsatt tillväxt ska, liksom tidigare, ske med fokus på ökad avkastning för aktieägarna.

Inför årsstämman 2025 har du avböjt omval till Eastnines styrelse, efter att ha suttit i styrelsen sedan 2014 och varit ordförande sedan 2018. Vilka är de enskilt viktigaste händelserna i Eastnine under den perioden och vad har dessa händelser betytt för Bolagets fortsatta utveckling?

Eastnine har genomgått en stor transformation under perioden. Från ett initialt fokus på indirekta investeringar i olika branscher i Öst-europa, till direktinvesteringar i premiumfastigheter inom kontor i Polen och Baltikum. Omvandlingen avslutades med försäljningen av innehavet i Melon Fashion Group 2023, och investeringarna av det frigjorda kapitalet i nybyggda kontorsfastigheter i Warszawa och Poznan 2024.

I samband med omvandlingen har en egen organisation med fastighetskompetens byggts upp både centralt i Stockholm och i Litauen samt Lettland. Det som återstår är att bygga upp en effektiv förvaltningsorganisation även i Polen, som nu är vår största marknad.

Och om vi fokuserar lite mer på dig, vad tycker du själv har varit dina största bidrag till styrelsearbetet och vad har varit mest givande för dig?

Styrelsearbete är långsiktigt, det är viktigt att höja blicken och inte fastna i alla detaljer. För mig har det varit viktigt att få till bra

diskussioner i styrelsen genom att främja ett bra klimat där alla bidrar och att försöka skapa så mycket utrymme som möjligt för strategiska frågor under styrelsemötena. Det har också varit väldigt givande att delta i valberedningens arbete med framtagande av förslag till nya styrelseledamöter genom åren.

Eastnine uppvisar mycket positiv fundamenta under 2024 och inför 2025. Hur ser du på Eastnines framtidsutsikter?

Eastnine befinner sig i ett fördelaktigt läge. Bolaget verkar på fastighetsmarknader med en betydligt högre direktavkastning, jämfört med till exempel Sverige. Den finansiella positionen är stabil och finansieringskostnaderna på samma nivå som i Sverige. Fastighetsportföljen har vuxit kraftigt under 2024 och värdet uppgår till 935 MEUR, motsvarande närmare 11 miljarder SEK. Bolaget är därmed medelstort och får en helt annan uppmärksamhet än tidigare. Tidigare förvärv har visat på de ekonomiska fördelarna med tillväxt av fastighetsportföljen och det gäller även framåt. Men tillväxt ska alltid ske med fokus på ökad avkastning för aktieägaren. Eastnines övergripande mål är att åstadkomma en hållbar attraktiv totalavkastning för aktieägarna, vilket vi också lyckats med både 2024 och om man ser på de senaste fem åren.



Avgående styrelseordförande Liselotte Hjorth.

Louise Richnau är föreslagen till ny ordförande i Eastnine och ni har arbetat tillsammans i styrelsen sedan årsstämman 2024. Vill du göra något medskick till henne?

Först och främst är jag jätteglad över att Louise förklarat sig vara villig att axla ordförandeskapet. Hon har stor erfarenhet från fastighetsbranschen, både operativt och från styrelser. Det finns en bra mix av kompetenser i styrelsen, vilket ger en fin dynamik. Jag är övertygad om att det går att bygga vidare på det och att Louise kommer att tillföra mycket nytt som är positivt för Eastnine.

Bolagsstyrningsrapport

För Eastnine AB (publ) (Bolaget) innebär bolagsstyrning det sätt på vilket Bolaget verkar, och är organiserat, i syfte att tillvarata alla aktieägars intressen och uppnå Bolagets mål.

Tillämpliga regelverk

Bolagsstyrningen i Eastnine bygger på både externa och interna regelverk. De externa regelverken är aktiebolagslagen, Nasdaq Stockholms Regelverk för emittenter, Svensk kod för bolagsstyrning (Koden) samt andra tillämpliga svenska och utländska lagar och bestämmelser. Bolagets interna ramverk omfattar bolagsordning, regler och riktlinjer för bolagsstyrning, styrelsens arbetsordning, instruktion till verkställande direktören och de policydokument som Bolaget har antagit. Bolaget följer Koden.

Bolagets syfte och karaktär

Eastnine är ett svenskt publikt aktiebolag, etablerat och noterat 2007, som investerar i moderna, hållbara och högavkastande kontorsfastigheter i förstklassiga lägen i Polen och Baltikum. Eastnines huvudkontor är beläget i Stockholm och landskontor med anställda finns i Vilnius samt Riga. Merparten av hyresintäkterna härrör från stora internationella företag.

Sedan augusti 2023, då innehavet i Melon Fashion Group avyttrades, är Eastnine ett renodlat fastighetsbolag. Eastnine har som ambition att fortsätta växa beståndet inom kontorsfastigheter med fokus på ökad lönsamhet.

Aktien och ägarna

Eastnines aktiekapital uppgick vid årets slut till 4 018 TEUR (3 660). Antalet utgivna stamaktier uppgick till 98 241 728 (22 370 261), vilket ger ett kvotvärde på 0,0409 EUR per aktie (0,1636). Antalet aktier har ökat under året efter en aktiesplit om 4:1 samt emission av 8 760 684 nya aktier. Återköpta aktier, som uppgår till 502 124 (139 253) har ingen andel i Bolagets tillgångar eller resultat, ej heller

har de rösträtt. Samtliga övriga aktier 97 739 604, har en röst och lika rätt till andel i Bolagets tillgångar och resultat. Peter Elam Håkansson ägde vid utgången av 2024, direkt och indirekt, 25,9 procent av antalet utgivna aktier och Bonnier Fastigheter Invest 15,8 procent. Det fanns ingen ytterligare ägare som ägde 10,0 procent eller mer av aktierna i Bolaget. Tredje största ägare, Arbona ägde 9,2 procent av antalet utgivna aktier vid årets slut.

Bolagsstämma

Bolagsstämman är Bolagets högsta beslutande organ, och det är vid denna som aktieägarna kan utöva sitt inflytande. Stämman ska hållas inom sex månader efter räkenskapsårets slut. Alla aktieägare som är registrerade i aktieboken, och som har anmält sitt deltagande i tid, har rätt att delta i bolagsstämman. Aktieägare kan rösta för det totala antalet aktier de äger och får åtföljas av högst två biträden. En aktie ger en röst. Aktieägare kan välja att företrädas av ombud. Aktieägare har rätt att få ett ärende behandlat på bolagsstämman förutsatt att vederbörlig anmälan har tillställts Bolaget i god tid innan kallelsen till bolagsstämman sänds ut. Kallelse till bolagsstämma sker enligt aktiebolagslagen och utlyses av styrelsen. Kallelse till ordinarie bolagsstämma, alternativt extrastämma där bolagsordningen ska ändras, ska utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före bolagsstämman. Kallelse till övriga extrastämmor ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före bolagsstämman. Kallelse till bolagsstämma ska ske genom kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar och på Bolagets webbplats. Vid tidpunkten för kallelse ska information om att kallelse har skett annonseras i Svenska Dagbladet. Bolagsstämman är en viktig kommunikationskanal till aktieägarna. Utgångspunkten är att såväl styrelse som företagsledning är närvarande vid bolagsstämman

för att svara på frågor från aktieägarna. Bolagsstämman behandlar bland annat frågor som rör:

- Val av styrelseledamöter och ordförande.
- I förekommande fall val av revisor.
- Fastställande av utdelning.
- Fastställande av resultat- och balansräkning.
- Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.
- Ansvarsfrihet för styrelseledamöter och vd.

Årsstämman 2024

Årsstämman 2024 hölls den 25 april på IVA Konferenscenter, Grev Turegatan 16 i Stockholm. 49 aktieägare var representerade vid stämman, motsvarande totalt 64,4 procent av rösterna i Bolaget (exkluderat aktier innehavda av Bolaget). Årsstämman 2024 godkände bland annat:

- Fastställande av resultat för verksamhetsåret 2023.
- Ansvarsfrihet för ledning och styrelse.
- Utdelning om 4,64 kronor per aktie (eller 1,16 kronor utdelning per aktie efter uppdelning av aktier) fördelat på fyra utbetalningstillfällen om 1,16 kronor per aktie för det första utbetalningstillfället och, efter genomförd uppdelning av aktier, 0,29 kronor per aktie vid utbetalningstillfällena två till fyra (inklusive).
- Att antalet styrelseledamöter ska vara sex.
- Omval av ledamöter, exkluderat Peter Wågström som avböjt omval. Omval av ordförande Liselotte Hjorth samt nyval av ledamot Louise Richnau.
- Styrelsearvode.
- Omval av revisionsbolag.

- Beslut om uppdelning av aktier (aktiesplit 4:1) och ändring av bolagsordningen.
- Ersättningsrapport.
- Beslut om inrättande av ett incitamentsprogram genom emission av teckningsoptioner till deltagarna.
- Bemyndigande för styrelsen att besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier.
- Bemyndigande för styrelsen att besluta om nyemission av aktier.

Samtliga handlingar från årsstämman, inklusive stämmoprotokoll, finns på www.eastnine.com.

Årsstämman 2025

Årsstämman i Eastnine AB äger rum tisdagen den 29 april 2025 kl. 15.00 i Citykonferensen Ingenjörshuset, Malmskillnadsgatan 46 i Stockholm. För mer information se s. 132. För fullständig kallelse, se www.eastnine.com.

Valberedningen

Valberedningens uppgift är att utvärdera styrelsen och dess arbete inför årsstämman, förbereda och presentera förslag till stämman avseende stämмоordförande, styrelseledamöter och styrelseordförande samt att i förekommande fall föreslå revisorer. Valberedningen ska i sitt förslag av styrelse bland annat ha tagit hänsyn till mångsidighet och bredd avseende ledamöternas kompetens och erfarenhet i förhållande till Bolagets karaktär samt eftersträva en jämn könsfördelning. Valberedningen har också till uppgift att föreslå styrelsearvoden, eventuella arvoden till styrelseutskott, arvoden till Bolagets revisorer samt att lämna förslag till process för att utse valberedning inför nästa

Valberedningen består inför årsstämman 2025 av:

- Liselotte Hjorth, i egenskap av styrelseordförande i Eastnine.
- Anna Elam (valberedningens ordförande), som representant för East Capital Holding och Peter Elam Håkansson.
- Erik Haegerstrand, som representant för Bonnier Fastigheter Invest.
- Martin Zetterström, som representant för Arbona.

årsstämma. Samtliga aktieägares intressen ska tillvaratas och alla aktieägare har möjlighet att lämna förslag till valberedningen.

Arbetet i valberedningen under 2024/2025

Enligt beslut på årsstämman den 15 maj 2017 ska Eastnine ha en valberedning bestående av minst tre och högst fyra ledamöter, varav högst tre ledamöter ska utses av de tre största (baserat på faktisk rösträtt) aktieägarna (eller ägargrupperna) i Bolaget som önskar utse en representant. Övrig ledamot utgörs av Bolagets styrelseordförande. Sammansättningen av valberedningen inför årsstämman 2025 tillkännagavs genom pressmeddelande och på Bolagets webbsida den 3 oktober 2024. Inga arvoden har utbetalats till valberedningens ledamöter. Aktieägarna har beretts tillfälle att lämna förslag till valberedningen. Valberedningens förslag till årsstämman kommer att framgå av kallelsen till årsstämman och finnas tillgängligt på www.eastnine.com före årsstämman.

Externa revisorer

Vid årsstämman 2024 beslutades att utse det registrerade revisionsbolaget KPMG, med huvudansvarig revisor Peter Dahllöf född 1972, till Bolagets externa revisor för tiden intill slutet av årsstämman 2025. Peter Dahllöf är auktoriserad revisor och delägare i KPMG samt aktiv inom KPMG:s internationella fastighetsnätverk. Peter har agerat ansvarig revisor för Eastnine sedan 2018. Bland Peter Dahllöfs övriga revisionsuppdrag ingår: AMF Fastigheter, Annehem, Hemsö, ICA Fastigheter, Ikano Bostad, Midstar Hotels och NP3.

Arvode till revisorerna

Bolagets revisorer har erhållit arvode för revision, annan föreskriven granskning samt för rådgivning som föranletts av iakttagelser vid revision och granskning. Under verksamhetsåret 2024 uppgick totalt revisionsarvode till 330 TEUR (248), varav 317 TEUR (235) till KPMG.

Kommunikation med Bolagets revisorer

Styrelsen upprätthåller regelbunden kontakt med revisorerna. Revisorer deltar i styrelsemöten när årsrapporter behandlas, samt normalt också i styrelsemöten då de av revisorerna granskade delårsrapporterna behandlas. Revisorer framför då sina observationer från den översiktliga granskningen av bokslutskommunikén och

delårsrapporten för perioden januari–september samt redogör för sin bedömning av Bolagets interna kontroll. Styrelsen träffar huvudansvarig revisor en gång om året utan ledningens närvaro, och då rapporterar revisorn sina iakttagelser till styrelsen.

Styrelsen i Eastnine

Styrelsens sammansättning

Enligt bolagsordningen ska Bolagets styrelse bestå av tre till sex ledamöter utan suppleanter. Styrelseledamöterna utses av årsstämman för tiden intill nästa årsstämma hållits. Vid årsstämman 2024 omvaldes styrelseledamöterna Liselotte Hjorth, Christian Hermelin, Peter Elam Håkansson, Ylva Sarby Westman och Hanna Loikkanen, samt nyvaldes Louise Richnau. Liselotte Hjorth omvaldes till styrelseordförande. Peter Wågström avböjde omval. Valberedningens uppfattning är att det är väsentligt att arbeta för mångfald i styrelsen och att alltid aktivt söka kompetenta styrelsekandidater bland både kvinnor och män. Eastnines styrelse utgörs av 67 procent kvinnor och 33 procent män. Styrelseledamöterna har enligt valberedningen tillsatts på grund av sin breda kompetens inom bland annat fastighet och finans, liksom kunskap om internationella förhållanden och olika relevanta geografiska marknader. Valberedningen har vid utarbetandet av sitt förslag till styrelse beaktat de krav som ställs på styrelsens kompetens, mångfald, sammansättning och oberoende med hänsyn tagen till Bolagets internationella verksamhet, styrning och kontroll samt dess strategi med fokus på fastighetsinvesteringar och hållbar fastighetsutveckling i Polen och Baltikum.

Till årsstämman 2025 har Liselotte Hjorth avböjt omval.

Till årsstämman 2025 har följande styrelse föreslagits:

- Louise Richnau, Styrelseordförande
- Christian Hermelin
- Peter Elam Håkansson
- Hanna Loikkanen
- Ylva Sarby Westman

Styrelsens oberoende

Enligt tillämpliga regelverk anses Liselotte Hjorth, Christian Hermelin, Hanna Loikkanen, Louise Richnau och Ylva Sarby Westman vara oberoende i förhållande till Bolaget och dess ledning samt i förhållande till Bolagets större aktieägare. Peter Elam Håkansson, anses vara oberoende gentemot Bolaget och bolagsledningen, men inte i förhållande till större aktieägare då han är närstående till East Capital, som under 2024 var en större aktieägare i Bolaget, såsom detta begrepp definieras i Koden. Mer information om styrelsen finns på s. 108.

Styrelsens ansvar och uppgifter

Bolagets styrelse har det övergripande ansvaret för Bolagets strategi, hållbarhetsarbete, interna kontroll, riskhantering samt långsiktiga affärsinriktning. Styrelsen ansvarar också för andra signifikanta frågor, som utifrån Eastnines omfattning och inriktning, är av extraordinär finansiell, legal eller generell karaktär. Styrelsen är bland annat ansvarig för följande:

- Att övervaka den verksamhet som bedrivs inom Eastnine och dess dotterbolag. Att fastställa affärsplaner, viktiga policyer och mål för Eastnine samt att kontinuerligt säkerställa att de följs, uppdateras och revideras vid behov.
- Att bestämma övergripande organisationsstruktur och tillse att organisationen är utformad, och att finansiella omständigheter generellt övervakas, på ett tillfredsställande sätt.
- Att tillsätta, och vid behov avsätta, vd samt utvärdera vd:s prestation fortlöpande mot de kortsiktiga och långsiktiga mål som har fastställts.
- Att föreslå riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare till årsstämman och att fastställa ledningens fasta och rörliga ersättning.
- Att regelbundet övervaka och utvärdera Eastnines ekonomiska ställning och utveckling samt att diskutera och besluta om frågor relaterade till Eastnines kapitalstruktur, inklusive förslag till bolagsstämma om utdelning till aktieägare.
- Att godkänna förvärv och avyttringar av innehav samt större tilläggsinvesteringar, eller andra signifikanta avtal och åtaganden.
- Att godkänna alla finansiella rapporter innan de släpps.
- Att fastslå budget för nästkommande år.

Styrelsens arbete styrs av den arbetsordning som styrelsen har antagit. Styrelsens ordförande leder styrelsearbetet och har fortlöpande kontakt med vd och CFO för att övervaka Bolagets verksamhet. Styrelsen har utformat och godkänt en arbetsinstruktion för vd samt policydokument. Bolagets vd samt CFO deltog vid samtliga styrelsemöten under 2024 för att rapportera från sina respektive områden. Styrelsen ska hålla minst fem ordinarie styrelsemöten per år. Fler möten hålls vid behov för att diskutera och besluta om bland annat investeringar, finansiering, budget och andra strategiska frågor.

Styrelsemöten och huvudsakliga frågor

Under 2024 hölls 15 styrelsemöten, varav nio ordinarie, ett konstituerande och fem per capsulam-möten. Fokusområden under året har bland annat innefattat:

- Investeringsförslag.
- Rapportering från företagsledningen om löpande förvaltning.
- Finansiella rapporter.
- Finansiering.
- Värderingar.
- Hållbarhetsfrågor.
- Strategifrågor.
- Långsiktiga incitamentsprogram.
- Interna risk- och kontrollfrågor.

Styrelsens styrning av hållbarhetsarbetet

Styrelsen har det övergripande ansvaret för styrning av Bolagets hållbarhetsarbete. Förslag och eventuella uppdateringar av väsentliga frågor för hållbarhetsrapportering diskuteras och godkänns av styrelsen som en del av den årliga översynen av Bolagets strategi. Uppföljning av hållbarhetsresultat och måluppfyllelse är en integrerad del av styrelsens översyn av Bolagets verksamhet. Bolagets hållbarhetschef uppdaterar styrelsen minst en gång i kvartalet samt har en direkt dialog med styrelseordföranden. Dessutom erbjuds styrelsen minst en utbildning per år inom ett specifikt hållbarhetsområde. Under 2024 bestod utbildningen av CSRD-regelverket. Tema och fokus för dessa utbildningstillfällen bestäms utifrån en analys av styrelsens erfarenhet och kunskapsbehov inom olika hållbarhetsområden. Vid fastighetsförvärv sker tillsyn av klimatrelaterade risker utifrån en ESG due diligence-rapport, som inkluderar bland annat fysiska klimatrisker

för aktuellt geografiskt område samt omställningsrisker relaterade till energiprestanda, utsläpp och certifieringsstatus. Utöver denna due diligence-analys, besöker styrelsen regelbundet Eastnines landskontor samt fastigheter där styrelsens medlemmar får möjlighet att träffa olika intressenter såsom hyresgäster, anställda i Bolaget, banker, branschexperter och myndigheter. Insikter från dessa aktiviteter integreras i styrelsens strategiska arbete. Internt följs frågor inom jämställdhet, mångfald och inkludering upp, baserat bland annat på resultat och analyser hämtat från den årliga medarbetarundersökningen, under 2024 genomförd av Great Place to Work (GPTW). I den mån det skulle finnas negativa avvikelser följs dessa upp och diskuteras i styrelsens ersättningsutskott. Övergripande ansvar för styrning av hållbarhetsfrågor är delegerat till Bolagets vd, medan daglig översyn samt planering av insatser och åtgärder är delegerat till Bolagets hållbarhetschef.

Utvärdering av styrelsen

Styrelsens arbete utvärderas årligen. Utvärderingen används för att utveckla styrelsearbetet och som grund för valberedningens utvärdering av styrelsens sammansättning. Under hösten 2024 utförde Bolagets styrelse och ledning en utvärdering av Bolagets styrelsearbete inklusive hållbarhetsarbete. Utvärderingen åtföljdes av en gemensam uppsummering i syfte att lyfta synen på hur styrelsens potential bäst tas till rätta, samt vilka frågor som bör prioriteras framgent. Valberedningen intervjuade också styrelsens ledamöter och ledning för att härutöver skapa sig en egen bild av hur styrelsen arbetar.

Revisionsutskott

Revisionsutskottets uppgifter utförs av styrelsen i sin helhet. Styrelsen behandlar och övervakar den finansiella rapporteringen samt värderings- och revisionsfrågor. Bolagets auktoriserade revisor från KPMG rapporterade sin översiktliga granskning av bokslutskommunikén 2023, delårsrapporten januari–september 2024 samt årsredovisning 2023 till styrelsen under året. Motsvarande granskning och rapportering avseende bokslutskommunikén 2024 ägde rum under första kvartalet 2025.

Ersättningsutskott

Ersättningsutskottets huvudsakliga uppgift är att bereda ersättningsfrågor inför styrelsemöten, i enlighet med Svensk kod för

bolagsstyrning. Det innefattar bland annat att bereda frågor om riktlinjer för ersättning, förslag till ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagsledningen samt att följa och utvärdera pågående och avslutade program för rörliga ersättningar till bolagsledningen och andra berörda anställda. Utskottet utvärderar även tillämpningen av de riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som årsstämman enligt lag ska besluta om, samt tillämpliga ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i Bolaget. Ersättningsutskottet, som under 2024 bestått av Liselotte Hjorth (ordförande), Ylva Sarby Westman och Peter Elam Håkansson, har haft fyra möten under 2024.

Ledningen i Eastnine

Ledningen i Eastnine har under 2024 bestått av vd och CFO. Ledningen ansvarar för att den löpande förvaltningen av verksamheten utförs enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar. Ledningen ansvarar för de interna kontroller som är nödvändiga för styrelsens granskning, kontroll av investerings- samt förvaltningsaktiviteter och rapporterar regelbundet till styrelsen beträffande dessa frågor. Ledningen har haft regelbundna möten, varvid bland annat transaktioner, organisation, kommunikation och resultat avhandlats och även återkommande möten inkluderande ledning och landschefer.

Verkställande direktören

Vd ansvarar för den dagliga verksamheten i Bolaget enligt instruktioner från styrelsen och övriga riktlinjer samt policydokument. Till sammans med styrelseordföranden förbereder vd dagordningen för styrelsemötena och ansvarar för framtagande av erforderligt beslutsunderlag. Dessutom ser vd till att styrelsen fortlöpande får information om Eastnines utveckling och marknadsinformation från den interna förvaltningen så att styrelsen kan fatta välgrundade beslut. Bolagets vd Kestutis Sasnauskas har under 2024 haft tre styrelseuppdrag utanför Bolaget: YPO Service AB, Rytu Invest AB samt det egna bolaget Schkval AB, varav de två senare återstår vid årets slut. Vd hade per 31 december 2024 ett direkt och indirekt aktieinnehav i Eastnine om 4 361 394 aktier, motsvarande 4,4 procent av utgivna aktier i Bolaget. För mer information om vd, se s. 109.

Ersättningar

Ersättning till styrelseledamöterna

Den 25 april 2024 beslutade årsstämman att ersättningen till styrelsens ordförande skulle uppgå till 840 000 SEK (800 000) i årsarvode för tiden fram till årsstämman 2025. Övriga styrelseledamöter skulle erhålla ett årsarvode om 420 000 SEK (400 000) vardera, för samma period. Inget arvode skulle utgå för utskottsarbete.

Ersättning till ledningen

Ersättningen till ledningen bestod under året av fast och rörlig lön samt pensions-, försäkrings- och andra förmåner. Styrelsen beslutar diskretionärt, baserat på fastställda interna prestationsbaserade mål, huruvida en rörlig lön ska utgå till ledningen. Beslutet bygger på förutbestämda och mätbara kriterier där bland annat strategiska och operationella aktivitetsbaserade mål utvärderas. Målen fastställs och utvärderas årligen av styrelsen. Rörlig lön för såväl vd som CFO kan maximalt uppgå till 50 procent av den fasta lönen. Bolagets ledning har individuellt premiebaserade pensionsplaner. Under 2024 beviljades vd och CFO rörlig lön avseende räkenskapsåret 2023, motsvarande 50 procent av fast årlig lön. Därutöver tilldelades vd en extra bonus motsvarande 50 procent av fast årlig lön för försäljning av innehavet i Melon Fashion Group i Ryssland 2023, i enlighet med styrelsens mandat i ersättningsriktlinjerna. Under inledningen av 2025 har styrelsen beviljat vd och CFO en rörlig lön på 50 procent av fast årlig lön, avseende räkenskapsåret 2024.

För mer information om ersättning till ledningen, se not 5 s. 78–81 samt Förvaltningsberättelsen om Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare på s. 55–56.

Aktierelaterade incitamentsprogram

Eastnine har per 31 december två långsiktiga incitamentsprogram; LTIP 2022 och LTIP 2024. Syftet med programmen är att främja aktieägarvärde och Bolagets långsiktiga värdeskapande genom att skapa förutsättningar för att behålla kompetent personal, öka motivationen bland deltagarna samt främja medarbetarnas aktieäggande i Bolaget.

Utfall i incitamentsprogrammet LTIP 2021

Eastnines årsstämma 2021 beslutade om införande av ett långsiktigt incitamentsprogram för anställda i bolaget (LTIP 2021). Programmets löptid var drygt tre år. Vid löptidens slut var den sammanlagda uppfyllnadsgraden för villkoren 50,0 procent. Tilldelning ägde rum i augusti 2024 och totalt tilldelades deltagarna 54 888 aktier.

Aktiesparprogram, LTIP 2022

Vid årsstämman 2022 godkändes styrelsens förslag om införandet av ett långsiktigt incitamentsprogram (LTIP 2022). Incitamentsprogrammet är indelat i tre kategorier: Kategori A (vd och CFO), Kategori B (landschefer och andra befattningar som bedömts vara affärskritiska) och Kategori C (övriga anställda). Deltagande förutsatte att deltagarna hade ett eget aktieinnehav i Bolaget till ett värde motsvarande en månadslön av deltagarens årliga fasta bruttolön per 1 maj 2022. Varje deltagare tilldelades därefter kostnadsfritt prestationsaktierätter som ger deltagaren rätt att erhålla aktier i Bolaget med förbehåll för uppfyllande av särskilda prestationsvillkor. Eventuella prestationsaktier förväntas tilldelas deltagarna inom 45 dagar från offentliggörandet av Bolagets delårsrapport för januari–juni 2025. Totalt omfattas 16 medarbetare av programmet.

Teckningsoptionsprogram, LTIP 2024

Vid årsstämman 2024 godkändes styrelsens förslag om införandet av ett långsiktigt incitamentsprogram (LTIP 2024). Incitamentsprogrammet riktade sig till samtliga anställda i koncernen. Deltagarna i incitamentsprogrammet erbjöds att teckna teckningsoptioner till marknadsvärde vid tidpunkten för teckning och för varje teckningsoption som deltagarna betalade marknadsvärde för erhöles ytterligare en teckningsoption vederlagsfritt. Antalet vederlagsfria teckningsoptioner var begränsade till viss angiven nivå beräknad utifrån deltagarens månatliga bruttolön. Varje teckningsoption berättigar deltagarna att, från och med den 15 maj 2027 (dock tidigast dagen efter offentliggörandet av Bolagets delårsrapport för perioden januari–mars 2027) till och med den dag som infaller 14 kalenderdagar därefter, teckna en ny aktie i bolaget till en kurs motsvarande 125 procent av den volymvägda genomsnittskursen för Bolagets aktie på Nasdaq Stockholm under en mätperiod om tio handelsdagar före årsstämman 2024. Totalt tilldelades 894 810 teckningsoptioner till tio anställda som valt att delta i programmet.

Fullständiga villkor incitamentsprogram

För att läsa fullständiga villkor, avseende respektive incitamentsprogram, vänligen se Eastnines webbsida, www.eastnine.com/sv/incitamentsprogram.

Riskhantering och internkontroll**Riskhantering**

Eastnine är genom sin verksamhet exponerat mot olika former av risker. Eastnines verksamhet innebär att investera i moderna och hållbara kontorsfastigheter, med en stor andel internationella hyresgäster, i premiumlägen på utvalda marknader i Polen, Litauen och Lettland. Fastigheterna finansieras huvudsakligen med banklån från sju olika banker. Med investerings- och finansieringsstrategin är Eastnine primärt exponerat för risker såsom ränte- och kreditrisk samt hyres- och vakansrisk, vilket avspeglas i värdeförändringar. Riskhantering och riskuppföljning är en viktig och integrerad del av Eastnines verksamhet. Bolaget använder olika verktyg för att löpande identifiera, värdera och begränsa risker. Riskhanteringen sköts av Bolagets företagsledning i enlighet med relevanta policyer som fastställts av styrelsen. Finansiella risker hanteras primärt av finansfunktionen i enlighet med Bolagets finanspolicy. Mer information om Bolagets riskhantering finns på s. 59–66 samt i not 27 (Finansiella risker och riskhantering) på s. 92–93.

Intern kontroll

Den interna kontrollen inom Eastnine är utformad för att hantera risker avseende den finansiella rapporteringen och förvaltningsverksamheten. Detta innefattar bland annat att säkerställa att köp och försäljning av värdepapper och tillgångar redovisas tillförlitligt, att

innehav och fastigheter värderas korrekt samt att information på ett effektivt och korrekt sätt förmedlas till marknaden.

Styrelsen har ansvaret för att övervaka investeringsverksamheten samt den löpande förvaltningen och säkerställer genom fastställda rapporteringsrutiner samt relevanta utarbetade policyer att den får tillgång till nödvändig information. Årligen prövas samtliga policyer vad gäller lämplighet och ändrade policyer godkänns av styrelsen. Styrelsen upprätthåller en god och effektiv kontrollmiljö vad gäller investeringsverksamheten och den finansiella rapporteringen, genom tydlig fördelning av ansvar och befogenheter till ledning och medarbetare. Styrelsen diskuterar löpande redovisningsfrågor, värderingar och den finansiella rapporteringen. Bolagets ledning följer löpande upp att policyer, instruktioner och administrativa avtal efterlevs.

Styrelsen i Eastnine gör varje år en avvägning och beslutar om huruvida Bolaget är i behov av en internrevisionsfunktion. En sådan oberoende granskningsfunktion gör löpande granskningar och lämnar rapporter till styrelse och ledning med rekommendationer till förbättringar avseende den interna kontrollen kring företagets verksamhet, såsom outsourcade servicefunktioner och interna förfaranden, i syfte att bibehålla god styrning och efterlevnad av Bolagets policyer. Styrelsen gjorde under 2024 bedömningen att Eastnine, på grund av dess begränsade storlek och fullgoda kompetens att utvärdera servicefunktioner och den interna verksamheten på egen hand, inte är i behov av en internrevisionsfunktion. Eastnine agerar i enlighet med god sed på aktiemarknaden och följer regelbundet upp att Bolaget efterlever noteringsavtalet.



Innegård utanför S7-fastigheterna i Vilnius.

Styrelse



Liselotte Hjorth (f.1957)
Styrelseordförande, invald 2014,
ordförande sedan 2018

Utbildning: Ekonomie kandidat,
Lunds Universitet.

Arbetslivserfarenhet (urval):
Fd. vice vd och koncernkreditchef
samt chef globala fastighetskunder,
SEB.

Styrelseuppdrag: Ordförande i
Niam Credit Advisory.

**Aktieinnehav inkl. närstående
och bolag:** 56 000.

**Oberoende gentemot Bolaget
och bolagsledningen:** Ja

**Oberoende gentemot
större aktieägare:** Ja

Årligt arvode, TSEK: 840

Närvaro styrelsemöten 2024:
15 (15)



Christian Hermelin (f.1964)
Styrelseledamot sedan 2020

Utbildning: Fil. kandidatexamen
i företagsekonomi från Umeå
Universitet.

Arbetslivserfarenhet (urval):
Fd. vd Fabege samt olika positioner
inom Storheden, Wihlborgs samt
Nacka Strand Förvaltning.

Styrelseuppdrag: Inga.

**Aktieinnehav inkl. närstående
och bolag:** 97 456.

**Oberoende gentemot Bolaget
och bolagsledningen:** Ja

**Oberoende gentemot
större aktieägare:** Ja

Årligt arvode, TSEK: 420

Närvaro styrelsemöten 2024:
15 (15)



Peter Elam Håkansson (f.1962)
Styrelseledamot sedan 2014

Utbildning: Civilekonom, Handels-
högskolan i Stockholm, studerat vid
EDHEC i Lille.

Arbetslivserfarenhet (urval):
Grundare av, samt ordförande och
investeringsansvarig i, East Capital.
Fd. aktiechef i Norden och analysan-
svarig globalt för Enskilda Securities.

Styrelseuppdrag: Ordförande i East
Capital Holding samt styrelseupp-
drag inom East Capital-gruppen.
Ordförande i stiftelsen Svenska
Musikskattens Hus. Ledamot i Atlan-
tic Grupa in Croatia, Bonnier News
Business, Cicero Fonder, Cicero
Holding, Garna Stockholm Holding,
LaSpa Group i Estland, Hjerta samt
Kgl Ingenjörsvetenskapsakademien
(IVA), avdelning Ekonomi.

**Aktieinnehav inkl. närstående
och bolag:** 25 411 064.

**Oberoende gentemot Bolaget
och bolagsledningen:** Ja

**Oberoende gentemot
större aktieägare:** Nej

Årligt arvode, TSEK: 420

Närvaro styrelsemöten 2024:
15 (15)



Hanna Loikkanen (f.1969)
Styrelseledamot sedan 2023

Utbildning: Civil- och företags-
ekonom vid Handelshögskolan i
Helsingfors. International Econo-
mics Studies vid University of New
South Wales, Sydney, Australien.

Arbetslivserfarenhet (urval):
Investeringschef på Finnfund sedan
2024. Ledande befattningar på SEB,
Nordea, FIM Group och East Capital.

Styrelseuppdrag: Ledamot i VEF
Ltd och Bank of Georgia Group Plc.

**Aktieinnehav inkl. närstående
och bolag:** Inget.

**Oberoende gentemot Bolaget
och bolagsledningen:** Ja

**Oberoende gentemot
större aktieägare:** Ja

Årligt arvode, TSEK: 420

Närvaro styrelsemöten 2024:
13 (15)



Ylva Sarby Westman (f.1973)
Styrelseledamot sedan 2020

Utbildning: Civilingenjör, Kungliga
Tekniska Högskolan i Stockholm.

Arbetslivserfarenhet (urval):
Vd på Neobo Fastigheter sedan
2022, dessförinnan vice vd/CFO på
Castellum, vice vd/CFO Kungsleden
samt olika befattningar på NewSec
Investment respektive NCC.

Styrelseuppdrag: Inga.

**Aktieinnehav inkl. närstående
och bolag:** 10 552.

**Oberoende gentemot Bolaget
och bolagsledningen:** Ja

**Oberoende gentemot
större aktieägare:** Ja

Årligt arvode, TSEK: 420

Närvaro styrelsemöten 2024:
15 (15)



Louise Richnau (f.1966)
Styrelseledamot sedan 2024

Utbildning: Civilingenjör, Kungliga
Tekniska Högskolan i Stockholm.

Arbetslivserfarenhet (urval):
Fd. analytiker på AP-fonderna där-
efter affärsutvecklingschef på Drott.
Senior adviser Nordanö. Arbetar
sedan 2023 i eget bolag med
investeringar samt styrelse och
rådgivningsuppdrag.

Styrelseuppdrag: Ordförande i
Bantaba. Ledamot i Castellum,
Lotsberget, Sunna Group, Propel
Capital V, Capital VI och Råsunda-
pokalen.

**Aktieinnehav inkl. närstående
och bolag:** 39 900.

**Oberoende gentemot Bolaget
och bolagsledningen:** Ja

**Oberoende gentemot
större aktieägare:** Ja

Årligt arvode, TSEK: 420

Närvaro styrelsemöten 2024¹:
10 (10)

¹ Louise Richnau valdes in som ny styrelseledamot på årsstämman 2024.

Fram till och med årsstämman 2024 ingick även Peter Wågström i Eastnines styrelse.

Ledning



Kestutis Sasnauskas (f.1973)
Vd sedan 2017

Utbildning:

Ekonomistudier vid Handelshögskolan i Stockholm, Vilnius Universitet samt Gotlands Universitet.

Arbetslivserfarenhet (urval):

Fd. Chief Investment Officer Eastnine. Partner, medgrundare och ansvarig för private equity samt fastigheter East Capital.

Styrelseuppdrag:

Rytu Invest samt det egna bolaget Schkval.

Aktieinnehav:

4 361 394, inkl bolag.

Teckningsoptioner:

290 524



Britt-Marie Nyman (f.1965)
Vice vd och CFO sedan 2019

Utbildning:

Civilekonom, Umeå Universitet.

Arbetslivserfarenhet (urval):

Fd.Head of Capital Markets Catella Corporate Finance, vice vd, finans- och IR-chef Klövern samt informations- och IR-chef Fastighets AB Tornet.

Styrelseuppdrag:

Inga.

Aktieinnehav:

118 190, inkl. närstående.

Teckningsoptioner:

145 262

Efter perioden slut har det skett förändringar i Eastnines ledningsgrupp. Läs mer i not 33 Händelser efter räkenskapsårets slut.



Eastnine har sitt huvudkontor i Stockholm. På huvudkontoret finns Eastnines koncernledning, liksom funktioner inom ekonomi, investeringar, hållbarhet, finansiering och kommunikation.

Övrig information

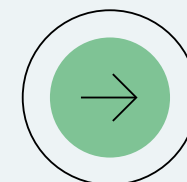
I detta kapitel har vi samlat uppgifter om Eastnines aktie och hållbarhetsupplysningar inkluderande GRI samt rapportering enligt TCFD och EU-taxonomin.

54,1 _{SEK}	46,8 _{SEK}	1,20 _{SEK}
Substansvärde per aktie	Aktiekurs	Föreslagen utdelning



Aktien och aktieägarna

Eastnines aktiekurs steg med 9 procent under 2024. Totalavkastningen var 12 procent jämfört med Stockholmsbörsens fastighetsindex OMX Stockholm Real Estate GI som sjönk med 2 procent. Det långsiktiga substansvärdet per aktie i SEK ökade med 5 procent till 54,10 SEK.



12 %

Totalavkastning
Eastnine 2024.

Kursutveckling, omsättning och totalavkastning

Eastnines aktiekurs steg med 3,8 SEK, motsvarande 9 procent, under 2024 och uppgick till 46,80 SEK (43,00) vid årets slut. Högst stängningskurs noterades den 3 december med 49,49 SEK och lägst den 7 mars med 39,65 SEK. Eastnines övergripande mål är att skapa en hållbar attraktiv totalavkastning på aktieägarnas investering. Totalavkastningen i Eastnine under 2024 var 12 procent (46).

Eastnines börsvärde ökade med 21 procent under 2024 och uppgick den sista december 2024 till 4,6 miljarder SEK (3,8). Den genomsnittliga dagsomsättningen på Nasdaq uppgick till 66 656 aktier (38 099) och totalt på alla marknadsplatser¹ till 111 693 aktier (46 526). Free float² uppgick till 41,8 procent (40,6).

Substansvärde per aktie

Det långsiktiga substansvärdet per aktie ökade med 2,43 SEK under året, motsvarande 5 procent, för att vid årets slut uppgå till 54,10 SEK (51,67). Värdet i euro ökade med 0,1 EUR, motsvarande 1,5 procent, till 4,71 EUR (4,64). Eget kapital per aktie ökade med 1,3 SEK, motsvarande 2,6 procent, till 51,39 SEK (50,10). Värdet i euro minskade något till 4,47 EUR (4,50).

Orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter samt aktuell skatt minskade, och positivt förvaltningsresultat ökade, substans-

värdet per aktie under året. Det långsiktiga substansrabatten minskade till 13 procent (17).

Antal aktier, aktiesplit och nyemission

Eastnines aktie är noterad på Nasdaq Stockholm Mid Cap, sektor Real Estate. Det totala antalet aktier i Eastnine AB uppgick till 98 241 728 (22 370 261). Justerat för återköpta aktier i eget förvar, 502 124 (139 253), var antalet aktier 97 739 604 (22 231 008). Kvotvärdet uppgick till 0,0409 EUR per aktie (0,1636).

I det andra kvartalet 2024 genomförde Eastnine en aktiesplit 4:1, genom att dela upp varje aktie på fyra aktier. Avstämningsdagen för uppdelningen var den 14 maj 2024. Efter aktiespliten uppgick totalt antal aktier och röster till 89 481 044. Eastnine genomförde i det fjärde kvartalet en nyemission av 8 760 684 nya aktier i Eastnine till säljaren av Warsaw Unit motsvarande det långsiktiga substansvärdet per aktie i Eastnine per den 30 september 2024.

Antalet kända aktieägare uppgick till 5 943 (5 603). Två ägare, Peter Elam Håkansson och Bonnier Fastigheter Invest hade vardera minst tio procent av totalt antal aktier i Bolaget. Andelen aktier i svensk ägo uppgick till 83,6 procent (84,7).

Återköp och LTIP

Per 31 december 2024 hade Bolaget 502 124 återköpta aktier i eget förvar, motsvarande cirka 0,5 procent av totalt antal aktier. Inga aktier har återköpts under året. Återköpta aktier kan komma att användas till Eastnines långsiktiga incitamentsprogram (LTIP). Utspädningseffekten,

av återköpta aktier som vid årets slut bedöms komma att användas till existerande LTIP, redovisas för nyckeltalet resultat per aktie. I augusti 2024 tilldelades deltagarna i LTIP 2021 aktier, och Eastnines återköpta aktier i eget förvar minskade med motsvarande antal. Läs mer om Eastnines långsiktiga incitamentsprogram i not 5 på s. 78-81.

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.

Utdelning

För räkenskapsåret 2024 har styrelsen föreslagit en utdelning om 1,20 SEK (1,16) per aktie, jämnt fördelat på fyra tillfällen om 0,30 SEK per aktie och utbetalningstillfälle under 2025 och inledningen av 2026. Den föreslagna utdelningen utgör 50 procent av förvaltningsresultatet, baserat på valutakurs vid tidpunkten för förslaget.

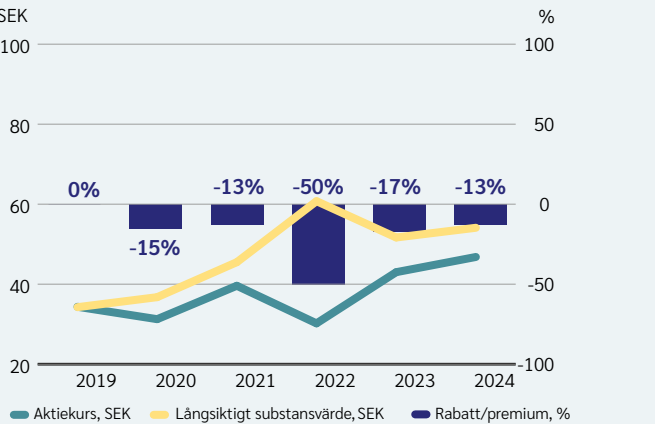
Årsstämman 2024 beslutade om utdelning om 4,64 SEK per aktie (3,40), eller 1,16 SEK per aktie efter uppdelning av aktier för räkenskapsåret 2023, jämnt fördelat på fyra tillfällen om 1,16 kronor per aktie och utbetalningstillfälle (0,29 kronor per aktie vid utbetalningstillfällena två till fyra (inklusive) efter aktiesplit 4:1). Utbetalningarna skedde i maj, augusti och november 2024 respektive januari 2025.

¹ Inkluderar Nasdaq Stockholm, London Stock Exchange, Cboe, Aquis Stock Exchange, ITG Posit, Instinet Blockmatch Europe och Sigma x.

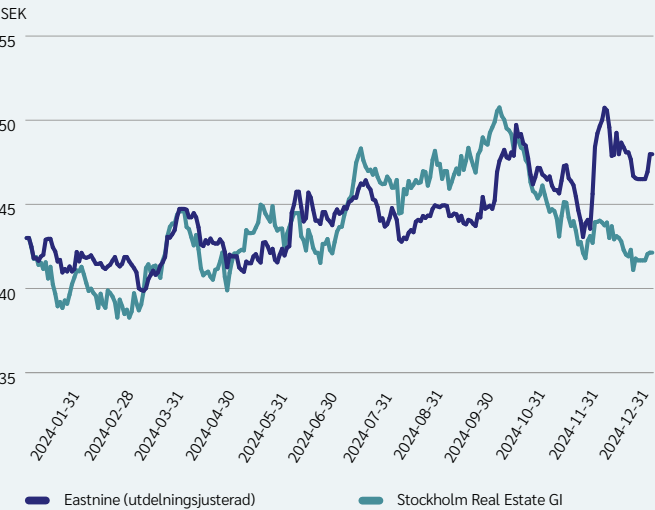
² Free float baserat på definition och metodologi enligt Holdings Free Float.

Aktien och aktieägarna

Aktiekurs och substansvärde



Aktiekurs



Källa: Modular Finance, Reuters, Eastnine.

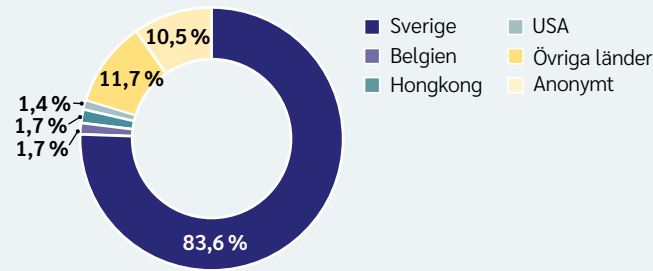
Största aktieägarna (2024-12-31)	Antal aktier	%
Peter Elam Håkansson ¹	25 411 064	26,0
Bonnier Fastigheter Invest AB	15 553 048	15,9
Arbona AB (publ)	9 035 000	9,2
Kestutis Sasnauskas ¹	4 361 394	4,5
Patrik Brummer ¹	3 331 720	3,4
Avanza Pension	2 284 872	2,3
Nordnet Pensionsförsäkring	1 720 639	1,8
Warsaw Unit NV	1 649 573	1,7
Karine Hirn ¹	1 645 152	1,7
Göran Gustafssons Stiftelser	1 555 555	1,6
Dimensional Fund Advisors	1 300 529	1,3
Staffan Malmer	1 096 210	1,1
Martin Olof Brage Larsén	910 713	0,9
Gustaf Hermelin	905 000	0,9
Albin Rosengren ¹	821 892	0,8
Summa 15 största aktieägare	71 582 361	73,2
Eastnine AB (återköpta aktier)	502 124	0,0
Övriga	26 157 243	26,8
Totalt	98 241 728	100,0

¹ Privat och via bolag.

Värde per aktie	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital, EUR	4,47	4,50
Långsiktigt substansvärde, EUR	4,71	4,64
Aktiekurs, EUR	4,07	3,86
Eget kapital, SEK	51,39	50,10
Långsiktigt substansvärde, SEK	54,10	51,67
Aktiekurs, SEK	46,80	43,00

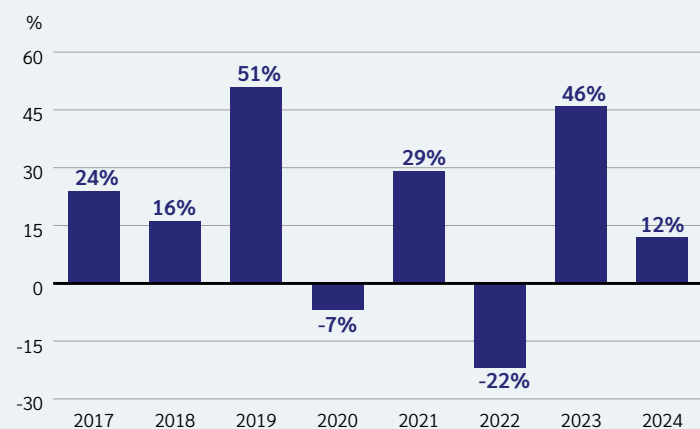
Ägarfördelning efter innehav Storleksklass	Antal aktier	Andel, %	Antal kända ägare	Andel av kända ägare, %
1–1 000	978 356	1,0	4 810	80,9
1 001–10 000	2 630 141	2,7	959	16,1
10 001–100 000	3 850 405	3,9	130	2,2
100 001–1 000 000	11 508 605	11,7	31	0,5
1 000 001–5 000 000	18 945 545	19,3	9	0,2
5 000 001–	49 999 112	50,9	3	0,1
Anonymt ägande	10 329 564	10,5	N/A	N/A
Totalt	98 241 728	100,0	5 942	100,0

Ägarfördelning

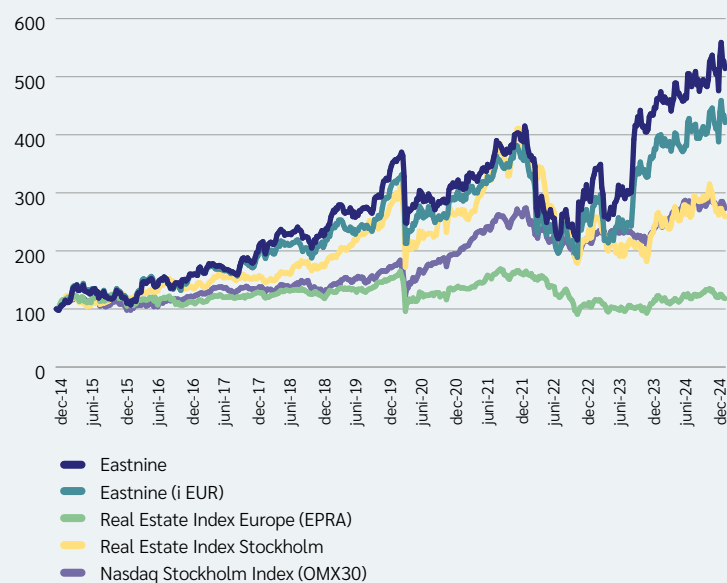


Handelsplats	Aktier	Andel, %
Nasdaq	15 538 640	57,5
London Stock Exchange	9 664 681	35,7
Cboe	1 642 217	6,1
Aquis Stock Exchange	173 429	0,6
ITG Posit	18 187	0,1
Instinet Blockmatch Europe	3 205	0,0
Sigma x	148	<0,0

Eastnine-aktiens totalavkastning, %



Totalavkastning fastighetsaktier



Fina utrymmen på kontoret i Valdemars Centrs i Riga.

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.

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.

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

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. Antikorruptionspolicyn 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 Europakommis-sionen fram ett nytt förslag som innebär att tiden för Eastnine att rapportera skjuts fram två år. Enligt nuvarande lagstiftning ska East-nine 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 affäretik och transparens	Antikorruption
	Hög kundnöjdhet	Kundernas hälsa och säkerhet
	Värdefulla partnerskap för hållbart samhälle	–
	Medarbetarnas hälsa och välbefinnande	Sjukfrånvaro, kompetens-utveckling 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 fastighets-branschen, 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 rap-portering 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 regelbun-den 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 %
<i>Direktförvaltade fastigheter¹</i>						
Total energiförbrukning²	124	136	-8	131	145	-10
– varav fastighetsenergi	89	99	-10	96	109	-12
<i>Samtliga fastigheter</i>						
Total energiförbrukning²	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 vattneffektivitet 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 hyresgästsanpassningsprojekt.
	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 hyresgästers verksamheter, eftersom det saknas en systematisk insamling av data för ombyggnadsprojekt och hyresgästanpassningar. 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 direktförvaltade 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 uppförandekoden 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
Direktförvaltade 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 jämfällighet	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-taxonomin 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 energi-användning 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

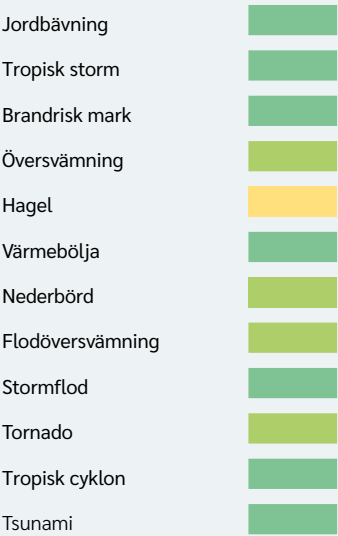
Illustrationen till höger ger en översikt av fysiska klimatrisker i Eastnines fastighetsportfölj, inklusive både nuvarande och framtida risker fram till 2050. Riskbedömningen baseras på tidigare tillgängliga klimatdata från GRESB Climate Risk Module, som i sin tur bygger på data från Munich Re.

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.

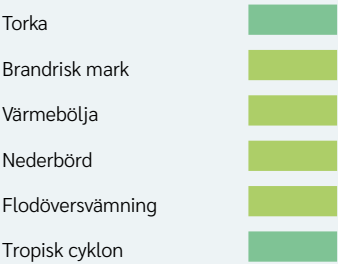
Översikten är baserad på aggregerade data för samtliga fastigheter. Denna analys kommer att uppdateras i samband med den pågående klimatriskanalysen, som inleddes under fjärde kvartalet 2024 och beräknas slutföras under Q1 2025.

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 gransningskriterierna 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					

Definitioner

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

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Direktavkastning, intjäningsförmåga

Driftnetto i förhållande till förvaltningsfastigheternas värde.

Direktavkastningskrav, fastigheter

Direktavkastningskravet 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 årets slut.

Hyresvärde

Kontrakterade årshyror som löper vid årets utgång med tillägg för rabatter samt bedömd marknads-hyra 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

Hyesavtal där hyresgästen, utöver bashyran, betalar kostnader som belöper på förhyrd yta. Dessa inkluderar bland annat 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 årets 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 årets 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

Årets resultat 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 värdetförändringar, erhållna utdelningar och skatt.

Genomsnittlig räntenivå

Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder vid årets slut.

Hyresintäkter

Debiterade hyror, hyrestillägg och hyresgarantier minus hyresrabatter.

Kapitalbindningstid

Återstående genomsnittlig löptid för räntebärande skulder vid årets slut.

Nettoskuldkvot

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

Räntebindningstid

Återstående genomsnittlig räntebindningstid för räntebärande skulder vid årets 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 årets slut i förhållande till driftnettot efter avdrag för centrala administrationskostnader.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till totala tillgångar.

Aktierelaterade nyckeltal**Eget kapital per aktie**

Summa eget kapital vid årets slut i relation till antal utgivna aktier med avdrag för återköpta aktier vid årets slut.

Förvaltningsresultat per aktie

Förvaltningsresultat dividerat med genomsnittligt antal aktier under perioden.

Kassaflöde per aktie

Årets kassaflöde dividerat med vägt genomsnittligt antal aktier under perioden.

Kassaflöde per aktie från den löpande verksamheten

Årets 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 med avdrag för återköpta aktier.

Resultat per aktie (definition enligt IFRS)

Årets resultat hänförligt till moderbolagets ägare i relation till genomsnittligt antal utgivna aktier med avdrag för återköpta aktier.

Ordlista**BEMS-system**

Förkortning för Building Energy Management System för kontinuerlig uppföljning och analys av energianvändning i fastigheterna.

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 ensidig option för hyresgästen att avsluta hyresavtalet i förtid. Klausulen innebär oftast en ensidig rätt att avträda 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.

CBD

Med CBD (Central Business District) avses det centrala affärsdistriktet för kontor.

EPC

Förkortning för Energy Performance Certificate. Denna typ av energideklaration används bland annat inom de tekniska granskningskriterierna för avgörande om en byggnad anses vara förenlig med EU-taxonomin.

Fastighet

Avser fastighet som innehas med äganderätt eller genom tomträttsavtal.

GRESB

Förkortning för Global Real Estate Sustainability Benchmark.

Gröna hyresavtal

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

Hållbarhetscertifieringssystem

BREEAM, är en förkortning för Building Research Establishment Environmental Assessment Method. LEED, är en förkortning för Leadership in Energy and Environmental Design.

WELL och Fitwel, är internationella system för certifiering av byggnader som främjar människors hälsa och välmående på arbetsplatsen.

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 året.

Räntederivat

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

Substansrabatt/premie

Skilnaden 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, förutsett bolagsstämmas godkännande.

Övrigt

Årsstämma 2025

Årsstämman i Eastnine AB äger rum tisdagen den 29 april 2025 kl. 15.00 på Citykonferensen Ingenjörshuset, Malmskillnadsgatan 46 i Stockholm.

Anmälan

Aktieägare som önskar delta i årsstämman ska dels vara införd som aktieägare i den utskrift av aktieboken som görs av Euroclear Sweden AB per torsdagen den 17 april 2025 eller, om aktierna är förvaltarregistrerade, begära att förvaltaren rösträttsregistrerar aktierna hos Eurclear Sweden AB i sådan tid att registreringen är verkställd onsdagen den 23 april 2025, dels anmält sin avsikt att delta i årsstämman senast onsdagen den 23 april 2025 enligt följande alternativ:

- per telefon, 08-505 977 00
- via e-post, agm@eastnine.com
- eller per post till: Eastnine AB (publ),
”Årsstämma”, Box 7214, 103 88 Stockholm.

Ombud

Om aktieägare företräds genom ombud ska en skriftlig och daterad fullmakt undertecknad av aktieägaren sändas till Eastnine i god tid före stämman. Fullmaktsformulär finns tillgängligt på Eastnines webbsida, www.eastnine.com. Om aktieägaren är en juridisk person ska registreringsbevis eller annan behörighetshandling biläggas.

Fullständig kallelse

Fullständig kallelse till årsstämman 2025 finns på www.eastnine.com.

Kontakt

Huvudkontor, Stockholm

Eastnine AB (publ)
Box 7214, 103 88 Stockholm,
Sverige
Besök: Kungsgatan 30
Tel: 08-505 977 00
E-post: info@eastnine.com



Lettland

Eastnine Latvia
Kr. Valdemara iela 21-9
Riga LV-1010, Lettland
E-post: info@eastnine.lv

Litauen

Eastnine Lithuania
Lvivo g.25-701
LT-09320 Vilnius, Litauen
E-post: info@eastnine.lt

Kalendarium

- Delårsrapport januari–mars 2025: 28 april 2025
- Årsstämma: 29 april 2025
- Delårsrapport januari–juni 2025: 7 juli 2025
- Delårsrapport januari–september 2025: 23 oktober 2025
- Bokslutskommuniké 2025: 5 februari 2026



ESEF-information

Namn på det rapporterande företaget	Eastnine AB (publ)
Företagets hemvist	Stockholm
Registreringsland	Sverige
Adress till företagets huvudkontor	Box 7214, 103 88 Stockholm
Huvudsakliga verksamhetsorter	Lettland . Litauen . Polen
Beskrivning av verksamhetens karaktär	Fastighetsbolag
Namn på moderföretag	Eastnine AB (publ)
Företagets rättsliga form	Aktiebolag
Namn på yttersta moderföretag för koncernen	Eastnine AB (publ)

Omslag: Fastigheten Warsaw Unit.

Design och produktion: Eastnine i samarbete med Narva Communications. **Tryck:** Elanders Sweden.



Fastigheten 3Bures-1,2 i Vilnius.

Eastnine AB (publ)

Box 7214, 103 88 Stockholm
Besöksadress: Kungsgatan 30
Telefon: +46 8 505 97 700
E-post: info@eastnine.com
www.eastnine.com