

Eastnine delårsrapport januari–september 2025

Nytt rekordresultat

Förvaltningsresultatet uppvisar rekord för både kvartalet och perioden. Resultatökningarna förklaras huvudsakligen av fastighetsförvärv i Polen 2024 samt lägre räntenivå och för perioden även av högre genomsnittlig uthyrningsgrad respektive överskottsgrad. Orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter var positiva såväl under period som kvartal, framförallt relaterat till Polen.

Kvartalet juli-september 2025

- Hyresintäkterna ökade med 45 procent och uppgick till 15 531 TEUR (10 701). I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 3,1 procent.
- Driftnettot ökade med 46 procent till 14 480 TEUR (9 947).
- Förvaltningsresultatet ökade med 48 procent till 8 222 TEUR (5 545).
- Orealiserade värdeförändringar uppgick till 6 784 TEUR (-4 044), varav 4 991 TEUR (1 179) hänförs till fastigheter och 1 793 TEUR (-5 223) till derivat. Realiserade värdeförändringar uppgick till -60 TEUR (43).
- Periodens resultat ökade till 9 645 TEUR (801).
- Nettouthyrningen uppgick till -544 TEUR (136).
- Hyresavtalet med ROCKWOOL GBS i fastigheten Nowy Rynek D i Poznan har förlängts till 2033 och utökats till cirka 9 700 kvm.
- Kreditavtal med SEB har förlängts och utökats med 14,4 MEUR till 47,1 MEUR med fem års löptid.
- Britt-Marie Nyman har sagt upp sin anställning som CFO och vice vd på Eastnine. Anställningen avslutas under första kvartalet 2026. Rekrytering av ny CFO pågår.

Perioden januari-september 2025

- Hyresintäkterna ökade med 59 procent och uppgick till 46 293 TEUR (29 110). I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 4,4 procent.
- Driftnettot ökade med 61 procent till 43 322 TEUR (26 983).
- Förvaltningsresultatet ökade med 49 procent till 23 953 TEUR (16 038). Ökningen förklaras huvudsakligen av förvärven i Polen 2024, fallande räntenivå samt högre genomsnittlig uthyrningsgrad och överskottsgrad.
- Orealiserade värdeförändringar uppgick till 24 255 TEUR (-6 430). Av förändringarna hänförs 24 278 TEUR (-2 273) till fastigheter och -23 TEUR (-4 157) till derivat. Realiserade värdeförändringar uppgick till -64 TEUR (43).
- Periodens resultat ökade till 37 336 TEUR (6 148).
- Nettouthyrningen uppgick till -572 TEUR (398).

Väsentliga händelser efter periodens slut

- Eastnine har erhållit 5-stjärnig GRESB-rating 2025 och rankas bland de främsta hållbarhetsaktörerna inom fastigheter globalt.

Vd-kommentar

Fokus på nästa förvärv

Verksamheten uppvisar nytt rekordresultat, till stor del kopplat till fastighetsförvärv i Polen 2024. Ett gynnsamt läge på transaktionsmarknaden med relativt hög fastighetsavkastning samt sjunkande finansieringskostnader, gör att fokus ligger på ytterligare förvärv i Warszawa. Vi har därför förbättrat vår likviditetsposition under kvartalet genom utökad finansiering av befintlig fastighetsportfölj.

Rekordresultat för kvartal och period

Förvaltningsresultatet uppvisar rekord för såväl kvartal som period, efter ökning med nära 50 procent. Förvärvet av Warsaw Unit i november 2024 är huvudanledningen till ökningen under kvartalet, med tillägg av förvärvet av Nowy Rynek E, Poznan i juni 2024 för perioden. Hyresintäkter i jämförbart bestånd har ökat med drygt fyra procent under perioden och drygt tre procent under kvartalet.

Efterfrågan på lokaler är fortsatt god. I månadsskiftet augusti/september utökade och förlängde ankarhyresgästen i Nowy Rynek D, ROCKWOOL GBS, sitt hyresavtal med Eastnine. Förhyrda ytor ökade med 2 800 kvm till 9 700 kvm och avtalet löper nu till 2033 istället för tidigare 2026.

Eastnines uthyrningsgrad och överskottsgrad ligger fortsatt på höga nivåer kring 97 respektive 93 procent. Nettouthyrningen var svagt negativ under kvartalet och perioden, vilket är naturligt med tanke på den höga uthyrningsgraden.

Stigande fastighetsvärden i Polen

Under både kvartalet och perioden noterar vi positiva orealiserade värdeförändringar och stigande fastighetsvärden i Polen. Under kvartalet uppgår orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter till 5 MEUR och hittills i år är de 24 MEUR. Värdeförändringarna är ett resultat av stigande marknadshyror och när det gäller perioden även lägre direktavkastningskrav.

Stort intresse från banker

Läget på kreditmarknaden är ovanligt gott, med stort intresse och vilja från banker att finansiera våra fastigheter. Marginalerna har sjunkit och ligger på de lägsta nivåerna som Eastnine upplevt. Under kvartalet har vi refinansierat 32,7 MEUR i SEB och samtidigt utökat krediten med 14,4 MEUR. Trots det sjönk belåningsgraden till 47 procent under kvartalet, efter en uppgång av fastighetsvärdet samt amortering av lån. Det goda marknadsläget har medfört att vi överväger att refinansiera lån som löper ut i förtid. Den genomsnittliga räntenivån låg synbart kvar på 4,4 procent under kvartalet, men trenden fortsatte ned på andra decimalen.

Organisation i Polen

Uppbyggnaden av vår egen organisation i Polen pågår för fullt. Landschefen började i augusti och i december ansluter ansvariga för såväl uthyrning som teknik till kontoret i Warszawa. I februari 2026 tillkommer två fastighetsförvaltare, med bas i Poznan. I anslutning till det kommer motsvarande externa tjänster att avvecklas.

Stabil intjäningsförmåga

Intjäningsförmågan i slutet av september är stabil, om än något svagare jämfört med ett kvartal tidigare. Huvudanledningarna är något lägre uthyrningsgrad samt högre räntekostnader efter ökad upplåning som lagts i kassan. Nyckeltalen i intjäningsförmågan ser fortsatt starka ut med en räntetäckningsgrad på 2,4 procent, en skuldkvot på 8,4 ggr och en överskottsgrad på 94 procent.

Framtidsfokus

Vi fokuserar på fortsatta förvärv i Warszawa givet det goda marknadsläget. Förvärv ska alltid ske i syfte att öka förvaltningsresultatet per aktie och målsättningen är att våra aktieägare över tid ska erhålla en hållbar attraktiv totalavkastning.

Kestutis Sasnauskas, vd

Rapportpresentation

Rapporten presenteras torsdagen den 23 oktober 2025 kl. 15.00. [Klicka här för att komma till webbsändningen.](#)

Eastnine AB (publ)

För mer information kontakta:

Kestutis Sasnauskas, vd, +46 8 505 97 700

Britt-Marie Nyman, CFO och vice vd, +46 70 224 29 35

Besök www.eastnine.com

Denna information är sådan information som Eastnine AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Rapporten lämnades, genom angivna kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 23 oktober 2025, kl. 14.00.