

Premiumfastigheter i premiumlägen

Årsredovisning 2025



En grön och inbjudande miljö i LEED Platinum-fastigheten Uptown Park i Vilnius.

Detta är Eastnine

Detta är Eastnine	3
Affärsplan	4
Intervju med vd	5
Ordföranden har ordet	8
Mål och utfall	9
Investeringsargument	13
Aktien och aktieägarna	14
Aktuell intjäningsförmåga	17

Vår verksamhet

Marknader	19
Fastighetsbestånd	22
Polen	26
Litauen	29
Lettland	34
Hyresgäster	37
Medarbetare	39

Framtidssäker portfölj

En framtidssäkrad portfölj – nuläge	41
Energioptimering i fastighetsportföljen	43
Energioptimering i Nowy Rynek D	44
Klimatambition och färdplan	45
Klimatrisker och klimatanpassning	47
Engagemang i PropTech och digital omställning	49

Finansiell information och styrning

Innehållsförteckning	51
Förvaltningsberättelse	52
Finansiering	57
Risker	59
Finansiella rapporter	67
Noter till finansiella rapporter	74
Femårsöversikt nyckeltal	94
Styrelsens och vd:s försäkran	96
Revisionsberättelse	97
Bolagsstyrningsrapport	101
Styrelse	106
Ledning	107

Övrig information

Hållbarhetsupplysningar	109
Nyckeltal hållbarhet	110
GRI-noter	114
GRI-index	123
TCFD-översikt	125
EU-taxonomin	127
Definitioner	130
Övrigt	132



Detta är Eastnine

Eastnine skapar ett ledande fastighetsbolag i den snabbast växande delen av Europa.

Eastnine investerar i premiumkontor i förstklassiga lägen i Warszawa, Poznan, Vilnius och Riga. Vi vill ge en högkvalitativ service som överträffar kundernas förväntningar. Fastighetsportföljen ska växa i syfte att öka förvaltningsresultatet per aktie och det övergripande målet är att skapa en hållbar, attraktiv totalavkastning på aktieägarnas investering.

Marknader

Warszawa & Poznan, Polen
Vilnius, Litauen
Riga, Lettland

Huvudkontor

Stockholm, Sverige

Noterat på

Nasdaq Stockholm, Mid cap
Sektor Real Estate

Stockholm

LETTLAND

Riga

LITAUEN

Vilnius

Poznan

Warszawa

POLEN

960 MEUR

Fastighetsvärde

272 tkvm

Uthyrningsbar yta

96 %

Ekonomisk
uthyrningsgrad

62 MEUR

Kontrakterad årshyra

31 MEUR

Förvaltningsresultat

6,0 %

Direktavkastning
intjäningsförmåga

47 %

Belåningsgrad

97 %

Taxonomiförenlig
verksamhet

Affärsplan

Ambition

Eastnine ska bli en ledande leverantör av kontor i den snabbast växande delen av Europa.

Att bli marknadsledare inom segmentet premiumkontor med hög lönsamhet, kvalitet och kundnöjdhet samt genom att vara branschledande inom teknik och hållbarhet.

Kundlöfte

Eastnine erbjuder de bästa fastigheterna och platserna för att träffa, rekrytera och behålla människor.

Förvärva och förvalta hållbara och inspirerande kontorsfastigheter på de bästa platserna i Polen, Litauen och Lettland. Bolaget ska leverera högkvalitativ service som överstiger kundernas förväntan.



Hållbarhetsambition

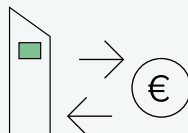
Att definiera framtiden för en hållbar fastighetsmarknad i våra regioner.

Affärsmodell



Förädling/utveckling

Fastighetsportföljen ska förbättras genom investeringar i existerande portfölj i syfte att förbättra lönsamheten. Nybyggnadsprojekt påbörjas när förväntad avkastningsnivå bedöms vara tillfredsställande.



Transaktion

Nya förvärv och omfördelning av investeringar ska bidra till lönsamheten.



Förvaltning

Fastigheterna ska förvaltas i nära samarbete med kunderna för att möjliggöra att både Eastnine och kunderna kan uppnå sina respektive mål.

Värderingar

Eastnines medarbetare arbetar utifrån en gemensam bas bestående av fyra grundläggande och sammanhållande värderingar.

Lösningsorienterad

Vi ser möjligheter där andra ser hinder. Genom att tänka proaktivt och agera snabbt hittar vi hållbara lösningar som driver våra kunders, och vår, verksamhet framåt.

Engagerad

Vi bryr oss om och behandlar våra kunder, medarbetare och partners med respekt. Vi lyssnar på våra kunders behov, tar initiativ och fattar beslut. På så vis bygger vi förtroende och levererar service samt resultat av högsta kvalitet, som bidrar till både våra kunders och Eastnines tillväxt och utveckling.

Kreativ

Vi utmanar det traditionella och vågar tänka nytt. Vi kombinerar nyfikenhet med mod och välkomnar nya idéer, teknik och lösningar.

Transparent

Vi kommunicerar tydligt, ärligt och förtroende- skapande, både internt och externt, för att bygga långsiktiga relationer.

Prioriterade hållbarhetsfrågor

Identifierade genom dubbel väsentlighetsanalys enligt CSRD. Vi skapar långsiktigt värde:

Genom att framtidssäkra våra fastigheter

- Hög hållbarhetscertifieringsnivå
- Nettonollutsläpp av växthusgaser 2040
- Energoptimerar fastigheterna
- Begränsar fysiska risker

Genom att vara en hållbar investering

- Växande lönsam verksamhet
- EU-taxonomiförenlig verksamhet
- Minskad klimatpåverkan
- Toppranking i GRESB
- Maximerar grön finansiering

Genom att bedriva en ansvarsfull verksamhet

- Hög affärsetik och transparens
- Hög kundnöjdhet
- Värdefulla partnerskap för hållbart samhälle
- Främja god hälsa och välbefinnande bland medarbetare
- Jämställdhet och mångfald i fokus
- Hållbara leverantörskedjor



Intervju med Kestutis Sasnauskas, vd Förvärv av fler fastigheter ska ge nytt rekordresultat

Eastnine levererade ett rekordresultat 2025 och framtidsförutsättningarna är goda. Marknaderna kännetecknas av hög tillväxt och efterfrågan på premiumkontor är stabil. Vår egen organisation i Polen är på plats och målsättningen är att förvärva minst en fastighet under 2026, gärna i Warszawa.

Eastnine presenterade ett rekordresultat i bokslutskommunikén 2025. Hur nöjd är du med utvecklingen och hur ser du på era möjligheter att kunna fortsätta leverera nya rekord?

Förvaltningsresultatet för 2025 blev det bästa någonsin för ett enskilt år efter en ökning på 40 procent totalt och 28 procent per aktie, något jag är både stolt och glad över. De viktigaste anledningarna var de två stora förvärv vi genomförde i Polen under 2024, men vi ser också en tillväxt i hyrorna för jämförbart bestånd. Lägg därtill en uthyrningsgrad som låg på 96 procent vid årets slut och en överskottsgrad på 93 procent för helåret. Det starka kassaflödet som vårt bestånd genererar är i nivå med logistikfastigheter, men potentialen för värdetillväxt är betydligt större för våra centralt belägna och högkvalitativa fastigheter. Det känns allt oftare som att vi verkar i en mer dynamisk kontext än kontorsbolagen på den svenska marknaden.

Efterfrågan på högkvalitativa kontor är fortsatt god i Warszawa, Poznan och Vilnius. Vi har under året lyckats förlänga och utöka uthyrningarna till två av våra största hyresgäster; Rockwool och Vinted,



trots i stort sett obefintliga vakanser i vårt bestånd. Det har krävt lite pusslande och engagemang från vår sida, vilket har lett till ett bra resultat och nöjda hyresgäster.

När vi gick in i 2025 hade vi 22 anställda i hela Eastnine och ingen egen organisation i Polen. I februari 2026 har vi 30 medarbetare, varav sex personer i Polen som redan har tagit över delar av det arbete som tidigare gjorts av externa leverantörer och övertagandet kommer att fortsätta under 2026. Vi är övertygade om att egna medarbetare på viktiga positioner är avgörande för fortsatt framgång.

Eastnines övergripande mål är att leverera en hög och hållbar totalavkastning till aktieägarna. I det ingår både utdelning och värde-tillväxt. För utdelning behövs förvaltningsresultat och för värdetillväxt goda investeringar på marknader som fortsätter att vara attraktiva samt vår förmåga att utveckla verksamheten på ett positivt sätt, bland annat genom fler värdeskapande förvärv. Jag bedömer att möjligheten att fortsätta leverera nya rekordresultat är god, även om volatiliteten på det geopolitiska området snarare ökat än minskat under 2025.

Kan du utveckla vad det är ni ser som gör er så positivt inställda till Polen?

Polen uppvisar en långsiktigt stark ekonomisk tillväxt. Landet placerar sig högt när man jämför tillväxten mellan olika länder i Europa och även globalt när man jämför storleken på ekonomin i relation till andra

länder. Tillväxten har varit i snitt cirka 3,5 procent per år under de senaste 25 åren och förväntas, av bland annat Internationella valutafonden och Eurostat, ligga på cirka 3 procent per år de kommande åren. Polen är den 6:e största ekonomin i EU och klättrade 2025 till den 20:e största i världen. I en studie från Oxford Economics 2025, där tillväxten i de 169 största städerna i Europa jämförts, finns tio polska städer med bland de 20 städer som placerar sig i topp, däribland de städer där Eastnine investerat; Warszawa på 8:e plats och Poznan på 9:e. Dessutom återfinns Eastnines övriga städer Vilnius och Riga på 5:e respektive 15:e plats.

Vad kan aktieägarna förvänta sig när det gäller förvärv framöver?

Vi har varit väldigt transparenta beträffande vår aktuella förvärvsstrategi och att huvudfokus ligger på Warszawa eftersom vi för närvarande ser störst avkastningspotential där. De som känner till Eastnine sedan tidigare, och kan marknaden, vet nog ganska väl vilka fastigheter vi kan tänkas vara intresserade av och de som inte har samma inblick kan titta på vårt senaste förvärv i november 2024, Warsaw Unit, för att få en känsla. Fastigheten Warsaw Unit är en nybyggd kontorsfastighet i centrala Warszawa som är 202 meter hög, omfattar 60 000 kvm, har flera höga hållbarhetscertifieringar och ett värde på cirka 300 MEUR. Komplexiteten i den typen av förvärv är stor och förklarar också delvis varför förvärv ibland tar längre tid än vad vi skulle önska.

”Vi är övertygade om att egna medarbetare på viktiga positioner är avgörande för fortsatt framgång”

62 MEUR

Hyresintäkter

31 MEUR

Förvaltningsresultat

0,32 EUR

Förvaltningsresultat per aktie

10 %

Aktiens totalavkastning 2025

Eastnine har sedan 2022 bara förvärvat fastigheter i Polen och ingenting i Baltikum. Innebär det att allt fokus ligger på Polen?

Vi anser att det för närvarande finns flera intressanta förvärvsobjekt i Warszawa, Vilnius och Poznan i nämnd prioriteringsordning. Det vi kan konstatera är att objekten är fler än tidigare och att vi arbetar parallellt med flera processer i olika faser för att optimera utfall. I detta är finansieringsmöjligheterna en viktig del och kreditmarknaden har snarligen förbättrats under 2025 och det ser ut att fortsätta in i 2026. Bankerna är närvarande och villiga att låna ut mer kapital, till lägre marginaler, högre belåningsgrad och lägre amortering än tidigare.

Ni har i olika sammanhang återkommit till att efterfrågan och dynamiken på er minsta marknad Riga i Lettland inte varit vad ni hoppades på när ni förvärvade era första fastigheter 2018. Hittills har ni inte avyttrat några fastigheter, kan ni tänka er att göra det och under vilka omständigheter i så fall?

I vår affärsmodell ingår tre olika områden; Förvaltning, Förädling/utveckling samt Transaktion, som inkluderar inte bara nya förvärv utan också innebär att befintliga investeringar kan komma att omfördelas i syfte att bidra till förbättrad lönsamhet. Eastnine har varit, och är, i en uppbyggnadsfas. Bolaget har sedan 2014 successivt byggt upp fastighetsbeståndet genom att förvärva kontorsfastigheter i premiumsegmentet och i väldigt bra lägen. Detta innebär att huvudfokus kommer att fortsätta vara tillväxt, självklart under lönsamma former. Men som affärsmodellen beskriver kan vi komma att avyttra enskilda fastigheter, eller kanske till och med välja att helt lämna någon marknad, om det är så att vi finner att kapitalet kan användas bättre någon annanstans. Det blir en avvägning i varje enskilt fall både avseende befintlig investering och alternativ investering.

Förutom organisation och kommande förvärv, vad har ni mer fokuserat på under året?

Vi satsar en hel del resurser på effektivisering av förvaltningen genom digitalisering och som ett led i det har vi under året rekryterat en teknisk chef centralt placerad i Stockholm. Syftet med satsningen är såväl kostnadsbesparingar som ökad kundnöjdhet. Vi fortsätter vårt hållbarhetsarbete och arbetar för att det ska bli en integrerad del

”Självklart är det Eastnines målsättning att göra minst ett förvärv under året, gärna i Warszawa”

av verksamheten, snarare än ett separat område. Under 2025 placerade vi oss återigen i toppskiktet av Global Real Estate Sustainability Benchmark:s (GRESB) globala undersökning av hållbarhetsarbetet bland fastighetsbolag och klassades som ett fantastiskt bolag att arbeta på, av världens största arbetsplatsundersökning Great Place To Work (GPTW).

Ni har en ambition om att ligga i framkant när det gäller tekniska lösningar. Ökat användande av AI kan vara både en möjlighet och ett hot mot olika branscher. Hur ser Eastnines förhållningssätt ut?

Vi ser det som en möjlighet och implementerar successivt AI-lösningar samt ökar användningen i smått och stort där det är lämpligt. Men vi är också realistiska och inser att det kan påverka enskilda hyresgäster, även om vi inte sett något konkret exempel ännu. Vi har en stark tro på att efterfrågan på premiumlokaler kommer att bestå, även i en värld där AI kommer att leda till effektiviseringar med ökad lönsamhet för vinnare i denna kapplöpning. Detta i kombination med en lång genomsnittlig återstående avtalstid, och en nära dialog med hyresgästerna, gör att vi känner oss trygga med att kunna hantera eventuella effekter.

Sist men inte minst, vad har du för förhoppningar för Eastnine 2026?

Självklart är det Eastnines målsättning att göra minst ett större förvärv under året, gärna i Warszawa, och som en följd av det kunna leverera ytterligare ett rekordresultat, både totalt och per aktie.

Viktiga händelser under året

- Under inledningen av 2025 beslutade styrelsen att revidera Bolagets utdelningspolicy. Enligt den uppdaterade policyn ska utdelningen uppgå till minst en tredjedel av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt och ambitionen är att utdelningen per aktie ska öka årligen.
- Eastnines ledningsgrupp utökades under året till totalt sju personer, bestående av vd, CFO, finanschef, investeringschef och tre landschefer.
- Årsstämman utsåg Louise Richnau till ny styrelseordförande.
- Under året har landskontor med egna medarbetare etablerats i Polen. Totalt har sex personer rekryterats, varav tre påbörjat sin anställning vid årsskiftet.
- CFO och vice vd Britt-Marie Nyman sade upp sin anställning i augusti. I december annonserades att Adela Colakovic anställdes som ny CFO med beräknad start i juni 2026.
- I den årliga internationella granskningen av hållbarhetsarbetet i fastighetsbolag, GRESB, behöll Eastnine fem stjärnor och rankades bland de 20 procent bästa fastighetsbolagen i världen.
- Två av Eastnines största hyresgäster valde att förlänga och utöka sina hyresavtal med Eastnine; Vinted i fastigheten Uptown Park i Vilnius samt Rockwool i Nowy Rynek D i Poznan.
- Under hösten har kreditavtal med två olika banker refinansierats och i samband med förlängningarna har kreditvolymerna utökats. Utbetalning av utökade krediter har delvis skett i januari 2026.

Ordföranden har ordet

Fokus på värdeskapande tillväxt

Världen har stått inför mycket turbulens även under 2025, med pågående krig, tulltryck och allmän osäkerhet. AI:s påverkan, inklusive risker och möjligheter, på liv och företag återstår att utvärdera. Trots detta kan vi sammanfatta ett starkt år för Eastnine.

Under 2025 har styrelsens fokus varit att, som alltid, stödja ledningen i att bygga en ledande kontorsleverantör på snabbväxande marknader i Europa samt skapa en hållbar och attraktiv totalavkastning för våra aktieägare. Frågor vi återkommer till i styrelserummet är hur Eastnine i en föränderlig, och ibland utmanande miljö, ständigt kan förbättras, hur vi kan framtidssäkra fastighetsportföljen, organisatorisk kompetens, excellens och tillväxt samt utforskandet av nya, värdeskapande möjligheter.

Som en relativt ny medlem av styrelsen, och nu ordförande, är jag redan imponerad av Eastnines ledarskap och organisation. Förtroendegraden är hög, kvaliteten på arbetet och analysen är imponerande. Diskussionerna i styrelserummet är aktiva och levande, och styrelsen arbetar konstruktivt för att fatta välgrundade beslut. Finansiellt levererade Eastnine betydande tillväxt i driftnetto samt vinst och den totala avkastningen för aktieägarna 2025 var 10 procent, medan femårsgenomsnittet var 16 procent. Ekonomin på vår största marknad Polen fortsätter att växa och är nu bland de 20 största i världen. Tillväxtutsikterna ligger dessutom över EU-genomsnittet för både Litauen och Polen. Efter att vår fastighetsportfölj vuxit med i genomsnitt 23 procent per år de senaste fem åren, var 2025 ett år av konsolidering och anpassning av organisationen för ytterligare tillväxt. Eftersom finansieringsvillkoren är attraktiva refinansierade Eastnine skulder i förtid. Med certifierade fastigheter i premiumlägen, ett fantastiskt team, en hög överskottsgrad på 93 procent, en uthyrningsgrad på 96

procent och en belåningsgrad på 47 procent är Eastnine väl positionerat för fortsatt tillväxt på våra marknader. Med en avkastningsnivå på i genomsnitt 6 procent och marknadshyror på betydligt lägre nivå än i många europeiska städer är fundamenta attraktiva.

Hållbarhet står fortfarande högt på agendan och är nu alltmer integrerat i all verksamhet. Eastnines hållbarhetsambition är att definiera framtiden för hållbara fastigheter i våra regioner och är avgörande för att framtidssäkra portföljen och därigenom maximera värdet. Portföljen är 100 procent certifierad och målet är att operativt vara 100 procent i linje med EU:s taxonomi. 88 procent av Eastnines skuld är grön och en femstjärnig GRESB-rankning uppnåddes även 2025. I år reviderades målet till att vara nettonoll i växthusgasutsläpp år 2040, inklusive en halvering av utsläppen till 2030, vilket även har validerats i enlighet med The Science Based Targets-initiativet.

Eastnines landskontor, på vår största marknad Polen, etablerades 2025 och vi har nu totalt sex anställda lokalt. All affärsverksamhet är lokal, och att vara nära våra kunder är avgörande. I takt med att Eastnine växer är vi glada att se att antalet aktieägare och internationella investerare samt omsättningen i aktien ökat under 2025.

2025 beslutade styrelsen att utdelningen ska uppgå till minst en tredjedel av förvaltningsresultatet, efter aktuell skatt, med ambitionen att årligen öka utdelningen per aktie. Styrelsen föreslår nu en ökning av utdelningen med 7 procent, till 1,28 SEK per aktie för 2025.



Louise Richnau, styrelseordförande i Eastnine sedan årsstämman 2025.

Eastnines prestation och framtidsposition är resultatet av de många exceptionella insatserna från talangfulla och engagerade medarbetare. Därför vill jag å styrelsens vägnar rikta mitt uppriktiga tack till alla anställda. Jag vill också ta tillfället i akt att å styrelsens vägnar uttrycka vår särskilda tacksamhet till vår avgående vice vd och CFO Britt-Marie Nyman, som har spelat en avgörande roll i att bygga upp Eastnine.

Inför 2026 ser jag fram mot ett fortsatt fokus på värdeskapande tillväxt och på att utöka vårt investeraruniversum samt en fortsatt utveckling av attraktiviteten i Eastnines kontorserbjudande. Eastnine-resan fortsätter och om du inte redan är med på tåget, bjuder jag in dig att följa med!

Mål och utfall

Eastnines övergripande mål är att skapa en hållbar, attraktiv totalavkastning för aktieägarna. Under 2025, liksom under de senaste fem åren, var Eastnines totalavkastning betydligt högre än motsvarande för OMX Stockholms fastighetsindex.

Övergripande mål

Genomsnittlig årlig totalavkastning i aktien

1 år

Snitt 5 år

Eastnine

+10 %

+16 %

OMX Stockholm
Real Estate GI

-9 %

-2 %

Eastnines övergripande mål är att skapa en hållbar, attraktiv totalavkastning på aktieägarnas investering. Eastnines totalavkastning (utdelning och aktiekursutveckling) överstiger utvecklingen för fastighetsindex OMX Stockholm Real Estate GI under 2025 och under den senaste femårsperioden.

Tillväxtmål

Tillväxt i fastighetsportföljen

Snitt 5 år

Utfall

+23 %

Mål

Öka

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



Fastigheterna Nowy Rynek D och E i Poznan.

Finansiella mål

Ökning i förvaltningsresultat per aktie
1 år

Utfall 2025

+28 %

Mål

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 tenderar att stiga procentuellt sett mindre än intäkterna. Målet uppnåddes 2025.

Avkastning på eget kapital över tid
Snitt 5 år

Utfall

+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. Målet har inte uppnåtts under den senaste femårsperioden.

Årlig ökning av utdelning

Förslag till
årsstämmen

+7 %

Mål

Öka

Utdelningen ska uppgå till minst en tredjedel av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt och ambitionen är att utdelning per aktie ska öka årligen. Styrelsen har föreslagit en höjning med 7 procent till 1,28 SEK per aktie (1,20) för 2025, motsvarande 41 procent (50) av förvaltningsresultatet. Förslaget skulle innebära att mål och ambition uppnås.



Fastigheten Uptown Park i Vilnius.



Finansiella limiter

Belåningsgrad

Utfall 2025

47 %

Limit

≤ 60 %

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. Limiten om maximalt 60 procent åtföljdes 2025.

Räntetäckningsgrad

Utfall 2025

2,4 ggr

Limit

≥ 2,0 ggr

Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 ggr. En tillfredsställande nivå säkerställer möjligheten att betala räntekostnader över tid. Limiten om minst 2 gånger åtföljdes under 2025.



Hållbarhetsmål

Hållbarhetscertifierad portfölj

Taxonomiförenlig verksamhet

GRESB, antal stjärnor

Utsläpp CO₂e/kvm

Utfall 2025

100 %

Utfall 2025

97 %

Utfall 2025



Utfall 2025

9 kg

Mål

100 %

Mål

100 %

Mål



Långsiktigt mål

Nettonollutsläpp
2040

Eastnines mål är att 100 procent av fastigheter ska vara certifierade med minst LEED Gold eller BREEAM Excellent. Målet uppfylldes 2025.

Eastnines målsättning är att uppnå 100 procent EU-taxonomiförenlig fastighetsverksamhet, baserat på nettoomsättningen. Eastnine uppnådde 97 procent 2025 (82) och närmade sig därmed, även om det inte var uppfyllt.

Eastnines mål är att erhålla fem stjärnor i GRESB:s globala jämförelse och rankas bland de 20 procent främsta hållbarhetsaktörerna inom fastigheter globalt. Målet uppfylldes 2025.

Eastnines mål är att uppnå nettonollutsläpp av växthusgaser (Net Zero) till år 2040 i hela värdekedjan, inklusive att halvera utsläppen per kvm mellan år 2024 och 2030. Utsläppsintensiteten i jämförbart bestånd minskade med 55 procent under 2025. Läs mer på s. 120.

Investeringsargument

En investering i Eastnines aktie innebär ett deläggande i ett svenskt börsnoterat fastighetsbolag med inriktning mot högavkastande, moderna samt hållbara kontorsfastigheter i Polen och Baltikum. Eastnine kombinerar svensk bolagsstyrning med lokal förvaltning och marknadskännedom.

Positiva långsiktiga trender

- Verksam på de marknader i Europa som vuxit snabbast under de senaste 25 åren. Marknader som förväntas växa snabbare än flertalet andra europeiska länder även i framtiden.
- Skillnader i avkastning och hyror i förhållande till jämförbara marknader förväntas minska över tid, vilket ger en långsiktig värdestegringspotential.

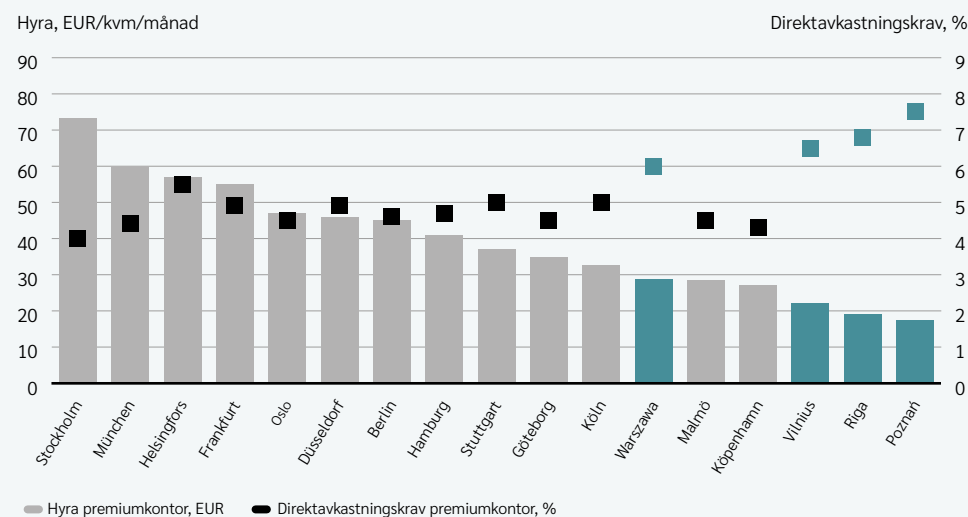
Hög avkastning och starka kassaflöden

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

Premiumfastigheter i premiumlägen

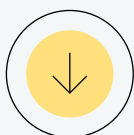
- Fokus på förstklassiga och hållbara kontorsbyggnader på attraktiva platser med bra infrastruktur.
- Stark och diversifierad hyresgästbas samt långsiktiga hyresgästrelationer.
- Moderna och framtidssäkra fastigheter med lågt underhållsbehov.

Hyra och direktavkastningskrav premiumkontor

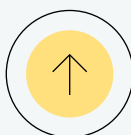


Källa: JLL, Colliers, Newsec, CBRE

Direktavkastningskrav fastigheter
förväntas minska över tid



Hyresnivå
förväntas öka över tid



Aktien och aktieägarna

Eastnines aktiekurs steg med 7 procent under 2025. Totalavkastningen i aktien var 10 procent jämfört med Stockholmsbörsens fastighetsindex OMX Stockholm Real Estate GI som sjönk med 9 procent. Det långsiktiga substansvärdet per aktie steg och omsättningen i aktien ökade.

Kursutveckling, omsättning och totalavkastning

Eastnines aktiekurs steg med 3,50 SEK, motsvarande 7 procent, under 2025 och uppgick till 50,30 SEK (46,80) vid årets slut. Högst stängningskurs noterades den 28 oktober med 51,70 SEK och lägst den 9 april med 37,55 SEK. Totalavkastningen under 2025 var 10 procent (12).

Eastnines börsvärde ökade med 7 procent under året och uppgick den sista december 2025 till 4,9 miljarder SEK (4,6). Den genomsnittliga dagsomsättningen på Nasdaq uppgick till 88 537 aktier (66 656) och totalt på alla marknadsplatser¹ till 133 234 aktier (111 693). Free float² uppgick till 48,5 procent (41,8).

Substansvärde per aktie

Det långsiktiga substansvärdet per aktie ökade med 1,17 SEK under året, motsvarande 2 procent, för att vid årets slut uppgå till 55,27 SEK (54,10). Värdet i euro ökade med 0,4 EUR, motsvarande 8 procent, till 5,11 EUR (4,71). Eget kapital per aktie ökade med 0,40 SEK till 51,79 SEK (51,39). Värdet i euro ökade med 0,32 EUR till 4,79 EUR (4,47).

Orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter samt förvaltningsresultatet ökade, och aktuell skatt minskade, substansvärdet per aktie. Den långsiktiga substansrabatten minskade till 9 procent (13).

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.

³ Bonnier Fastigheter Invest har i mitten på februari 2026 minskat sitt innehav i Eastnine med 12,3 miljoner aktier och innehar därefter motsvarande 3,31 % av röster och kapital.

Extern källa: Modular Finance.

Antal aktier

Eastnines aktie är noterad på Nasdaq Stockholm Mid Cap, sektor Real Estate. Det totala antalet aktier i Eastnine AB uppgick till 98 241 728 (98 241 728). Justerat för återköpta aktier i eget förvar, 467 616 (502 124), var antalet aktier 97 774 112 (97 739 604). Kvotvärdet uppgick till 0,0409 EUR per aktie (0,0409).

Antalet kända aktieägare uppgick till 7 218 (5 942). Peter Elam Håkansson var vid utgången av 2025 största ägare i Eastnine som, privat och via bolag, ägde 17,6 procent av antalet utgivna aktier i Eastnine. Därefter följde Bonnier Fastigheter Invest med 15,8 procent³. Det fanns ingen ytterligare ägare som ägde 10,0 procent eller mer av aktierna i Bolaget. Andelen aktier i svensk ägo uppgick till 78,9 procent (83,6).

Återköp och LTIP

I augusti 2025 tilldelades deltagarna i LTIP 2022, 34 508 aktier, och Eastnines återköpta aktier i eget förvar minskade med motsvarande antal. Per 31 december 2025 hade Bolaget 467 616 återköpta aktier i eget förvar, motsvarande cirka 0,5 procent av totalt antal aktier. Inga aktier har återköpts under året. Återköpta aktier kan eventuellt komma att användas till Eastnines långsiktiga incitamentsprogram (LTIP). Utspädningseffekten till följd av LTIP-program redovisas för nyckeltalet resultat per aktie. Läs mer om Eastnines långsiktiga incitamentsprogram i not 5 på s. 78-80.

Vid årsstämman 2025 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.



Vid en kapitalmarknadsresa i maj 2025 fick deltagarna möjlighet att prova Skyfall Warsaw, en tippande terrass i toppen av fastigheten Warsaw Unit i Warszawa.



Vid kapitalmarknadsresan besöktes bland annat Eastnines fastighet Uptown Park i Vilnius med både terrass och solpaneler på taket.

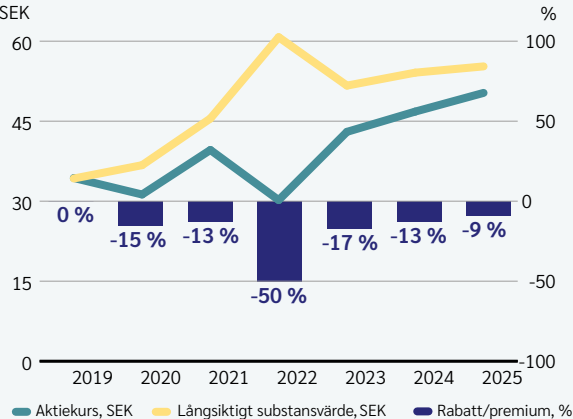
10%

Aktiens totalavkastning 2025

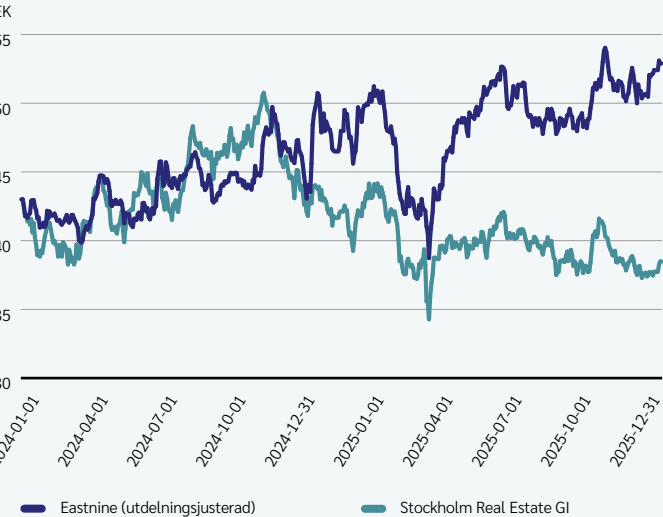
Utdelning

För räkenskapsåret 2025 har styrelsen föreslagit en höjd utdelning till 1,28 SEK (1,20) per aktie, jämnt fördelat på fyra tillfällen om 0,32 SEK per aktie och utbetalningstillfälle under 2026 och inledningen av 2027. Den föreslagna utdelningen innebär en ökning om 7 procent och utgör 41 procent av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt.

Aktiekurs och substansvärde



Aktiekurs



Källa: Modular Finance, Reuters, Eastnine.

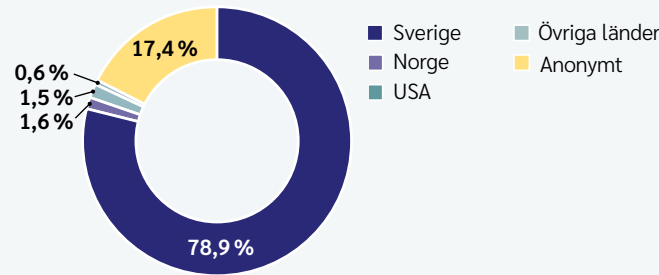
Största aktieägarna (2025-12-31)	Antal aktier	%
Peter Elam Håkansson ¹	17 288 610	17,6
Bonnier Fastigheter Invest AB	15 553 048	15,8
Kestutis Sasnauskas ¹	9 570 697	9,7
Arbona AB (publ)	6 586 460	6,7
Patrik Brummer ¹	3 331 720	3,4
Albin Rosengren ¹	1 810 348	1,8
Göran Gustafssons Stiftelser	1 555 555	1,6
Handelsbanken Fonder	1 316 077	1,3
Dimensional Fund Advisors	1 314 933	1,3
Gustaf Hermelin ¹	930 000	0,9
Martin Olof Brage Larsén	895 000	0,9
First Fondene	800 000	0,8
Protean Funds Scandinavia	778 184	0,8
Staffan Malmer	675 170	0,7
Jacob Grapengeisser	671 444	0,7
Summa 15 största aktieägare	63 077 274	64,2
Eastnine AB (återköpta aktier)	467 616	0,5
Övriga	34 696 866	35,3
Totalt	98 241 728	100

¹ Privat och via bolag.

Värde per aktie	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital, EUR	4,79	4,47
Långsiktigt substansvärde, EUR	5,11	4,71
Aktiekurs, EUR	4,65	4,07
Eget kapital, SEK	51,79	51,39
Långsiktigt substansvärde, SEK	55,27	54,10
Aktiekurs, SEK	50,30	46,80

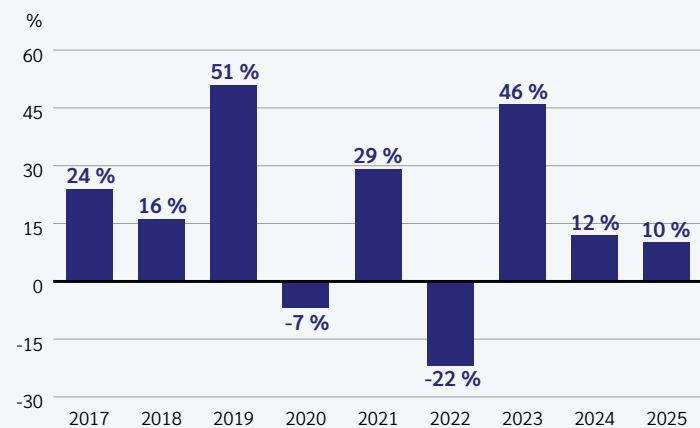
Ägarfördelning efter innehav Storleksklass 2025	Antal aktier	Andel, %	Antal kända ägare	Andel av kända ägare, %
1–1 000	1 247 594	1,3	5 821	80,6
1 001–10 000	3 412 995	3,5	1 214	16,8
10 001–100 000	3 949 911	4,0	137	1,9
100 001–1 000 000	14 168 170	14,4	37	0,5
1 000 001–5 000 000	9 326 773	9,5	5	0,1
5 000 001–	48 998 815	49,9	4	0,1
Anonymt ägande	17 137 470	17,4	e/t	e/t
Totalt	98 241 728	100,0	7 218	100,0

Ägarfördelning

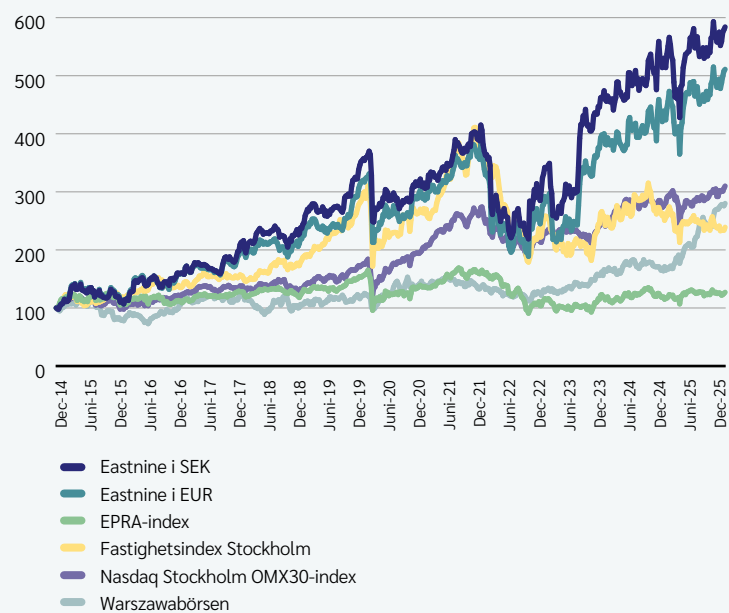


Omsättning per handelsplats 2025	Aktier	Andel, %
Nasdaq	21 620 925	65,2
Cboe	8 567 711	25,8
London Stock Exchange	1 471 765	4,4
Aquis Stock Exchange	743 247	2,2
ITG Posit	448 587	1,4
Liquidnet EU Limited Equity MTF	263 404	0,8
Sigma x	44 242	0,1
Instinet Blockmatch Europe	12 261	0,0
Börse München	1 652	0,0
Börse Stuttgart	1 032	0,0
Frankfurt Stock Exchange	497	0,0
Lang & Schwarz TradeCenter	12	0,0
Totalt	33 175 335	100,0

Eastnine-aktiens totalavkastning, %



Totalavkastning fastighetsaktier



Ljus och inbjudande lobby i Warsaw Unit i Warszawa.

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 2025.

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 innehåller ingen bedömning vad gäller framtida utveckling av hyror och vakansgrad eller andra framtida förändringar av fastighetskostnader, räntor, valutakurser, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer. Eastnines beräknade intjäningsförmåga baseras på följande antaganden om intäkter och kostnader:

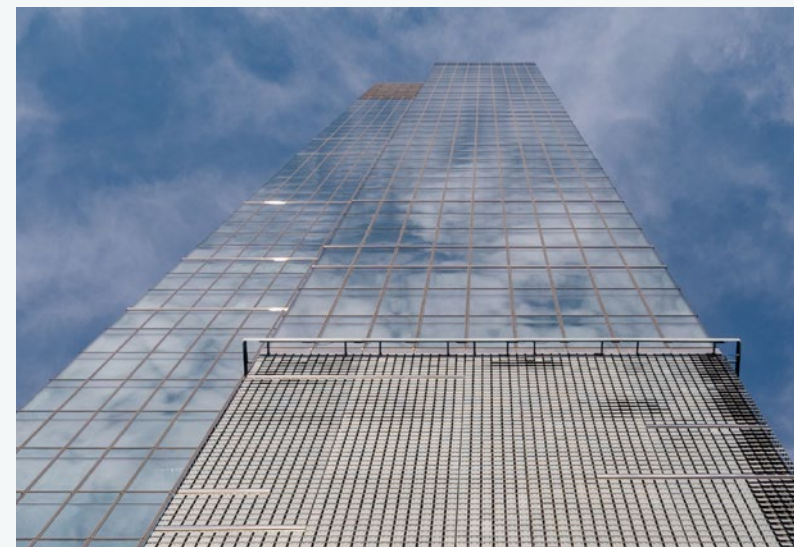
- Hyresintäkterna baseras på kontrakterade intäkter omräknat till årsintäkt.
- Fastighetskostnader och centrala administrationskostnader utgörs av aktuellt utfall för de senaste 12 månaderna.
- Ränteintäkter beräknas utifrån likvida medel på balansdagen och aktuell räntenivå.

- Räntekostnader beräknas utifrån räntebärande skulder på balansdagen och den genomsnittliga räntenivån, med tillägg för periodiserade uppläggningskostnader.
- Övriga finansiella intäkter och kostnader har bedömts motsvara budget. Ingen beräkning av historiska eller framtida valutadifferenser sker.

Kommentarer intjäningsförmåga

- Hyresintäkter har ökat, huvudsakligen på grund av hyresindexering.
- Fastighetskostnader har ökat beroende på ett större fastighetsbestånd, uppbyggnad av egen organisation i Polen samt högre underhållskostnader.
- Räntekostnader har minskat efter amorteringar och på grund av lägre genomsnittlig räntenivå på räntebärande skuld. Ny finansiering har verkat i motsatt riktning.
- Övriga finansiella intäkter och kostnader har ökat bland annat av räntekomponenten i nytt hyresavtal, vilket redovisas enligt IFRS 16.
- Förvaltningsresultatet har minskat huvudsakligen på grund av högre fastighetskostnader där lägre räntekostnader har haft en motsatt effekt.

- Förvaltningsresultat per aktie är oförändrat och uppgick till 0,32 EUR.
- Överskottsgraden har sjunkit, huvudsakligen på grund av högre fastighetskostnader, vilket också påverkat direktavkastningsnivån.
- Räntetäckningsgraden och skuldkvoten har varit oförändrade, medan räntenivån har sjunkit.



Warsaw Unit, en 202 meter hög skyskrapa i Warszawas centrala affärsdistrikt.

TEUR	2025 31 dec	2024 31 dec	Förändring, %
Hyresintäkter	61 552	61 061	+1
Fastighetskostnader	-4 078	-2 970	+37
Driftnetto	57 474	58 091	-1
Centrala administrationskostnader	-4 688	-4 330	+8
Ränteintäkter	464	394	+18
Räntekostnader	-21 732	-22 447	-3
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-177	-44	+302
Förvaltningsresultat	31 341	31 664	-1
Nyckeltal	2025 31 dec	2024 31 dec	Förändring, enhet
Förvaltningsresultat, per aktie vid årets slut, EUR	0,32	0,32	0,00
Överskottsgrad, %	93,4	95,1	-1,7
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,4	0,0
Skuldkvot, ggr	8,6	8,6	0,0
Genomsnittlig räntenivå, %	4,3	4,5	-0,2
Direktavkastning exklusive utvecklingsprojekt, %	6,0	6,3	-0,3
Direktavkastning, %	6,0	6,2	-0,2
Förvaltningsfastigheter, TEUR	960 450	935 374	+25 076



Eastnines medarbetare i Valdemara Centrs i centrala Riga.

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.

960 MEUR
Fastighetsvärde

95,8 %
Uthyrningsgrad

3,8 år
WAULT

Marknader

Eastnines marknader fortsatte att utvecklas väl under 2025. Den ekonomiska tillväxten var stark, särskilt i Polen som tog steget upp som en av världens tjugo största ekonomier. På kontorshyresmarknaden noterades god efterfrågan på moderna lokaler i centrala lägen, medan äldre bestånd mötte ett ökat marknadstryck på modernisering. Ränte- och transaktionsmarknaden karaktäriserades av stabilisering, med räntenivåer, transaktionsaktivitet och prissättning i stort sett jämförbara med 2024.

Makroekonomi

Den nya administrationen i Washington med tvåra kast inom allt från handels-tullar till geopolitik bidrog till en ökad oförutsägbarhet under 2025. Trots det har ekonomisk tillväxt, inflation och räntor varit stabila under året, både globalt och på Eastnines marknader. Polen fortsatte att vara en ekonomisk motor i Europa och växte omkring 3,6 procent under året, vilket är mer än dubbelt så snabbt som EU som helhet. Polen blev världens tjugonde största ekonomi under 2025. Tillväxten drevs av privat konsumtion, EU-finansierade investeringar och en fortsatt stark arbetsmarknad. I Litauen och Lettland förbättrades tillväxtutsikterna successivt efter en svagare period, med återhämtad industriproduktion och ökande export till kärnmarknader inom EU. Tillväxten uppgick till 2,6 procent i Litauen och 1,9 procent i Lettland. Inflationen avtog tydligt i samtliga tre länder, till omkring 3,5 procent.

Ränte- och kreditmarknader

Ränteutvecklingen under 2025 präglades av en gradvis normalisering i både euroområdet och Polen, i takt med att inflationen avtog och penningpolitiken successivt blev mindre restriktiv. Den europeiska centralbanken inledde sin räntesänkingscykel under första halvåret 2025, med sänkningar under våren och försommaren. Därefter hölls styrräntorna oförändrade under återstoden av året. I Polen genomfördes parallellt successiva sänkningar av styrräntan, vilket förbättrade de lokala finansieringsförutsättningarna. Den femåriga euroswapräntan – ett centralt referensmått för prissättning av fastigheter med eurofinansiering – var stabil runt 2,5 procent under året efter att ha fallit från nivåer på nära 3,5 procent under 2023. Nedgången och stabiliteten har bidragit till förbättrade investeringskalkyler och ett successivt stärkt riskklimat för fastighetsinvesteringar. Kreditmarknaderna förbättrades gradvis under 2025,



Arbetet med järnvägslinjen Rail Baltica, som kommer att sammankoppla Baltikum med det europeiska järnvägsnätet, pågår. Fas 1, som inkluderade enspårig järnväg, beräknades ursprungligen vara klart 2030, vilket oberoende revisorer nu bedömt vara osannolikt. Projektet, som är ett av de största infrastrukturprojekten i regionen, 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.

med ökad tillgång till bankfinansiering för fastighetsbolag med starka balansräkningar och högkvalitativa tillgångar. Samtidigt kvarstod en tydlig selektivitet i prissättningen, där premiumsegmentet fortsatt gynnades relativt sekundära objekt.

Transaktionsmarknaden

Transaktionsaktiviteten på fastighetsmarknaden i Polen, Litauen och Lettland var sammantaget stabil under 2025 och i nivå med 2024. Investerarbasen dominerades fortsatt av regionalt kapital – särskilt från Tjeckien och Ungern samt från Baltikum och Norden – med ett tydligt fokus på kassaflöden och hög kvalitet i läge och hyresgästmix. Internationellt kapital började samtidigt gradvis återvända till regionen, bland annat från Frankrike, Storbritannien och USA, medan intresset från tyska

investorare, som historiskt haft en dominerande roll, fortsatt var begränsat. I Warszawa genomfördes under året flera större kontorstransaktioner, däribland förvärv av Vibe, Office House, Mennica Legacy Tower och Wola Centers. Köpare i nämnda transaktioner var Manova Partners, AFI Europe, Mennica Polska respektive Trigea. I Vilnius genomfördes endast två större kontorstransaktioner under 2025. I övriga Baltikum genomfördes inte några större transaktioner, vilket speglar ett fortsatt avvaktande riskklimat och få köpare. Prissättningen var stabil under året och direktavkastningskrav för högkvalitativa kontorsfastigheter i centrala lägen bedöms ha legat omkring 6,00 procent i Warszawa, 6,50 procent i Vilnius, 6,75 procent i Riga och 7,50 procent i Poznan, vilket bidrog till en mer förutsägbar värderingsmiljö.

Hyresmarknaden

Kontorshyresmarknaderna i regionen visade sammantaget tecken på ökad stabilitet under 2025. I Warszawa fortsatte efterfrågan att koncentreras till moderna, energieffektiva kontor i centrala lägen, medan äldre bestånd

mötte ett ökande omställningstryck. Topphyresnivåerna har fortsatt att stiga i Warszawa, samtidigt som vakanserna stegvis har minskat. I Vilnius och Riga är efterfrågan och vakanser relativt stabila, vilket bidragit till en försiktig uppgång

i topphyror. Hyresgäster lägger allt större vikt vid flexibilitet, hållbarhet och arbetsmiljö, vilket gynnat fastigheter med hög teknisk standard och tydlig hållbarhetsprofil.

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

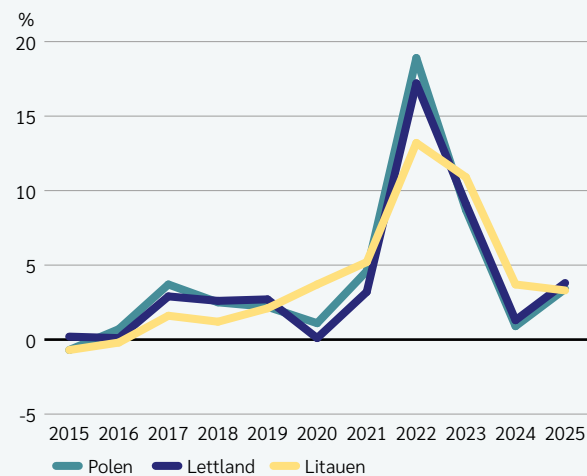
Takterrass tillhörande Nowy Rynek D i Poznan.



BNP-tillväxt

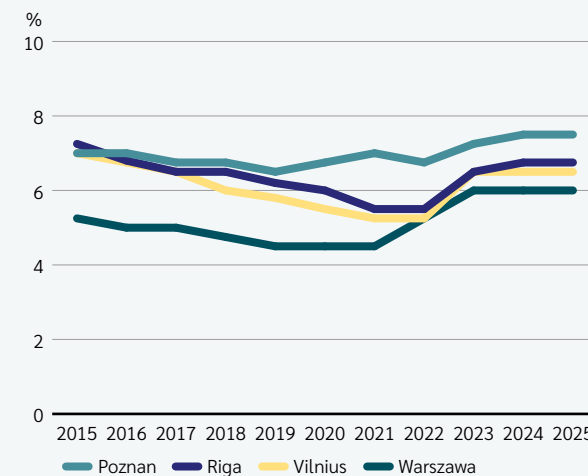


Inflation



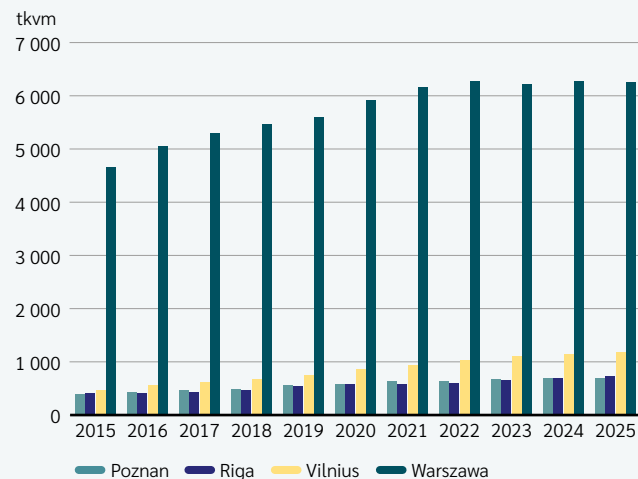
HICP: Inom EU harmoniserat inflationsmått för konsumentpriser.

Avkastningskrav – kontor



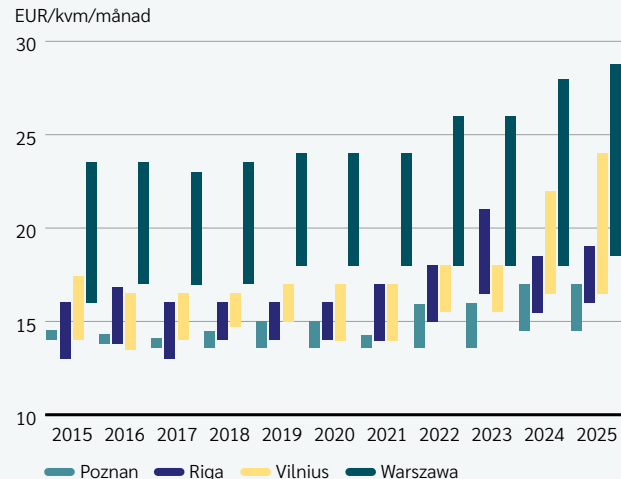
Direktavkastningskrav kontor CBD

Kontorsstock



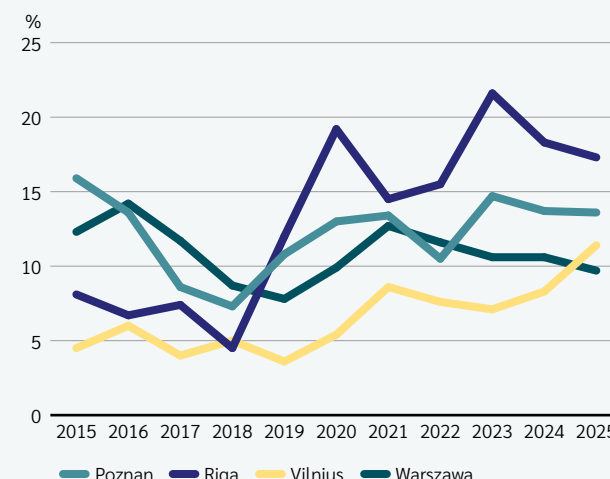
Källa: Colliers, JLL, Eurostat, Swedbank

Hyresnivå – kontor



Marknadshyra, klass-A kontor

Vakansgrad – kontor



Total vakansgrad



Fastighetsbestånd

Eastnines fastighetsbestånd bestod vid årets slut av 16 fastigheter, inkluderande en projektfastighet, om totalt 271 500 kvm. Fastighetsvärdet ökade med 25,1 MEUR under 2025 till 960,5 MEUR. De orealiserade värdeförändringarna avseende fastigheter uppgick till 21,1 MEUR, där fastigheterna i Polen stod för merparten.

Warszawa, Polen

Andel av fastighetsvärdet, %	31
Antal fastigheter, st	1
Uthyrningsbar yta, kvm	59 900
Fastighetsvärde, MEUR	298,2
Hyresvärde, MEUR	18,3
Uthyrningsgrad, %	100,0
Förvaltningsresultat, MEUR	9,6

Poznan, Polen

Andel av fastighetsvärdet, %	21
Antal fastigheter, st	2
Uthyrningsbar yta, kvm	68 100
Fastighetsvärde, MEUR	204,8
Hyresvärde, MEUR	14,8
Uthyrningsgrad, %	98,6
Förvaltningsresultat, MEUR	9,6

Vilnius, Litauen

Andel av fastighetsvärdet, %	41
Antal fastigheter, st	9
Uthyrningsbar yta, kvm	121 000
Fastighetsvärde, MEUR	389,5
Hyresvärde, MEUR	26,4
Uthyrningsgrad, %	95,0
Förvaltningsresultat, MEUR	15,5

Riga, Lettland

Andel av fastighetsvärdet, %	7
Antal fastigheter, st	4 ¹
Uthyrningsbar yta, kvm	22 500
Fastighetsvärde, MEUR	67,9
Hyresvärde, MEUR	4,8
Uthyrningsgrad, %	75,1
Förvaltningsresultat, MEUR	1,7

¹ Varav en projektfastighet.

Fastighetsportfölj

Eastnines fastighetsportfölj bestod vid årets slut av 16 fastigheter, varav 15 moderna kontorsfastigheter (15) och en projektfastighet (1) på egen mark, belägna i Warszawa, Poznan, Vilnius och Riga. Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till cirka 271 500 kvm (271 600). Mervärdet, 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 minskade något under året och uppgick till 95,8 procent (96,1) vid årets slut. Hyresvärdet ökade till 64,3 MEUR (63,6). Fastighetsbeståndets genomsnittliga

ålder baserat på kvm, exklusive byggnader på projektfastigheten Kimmel, uppgick till 8,3 år (7,3). 100 procent (100) av Eastnines fastighetsyta var vid årets slut certifierad med BREEAM Excellent, alternativt LEED Platinum eller Gold.

Fastighetsvärde

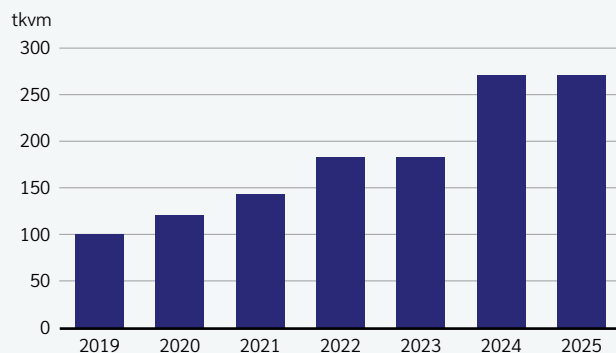
Eastnines totala fastighetsvärde uppgick till 960,5 MEUR (935,4) vid årets slut. Av marknadsvärdet var 9,7 MEUR (9,6) hänförligt till utvecklingsprojekt. Se not 10 (Förvaltningsfastigheter), s. 82-83, för mer information om värderingsmodell, antaganden och fastighetsvärde.

Förvärv och investeringar

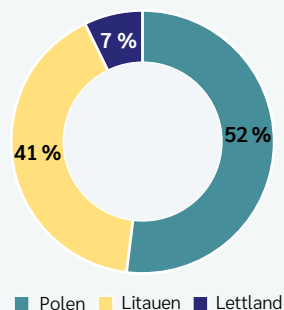
Under 2025 har Eastnine varken förvärvat eller avyttrat någon fastighet. Investeringar i befintliga fastigheter, uppgick till 5,8 MEUR (4,4), varav 0,3 MEUR (–) avser investeringar i koncernens utvecklingsprojekt.

Orealiserade värdeförändringar uppgick till 21,1 MEUR (–4,3), varav den del som påverkade fastighetsvärdet uppgick till 19,3 MEUR. Mellanskillnaden är relaterad till en justering i samband med förvärvet av Warsaw Unit. Lägre avkastningskrav och ett antagande om högre marknadshyror, båda avseende fastigheter i Polen, har haft en positiv inverkan på fastigheternas värde.

Fastighetsbestånd



Fastighetsvärde per land



Fastigheten Warsaw Unit vid rondellen Daszynskiego i Warszawa.

Uthyrningar

Uthyrningsbar yta uppgick till cirka 271 500 kvm (271 600). Kontrakterad årshyra per sista december 2025 uppgick till 61,6 MEUR (61,1) fördelat på över 200 unika hyresgäster (200). För samtliga kontorslokaler tillämpas månadshyra.

Vid årets slut uppgick den genomsnittliga årshyran för lokaler till 222 EUR per kvm (218). I Warszawa var den genomsnittliga årshyran för lokaler 288 EUR per kvm (282), i Poznan 204 EUR per kvm (201), i Vilnius 204 EUR per kvm (201) och i Riga 184 EUR per kvm (183).

Nettouthyrningen uppgick till -1 467 kvm (3 002), motsvarande årshyror om -211 TEUR (581). Samtidigt har hyres-

avtal om totalt 28 115 kvm (24 560), med årshyror om 5 720 TEUR (4 640) omförhandlats. Nyuthyrningar har avtalats till en genomsnittlig årshyra om 213 EUR per kvm (209) och omförhandlade avtal till 203 EUR per kvm (189).

Fastighetskostnader

Eastnines hyresavtal utgörs huvudsakligen av triple-net-avtal, vilket innebär att en stor andel av fastigheternas 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 4 078 TEUR (2 970) och överskottsgraden för helåret var 93,4 procent (92,8). Fastighetskostnaderna ökade, huvudsakligen till följd av ett större fastighetsbestånd jämfört med föregående år.

Framtida fastighetsutveckling

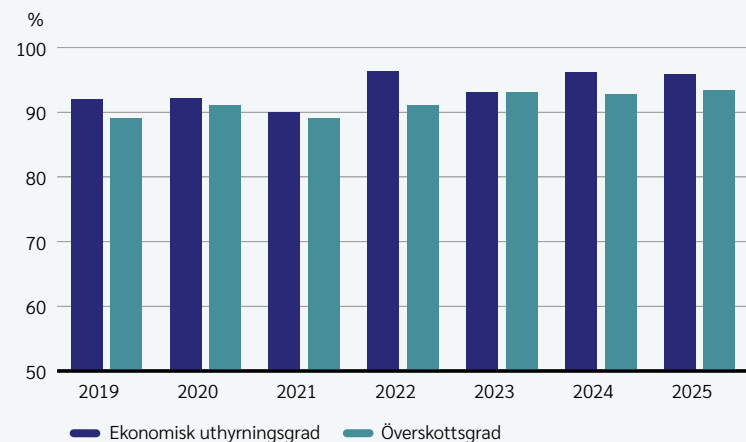
Eastnine hade vid årets slut tre framtida utvecklingsprojekt som totalt omfattar 64 800 kvm uthyrningsbar yta, varav två belägna i Riga och ett i Vilnius. Samtliga projekt är på planeringsstadiet och kommer att startas först när respektive projekt bedöms kunna uppvisa tillfredsställande resultat.

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.

I Riga planeras kontorsbyggnaden The Pine uppföras i direkt anslutning till befintlig byggnad på fastigheten Alojās Biroji i Riga. I centrala Riga finns även projektfastigheten Kimmel, som 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 intill den planerade kontorsfastigheten. I avvaktan på rätt förutsättningar för nybyggnation,

omvandlade Eastnine under våren 2025 Kimmel-marken i Riga till en attraktiv och välkomnande mötesplats med mat, dryck och livemusik. Bolaget etablerade ett nära samarbete med erfarna aktörer inom event och upplevelser och skapade en trivsamt stadsträdgård där besökare kan umgås, koppla av och ta del av en levande atmosfär.

Ekonomisk uthyrningsgrad och överskottsgrad



Information per lokalkategori

Lokalkategori	Kvm	Hyresvärde, MEUR	Hyresvärde, EUR/kvm/år	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Kontor	260 901	58,2	223	95,8
Handel och service	8 527	1,5	182	88,8
Parkering	–	3,9	–	97,3
Övrigt ¹	2 101	0,7	134	99,9
Totalt	271 529	64,3	222	95,8

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



I lobbyn i 3Bures-3 i Vilnius finns flera sätt att fylla på energi under arbetsdagen – både via snackbaren och med hjälp av en ljusterapilampa.

Fastighetsförteckning

Fastighetsvärdets förändring, MEUR	2025	2024
Fastighetsvärde vid årets början	935,4	573,8
Fastighetsförvärv	–	361,5
Investeringar i befintliga fastigheter	5,8	4,4
Orealiserade värdeförändringar	19,3	-4,3
Fastighetsvärde vid årets slut	960,5	935,4
Nyckeltal fastigheter	2025	2024
Uthyrningsbar yta, kvm	271 500	271 600
Antal fastigheter	16	16
Fastighetsvärde, MEUR	960,5	935,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,8	96,1
Hyresintäkter, MEUR	61,7	41,5
Fastighetskostnader, MEUR	4,1	3,0
Överskottsgrad, %	93,4	92,8

Fastighet	Stad	Uthyrningsbar yta, kvm	Parkeringsplatser	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresvärde, MEUR	Hållbarhets-certifiering
Warsaw Unit	Warszawa	59 930	399	100,0	18,3	BREEAM Outstanding
Nowy Rynek D	Poznan	39 258	261	100,0	8,8	LEED Platinum
Nowy Rynek E	Poznan	28 824	236	96,5	6,0	LEED Platinum
Alojas Biroji	Riga	10 115	247	87,7	2,0	LEED Platinum
Kimmel ¹	Riga	–	–	–	–	–
Valdemara Centrs	Riga	8 759	65	48,8	1,8	LEED Gold
Zala 1	Riga	3 629	190	96,3	1,0	LEED Platinum
3Bures-1,2	Vilnius	28 317	1 017	87,0	6,8	LEED Platinum
3Bures-3	Vilnius	13 447	121	98,3	2,7	LEED Platinum
S7-1	Vilnius	12 053	323	100,0	2,4	BREEAM Outstanding
S7-2	Vilnius	15 952	406	100,0	3,2	BREEAM Outstanding
S7-3	Vilnius	14 536	450	100,0	2,8	BREEAM Outstanding
Uniq	Vilnius	6 930	106	83,6	1,7	LEED Platinum
Uptown Park	Vilnius	12 681	321	99,1	2,6	LEED Platinum
Vertas-1	Vilnius	9 472	241	99,5	2,6	LEED Platinum
Vertas-2	Vilnius	7 627	67	96,1	1,6	LEED Platinum
Totalt		271 529	4 450	95,8	64,3	

¹ Projektfastighet, se s.24.



I fastigheten Warsaw Unit i centrala Warszawa har Polens näst största försäkringsbolag Warta kontor.

Polen

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

Polen är, med nära 37 miljoner invånare, EU:s femte största land sett till befolkningsmängd. Landet har under de senaste decennierna uppvisat en stark ekonomisk utveckling och tillhör de mer snabbväxande ekonomierna inom EU. Polen blev dessutom världens tjugonde största ekonomi under 2025.

Landet har blivit ett viktigt centrum för outsourcing och shared service centers för internationella företag. Sedan EU-inträdet 2004 har Polen haft en stabil ekonomisk tillväxt, understödd av inhemsk konsumtion, investeringar och betydande inflöden av EU-medel. Valutan är zloty (PLN).

Polen är en parlamentarisk demokrati med flerpartisystem och fria val. Efter parlamentsvalet 2023 ledes landet av en koalitionsregering med Donald Tusk som premiärminister. Regeringsskiftet har inneburit ett tydligare fokus på rättsstatens principer och ett närmare samarbete med EU, vilket har stärkt Polens internationella relationer och investeringsklimat.

Polen är medlem i flera centrala internationella organisationer såsom OECD, Nato och EU. Landet är en aktiv aktör inom EU i frågor som rör säkerhet, energi, försvar och regional utveckling.

Polen

36,5

Antal miljoner invånare¹ i Polen, varav 3,5 miljoner i Warszawas, respektive 1,0 miljoner i Poznans, storstadsområde.

3,6%

BNP-utveckling¹

3,3%

Inflationstakt²

¹ Källa Eurostat

² HICP – inom EU harmoniserat inflationsmått för konsumentpriser.

Eastnine

128 tkvm

Uthyrningsbar yta

33,1 MEUR

Hyresvärde

99,4%

Ekonomisk uthyrningsgrad



Den roströda fastigheten Nowy Rynek E tornar upp sig vid grönfärgade Nowy Rynek D i Poznan. Båda fastigheterna har stora glaspartier som släpper in mycket dagsljus.

Eastnine i Warszawa och Poznan

Polen är Eastnines största marknad och de tre fastigheterna i Warszawa och Poznan utgör tillsammans 52 procent av Bolagets totala fastighetsvärde.

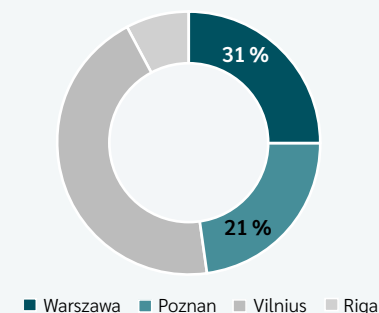
Eastnines kontorsfastighet Warsaw Unit är belägen i Warszawas centrala stadskärna, invid rondellen Daszynskiego. Fastigheten, som uppfördes 2021, förvärvades 2024. I universitetsstaden Poznan, tillika Polens femte största stad, äger Eastnine fastigheterna Nowy Rynek D och Nowy Rynek E. Fastigheterna är centralt belägna i affärsdistriktet, nära både centralstationen och Gamla stan. Fastigheterna förvärvades 2022 respektive 2024, båda året efter de färdigställts. Eastnines uthyrningsbara yta i Polen uppgick till cirka 128 000 kvm (128 200), varav 59 900 kvm i Warszawa och 68 100 kvm i Poznan, vilket bedöms motsvara en procent (1) av kontorsmarknaden i Warszawa och cirka 10 procent (10) i Poznan.

Hyresvärdet i Warszawa uppgick till 18,3 MEUR (18,0) och fastighetsvärdet uppgick till 298,2 MEUR (281,8) vid årets slut. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 100 procent (100). Överskottsgraden var 97 procent (99). Hyresvärdet i Poznan uppgick till 14,8 MEUR (14,6) och fastighetsvärdet till 204,8 MEUR (198,3). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 99 procent (100). Överskottsgraden var 97 procent (98). Fastigheterna i Polen ägs med tomträtt. Avtalstiden fram till omförhand-

ling av tomträttsavtalen varierar mellan 64–100 år. Arrendavgiften kan höjas under avtalstiden.

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

Andel av fastighetsportfölj



Resultat och nyckeltal, Polen	2025	2024
Hyresintäkter, MEUR	32,7	13,7
Förvaltningsresultat, MEUR	19,2	8,7
Årets resultat, MEUR	37,4	5,7
Genomsnittlig årshyra, EUR/kvm	243	239
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99	100



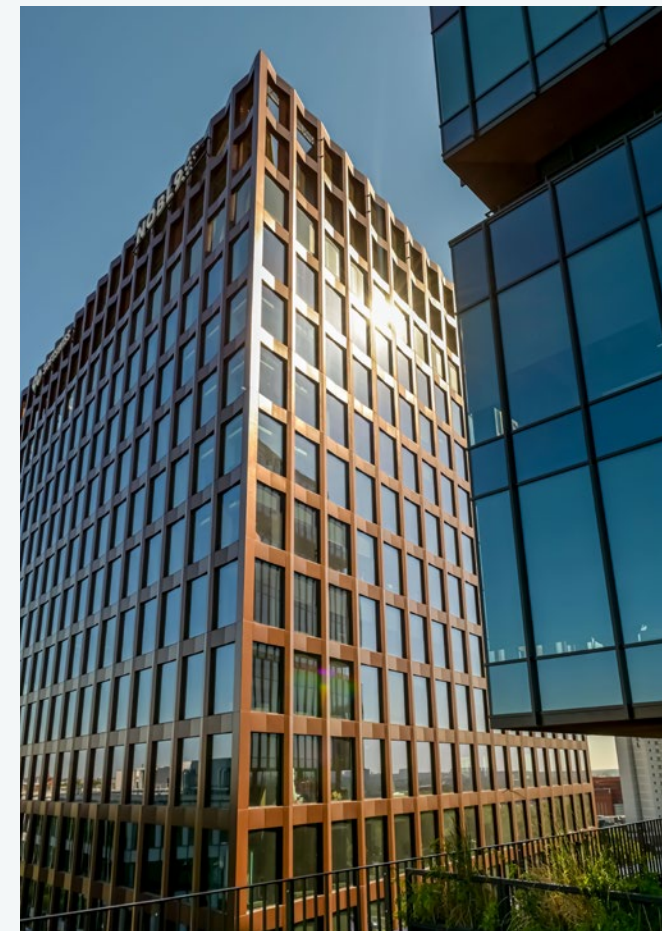
Warsaw Unit

Byggår	2021
Förvärv	Q4-2024
Uthyrningsbar yta	59 930 kvm
Parkeringsplatser	399
Certifiering	BREEAM Outstanding, WELL Platinum, WELL Health and Safety Rating



Nowy Rynek D

Byggår	2021
Förvärv	Q2-2022
Uthyrningsbar yta	39 258 kvm
Parkeringsplatser	261
Certifiering	LEED Platinum, WELL Gold, WELL Health and Safety Rating



Nowy Rynek E

Byggår	2023
Förvärv	Q2-2024
Uthyrningsbar yta	28 824 kvm
Parkeringsplatser	236
Certifiering	LEED Platinum, WELL Gold, WELL Health and Safety Rating



Vägen fram till fastigheterna 3Bures-1,2 och 3Bures-3 i Vilnius centrala affärsdistrikt, den senare fastigheten med kombinerad basket- och padelbana på våning 20.

Litauen

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

Litauen är det sydligaste av de tre baltiska länderna och gränsar till Polen i söder. Landet är känt för sina gröna landskap, medeltida städer och en stark kulturell identitet. Under de senaste årtiondena har Litauen gått från planekonomi till en av de mest dynamiska marknadsekonomierna i regionen. Valutan är euro. Litauen är en parlamentarisk republik med en president som statschef. Landet ligger ofta i topp vad gäller bredbandshastigheter och IT-kompetens och har en växande tjänstesektor, framförallt inom tech- och fintech, särskilt i huvudstaden Vilnius.

Internationellt är Litauen medlem i bland annat EU, Nato och OECD, och spelar en aktiv roll i regionalt samarbete inom Östersjöområdet. Landet har även en tydlig profil i frågor om säkerhet och europeisk integration.

Litauen har en djupt förankrad basketkultur och räknas som en av Europas starkaste basketnationer. Både landslaget och flera litauiska klubbar har nått betydande framgångar på den internationella scenen. På 20:e våningen i Eastnines fastighet 3Bures-3 i Vilnius finns en basket- och padelbana där hyresgästens medarbetare kan välja att ta en aktiv paus från arbetsdagen.

Litauen

2,9

Antal miljoner invånare¹ i Litauen, varav 0,8 miljoner i Vilnius storstadsområde.

2,9 %

BNP-utveckling¹

3,4 %

Inflationstakt²

¹ Källa Eurostat,

² HICP – inom EU harmoniserat inflationsmått för konsumentpriser.

Eastnine

121 tkvm

Uthyrningsbar yta

26,4 MEUR

Hyresvärde

95,0 %

Ekonomisk uthyrningsgrad



3Bures-1,2 i Vilnius centrala affärsdistrikt.

Eastnine i Vilnius

I Litauen är Eastnines nio kontorsfastigheter belägna i tre områden i huvudstaden Vilnius och står för 41 procent av Eastnines totala fastighetsportfölj, motsvarande ett värde om 389,5 MEUR (386,7). Den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppgår till cirka 121 000 kvm, vilket motsvarar en marknadsandel om cirka 10 procent av kontorsmarknaden i staden.

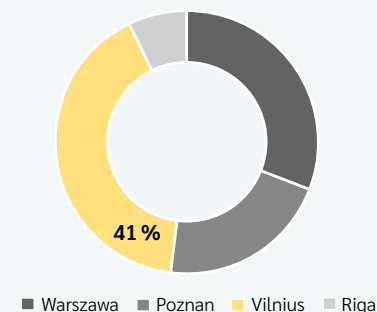
Fastigheten Uptown Park finns i ett område nära centralstationen där flera nya kontorsfastigheter utvecklas. I det centrala affärsdistriktet, som löper längs med gatan Konstitucijos prospektas, beläget norr om floden Neris, och där en stor del av Vilnius bestånd av A-klassade kontor återfinns, är Eastnines 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 26,4 MEUR (26,2) under året. 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 14 och 99 år.

Den ekonomiska uthyrningsgraden i Vilnius uppgick till 95 procent (94). Överskottsgraden uppgick till 92 procent (93).

Andel av fastighetsportfölj



Resultat och nyckeltal, Litauen	2025 jan–dec	2024 jan–dec
Hyresintäkter, MEUR	25,2	24,3
Förvaltningsresultat, MEUR	15,5	14,0
Årets resultat, MEUR	10,8	9,8
Genomsnittlig årshyra, EUR/kvm	204	201
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	94



3Bures-1,2

Byggår	2008
Förvärv	Q2-2014
Uthyrningsbar yta	28 317 kvm
Parkeringsplatser	1 017
Certifiering	LEED Platinum



3Bures-3

Byggår	2018
Förvärv	Q3-2018
Uthyrningsbar yta	13 447 kvm
Parkeringsplatser	121
Certifiering	LEED Platinum



Uptown Park

Byggår	2020
Förvärv	Q4-2021
Uthyrningsbar yta	12 681 kvm
Parkeringsplatser	321
Certifiering	LEED Platinum



S7-1

Byggår	2017
Förvärv	Q1-2019
Uthyrningsbar yta	12 053 kvm
Parkeringsplatser	323
Certifiering	BREEAM Outstanding



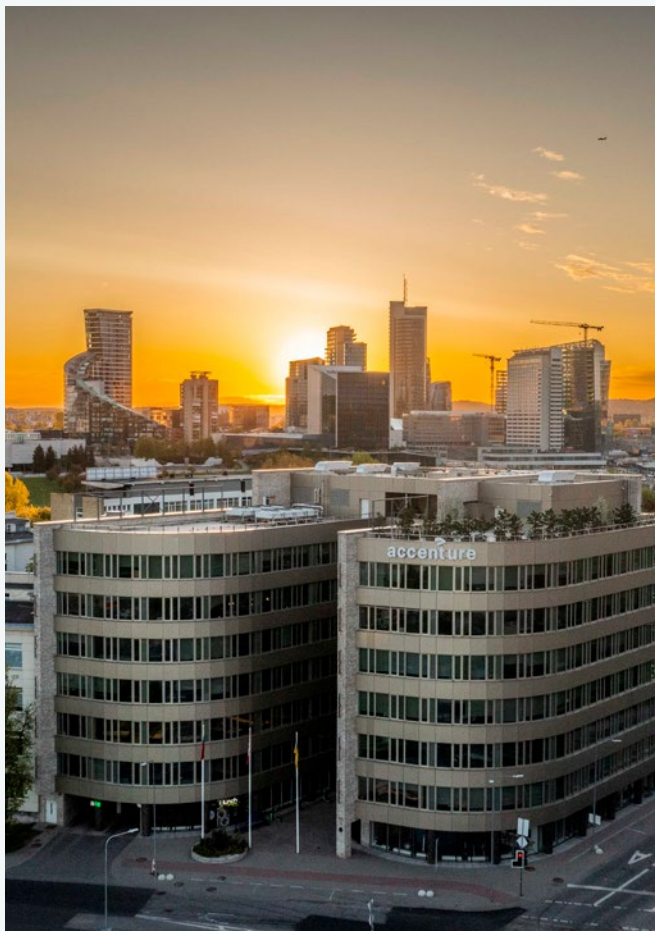
S7-2

Byggår	2019
Förvärv	Q4-2019
Uthyrningsbar yta	15 952 kvm
Parkeringsplatser	406
Certifiering	BREEAM Outstanding



S7-3

Byggår	2019
Förvärv	Q2-2020
Uthyrningsbar yta	14 536 kvm
Parkeringsplatser	450
Certifiering	BREEAM Outstanding



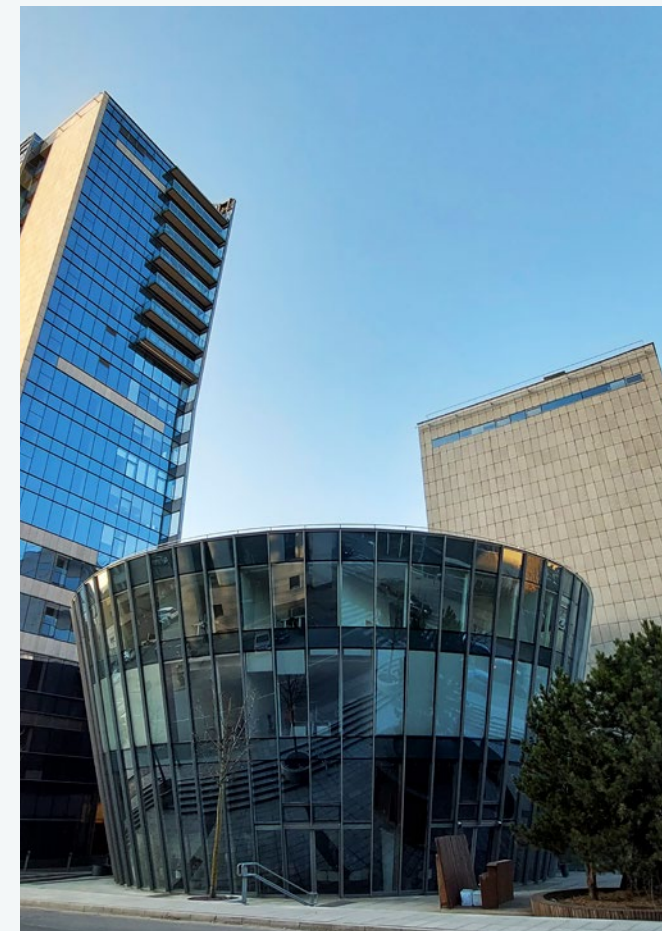
Uniq

Byggår	2016
Förvärv	Q2-2021
Uthyrningsbar yta	6 930 kvm
Parkeringsplatser	106
Certifiering	LEED Platinum



Vertas-1

Byggår	2007
Förvärv	Q2-2017
Uthyrningsbar yta	9 472 kvm
Parkeringsplatser	241
Certifiering	LEED Platinum



Vertas-2

Byggår	2007
Förvärv	Q3-2020
Uthyrningsbar yta	7 627 kvm
Parkeringsplatser	67
Certifiering	LEED Platinum



Huvudentrén till Valdemara Centrs i Riga.

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.

Lettland har en lång kustremsa mot Östersjön och gränsar till Estland i norr och Litauen i söder. Huvudstaden Riga är landets politiska, ekonomiska och kulturella centrum. Lettland är en demokratisk republik med president som statschef och parlamentariskt styre. Landets ekonomi är marknadsbaserad och domineras av tjänstesektorn, särskilt handel, transporter och IT. Även skogsbruk och träindustri är viktiga näringar i Lettland, vars yta till hälften är beklätt med skog. Lettland är medlem i EU, Nato, FN, använder euro som valuta och har ett tydligt säkerhets- och samarbetsfokus inom Europa.

Kulturellt är Lettland känt för sin starka tradition av folkmusik och körsång. Den nationella sång- och dansfestivalen är en viktig del av den lettiska identiteten och finns med på Unescos lista över immateriellt kulturarv. Huvudstaden Riga har ett rikt kulturliv som speglar stadens historia som handelsstad mellan öst och väst och staden är särskilt känd för sin jugendarkitektur samt för sin välbevarade historiska stadskärna som är upptagen på Unescos världsarvslista.

Lettland

1,9

Antal miljoner invånare¹ i Lettland, varav 0,9 miljoner i Rigas storstadsområde.

2,1 %

BNP-utveckling¹

3,8 %

Inflationstakt²

¹ Källa Eurostat,

² HICP – inom EU harmoniserat inflationsmått för konsumentpriser.

Eastnine

23 tkvm

Uthyrningsbar yta

4,8 MEUR

Hyresvärde

75,1 %

Ekonomisk uthyrningsgrad



Konferensrum i Valdemara Centrs i Riga.

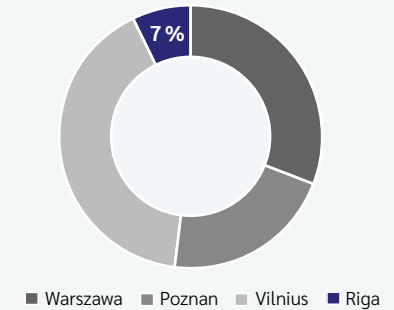
Eastnine i Riga

Eastnines fastighetsportfölj i Lettland är koncentrerad till huvudstaden Riga och står för sju procent av det totala fastighetsvärdet i Bolaget. 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 längs en av huvudgatorna, Krisjaņa Valdemara iela, samt intilliggande Zala iela, i centrala Riga. 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 4,8 MEUR (4,7). Det sammanlagda fastighetsvärdet uppgick till 67,9 MEUR (68,8), varav värdet på projektfastigheter var 9,3 MEUR (9,2). I Riga ägs samtliga fastigheter med äganderätt.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 75 procent (78). Överskottsgraden ökade till 73 procent (71).

Andel av fastighetsportfölj



Resultat och nyckeltal, Lettland	2025 jan–dec	2024 jan–dec
Hyresintäkter, MEUR	3,8	3,6
Förvaltningsresultat, MEUR	1,7	1,0
Årets resultat, MEUR	-0,5	-5,9
Genomsnittlig årshyra, EUR/kvm	184	183
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	75	78



Alojas Biroji

Byggår	2004
Förvärv	Q2-2018
Uthyrningsbar yta	10 115 kvm
Parkeringsplatser	247
Certifiering	LEED Platinum



Zala 1

Byggår	2009
Förvärv	Q2-2021
Uthyrningsbar yta	3 629 kvm
Parkeringsplatser	190
Certifiering	LEED Platinum



Valdemara Centrs

Byggår	1999
Förvärv	Q4-2019
Uthyrningsbar yta	8 759 kvm
Parkeringsplatser	65
Certifiering	LEED Gold

Hyresgäster

Eastnines kundlöfte är att erbjuda de bästa fastigheterna och platserna för att träffa, rekrytera och behålla människor. 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 uppgick till 3,8 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. Lokalerna 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 2025 var andelen gröna hyresavtal oförändrat jämfört med föregående år, uppgående till 45 procent (45).

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 hyresgästerna 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 svenskt Luciafirande i Eastnines fastigheter.

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

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 en regelbunden dialog med hyresgästerna i olika frågor inklusive det framtida lokalbehovet.

Bland Eastnines större hyresgäster finns flera internationella företag. Av hyresgästerna är 29 procent (28)

Största hyresgäster

Hyresgäst	Andel av kontrakterad årshyra, %
Warta	11
Allegro	10
Danske Bank	9
Telia	5
Vinted	3
McKinsey	3
Swedbank	3
Rockwool	3
CBRE	2
Moderna	2
Totalt	51

Hyreskontrakt

222 EUR/kvm

Genomsnittlig årshyra per kvm

95,8 %

Ekonomisk uthyrningsgrad

3,8 år

WAULT

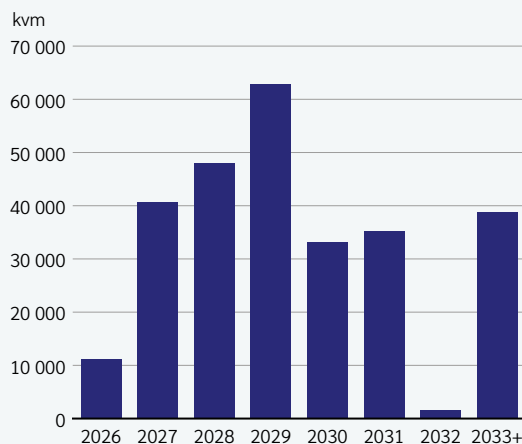
verksamma inom finans, 21 procent (21) inom ICT och 14 procent (14) inom e-handel. Vid årets slut uppgick Eastnines genomsnittliga årshyra till 222 EUR per kvm (218), i Warszawa uppgick den till 288 EUR per kvm (282), i Poznan till 204 EUR per kvm (201) i Vilnius till 204 EUR per kvm (201) och i Riga till 184 EUR per kvm (183). Totala hyresintäkter, för samtliga hyresavtal över hela avtals-tiden, uppgick till 239 MEUR (247). 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 136 051 kvm (135 164). Hyresgäst-koncentrationen har successivt minskat i takt med att Eastnines fastighets-bestånd har växt. Vid slutet av 2025 var Warta den största hyresgästen med en kontrakterad årshyra motsvarande 11 procent av total årshyra. Kontrakterad årshyra för de tio största hyresgästerna uppgick sista december 2025 till 31,4 MEUR (30,6), motsvarande 51 procent (50) av total årshyra.

Genomsnittlig återstående löptid på hyresavtalen för de tio största hyres-gästerna uppgick till 4,4 år (4,1). För samtliga hyresavtal uppgår motsvarande

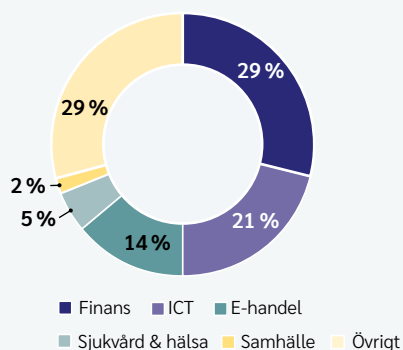
till 3,8 år (4,1). De sammanlagda kon-trakterade årshyrorna, inklusive parke-ring och övriga hyresintäkter, uppgick per 31 december 2025, till 61,6 MEUR (61,1), varav årshyror i Polen stod för 53 procent (53), Litauen för 41 procent (41) och Lettland för 6 procent (6).

Förfall hyresavtal¹



¹ Diagrammet visar förfall av hyresavtal per år baserat på antal kvm per den 31 december 2025.

Hyresgäster per bransch

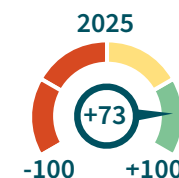


Hyresgästevent med fika vid fastigheten 3Bures-3 i Vilnius.

Långsiktiga relationer med våra hyresgäster

Eastnine ska erbjuda de bästa fastigheterna och platserna för att träffa, rekrytera och behålla människor.

Eastnines kontorslokaler ska vara attraktiva, inspirerande och effektiva. De ska stödja hyresgästernas affärsmodell. Servicenivån ska vara bortom vad som förväntas och kontoren ska bidra till bra affärer. I syfte att skapa hög kund-nöjdhet, 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 73 (60) för samtliga fastig-heter, exklusive S7-fastigheterna som inte direkt-förvaltas av Eastnine.

Medarbetare

Eastnine vill skapa en hållbar och attraktiv arbetsplats där medarbetarna känner att deras insats har en betydelse och att de kan påverka Bolagets utveckling positivt.

Eastnine som arbetsgivare

Eastnine arbetar målmedvetet för att skapa en kundorienterad organisation där relationer, långsiktighet och värdeskapande står i centrum. Arbetsplatsen ska vara inkluderande och inspirerande där jämlikhet, mångfald och välbefinnande är en naturlig del av vardagen. 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.

Med marknadsmässiga villkor och goda möjligheter till kompetensutveckling främjas både personlig och professionell utveckling. Ambition är att vara en attraktiv arbetsgivare där hälsa, balans och långsiktig utveckling står i fokus och där engagemang och arbetsglädje får ta plats.

Medarbetarundersökning

För att säkerställa att medarbetarna trivs på Eastnine genomförs årliga Great Place to Work-undersökningar. I 2025 års mätning uppnåddes höga resultat med 93 poäng i Trust Index, och hela 96 procent av medarbetarna angav att Eastnine var en "great place to work". Dessa resultat speglar vårt engagemang som arbetsgivare.

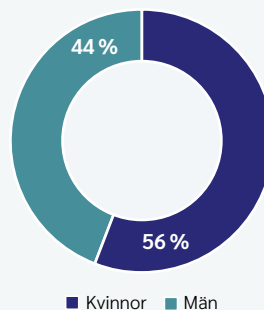
Medarbetare i fyra länder

Eastnines huvudkontor finns i Stockholm och lokalkontor i Warszawa, Poznan, Vilnius och Riga.

Under 2025 inleddes etableringen av en egen organisation i Polen med inriktning mot fastighetsförvaltning, uthyrning och hyresgäster samt ekonomi. Hittills har sex personer rekryterats, varav tre har påbörjat sin anställning innan årsskiftet och resterande tre har anslutit i början av 2026.

Vid årets slut hade Eastnine 27 medarbetare, varav elva i Stockholm, åtta i Vilnius, fem i Riga och tre i Warszawa.

Fördelning kön



Varje år träffas samtliga medarbetare på en kick-off. 2025 års sammankomst ägde rum i London där Eastnines anställda bland annat fick inspireras av ett framgångsrikt Londonbaserat kontorsfastighetsbolag kombinerat med lite sightseeing.



En grön mötesplats med salinitetstorn, utvecklad i anslutning till Nowy Rynek D och E i Poznan.

Framtidssäker portfölj

Krav och förväntningar på fastighetsbranschen med ett ökat fokus på tydliga klimatmål, förbättrad energiprestanda och transparent rapportering, driver fram ett mer metodiskt och datadrivet arbetssätt. Redan idag uppvisar fastighetsportföljen hög energieffektivitet samt full certifiering och miljöarbetet har erhållit extern rating på toppnivå. För att skapa värde på lång sikt fortsätter Bolaget att utveckla både fastigheter och arbetssätt.

47 %

Eastnines mål är att uppnå 47 procent lägre utsläppsintensitet för Scope 1–3 till 2030 och nettonollutsläpp till 2040.

100 %

Hållbarhetscertifierade fastigheter

★★★★★

5/5 stjärnor
Toppranking
i GRESB

En framtidssäkrad portfölj – nuläge

Eastnines fastighetsportfölj kännetecknas av hög teknisk standard och har genomgående anpassats till klimat- och energirelaterade krav. Detta har resulterat i en portfölj med topprankning inom miljöcertifiering och extern granskning enligt etablerade ramverk inom fastighetsbranschen, såsom Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), samt i etablerade arbetssätt för energieffektiv och klimatanpassad drift. Sammantaget utgör detta en stabil och robust plattform för fortsatt utveckling av hållbar fastighetsdrift och förvaltning.



Inbjudande lobby för samtal i fastigheten S7-3 i Vilnius.

Hållbarhetscertifierad fastighetsportfölj

100 procent av fastighetsportföljen är certifierad
Samtliga fastigheter i Eastnines portfölj är certifierade enligt internationellt etablerade miljö- och hälsocertifieringssystem. Certifieringarna omfattar såväl klimat- och energiprestanda, som aspekter kopplade till hälsa, säkerhet och välbefinnande för byggnadernas användare. De utgör också ett centralt verktyg för kvalitetssäkring och långsiktig värdesäkring av fastighetsbeståndet.

Miljöcertifiering – Toppnivå inom LEED och BREEAM

- 97 procent av fastighetsportföljen ligger i högsta möjliga klass (LEED Platinum eller BREEAM Outstanding, avseende nyproduktion och/eller drift).
- 45 procent av fastighetsportföljen är certifierad i drift (in-use) (LEED Operations & Maintenance eller BREEAM In-Use; baserat på faktisk prestanda och förnyas var 3–5 år).

Hälsa och välbefinnande enligt WELL

- 48 procent av beståndet är certifierat enligt WELL.
- Samtliga fastigheter i Polen är även certifierade enligt WELL Health and Safety Rating (årlig förnyelse).

Topp_rankning i GRESB – 5 av 5 stjärnor

GRESB är den ledande globala benchmarken för hållbarhet inom fastighetssektorn och används av institutionella investerare för att utvärdera och jämföra bolags styrning, riskhantering och faktiska hållbarhetsprestanda. Bedömningen baseras på både policyer, processer och uppmätta resultat.

Ledande position i GRESB 2025

- 5 av 5 stjärnor i GRESB Real Estate Assessment 2025 (91 av 100 poäng).
- Bland de 20 procent främsta globalt i GRESB:s benchmark.
- 2:a plats i jämförelsegruppen för noterade kontorsbolag i Europa.
- I GRESB:s Performance-benchmark (som mäter faktisk energianvändning, utsläpp och certifieringar) rankas Eastnine:
 - 5:a av 57 noterade kontorsbolag globalt samt
 - 8:a av 103 noterade fastighetsbolag i Europa.

EU-taxonomiförenlig fastighetsportfölj

EU-taxonomin är EU:s klassificeringssystem för att identifiera miljömässigt hållbara ekonomiska aktiviteter och används av investerare och finansiella institutioner för att bedöma gröna tillgångar och klimatrisker. För fastigheter är bedömningen i huvudsak kopplad till energiprestanda och fastställda tekniska tröskelvärden. Eastnine använder EU-taxonomin som ett analysverktyg för att bedöma portföljens position i relation till dessa krav och till kapitalmarknadens ökade fokus på energieffektiva byggnader.

Bedömd EU-taxonomiförenlig andel

Avser klimatmålet om begränsning av klimatförändringar, baserat på energiprestanda.

- 97 procent (82) av omsättning
- 97 procent (81) av driftkostnader (OpEx)
- 94 procent (71) av investeringar (CapEx)

Energiprestanda och klimat – nuläge

Energiprestanda och klimatpåverkan är centrala för bedömningen av fastighetsportföljens kvalitet, motståndskraft och långsiktiga värde.

Energieffektivitet och resultat

- Energianvändningen har minskat med cirka 25 % jämfört med 2019.
- Digital energistyrning används för kontinuerlig uppföljning i portföljen.
- Tekniska åtgärder har förbättrat fastigheternas energiprestanda.

Klimatprestanda och resultat

- 100 procent förnybar el i samtliga fastigheter.
- Fossila bränslen för direkt uppvärmning har fasats ut under 2025¹.
- Utsläppsintensitet 2025: 9,3 kg CO₂e/kvm (2024: 9,4). –55 % på jämförbar basis.
- SBTi-anpassade klimatmål fastställda under 2025 – minst 50 % utsläppsminskning av växthusgaser till 2030 och nettonollutsläpp till 2040.

¹ Undantag avser en mindre handelsbyggnad i anslutning till kontorsfastigheten Alojjas Biroji.

Kring Eastnines fastigheter i Polen finns antimog-cementplattor, som motverkar luftföroreningar. Forskning har påvisat att dessa plattor, belagda med fotokatalytisk titanoxid, kan minska skadliga kväveoxider från t.ex. biltrafik.



Energioptimering i fastighetsportföljen

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 inte bara om kostnadsbesparingar, utan är också avgörande för att minska utsläppen i linje med ”Parisavtalet” och därigenom bidra till en mer hållbar fastighetssektor.

Varför energi är en central fråga

Energiprestanda är avgörande för fastigheters klimatpåverkan, konkurrenskraft och långsiktiga värde. Effektiv energianvändning är central för den gröna omställningen inom fastighetssektorn och utgör ett kärnkriterium i EU:s taxonomi för hållbara investeringar, där energiprestanda ligger till grund för klassificeringen av gröna fastighetstillgångar.

Samtidigt har energifrågan fått ökad betydelse ur perspektiv som energisäkerhet, kostnadsstabilitet och riskhantering. Mot denna bakgrund är energioptimering en integrerad del av Eastnines arbete med att utveckla en motståndskraftig fastighetsportfölj.

Energi i investerings- och förvaltningsprocessen

Energieffektivisering integreras tidigt i investeringsprocessen. Inom ramen för due diligence analyseras fastigheternas energiprestanda, tekniska system och långsiktiga förbättringspotential, ofta i samarbete med externa rådgivare och tekniska specialister. Efter förvärv integreras fastigheterna i Eastnines gemensamma struktur för energiuppföljning och teknisk förvaltning, vilket möjliggör en enhetlig uppföljning av energianvändning, identifiering av avvikelser och prioritering av åtgärder på både portfölj- och fastighetsnivå.

Styrning och uppföljning av energiarbetet

Uppföljning av energiprestanda är en integrerad del av Eastnines styrning och beslutsfattande. Energianvändning och identifierade

avvikelser behandlas vid månatliga ledningsmöten, där utvecklingen analyseras och prioriterade åtgärder beslutas.

Därutöver genomförs två årliga fysiska heldagsworkshops med fokus på energi, där representanter från förvaltning, teknik och ledning genomför fördjupade analyser, diskuterar fastighetsspecifika frågor och fattar framåtblickande beslut om prioriteringar, investeringar och fortsatt utveckling av energiarbetet. Energirelaterade nyckeltal har under 2025 ingått i ledningens incitamentsstruktur.

På nästa sida presenteras ett konkret exempel på hur detta arbetssätt har tillämpats i praktiken genom energioptimering i kontorsfastigheten Nowy Rynek D i Poznan.



Energiprestanda vs. GRESB regional median

Jämförelsen mot GRESB Real Estate Benchmark visar att merparten av Eastnines fastigheter har en energiintensitet som är bättre än medianen för respektive regionalt benchmark. Detta indikerar en stark position i ett europeiskt branschperspektiv, samtidigt som det tydliggör behovet av kontinuerligt arbete för att bibehålla nivån och förbättra prestandan i de fastigheter som är sämre än medianen.

Datadriven uppföljning och tekniska åtgärder

Digitala system för energiövervakning och analys utgör grunden för energioptimeringsarbetet. Genom kontinuerlig uppföljning av energidata analyseras driftmönster över tid och åtgärder, baserat på faktisk användning och prestanda, kan genomföras.

Energiarbetet omfattar såväl driftoptimering som tekniska investeringar, anpassade efter respektive fastighets förutsättningar.

Återkommande åtgärder inkluderar:

- Optimering av styr- och reglerfunktioner i värme-, ventilations- och kylsystem.
- Installation av energieffektiva lösningar, såsom värmepumpar.
- Övergång till LED-belysning samt användning av sensorer och behovsstyrning.
- Tillämpning av insikter från miljö- och energicertifieringar i den löpande förvaltningen.

Bättre än median

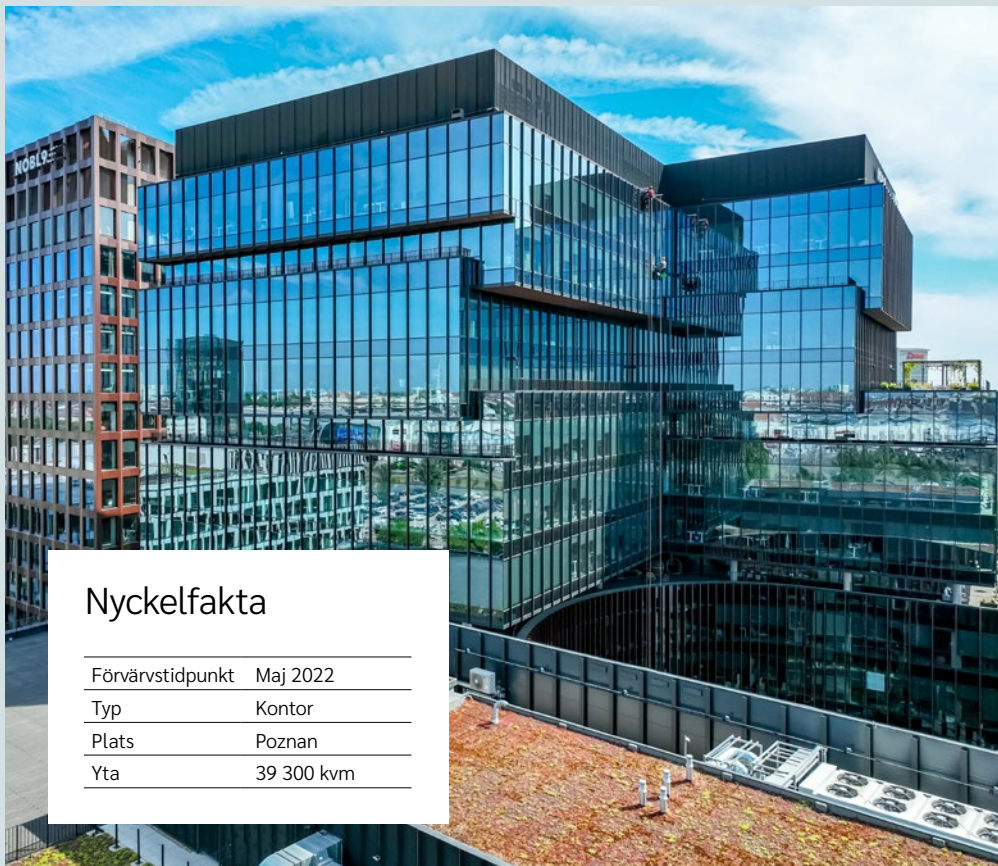
- | | | |
|--------------|----------------|--------------------|
| • S7-1 | • Uniq | • Nowy Rynek E |
| • S7-3 | • Uptown Park | • Alojás Biroji |
| • 3Bures-1,2 | • Vertas-1 | • Zala-1 |
| • 3Bures-3 | • Nowy Rynek D | • Valdemara Centrs |

Sämre än median

- S7-2
- Vertas-2

Energioptimering i Nowy Rynek D

Nowy Rynek D är en modern kontorsfastighet i Poznan som förvärvades av Eastnine 2022. Fastigheten är en del av området Nowy Rynek, utvecklat av Skanska, där Eastnine även äger byggnaden Nowy Rynek E. Bland hyresgästerna finns bland annat Allegro och Rockwool.



Nyckelfakta

Förvärvstidpunkt	Maj 2022
Typ	Kontor
Plats	Poznan
Yta	39 300 kvm

Utgångspunkt

Redan i samband med förvärvsprocessen av Nowy Rynek D identifierades en relativt hög energintensitet, trots fastighetens moderna tekniska standard. Analysen visade att energianvändningen i stor utsträckning påverkades av bristande optimering i drift, snarare än av byggnadens tekniska utformning. Under due diligence-arbetet bedömdes därför att betydande energieffektivisering kunde uppnås genom rena optimeringsåtgärder, utan behov av större tekniska ombyggnationer.

Genomförande

Direkt efter förvärvet integrerades fastigheten med ett digitalt system för energiovervakning och styrning, kopplat till byggnadens automations-system. Arbetet har kombinerat teknisk kompetens i förvaltningsteamet med datadrivna analyser för att identifiera och åtgärda ineffektiv drift. Optimeringen har fokuserat på befintliga tekniska system och successivt anpassats till faktisk användning, utomhusklimat och komfortkrav.

Exempel på genomförda åtgärder:

- **Optimerad ventilation:** Justering av luftflöden och temperatur i luftbehandlingsaggregaten baserat på uppmätt komfort i byggnaden.
- **Optimerad avfuktning:** Förbättrad styrning av avfuktningsprocesser genom smarta, AI-baserade algoritmer.
- **Dynamisk driftplanering:** Anpassning av scheman utifrån hyresgästers specifika önskemål och komfortkrav.
- **Smart kylstyrning:** Implementering av maskininlärning för att behovsstyra kylanläggningen mer effektivt.

Resultat

Arbetet har resulterat i avsevärt förbättrad energiprestanda, stabilare drift och ökad kontroll över energianvändningen, utan negativ påverkan på inomhusklimat eller hyresgästkomfort. Erfarenheterna från Nowy Rynek D används idag som referens i det fortsatta arbetet med energioptimering i Eastnines fastighetsportfölj.

Utveckling i energiprestanda Nowy Rynek D



-35%

Minskad energiförbrukning sedan första hela jämförelseåret efter förvärv (2023) fram till och med 2025.

Klimatambition och färdplan

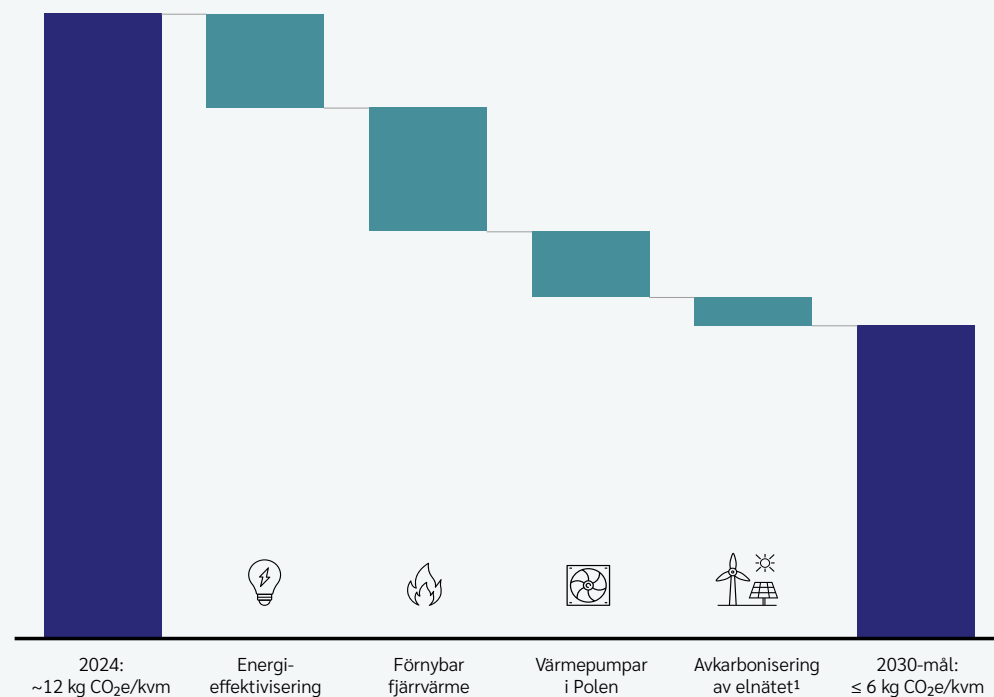
Fastighetssektorn spelar en central roll i klimatomställningen. Under 2025 har Eastnine stärkt sin ambition genom att gå från ett bolagsdefinierat mål om klimatneutral drift till ett SBTi-anpassat nettonoll-mål för hela värdekedjan, i linje med 1,5 °C-scenariot. Detta innebär ett mer heltäckande, transparent och externt granskat ramverk för Bolagets fortsatta klimatarbete.

Målbild

- Nettonollutsläpp av växthusgaser till 2040 (Net Zero), i linje med SBTi:s Net Zero Standard.
- Minst 50 procent utsläppsreduktion till 2030, jämfört med basår 2024.
- Omfattar utsläpp i Scope 1, 2 och 3.
- Gäller hela värdekedjan och samtliga väsentliga utsläppskällor.

Den uppdaterade målbilden innebär en ambitionshöjning, jämfört med tidigare bolagsinterna mål och etablerar ett sammanhållet, transparent och vetenskapligt förankrat ramverk för Eastnines klimatarbete.

Utsläppsintensitet i drift (utsläpp per kvm) – åtgärder och effekt 2025–2030



¹ Avser ländernas egna åtgärder för att fasa ut fossila bränslen i elförsörjningen.

SBTi-anpassade klimatmål (1,5°C)

Eastnines klimatmål är fullt ut anpassade till Science Based Targets initiative (SBTi) och baseras på ett 1,5 °C-scenario. Ramverket omfattar både kort- och långsiktiga utsläppsminskningar och följer SBTi:s kriterier och metodik.

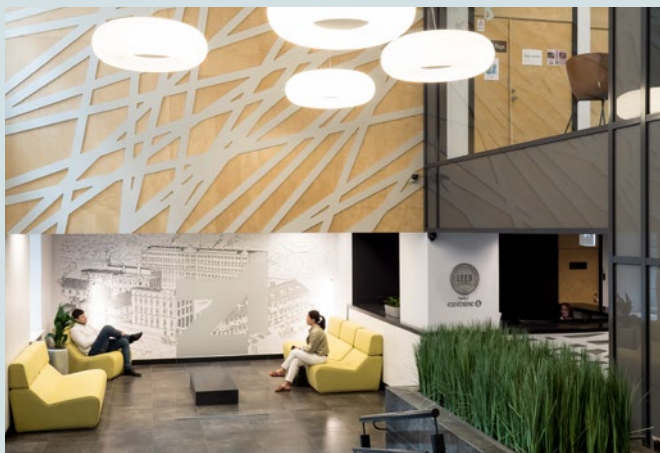
Drivkrafter för utsläppsminskning 2025–2030

Genom energieffektivisering och omställning av uppvärmning minskar vi utsläppsintensiteten i drift i linje med våra klimatmål.

- Energieffektivisering – 25 procent energioptimering i fastighetsbeståndet 2025–2030 genom tekniska åtgärder och systematisk driftoptimering.
- Fossilfri fjärrvärme – successiv övergång till mer hållbara fjärrvärmekällor i takt med leverantörernas omställning.
- Värmepumpar i Polen – installation av värmepumpar för att minska beroendet av fossilbaserad fjärrvärme där gröna alternativ ännu saknas.

Hur klimatmålen nås – arbete per utsläppskategori

För att minska utsläppen i fastighetsportföljen arbetar Eastnine med riktade åtgärder inom varje utsläppskategori. Vissa åtgärder är redan fullt implementerade, medan andra utvecklas och genomförs stegvis över tid.



Lobby i fastigheten Zala 1 i Riga.



3Bures-1,2 och 3 i Vilnius.



Fantastisk utsikt från fastigheten Warsaw Unit i Warszawa.

Scope 1 – Direkta utsläpp

Nuvarande status

- Fossila bränslen för direkt uppvärmning har fasats ut i hela portföljen under 2025, med undantag för en mindre handelsbyggnad i anslutning till kontorsfastigheten Alojjas Biroji.

Planerade åtgärder

- Minskning av köldmedierelaterade utsläpp genom uppföljning, underhåll och systematiskt byte till alternativ med lägre klimatpåverkan, där detta är möjligt.

Scope 2 – Inköpt energi

Nuvarande status

- 100 procent förnybar el används i samtliga fastigheter.
- Energieffektivisering är integrerad i den löpande driften, vilket har bidragit till en minskning av energiintensiteten om cirka 25 procent sedan 2019.
- Övergång från fjärrvärme till värmepumpar har påbörjats i Polen.

Planerade åtgärder

- En genomsnittlig förbättring av energiintensiteten om cirka 5 procent per år fram till 2030.
- Fortsatt utbyggnad av värmepumpar i Polen.
- Successiv ökning av andelen förnybar fjärrvärme, där detta är tillgängligt.

Scope 3 – Värdekedjan

Nuvarande status

- Klimatarbetet inom Scope 3 fokuserar på förbättrad datainsamling, digitalisering och styrning.
- Krav på livscykelanalyser (LCA) tillämpas sedan flera år i större projekt.

Planerade åtgärder

- Minskade utsläpp från hyresgästanpassningar och renoveringar genom ökad användning av digitala verktyg och uppföljning.
- Successiv utrullning av LCA-krav till samtliga projekt.



Klimatrisker och klimatanpassning

Klimatrelaterade risker utgör en integrerad del av Eastnines riskhantering och analyseras systematiskt på fastighetsnivå. Syftet är att identifiera fysiska klimatrisker som kan påverka fastigheternas funktion, värde och långsiktiga driftsäkerhet samt att säkerställa efterlevnad av EU-taxonoms krav på klimatanpassning.

Metod och övergripande riskbild

Under året har samtliga fastigheter analyserats av extern expertis i linje med EU-taxonoms riktlinjer för fysiska klimatrisker. Bedömningen bygger på en kombination av fastigheternas exponering samt sårbarhet och genomförs enligt etablerade internationella standarder, med klimatdata baserad på ett worst-case-scenari (RCP 8.5).

Tabellen på nästa sida visar den högsta identifierade risknivån i portföljen per fysisk klimatrisk. Eastnines fastighetsportfölj är koncentrerad till *norra och centrala Europa*, där fysiska klimatrisker generellt bedöms som hanterbara. För majoriteten av riskkategorierna i Eastnines portfölj bedöms risknivån som låg till måttlig. De mest framträdande riskerna är relaterade till *värme och värmestress* samt *intensiv nederbörd och pluviala översvämningar*, vilket är i linje med portföljens geografiska exponering.

Användning i styrning och beslutsfattande

Resultaten från klimatriskanalyserna används aktivt i Eastnines förvaltning och investeringsprocesser. Analyserna utgör underlag för prioritering av klimatanpassningsåtgärder på fastighetsnivå, uppföljning

av EU-taxonoms DNSH-krav (krav på att inte orsaka betydande skada) för klimatanpassning samt identifiering av områden där ytterligare åtgärder eller fördjupade analyser krävs.

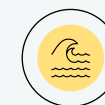
För risker som bedöms som måttliga eller högre identifieras behov av anpassningsåtgärder, medan risker med låg bedömd påverkan i regel inte kräver omedelbara insatser. Uppföljning sker inom ramen för den ordinarie tekniska förvaltningen och integreras i löpande beslut om drift, underhåll och investeringar.

Parallellt med riskbedömningen bedrivs klimatanpassning som en integrerad del av den löpande förvaltningen. Åtgärder identifieras och prioriteras utifrån respektive fastighets risknivå, kostnadseffektivitet och tekniska förutsättningar.

Sammanfattning

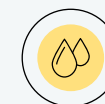
Den genomförda klimatriskanalysen visar att Eastnines fastighetsportfölj i huvudsak har hanterbara fysiska klimatrisker, samtidigt som vissa risker kräver kontinuerlig uppföljning och anpassning över tid. Genom systematiska analyser, extern granskning och fastighetsnära åtgärder stärks portföljens motståndskraft i ett förändrat klimat.

Exempel på klimatanpassningsåtgärder



Dagvatten & översvämning

Förbättrad dagvattenhantering och skydd mot bakflöde i källar- och garageplan.



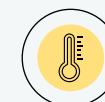
Fukt & läckage

Installation av fukt- och vattensensorer i tekniska utrymmen för att möjliggöra tidig upptäckt.



Teknisk robusthet

Säkring av kritisk teknisk utrustning vid extrem nederbörd och storm.



Värme & inomhusklimat

Rutiner för hantering av värmeböljor, inklusive uppföljning av inomhusklimat och kylkapacitet.

Solceller på fastigheten 3Bures-3 i Vilnius bidrar till fossilfri el.

Klimatrisker och klimatanpassning forts.

Högsta identifierade risknivåer

Tabellen visar den/de fastigheter i Eastnines portfölj med högst identifierade risknivå, baserat på en bedömning av exponering för fysiska klimatrisker och fastigheternas sårbarhet. Risknivåerna är sam-

manvägda per klimatrisk och visualiseras med färg utifrån utsläppsscenarioet RCP 8.5. Eftersom tabellen visar den högsta risknivån kan flera fastigheter i portföljen ha lägre risknivåer än vad som framgår.

Stockholm ●

LETTLAND

Riga ●

LITAUEN

Vilnius ●

POLEN

Poznan ●

Warszawa ●

Geografisk riskbild

- Värmestress
- Intensiv nederbörd
- Lokala översvämningar

	Temperaturrelaterade	Vindrelaterade	Vattenrelaterade	Markrelaterade
Kroniska risker	Förändrad temperatur (luft, sötvatten, havsvatten)	Förändrade vindmönster	Förändrade nederbördsmonster och nederbördstyper (regn, hagel, snö/is)	Kusterosion
	Värmestress		Nederbörds- eller hydrologisk variabilitet	Jordförsämring
	Temperaturvariation		Havsförurning	Jorderosion
	Tining av permafrost		Saltvatteninträngning	Solifluktion
			Havsnivåhöjning	
Akuta risker			Vattenstress	
	Värmebölja	Cyklon, orkan, tyfon	Torka	Lavin
	Köldknäpp / frost	Storm (inklusive snöstormar, sand- och dammstormar)	Kraftig nederbörd (regn)	Jordskred
	Skogsbrand	Tornado	Kraftig nederbörd (hagel, snö/is)	Marksustens (marksänkning)
			Översvämning (kust)	
			Översvämning (flod)	
			Översvämning (ytavrinning / skyfall)	
			Översvämning (grundvatten)	
			Utsläpp från glaciärsjö	

☐ Inte relevant ☐ Låg ☐ Låg/Medium ☐ Medium ☐ Hög ☐ Väldigt hög

Tabellen anger bedömda klimatrisker, färgkodade efter risknivå. Underlaget har tagits fram av WSP Sverige.

Engagemang i PropTech och digital omställning

Som en av många intressenter på de marknader vi verkar är Eastnine beroende av samarbete. Eastnine ska sträva efter att vara en god samhällsaktör genom att bistå lokala samhällsinitiativ och ha en nära dialog med kommuner och organisationer.

Samhällsengagemang nära kärnverksamheten

Eastnines samhällsengagemang är nära kopplat till Bolagets kärnverksamhet och fokuserar på områden där Eastnine kan bidra till konkret utveckling inom fastighetssektorn. Digitalisering och PropTech är centrala verktyg för att förbättra energieffektivitet, resursanvändning och drift i den byggda miljön.

Genom engagemang i PropTech Association Lithuania stödjer Eastnine utvecklingen av det lokala PropTech-ekosystemet. Föreningen samlar fastighetsägare, teknikbolag och startups med syfte att främja innovation inom den byggda miljön. Eastnines bidrag omfattar både aktiv medverkan och ekonomiskt stöd, med fokus på lösningar med tydlig tillämpning i fastighetsförvaltning.

Under 2025 var Eastnine även huvudsponsor av CityShift i Vilnius, ett internationellt evenemang med fokus på innovation och hållbar stadsutveckling. Evenemanget samlade aktörer från hela fastighetssektorns värdekedja och fungerade som en plattform för dialog mellan etablerade aktörer och teknikbolag.

Genom riktat engagemang i branschnätverk och relevanta initiativ bidrar Eastnine till utvecklingen

av digitala lösningar som kan omsättas i praktiken och stödja fastighetssektorns långsiktiga omställning.

Digitalisering i förvaltningen

Digitalisering är en central del av utvecklingen mot en mer effektiv och professionell fastighetsförvaltning och ett tydligt strukturellt skifte inom fastighetsbranschen. Under året stärkte Eastnine arbetet inom området genom att rekrytera en CTO med ansvar för Bolagets digitala utveckling. Fokus har varit att bygga en gemensam, molnbaserad dataplattform som samlar in och strukturerar data från hela fastighetsportföljen. Plattformen kommer att utgöra navet för Bolagets data och ge helt nya möjligheter till automatiserad rapportering och analys inom områden som drift, energi och kundrelationer. Under 2025 påbörjades implementering i utvalda fastigheter samt pilotprojekt, bland annat inom besöksrapportering. Arbetet skapar förutsättningar för en mer datadriven och skalbar förvaltning som stärker beslutsfattande, effektivitet och kundupplevelse över tid.



Eastnines hållbarhetschef Lilia Kouzmina i en panel om renoveringsstrategier på CityShift i Vilnius.



Vd Kestutis Sasnauskas presenterar Eastnines digitaliseringsstrategi på konferensen Cityshift.



Uptown Park i Vilnius.

Finansiell information och styrning

Eastnines legala årsredovisning innehåller förvaltningsberättelse samt finansiella rapporter, noter, revisionsberättelse och bolagsstyrningsrapport.

62 MEUR

Hyresintäkter

31 MEUR

Förvaltningsresultat

0,32 EUR

Förvaltningsresultat per aktie

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 52

Finansiering	57
Risker	59

Finansiella rapporter Koncernen 67

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

Finansiella rapporter Moderbolaget 71

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

Noter till finansiella rapporter 74

Not 1 Redovisningsprinciper	74
Not 2 Segmentsrapportering	76
Not 3 Hyresintäkter	77
Not 4 Fastighetskostnader	78
Not 5 Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar	78
Not 6 Centrala administrationskostnader	81
Not 7 Arvode och ersättningar till revisorer	81
Not 8 Leasingavtal	81
Not 9 Finansiella intäkter och kostnader	82
Not 10 Förvaltningsfastigheter	82
Not 11 Derivatinstrument	84
Not 12 Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	84
Not 13 Övriga intäkter	84
Not 14 Skatter	84
Not 15 Immateriella anläggningstillgångar	85
Not 16 Inventarier	85
Not 17 Kundfordringar	85

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	86
Not 19 Spärrade likvida medel	86
Not 20 Likvida medel	86
Not 21 Eget kapital	86
Not 22 Räntebärande skulder	87
Not 23 Uppskjuten skatteskuld	87
Not 24 Andra långfristiga skulder	88
Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	88
Not 26 Aktier och andelar i koncernföretag	88
Not 27 Finansiella instrument	89
Not 28 Finansiella risker och riskhantering	91
Not 29 Närstående	92
Not 30 Specifikationer till kassaflödesanalysen	93
Not 31 Resultat per aktie	93
Not 32 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	93
Not 33 Uppgifter om moderbolaget	93
Not 34 Händelser efter räkenskapsårets slut	93

Övrigt 94

Femårsöversikt nyckeltal	94
Härledning av nyckeltal	95
Styrelsens och vd:s försäkran	96
Revisionsberättelse	97

Bolagsstyrningsrapport 101

Styrelse	106
Ledning	107

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Eastnine AB (publ), organisationsnummer 556693-7404, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2025. Moderbolagets och koncernens rapporteringsvaluta är euro.

Allmänt om Eastnine

Eastnine AB (publ) är ett fastighetsbolag noterat på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. Eastnines ambition är att bli en ledande leverantör av kontor i den snabbast växande delen av Europa.

Koncernens fastighetsverksamhet förvaltas av helägda dotterbolag i Eastnine-koncernens respektive verksamhetsland. Vid årets slut hade Eastnine 27 heltidsanställda i Sverige, Polen, Litauen och Lettland.

Affärsplan och mål¹

Eastnines gällande affärsplan antogs av styrelsen i december 2023. Därefter har vissa justeringar gjorts. Ny utdelningspolicy togs av styrelsen i februari 2025 och tidigare vision och affärsidé ersattes i december 2025 av ambitionen att Bolaget ska bli en ledande leverantör av kontor i den snabbast växande delen av Europa. Den uppdaterade ambitionen innebär att Eastnine ska bli marknadsledande inom segmentet premiumkontor med hög lönsamhet och kvalitet, hög kundnöjdhet och genom att vara branschledande inom teknik och hållbarhet. Eastnines kundlöfte att erbjuda hyresgästerna de bästa fastigheterna och platserna för att träffa, rekrytera och behålla människor antogs också i december 2025.

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

- Förvaltningsresultat per aktie bör öka.
- Utdelning per aktie bör årligen öka. Utdelningen ska uppgå till minst en tredjedel av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt.
- Avkastning på eget kapital bör vara minst 10 procent över tid.

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 hållbarhetsmål²

- 100 procent EU-taxonomiförenlig fastighetsverksamhet (av nettoomsättning).
- Nettonollsläpp av växthusgaser (Net Zero) till 2040 i hela värdekedjan samt utsläppsreduktion om minst 50 procent till 2030.
- 100 procent hållbarhetscertifierad fastighetsportfölj.
- 5 stjärnor i GRESB:s globala benchmark och rankas bland de topp 20 procent främsta hållbarhetsaktörerna inom fastigheter globalt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Under inledningen av 2025 beslutade styrelsen att revidera Bolagets utdelningspolicy. Enligt den uppdaterade policyn ska utdelningen uppgå till minst en tredjedel av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt och ambitionen är att utdelningen per aktie ska öka årligen.
- I februari utökades ledningsgruppen med fyra personer till totalt sex personer.
- Vid årsstämman i april utsågs Louise Richnau till ny styrelseordförande i Eastnine.
- I juni rekryterades Julia Racewicz-Lewandowska till landschef i Polen, anställningen påbörjades i augusti. Ledningsgruppen består därefter av sju personer, varav fyra på huvudkontoret i Stockholm samt de tre landscheferna.
- I augusti meddelade CFO och vice vd Britt-Marie Nyman avsikten att sluta sin anställning och i december annonserades att Adela Colakovic anställs som ny CFO med beräknad start i juni 2026.
- I oktober erhöll Eastnine fem stjärnor i GRESB:s årliga internationella granskning av hållbarhetsarbetet i fastighetsbolag.
- Under hösten har kreditavtal med två olika banker refinansierats och i samband med förlängning har kreditvolymen utökats. Utbetalning av utökade krediter har delvis skett i januari 2026.

¹ Utfall av mål, se s. 9-12.

² Utöver dessa övergripande hållbarhetsmål, finns områdesspecifika mål och nyckeltal som följs upp inom ramen för Bolagets hållbarhetsstrategi, se s. 110-113.

Förvaltning

Vid årets slut uppgick den uthyrningsbara ytan till 271 500 kvm (271 600). Nytecknade avtal uppgick till 18 067 kvm under året, med en genomsnittlig årshyra per kvm om 213 EUR (209). Hyresnivå för omförhandlade hyresavtal, om 31 156 kvm (24 560), uppgick till 203 EUR/kvm och år (189).

Nettouthyrningen, det vill säga nytecknade avtal minus uppsagda avtal, har under året varit negativ och uppgick till -1 467 kvm (3 002), motsvarande årshyror om -211 TEUR (581).

Hyresintäkter, uthyrningsgrad och WAULT

Vid årets slut uppgick årliga avtalade hyresintäkter till 61 552 TEUR (61 061), motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 95,8 procent (95,1). Årets hyresintäkter ökade med 49 procent (15) till 61 723 TEUR (41 523). Ökningen är huvudsakligen en följd av förvärv av två fastigheter i Polen under 2024. Hyresintäkterna i en jämförbar portfölj var 4 procent högre än närmast föregående år. Den genomsnittliga återstående avtalslängden för hyresavtalen vid årets slut, viktat efter avtalade hyresintäkter (WAULT), uppgick till 3,8 år (4,1).

Resultat

Driftnettot uppgick till 57 644 TEUR (38 553) och överskottsgraden uppgick till 93 procent (93). Förvaltningsresultatet uppgick till 31 001 TEUR (22 193). Huvudorsaken till resultatökningen var två stora fastighetsförvärv i Polen under 2024. Högre räntekostnader till följd av nyupptagna lån i samband med de två förvärven samt utökning av lån i samband med refinansiering hösten 2025 begränsade ökningen av förvaltningsresultatet. Orealiserade värdeförändringar i fastigheter uppgick till 21 108 TEUR (-4 260). Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till 1 501 TEUR (-5 433). Årets realiserade värdeförändringar uppgick till -86 TEUR (93) och är relaterade till valutaterminer. Resultat före skatt uppgick till 53 525 TEUR (12 593). Årets skatt var -11 785 TEUR (-6 685), varav -2 012 TEUR (-1 520) i aktuell skatt samt -9 773 TEUR (-5 165) i uppskjuten skatt. Årets resultat uppgick till 41 739 TEUR (5 908) och årets totalresultat till 41 345 TEUR (4 957).

Årets hyresintäkter, TEUR	2025	2024
Jämförbara fastigheter	37 909	36 475
Ej jämförbara fastigheter	23 814	5 048
Summa	61 723	41 523

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade med 37 procent till -4 078 TEUR (-2 970), huvudsakligen till följd av ett större fastighetsbestånd. Kostnaderna inkluderar bland annat personalkostnader som inte debiteras hyresgästerna, kostnader hänförliga till vakanta ytor och andra fastighetskostnader. Endast fastighetskostnader som ej vidarefaktureras till hyresgästerna ingår i Bolagets fastighetskostnader.

Kassaflöde och likvida medel

Kassaflöde från verksamheten, före förändringar i rörelsekapital, uppgick till 30 539 TEUR (20 131). Förändringar i rörelsekapital var -377 TEUR (1 119). Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -6 553 TEUR (-324 884). Kassaflödet från finansieringsverksamheten var -4 017 TEUR (202 686), varav utdelning till aktieägarna var -10 451 TEUR (-8 290). Totalt kassaflöde för året uppgick till 19 592 TEUR (-100 948) och likvida medel till 47 175 TEUR (27 536) vid årets slut.

Moderbolaget

Årets resultat efter skatt uppgick till -390 TEUR (2 747).

Framtida utveckling

Eastnines verksamhet står på en stabil grund med en låg belåningsgrad samt god likviditet. Det, tillsammans med moderna och hållbarhetscertifierade fastigheter med huvudsakligen stora, stabila internationella hyresgäster, hög uthyrningsgrad och lång genomsnittlig återstående hyrestid gör att utgångsläget för verksamheten 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.

Resultat per segment i sammandrag, TEUR	2025	2024
Fastigheter i Warszawa		
Förvaltningsresultat	9 630	947
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	18 154	-137
Orealiserade värdeförändringar i derivat	1 235	-882
Aktuell skatt	-425	-86
Uppskjuten skatt	-3 898	108
Resultat Warszawa	24 696	-50
Fastigheter i Poznan		
Förvaltningsresultat	9 578	7 799
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	6 116	1 665
Orealiserade värdeförändringar i derivat	193	-2 496
Aktuell skatt	-924	-632
Uppskjuten skatt	-2 259	-576
Resultat Poznan	12 704	5 759
Fastigheter i Vilnius		
Förvaltningsresultat	15 490	14 037
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	-1 040	869
Orealiserade värdeförändringar i derivat	107	-1 869
Uppskjuten skatt	-3 741	-3 282
Resultat Vilnius	10 816	9 756
Fastigheter i Riga		
Förvaltningsresultat	1 733	1 017
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	-2 122	-6 657
Orealiserade värdeförändringar i derivat	-55	-215
Aktuell skatt	-7	-3
Resultat Riga	-451	-5 859
Ofördelat		
Centrala administrationskostnader	-4 673	-4 282
Ej allokerat finansnetto	-680	2 675
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-76	-79
Orealiserade värdeförändringar i derivat	21	29
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	-86	93
Aktuell skatt	-657	-798
Uppskjuten skatt	125	-1 415
Resultat Ofördelat	-6 026	-3 698
Årets resultat	41 739	5 908

Aktieinformation

Det totala antalet utgivna aktier i Eastnine AB uppgick till 98 241 728 (98 241 728) per den 31 december 2025. Justerat för återköpta aktier i eget förvar, uppgick antalet utestående aktier till 97 774 112 (97 739 604). Genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning var 97 752 934 (89 840 744). Antalet kända aktieägare uppgick vid årets slut till 7 218 (5 942) och free float uppgick till 48,5 procent (41,8). Vid årets slut var börskursen 50,30 SEK (46,80), efter en ökning om 7 procent (9) under året. Mer information om aktien återfinns på s. 14–16.

Aktieåterköp

Vid årsstämman 2025 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 467 616 (502 124), motsvarande ett kvotvärde om 0,0409 EUR per aktie (0,0409) och cirka 0,5 procent (0,5) av totalt antal utgivna aktier samt totalt aktiekapital. Genomsnittlig anskaffningskurs för aktier i eget förvar är 24 SEK per aktie. Under året har 34 508 aktier (54 888) tilldelats anställda inom ramen för incitamentsprogrammet LTIP 2022, motsvarande ett kvotvärde om 0,0409 EUR per aktie och cirka 0,04 procent av totalt antal utgivna aktier samt totalt aktiekapital. Marknadsvärdet på de överlätna aktierna uppgick till 146 TEUR.

Väsentliga händelser efter årets slut

- Styrelsen har för räkenskapsåret 2025 föreslagit en utdelning om 1,28 SEK per aktie (1,20), att utbetalas kvartalsvis om 0,32 SEK per aktie (0,30). Utdelningsförslaget innebär en ökning om 7 procent och motsvarar 41 procent av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt.
- I december 2025 förlängdes kreditavtal med Swedbank till fem års löptid och utökades samtidigt med 12,7 MEUR till 75,5 MEUR. Ökningen utbetalades i januari 2026.

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 utskott, samt intern kontroll och riskhantering återfinns i avsnittet Bolagsstyrningsrapport på s. 101–105.

Information om hållbarhet

Eastnine bedriver ett strukturerat hållbarhetsarbete med fokus på energieffektivitet, minskad miljöpåverkan och god inomhusmiljö i fastigheterna. Byggnaderna utvecklas och förvaltas med målet att minska klimatavtrycket genom effektiv energianvändning, samtidigt som en hög kvalitet i inomhusmiljön främjar hälsa, välmående och produktivitet hos hyresgästerna. Arbetet stöds av internationellt etablerade certifieringssystem såsom LEED och BREEAM för miljöprestanda samt WELL för hälsa och välbefinnande, vilka används som verktyg för att säkerställa långsiktig kvalitet och jämförbarhet i fastighetsportföljen.

Eastnine följer Global Reporting Initiative's (GRI) standarder för att säkerställa en transparent och jämförbar rapportering av hållbarhetsinformation. Under 2025 och inledningen av 2026 har Eastnine fastställt klimatmål i linje med Science Based Targets initiative (SBTi). Utöver detta publicerar Eastnine klimatrelaterade upplysningar i form av en TCFD-översikt och redovisar upplysningar enligt EU:s taxonomiförordning, trots att bolaget inte omfattas av dessa rapporteringskrav. Hållbarhetsinformationen, som inte har granskats av bolagets revisorer, återfinns på s. 40–49 samt 109–129.

Utdelning

Styrelsen har föreslagit årsstämman 2026 en utdelning om 1,28 SEK per aktie (1,20) för räkenskapsåret 2025, jämnt fördelat på fyra tillfällen under 2026 och inledningen av 2027 om 0,32 SEK per aktie per utbetalningstillfälle. Den föreslagna utdelningen motsvarar cirka 41 procent (50) av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt, vilket är i linje med den utdelningspolicy som antogs i början av 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	270 465 566
Balanserat resultat	69 521 356
Årets resultat	-390 253
Summa	339 596 669

Disponeras på följande sätt, EUR:

Utdelning till aktieägarna 1,28 SEK/aktie	11 566 623
Balanseras i ny räkning	328 030 046
<i>varav disposition till överkursfond</i>	<i>270 465 566</i>
Summa	339 596 669

¹ Bolagets återköpta aktier är inte berättigade till utdelning. Exakt utdelningsbelopp fastställs på avstämningsdagar för betalning av utdelningen. 1 EUR = 10,82 SEK den 31 december 2025. Antal utgivna aktier per 31 december 2025, justerat för återköp, uppgick till 97 774 112.

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.

Ersättningsriktlinjerna, som beslutades på stämman 2025, redovisas nedan.

Riktlinjernas främjande av Bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet

Bolaget ska ha de ersättningsnivåer och anställningsvillkor som erfordras för att rekrytera och behålla kompetens och erforderlig kapacitet. Rörlig kontantersättning 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 kontantersättning, 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 kontantersättning ska utgå till de ledande befattningshavarna. Den rörliga kontantersättningen ska huvudsakligen vara kopplad till förutbestämda och mätbara kriterier, som kan vara finansiella eller icke-finansiella. Rörlig kontantersättning 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 sammantaget 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 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.

Beslutsprocess för att fastställa, se över och genomföra riktlinjerna

Ersättningsutskottet har bland annat till uppgift 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.

Frångående av riktlinjerna

Styrelsen får besluta att frångå 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.

Nedanstående förslag till ersättningsriktlinjer läggs fram för beslut vid årsstämman 2026. Förslaget innehåller endast marginella skillnader jämfört med tidigare riktlinjer.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Verkställande direktör, vice verkställande direktör 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 aktuella affärsstrategi finns tillgänglig på www.eastnine.com. Bolaget ska ha de ersättningsnivåer och anställningsvillkor som erfordras för att rekrytera och behålla kompetens och erforderlig kapacitet. Rörlig kontantersättning 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 kontantlön, rörlig kontantersättning, 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 kontantersättning ska utgå till de ledande befattningshavarna. Den rörliga kontantersättningen ska huvudsakligen vara kopplad till förutbestämda och mätbara kriterier, som kan vara finansiella eller icke-finansiella. Rörlig kontantersättning 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 sammantaget 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 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

Eastnine har 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.

Frångående 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.

Finansiering

Eastnine har en stabil finansiell bas med låg belåningsgrad och skuldkvot. Räntebärande skulder har utökats i samband med refinansiering av befintliga lån. Utökad finansiering har tills vidare placerats på bankkonto, huvudsakligen i Sverige. Genomsnittlig räntenivå har sjunkit under året och tillgången på bankfinansiering har varit god.

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 och räntebärande skulder i form av banklån samt ett mindre direktlån. En liten 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 med en övre gräns på 60 procent. Eget kapital utgjorde 45 procent (44) av total kapitalförsörjning, räntebärande skulder 49 procent (50) och övriga skulder 6 procent (5).

Eget kapital och substansvärde

Eget kapital uppgick vid årsskiftet till 467 902 TEUR (437 257) och balansomslutningen till 1 030 708 TEUR (982 637). Soliditeten uppgick till 45 procent (44). Långsiktigt substansvärde per aktie var 5,11 EUR

(4,71), motsvarande 55,27 SEK (54,10). Eget kapital per aktie var 4,79 EUR (4,47), motsvarande 51,79 SEK (51,39). Totalt antal aktier uppgick till 98 241 728 (98 241 728) vid utgången av 2025, varav 467 616 (502 124) avsåg återköpta aktier i eget förvar.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick vid årets slut till 501 907 TEUR (495 388) och bestod av banklån om 491 907 TEUR (485 388) samt direktfinansiering från pensionsfonder om 10 000 TEUR (10 000). Bankfinansieringen härrör från sju banker: SEB, Berlin Hyp, Erste Bank, Helaba, Swedbank, Luminor och OP Bank. Belåningsgraden uppgick till 47 procent (50). Räntetäckningsgraden uppgick till 2,4 gånger (2,5) och skuldkvoten till 8,5 gånger (13,6). Den genomsnittliga kapitalbindningen var 3,3 år (3,4) och räntebindningen 2,4 år (3,1). Årlig amorteringstakt har sjunkit och uppgick vid årsskiftet till 6 870 TEUR (8 267), motsvarande 1,4 procent (1,7) av räntebärande skulder.

Övriga skulder

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

Förändring räntebärande skuld

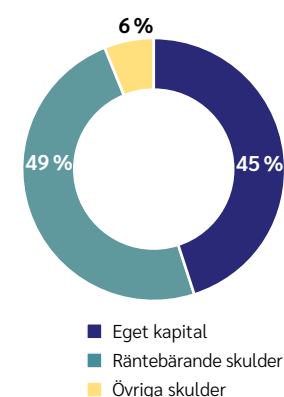
Räntebärande skulder har under 2025 ökat med 6 519 TEUR (211 065). Ökningen utgörs av ett netto av ny finansiering (i samband med refinansiering av befintliga lån) samt amorteringar under året. Refinansieringar uppgick till 95 511 TEUR (85 363). Avtal om nya bankkrediter uppgick till 27 163 TEUR (217 727), varav 14 423 TEUR utbetalats i september 2025 och 12 740 TEUR utbetalats i januari 2026.

Räntekostnad och derivat

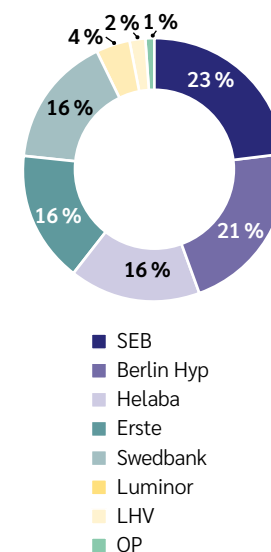
Vid årets slut uppgick den genomsnittliga räntenivån till 4,3 procent (4,5). Eastnine använder räntederivat som försäkring mot högre räntekostnader vid stigande marknadsräntor. Vid årsskiftet var 83 procent (84) av Bolagets räntebärande skulder räntebundna, varav 98 procent genom swapavtal och 2 procent genom fasträntelån.

Derivatportföljen består av ränteswappar och valutaterminer.

Kapitalstruktur



Räntebärande skulder



Derivaten värderas till verkligt värde och värdeförändringar redovisas i resultatet. Värdeförändringar avseende ränteswappar uppgick till 1 480 TEUR (-5 464) och utgjordes i sin helhet av orealiserade värdeförändringar till följd av fallande marknadsräntor. Det verkliga nettovärdet på ränteswapparna uppgick till -728 TEUR (-2 208). I balansräkningen bruttoredovisas ränteswapparna tillsammans med valutaterminer (relaterade till beslutad utdelning) under derivat. Vid löptidens slut är värdet på ränteswapparna alltid noll och har därmed ingen påverkan på kassaflödet.

Säkerheter och kovenanter

Banklån är säkerställda med pantbrev i fastigheterna och i flertalet fall även aktier i fastighetsägande dotterbolag samt för vissa låneavtal även moderbolagsgaranti. Av det totala fastighetsvärdet var 99 procent (99) pantsatt för banklån. Vid utgången av 2025 var endast 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 långgivarens motpartsrisk. Kovenanterna utgörs i huvudsak av gränsvärden för soliditet, belåningsgrad, skuld täckningsgrad och räntetäckningsgrad. Eastnine uppfyller samtliga kovenanter.

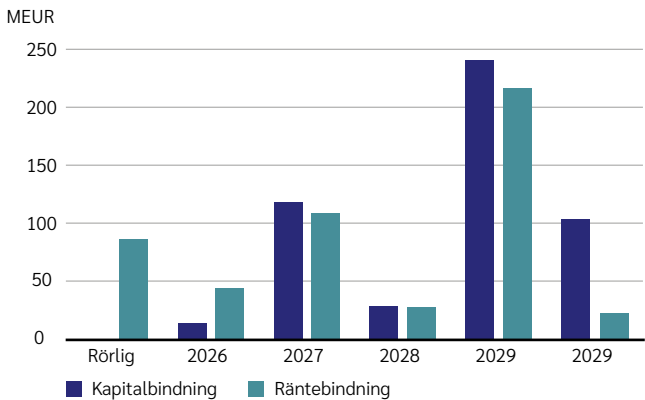
Grön finansiering

Andelen gröna lån har ökat under året främst som ett resultat av Eastnines gjorda förbättringsåtgärder avseende energiprestanda för befintliga fastigheter. Vid årets slut utgjorde grön finansiering 88 procent (76) av räntebärande skulder.

Likviditet

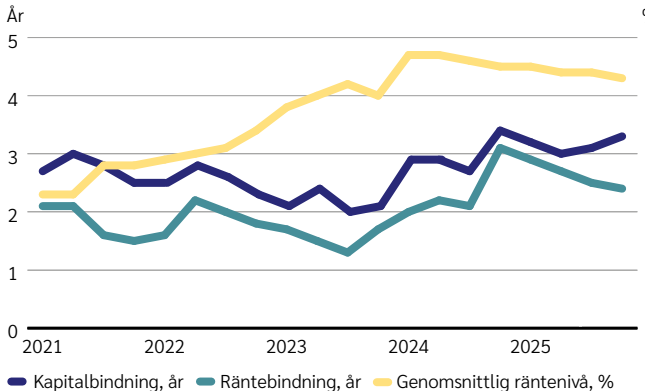
Likvida medel, som i huvudsak består av inlåning på bankkonto, har ökat under året i samband med refinansieringar av befintliga bankkrediter. Vid årsskiftet uppgick likvida medel (inklusive spärrade likvida medel) till 50 824 TEUR (31 185). Eastnines goda likviditetssituation och skuldsättning gör att Bolaget är väl rustat för att kunna möta kommande investeringar och åtaganden.

Förfallostruktur räntebärande skulder¹



¹ Inklusive amortering.

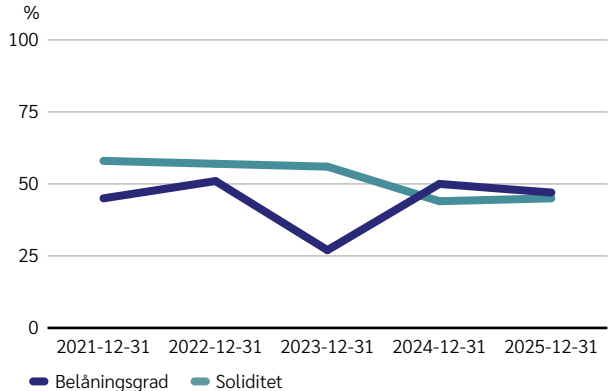
Bindningstid och räntenivå



Förändring räntebärande skulder

TEUR	2025	2024
Räntebärande skulder vid årets början	495 388	284 323
Upptagande av räntebärande skulder	14 423	217 727
Förändring obetalda räntekostnader	79	-
Amorteringar enligt plan	-7 983	-6 661
Räntebärande skulder vid årets slut	501 907	495 388

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.

Riskhantering

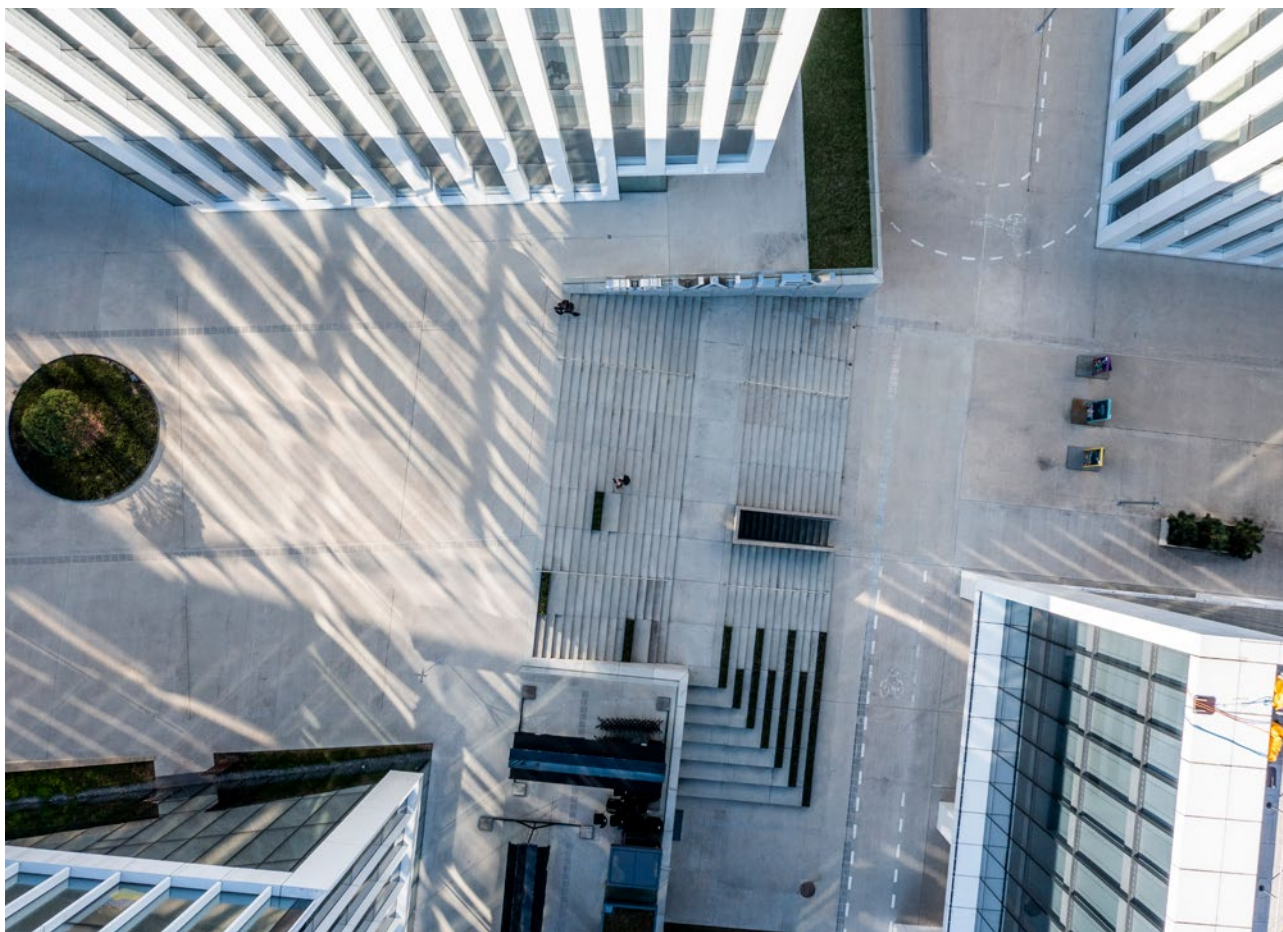
På kommande sidor beskrivs de huvudsakliga riskerna, hur exponeringen ser ut samt hur riskerna hanteras av Eastnine. Riskhantering och riskuppföljning är en viktig och integrerad del av verksamheten. Bolaget använder olika verktyg för att löpande identifiera, värdera och begränsa risker. Riskhanteringen 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 förknippade med verksamhet och finansiering

Eastnine investerar i förstklassiga kontorsfastigheter i Warszawa, Poznan, Vilnius och Riga. Ambitionen är att bli en ledande leverantör av kontor i den snabbast växande delen av Europa. De huvudsakliga kommersiella riskerna är relaterade till efterfrågan på kontorslokaler och företagsklimat på de marknader där Eastnine bedriver verksamhet. Olika typer av risker förknippade med finansiering är viktiga att belysa, då fastighetsbranschen är kapitalintensiv. Även informations- och cybersäkerhetsrisker har ökat som en följd av digitalisering.

Risker kopplade till omvärldsfaktorer

Omvärldsrisker innefattar lokal-, politisk- och planrisk, konjunktur och geopolitisk risk, vilka riskerar att påverka Eastnines verksamhet. Den geopolitiska risknivån har ökat under de senaste åren på grund av krig i Europa, stormakters positionering samt ett allmänt försämrat säkerhetsläge. Handelskonflikter och tullar på varuflöden riskerar direkt, eller indirekt, påverka hyresgästers verksamheter, deras betalningsförmåga samt efterfrågan på kontor. Även utökade krav på klimatomställning kan på sikt innebära risk för ökade kostnader och ändrad efterfrågan.



Innergård mellan S7-fastigheterna i Vilnius.

Område	Risk	Riskvärde	Sannolikhet			Påverkan		
			Låg	Medium	Hög	Marginell	Medium	Bolags- kritisk
Verksamhet								
	Låg/förändrad efterfrågan på kontorslokaler	4						
	Negativa värdeförändringar fastigheter	2						
	Låga hyresintäkter och låg uthyrningsgrad	2						
	Höga fastighetskostnader	2						
	Investeringar och projekt	2						
	Försäljning av fastigheter, likviditet	4						
	Förvärv av fastigheter, dolda fel/kvalitetsbrist	2						
	Organisation, operationell verksamhet, nyckelpersoner	4						
	Twister	2						
	IT – informationsläckage	2						
	IT/Cyber – informationssäkerhet, intrång	4						
	Ökade driftkostnader vid högre temperaturer	2						
	Extrema väderhändelser	2						
	Ansvarsfull värdekedja	2						
	Kompetensförsörjning och inkludering	2						
	Affärsetik och integritet	3						
Omvärld								
	Svag ekonomisk konjunktur	4						
	Hög inflation	2						
	Lagstiftning och skatt	4						
	Lokal-, politik- och planrisk	4						
	Stort utbud av lokaler/Framtidens kontor	4						
	Högt råvarupris	2						
	Klimatomställning och regelefterlevnad	4						
Finansiella								
	Hög ränta	4						
	Kreditrisk	2						
	Låg likviditet	2						
	Ny finansiering/Refinansiering	2						
	Valuta	4						
	Krav på förtida återbetalning av finansiering	2						

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, 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 från fastighetsbolagen.

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 på ett hållbart sätt. Fastigheterna är relativt nybyggda och moderna, genomsnittlig ålder baserad på yta är 8,3 år. Eastnine har en stabil hyresgäststruktur med en stor andel internationella företag. Genomsnittlig återstående hyrestiden för samtliga hyresavtal var 3,8 år och för de tio största hyresgästerna 4,4 år.

Negativa värdeförändringar fastigheter

Riskbeskrivning

Negativa värdeförändringar för förvaltningsfastigheter påverkar årets resultat, 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, historiska fastighetskostnader, investeringar samt aktuell inflation, dels av icke observerbara data såsom direkt-avkastningskrav, kalkylränta, framtida inflation, bedömd marknadshyra samt långsiktig vakansgrad. Förutsättningar, bedömningar och data 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 varje kvartal. 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. Belåningsgrad anpassas för att kunna inrymma negativa värdeförändringar.

Låga hyresintäkter och låg 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 2025. Hyresavtalen tecknas normalt på 3–5 år, vid nyproduktion ibland längre hyresperioder, vilket tillsammans med hyresindexerade avtal ger en successiv anpassning till gällande marknadshyror. Hög koncentration till specifika hyresgäster kan innebära en förhöjd risk, vilken dock har minskat i takt med att fastighetsbeståndet vuxit. Cirka 98 procent av Eastnines uthyrda ytor är bundna till konsumentprisindex, varav 17 procent på landsnivå, och 82 procent på EU-/euronivå samt en liten andel med fast indexering. Cirka en femtedel av hyresavtalen har ett indexeringstak. Vid hög inflation, som även påverkar hyresgästernas fastighetskostnader, finns risk för att hyresintäkter inte kan ökas med full inflationsjustering. Sjunkande konsumentprisindex påverkar inte hyresnivåerna.

Höga fastighetskostnader

Riskbeskrivning

Driftkostnader 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 justeringar. 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 lokaler. 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 miljöpåverkan och kostnader. Eastnine har under 2025 arbetat aktivt med såväl investeringar i form av energibesparingar för fastigheter, som med hyresgästerna för att effektivisera användandet av lokalerna, i syfte att minska risken för ökning av fastighetskostnaderna.



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 2025 hade Eastnine inget aktivt pågående utvecklingsprojekt. Eastnines fastighetsstrategi inbegriper utvecklingsprojekt och Bolaget utvärderar kontinuerligt möjligheterna att uppföra nya hållbara kontorsfastigheter i linje med strategin. För att ett projekt ska startas krävs att det bedöms kunna uppvisa tillfredsställande resultat efter genomförande. Projektstart inleds normalt först efter att en stor andel hyresavtal tecknats. Inför beslut om projektstart genomförs alltid en mycket grundlig ekonomisk analys i syfte att säkerställa projektets lönsamhet och begränsa risken för oförutsedda kostnader.

Försäljning av fastigheter, 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, medan likviditetsbegränsningen i marknaden gör att risken att en eventuell försäljning görs till ofördelaktiga villkor är på mediumnivå.

Förvärv av fastigheter, dolda fel/kvalitetsbrist

Riskbeskrivning

Risk att förvärvad fastighet uppvisar sämre kvalitet eller uppvisar oväntade brister 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 marknader, 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 i samband med förvärv.

Organisation, operationell verksamhet, nyckelpersoner

Riskbeskrivning

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

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 de länder där fastigheterna finns. 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, till exempel 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.



Låg/Marginell



Medium



Hög/Bolagskritisk

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 otillbörlig åtkomst samt begränsa effekter av eventuella attacker. Genomgång av IT-säkerheten påvisar god säkerhetsnivå och genomförda förbättringsåtgärder stärker ytterligare IT-säkerheten. Utformning av nya system sker med informationssäkerhet som viktig parameter.

Ökade driftkostnader vid högre temperaturer

Riskbeskrivning

En klimatrelaterad fysisk risk är att ett varmare klimat kan öka behovet av kyla, och därmed energianvändningen, i fastigheterna, särskilt i byggnader med hög solinstrålning och stora glaspartier. Detta kan leda till högre driftkostnader och behov av ytterligare investeringar i tekniska lösningar för att bibehålla komfort och energieffektivitet.

Hantering, påverkan och sannolikhet

Integrera klimatrisk och energiprestanda i förvaltning och investeringsbeslut. Löpande energiuppföljning och optimering av drift (t.ex. BMS-justeringar och driftanpassningar). Åtgärder som minskar behov av kyla och förbättrar inomhusklimat (t.ex. solskydd/UV-filter där relevant) samt kravställning via miljöcertifieringar och tekniska standarder i ny- och ombyggnation.

Extrema väderhändelser

Riskbeskrivning

Extrema väderhändelser är en klimatrelaterad fysisk risk. Ökad frekvens eller intensitet av extrema väderhändelser (t.ex. skyfall, stormar och värmeböljor) kan påverka fastigheternas drift, underhållsbehov och i vissa fall orsaka skador eller tillfälliga driftstörningar. Detta kan även påverka försäkringskostnader och på sikt fastighetsvärden, beroende på exponering och motståndskraft.

Hantering, påverkan och sannolikhet

Klimatriskanalyser genomförs vid förvärv och beaktas i löpande förvaltning. Vid behov görs fördjupade bedömningar för särskilt exponerade tillgångar, med åtgärdsplaner kopplade till förebyggande underhåll, tekniska skyddsåtgärder och beredskap.

Ansvarsfull värdekedja

Riskbeskrivning

Brister hos leverantörer eller entreprenörer avseende efterlevnad av krav inom miljö, affärsetik och mänskliga rättigheter kan leda till regelefterlevnadsrisker, förseningar, ökade kostnader och negativ påverkan på varumärke och förtroende. Riskbilden förstärks av ökade krav från investerare, hyresgäster och regelverk kopplade till leverantörskedjan.

Hantering, påverkan och sannolikhet

Kravställning genom framtagna uppförandekoder och leverantörskrav, inklusive Supplier Code of Conduct. Leverantörsbedömningar och uppföljning vid upphandling och projektgenomförande. Interna riktlinjer och utbildningar inom antikorruption och affärsetik samt rutiner för avvikelshantering och rapportering.

Kompetensförsörjning och inkludering

Riskbeskrivning

Svårigheter att attrahera, utveckla och behålla rätt kompetens kan leda till operativa störningar, lägre produktivitet och ökade kostnader för rekrytering, onboarding och frånvaro. Givet Bolagets storlek kan ett högt beroende av enskilda nyckelpersoner förstärka sårbarheten vid sjukfrånvaro eller personalomsättning. Bristande likabehandling och inkluderande arbetsmiljö kan dessutom leda till minskat engagemang, svårigheter att rekrytera brett och i förlängningen varumärkes- och regelefterlevnadsrisker.

Hantering, påverkan och sannolikhet

Systematiskt arbete med ledarskap, arbetsmiljö och medarbetarengagemang, inklusive återkommande uppföljning och dialog. Tydliga riktlinjer för likabehandling och inkludering samt rutiner för att förebygga och hantera trakasserier och oegentligheter. Kompetensutveckling och strukturerade processer för rekrytering och succession för att minska sårbarhet kopplad till nyckelpersoner.

Affärsetik och integritet

Riskbeskrivning

Brister i affärsetik och integritet, såsom korruption, otillbörlig påverkan eller andra oegentligheter, kan leda till juridiska konsekvenser, ekonomiska förluster och skadat förtroende hos investerare, hyresgäster och andra intressenter. En otillräcklig rapporteringskultur eller bristande skydd för visselblåsare kan minska möjligheten att upptäcka och hantera avvikelser i tid, vilket ökar risken för att incidenter får större påverkan.

Hantering, påverkan och sannolikhet

Styrning genom Code of Business Conduct och Anti-Corruption Policy samt regelbundna utbildningsinsatser och intern kommunikation. Visselblåsarfunktion med rutiner för mottagande, utredning och uppföljning. Tydliga processer och ansvarsfördelning vid upphandling och samarbeten, inklusive kravställning och uppföljning av relevanta parter.



Låg/Marginell



Medium



Hög/Bolagskritisk

Omvärldsrisker

Svag ekonomisk konjunktur

Riskbeskrivning

Konjunkturläget och ekonomisk tillväxt 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.

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 skatt

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 befintliga fastigheter och eventuella utvecklingsprojekt.

Stort utbud av lokaler/Framtidens kontor

Riskbeskrivning

Utbudet av lokaler påverkar både uthyrningsgrad och hyresnivåer. Stora byggprojekt som färdigställs kan påverka dessa negativt. Hyresgästers användning av kontor nu, och framöver, kan också ställa krav på anpassning av Bolagets fastigheter.

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. Nära kontakt med hyresgäster ger möjligheter att förstå behov och därmed kunna anpassa erbjudandet.

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.

Klimatomställning och regelefterlevnad

Riskbeskrivning

Högre energipriser och fossilintensiv energimix kan öka driftkostnader och indirekta utsläpp, särskilt på marknader där fjärrvärmens andel förnybart och där utfasningsplaner är otydliga. Ökade utsläppsrelaterade styrmedel kan ytterligare förstärka kostnadspåverkan över tid.

Hantering, påverkan och sannolikhet

Prioritera åtgärder som minskar värmebehov och förbättrar energieffektiviteten, särskilt i Polen. Driftoptimering, tekniska uppgraderingar och riktade investeringar i uppvärmningslösningar. Uppföljning av utfallet per fastighet och integrering i klimatstrategi och investeringsplaner.

Finansiella risker

Hög ränta

Riskbeskrivning

Risk för höga kostnader för räntebärande skulder samt låga ränteintäkter på likvida medel, kopplade till 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 räntan 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.

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.

Låg likviditet

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.

Ny finansiering och refinansiering

Riskbeskrivning

Risk att inte erhålla tillräcklig finansiering, antingen vid förfall av befintlig finansiering eller vid nytt behov av finansiering.

Hantering, påverkan och sannolikhet

Eastnine har en bred finansieringsbas bestående av 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.

Valuta

Riskbeskrivning

Valutarisk för Eastnine är risk för att växelkursen mellan euro och och andra funktionella valutor i de länder där Eastnine bedriver verksamhet (zloty respektive SEK) ändras.

Hantering, påverkan och sannolikhet

Ändrad växelkurs påverkar bland annat värdet av in- och utbetalningar i andra funktionella valutor, kortfristiga lån eller placeringar samt beslutad utdelning. Av årsstämman beslutad utdelning valutasäkras vid tidpunkten för beslutet, men valutakurseffekt uppkommer om kursen ändrats vid respektive efterföljande kvartalsskifte.

Krav på förtida återbetalning av finansiering

Riskbeskrivning

Risk för att villkor i låneavtal ej uppfylls och banken därmed ställer krav på återbetalning av del av, eller hela, lånet.

Hantering, påverkan och sannolikhet

Eastnine har nära kontakt med långivare och Bolaget följer löpande upp kovenantkrav som ställs i låneavtal, samt har erforderlig likviditet för att kunna hantera eventuella avvikelser.

Känslighetsanalys

Känslighetsparameter	Antagande	Påverkan
Marknadsränta	+/- 50 räntepunkter	+0,4 / -0,4 MEUR (räntekostnader)
	+/- 100 räntepunkter	+0,9 / -0,9 MEUR (räntekostnader)
	+/- 50 räntepunkter	+0,3 / -0,3 MEUR (ränteintäkter)
	+/-100 räntepunkter	+0,5/ -0,5 MEUR (ränteintäkter)
Marknadshyra	+/- 5,0 %	+39,4 / -39,6 MEUR (fastighetsvärde)
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1,0 %-enhet	+5,4 / -5,5 MEUR (fastighetsvärde)
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %-enheter	-25,9 / +27,8 MEUR (fastighetsvärde)
	+/- 0,5 %-enheter	-49,9 / +58,0 MEUR (fastighetsvärde)
	+/- 1,0 %-enhet	-93,1 / +126,7 MEUR (fastighetsvärde)



Låg/Marginell



Medium



Hög/Bolagskritisk

Finansiella rapporter

Koncernens rapport över totalresultat

TEUR	Not	2025	2024
Hysesintäkter	3	61 723	41 523
Fastighetskostnader	4,5	-4 078	-2 970
Driftnetto		57 644	38 553
Centrala administrationskostnader	5,6,7,8	-4 688	-4 330
Ränteintäkter	9	250	3 084
Räntekostnader	9	-21 770	-14 795
Övriga finansiella intäkter och kostnader	9	-436	-318
Förvaltningsresultat		31 001	22 193
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	30	21 108	-4 260
Orealiserade värdeförändringar i derivat	11	1 501	-5 433
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	12	-86	93
Resultat före skatt		53 525	12 593
Aktuell skatt	14	-2 012	-1 520
Uppskjuten skatt	14	-9 773	-5 165
Årets resultat		41 739	5 908
<i>Övrigt totalresultat – poster som kan komma att återföras till resultatet:</i>			
Omräkningsdifferenser för utlandsverksamhet		-395	-950
Årets totalresultat¹		41 345	4 957
Resultat per aktie före utspädning, EUR	31	0,43	0,07
Resultat per aktie efter utspädning, EUR	31	0,43	0,07

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

Koncernens rapport över finansiell ställning

TEUR	Not	31 december 2025	31 december 2024
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	15	290	–
Förvaltningsfastigheter	10	960 450	935 374
Nyttjanderättstillgång, leasingavtal	8	7 368	5 610
Derivatinstrument	11	1 125	1 377
Inventarier	16	528	72
Andra långfristiga fordringar		120	141
Summa anläggningstillgångar		969 880	942 574
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	17	3 798	3 391
Kortfristiga fordringar		2 704	1 945
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	3 481	3 192
Derivatinstrument	11	21	351
Spärrade likvida medel ¹	19	3 649	3 649
Likvida medel ¹	20	47 175	27 536
Summa omsättningstillgångar		60 827	40 063
SUMMA TILLGÅNGAR		1 030 708	982 637

¹ Spärrade likvida medel klassificeras inte som likvida medel och redovisas därmed på egen rad. Jämförelseåret 2024 har justerats.

TEUR	Not	31 december 2025	31 december 2024
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	21	4 018	4 018
Övrigt tillskjutet kapital		270 468	270 466
Reserver omräkningsdifferenser		-808	-413
Balanserad vinst eller förlust		152 484	157 278
Årets resultat		41 739	5 908
Summa eget kapital		467 902	437 257
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	22	488 390	454 854
Derivatinstrument	11	1 852	3 907
Uppskjuten skatteskuld	23	30 782	20 935
Leasingskuld	8	7 195	5 610
Andra långfristiga skulder	24	4 964	4 556
Summa långfristiga skulder		533 183	489 863
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	22	13 517	40 534
Leverantörsskulder		1 607	2 053
Leasingskuld	8	264	–
Övriga skulder		6 472	9 247
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	7 763	3 684
Summa kortfristiga skulder		29 623	55 518
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 030 708	982 637

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

TEUR	Not	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserv omräkningsdifferenser	Balanserad vinst eller förlust inkl. årets resultat	Totalt eget kapital hänförligt till moderbolagts aktieägare
Ingående eget kapital 1 januari 2024		3 660	238 700	538	157 278	400 176
Årets resultat 2024		–	–	–	5 908	5 908
Övrigt totalresultat 2024		–	–	-950	–	-950
Kvittningsemission	21	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
Årets resultat 2025		–	–	–	41 739	41 739
Övrigt totalresultat 2025		–	–	-395	–	-395
Utdelning till aktieägarna		–	–	–	-10 702	-10 702
Långsiktigt incitamentsprogram		–	3	–	–	3
Utgående eget kapital 31 december 2025		4 018	270 468	-808	194 223	467 902

Koncernens rapport över kassaflöden

TEUR	Not	2025	2024
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		53 525	12 593
Justeringsposter som inte ingår i kassaflödet	30	-20 973	9 058
Betald inkomstskatt		-2 012	-1 520
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet		30 539	20 131
Förändringar i rörelsekapitalet			
Ökning (-)/minskning(+) rörelsefordringar ¹		-1 435	-6 922
Ökning (+)/minskning(-) rörelseskulder		1 058	8 041
Kassaflöde från den löpande verksamheten		30 162	21 249
Investeringsverksamheten			
Förvärv av immateriella tillgångar		-290	-
Investeringar i befintliga fastigheter	10	-5 769	-4 364
Förvärv av fastigheter ²		-	-320 499
Förvärv av inventarier		-494	-21
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-6 553	-324 884
Finansieringsverksamheten³			
Upptagna lån	30	14 423	253 230
Amortering av lån		-7 983	-42 164
Amortering av leasingskuld		-7	-190
Inbetald premie vid utfärdande av teckningsoptioner		-	100
Utdelning till aktieägarna		-10 451	-8 290
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-4 017	202 686
Årets kassaflöde¹		19 592	-100 948
Likvida medel vid årets början		27 536	128 456
Valutakursdifferenser i likvida medel		48	28
Likvida medel vid årets slut¹	20	47 175	27 536

¹ Spärrade likvida medel klassificeras inte som likvida medel. Jämförelseåret 2024 har justerats för rörelsefordringar, årets kassaflöde och likvida medel vid årets slut.

² Förvärvet av Warsaw Unit finansierades delvis via en kvittningsemission motsvarande 41 000 TEUR.

³ Se not 22 och 28 för förändringar i skulder hänförliga till finansieringsverksamheten.

Moderbolagets resultaträkning

TEUR	Not	2025	2024
Övriga intäkter	13	2 849	2 172
Centrala administrationskostnader	5,6,7,8	-4 888	-4 121
Rörelseresultat		-2 039	-1 949
Orealiserade värdeförändringar i derivat	11	21	29
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	12	-86	40
Finansiella intäkter	9	4 103	7 243
Finansiella kostnader	9	-1 858	-403
Resultat före skatt		142	4 961
Aktuell skatt	14	-657	-798
Uppskjuten skatt	14	125	-1 415
Årets resultat¹		-390	2 747

¹ Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat.

Moderbolagets balansräkning

TEUR	Not	31 december 2025	31 december 2024
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	15	290	–
Nyttjanderättstillgång, leasingavtal	8	1 360	–
Inventarier	16	415	–
Aktier och andelar i koncernföretag	26	331 980	300 448
Lån till koncernföretag	29	27 637	73 877
Summa anläggningstillgångar		361 683	374 326
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar		2 293	259
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	889	2 968
Derivatinstrument	11	21	29
Likvida medel	20	21 719	10 546
Summa omsättningstillgångar		24 922	13 802
SUMMA TILLGÅNGAR		386 605	388 127
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	21		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		4 018	4 018
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		270 466	270 463
Balanserad vinst eller förlust		69 521	77 476
Årets resultat		-390	2 747
Summa eget kapital		343 615	354 705
Långfristiga skulder			
Lån från koncernföretag	29	4 000	–
Räntebärande skulder	22	10 000	10 000
Uppskjuten skatteskuld	23	128	253
Leasingskuld	8	1 187	–
Andra långfristiga skulder	24	–	27
Summa långfristiga skulder		15 314	10 280
Kortfristiga skulder			
Lån från koncernföretag	29	21 699	18 712
Leasingskuld	8	264	–
Leverantörsskulder		231	163
Övriga skulder		4 395	3 407
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	1 088	861
Summa kortfristiga skulder		27 676	23 143
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		386 605	388 127



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 2024		3 660	238 697	77 476	319 834
Årets resultat 2024		–	–	2 747	2 747
Kvittningsemission	21	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
Årets resultat 2025		–	–	-390	-390
Utdelning till aktieägarna		–	–	-10 702	-10 702
Långsiktigt incitamentsprogram		–	3	–	3
Utgående eget kapital 31 december 2025		4 018	270 466	69 131	343 615

Moderbolagets rapport över kassaflöden

TEUR	Not	2025	2024
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		142	4 961
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	30	96	237
Betald inkomstskatt		-657	-798
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet		-419	4 400
Kassaflöde från rörelsekapitalet			
Ökning (-)/minskning(+) rörelsefordringar		45	783
Ökning (+)/minskning(-) rörelseskulder		968	1 018
Kassaflöde från den löpande verksamheten		594	6 201
Investeringsverksamheten			
Förvärv av immateriella tillgångar		-290	-
Köp av inventarier		-415	-
Förvärv av dotterföretag, netto likvidpåverkan		-4	-15 527
Tillkommande anskaffningsvärden, dotterföretag		-46 039	-121 152
Avyttring av dotterföretag, netto likvidpåverkan		11	-
Lån till koncernföretag		53 227	23 612
Aktieägartillskott återbetalda		14 500	3 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten		20 990	-109 567
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-	10 000
Amortering av leasingskuld		-7	-190
Inbetald premie vid utfärdande av teckningsoptioner		-	100
Utdelning till aktieägarna		-10 451	-8 290
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-10 457	1 620
Årets kassaflöde			
Likvida medel vid årets början		10 546	112 258
Valutakursdifferenser i likvida medel		47	35
Likvida medel vid årets slut	20	21 719	10 546

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 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 2024, förutom balansposten Spärrade likvida medel för vilken jämförelseåret har omräknats.

Nya eller ändrade IFRS-standarder och nya tolkningar som tillämpas från och med 1 januari 2025

Inga nya eller ändrade IFRS Redovisningsstandarder med tillämpning från 2025 har haft någon effekt på de finansiella rapporterna.

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

IFRS 18 Presentation och upplysningar i finansiella rapporter ersätter IAS 1. Standarden har godkänts av EU den 13 februari 2026 och träder i kraft från den 1 januari 2027. Två obligatoriska delsummor, "Rörelse-

resultat" och "Resultat före finansiering och inkomstskatter", införs. Båda delsummorna kräver en omstrukturerad av Bolagets nuvarande uppställningsform. Första tillämpning sker från delårsrapporten för kvartal 1 2027 med retroaktiv tillämpning för jämförelseperioder. Den nya standarden kommer få betydande effekter, främst genom en ny struktur i resultaträkningen, men även genom vissa omklassificeringar i kassaflödesrapporterna. Utöver de obligatoriska delsummorna "Rörelseresultat" och "Resultat före finansiering och inkomstskatter" kommer Bolagets nuvarande nyckeltal "Förvaltningsresultat" att utgöra ett "Management-defined performance measure" (MPM). Alla MPMer kommer innebära förklaringar och avstämningar, i not, mot den nya uppställningsformen.

Övriga nya och ändrade IFRS Redovisningsstandarder med framtida tillämpning bedöms inte få 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.

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 ett utestående teckningsoptionsprogram (LTIP 2024). 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. Vederlagsfritt tilldelade teckningsoptioner redovisas som egetkapitalreglerade aktierelaterade ersättningar. Verkligt värde fastställs vid tilldelningsdagen och redovisas som en ökning av eget kapital i enlighet med IFRS 2. Kostnaden redovisas i resultaträkningen över programmets löptid. Sociala avgifter hänförliga till optionerna beräknas baserat på verkligt värde vid tilldelningsdagen. Avgifterna är inte aktiekursberoende och omvärderas därför inte. 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. Se vidare om incitamentsprogrammen i not 5.

Not 1 forts.

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 övriga 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 16 procent på skattepliktigt resultat (17 procent i Litauen från 1 januari 2026), dvs. efter avdrag för skattemässiga avskrivningar.

I Estland och Lettland utgår skatt om 22 respektive 20 procent, vilken aktualiseras först vid utdelning av 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 27.

Spärrade likvida medel

Spärrade likvida medel är likvida medel på eget konto som säkerhet för banklån eller hyresgästernas inbetalda depositioner. Medlen är inte tillgängliga för omedelbar användning, utan kräver medgivande från kreditgivare.

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 orealiserade 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. Orealiserade värdeförändringar avser övriga värdeförändringar som inte härrör från förvärv eller aktiverade investeringsutgifter.

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. Exempel på tillkommande investeringar är energibesparande åtgärder som förbättrar driftnettot eller när investeringar föranleder nyutnyttning, hyreshöjningar eller avtalsförlängningar. Reparationer och underhåll kostnadsförs i den period då åtgärderna genomförs.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen och Rådet för hållbarhets- och 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 redovisningsstandarder 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

Lämnade 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 tilläts enligt RFR 2, 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 eventalförpliktelse, se not 32 (Ställda säkerheter och eventalförpliktelser).

Not 2 Segmentsrapportering

Eastnine klassificerar sina olika segment utifrån geografi samt karaktären på investeringarna. Segmenten presenteras utifrån företagsledningens perspektiv och är indelade enligt följande: Fastigheter i Warszawa, Poznan, Vilnius och Riga.

TEUR 1 jan–31 dec 2025	Fastigheter					Summa
	Warszawa Polen	Poznan Polen	Vilnius Litauen	Riga Lettland	Ofördelat	
Hysesintäkter	17 850	14 817	25 206	3 850	–	61 723
Fastighetskostnader	-558	-501	-1 987	-1 033	–	-4 078
Driftnetto	17 292	14 317	23 219	2 817	–	57 644
Centrala administrationskostnader	–	–	-15	–	-4 673	-4 688
Ränteintäkter	–	1	48	20	182	250
Räntekostnader	-7 533	-4 528	-7 735	-1 111	-862	-21 770
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-129	-211	-27	7	-76	-436
Förvaltningsresultat	9 630	9 578	15 490	1 733	-5 429	31 001
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	18 154	6 116	-1 040	-2 122	–	21 108
Orealiserade värdeförändringar i derivat	1 235	193	107	-55	21	1 501
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	–	–	–	–	-86	-86
Resultat före skatt	29 019	15 887	14 557	-444	-5 494	53 525
Aktuell skatt	-425	-924	–	-7	-657	-2 012
Uppskjuten skatt	-3 898	-2 259	-3 741	–	125	-9 773
Årets resultat	24 696	12 704	10 816	-451	-6 026	41 739
Förvaltningsfastigheter	298 200	204 811	389 526	67 913	–	960 450
varav årets investeringar/förvärv	58	432	4 013	1 266	–	5 769
Räntebärande skulder	163 800	107 606	190 771	29 731	10 000	501 907

TEUR 1 jan–31 dec 2024	Fastigheter					Summa
	Warszawa Polen	Poznan Polen	Vilnius Litauen	Riga Lettland	Ofördelat	
Hysesintäkter	1 750	11 945	24 255	3 572	–	41 523
Fastighetskostnader	-20	-225	-1 691	-1 033	–	-2 970
Driftnetto	1 731	11 720	22 564	2 539	–	38 553
Centrala administrationskostnader	-5	-43	–	–	-4 282	-4 330
Ränteintäkter	–	1	206	25	2 853	3 084
Räntekostnader	-778	-3 651	-8 715	-1 553	-99	-14 795
Övriga finansiella intäkter och kostnader	–	-228	-18	6	-79	-318
Förvaltningsresultat	947	7 799	14 037	1 017	-1 607	22 193
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	-137	1 665	869	-6 657	–	-4 260
Orealiserade värdeförändringar i derivat	-882	-2 496	-1 869	-215	29	-5 433
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	–	–	–	–	93	93
Resultat före skatt	-72	6 968	13 038	-5 856	-1 485	12 593
Aktuell skatt	-86	-632	–	-3	-798	-1 520
Uppskjuten skatt	108	-576	-3 282	–	-1 415	-5 165
Årets resultat	-50	5 759	9 756	-5 859	-3 698	5 908
Förvaltningsfastigheter	281 789	198 263	386 553	68 769	–	935 374
varav årets investeringar/förvärv	281 926	79 488	3 138	1 311	–	365 863
Räntebärande skulder	167 160	108 674	179 686	29 869	10 000	495 388

Not 3 Hyresintäkter

Operationell leasing – koncernen som leasegivare

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

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för räkenskapsåret 2025 uppgick till 61 723 TEUR (41 523), varav hyra för kontorslokaler uppgick till 55 888 TEUR (37 677), handel och service till 1 282 TEUR (910), parkering till 3 988 TEUR (2 635) och övriga hyresintäkter till 565 TEUR (301). För hyresintäkter fördelat per segment, se not 2 (Segmentsrapportering) samt i tabell nedan. I hyresintäkter ingår ej fastighetskostnader som vidaredebiterats hyresgästerna. Den genomsnittliga årshyran för lokaler har ökat till 222 EUR per kvm (218).

Hyresintäkter per segment, TEUR	2025	2024
Warszawa	17 850	1 750
Poznan	14 817	11 946
Vilnius	25 206	24 255
Riga	3 850	3 572
Summa	61 723	41 523

De totala avtalade framtida hyresintäkterna uppgick vid årets slut till 238 691 TEUR (247 396).

Totala avtalade framtida hyresintäkter, TEUR	Koncernen	
	2025	2024
Avtal för hyresintäkter med förfall inom 1 år	59 961	59 588
Avtal för hyresintäkter med förfall mellan 1 till 2 år	55 174	55 075
Avtal för hyresintäkter med förfall mellan 2 till 3 år	41 967	48 601
Avtal för hyresintäkter med förfall mellan 3 till 4 år	31 815	35 463
Avtal för hyresintäkter med förfall mellan 4 till 5 år	17 897	25 963
Avtal för hyresintäkter med förfall senare än 5 år	31 877	22 706
Summa	238 691	247 396

Tabellen nedan visar summan av kontrakterad årshyra och hyresvärde per segment vid årets slut, exklusive framtida indexjusteringar.

Kontrakterad årshyra/ hyresvärde, TEUR	Kontrakterad årshyra		Hyresvärde	
	2025	2024	2025	2024
Warszawa	18 324	17 990	18 324	17 990
Poznan	14 580	14 594	14 789	14 594
Vilnius	25 063	24 795	26 379	26 246
Riga	3 585	3 682	4 773	4 736
Summa	61 552	61 061	64 265	63 566

Förfallostruktur hyresavtal

Förfallostruktur för befintliga hyreskontrakt framgår av tabellen nedan. 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 uppgick till 3,8 år (4,1) vid årets slut.

Kontraktsförfall, år	Kvm	Kontrakterad årshyra, TEUR	Andel av årshyra, %
2026	11 275	2 136	4
2027	40 687	8 882	15
2028	47 958	12 029	21
2029	62 791	13 216	23
2030	33 106	6 522	11
2031	35 303	8 830	15
2032	1 540	407	1
2033-	38 869	5 340	9
Summa lokaler	271 529	57 362	99
Parkering & övrigt	–	4 190	1
Summa	271 529	61 552	100

Not 4 Fastighetskostnader

Fördelning per kostnadsslag, TEUR	Koncernen	
	2025	2024
Kostnader för löpande förbrukning, reparationer och underhåll	766	677
Andra direkta fastighetskostnader	422	334
Personalkostnader	1 648	1 323
Avskrivningar	38	47
Andra indirekta fastighetskostnader	1 204	590
Summa	4 078	2 970

Not 5 Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar

Ersättningar, övriga förmåner och sociala kostnader TEUR	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Styrelse och ledande befattningshavare¹				
Löner	1 675	1 094	1 242	1 094
Pensionskostnader (avgiftsbestämda planer)	192	117	187	117
Sociala kostnader	533	369	450	369
Övriga				
Löner	1 770	1 955	815	703
Pensionskostnader (avgiftsbestämda planer)	108	149	108	149
Sociala kostnader	441	497	268	260
Summa	4 718	4 181	3 071	2 692

¹ Koncernledningens sammansättning har under året förändrats och uppgår per 31 december 2025 till 7 (2) personer.

Medelantal anställda	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Män	10,4	9,4	6,3	5,4
Kvinnor	13,3	12,0	4,0	4,0
Summa	23,7	21,4	10,3	9,4

Koncernen	2025			2024		
	Män	Kvinnor	Summa	Män	Kvinnor	Summa
Personalomsättning, %	–	7,4	4,1	–	8,0	4,5
Total sjukfrånvaro, %	2,2	0,5	1,2	1,4	0,1	0,7
varav långtids-sjukfrånvaro	–	–	–	–	–	–

Ersättningar till ledande befattningshavare

Ersättning till styrelsen

Den 29 april 2025 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, efter förslag från styrelsen. Ersättningen till ledande befattningshavare kan bestå av fast kontantlön, rörlig kontantersättning, 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 fast ställda interna prestationsbaserade mål, om rörlig kontantersättning ska utgå till de ledande befattningshavarna. Den rörliga kontant-ersättningen ska huvudsakligen vara kopplad till förutbestämda och mätbara kriterier, som kan vara finansiella eller icke-finansiella. Rörlig kontantersättning 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 inkomst-basbelopp 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.

Uppsägningstiden får inte överstiga tolv månader vid uppsägning från Bolagets sida. Fast kontantlön under uppsägningstiden och avgångsvederlag får sammantaget inte överstiga ett belopp motsva-rande den fasta kontantlönen för två år för verkställande direktören och tolv månader för övriga ledande befattningshavare. Uppsägnings-tiden får inte överstiga sex månader, utan rätt till avgångsvederlag, vid uppsägning från befattningshavarens sida.

Not 5 forts.

Ersättningar och övriga förmåner, TEUR	Styrelsearvode/ grundlön		Rörlig lön		LTIP ¹		Övriga förmåner		Pensions- kostnader		Summa	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Styrelseledamöter												
Louise Richnau, ordförande ²	63	24	–	–	–	–	–	–	–	–	63	24
Liselotte Hjorth, ordförande ³	25	73	–	–	–	–	–	–	–	–	25	73
Peter Elam Håkansson	38	37	–	–	–	–	–	–	–	–	38	37
Christian Hermelin	38	37	–	–	–	–	–	–	–	–	38	37
Ylva Sarby Westman	38	37	–	–	–	–	–	–	–	–	38	37
Hanna Loikkanen ⁴	38	37	–	–	–	–	–	–	–	–	38	37
Peter Wågström ⁴	–	12	–	–	–	–	–	–	–	–	–	12
Ledande befattningshavare												
Kestutis Sasnauskas, vd	298	269	127	136	1	25	1	1	79	72	505	503
Britt-Marie Nyman, vice vd och CFO	207	180	77	92	1	12	2	2	56	45	343	330
Övriga ledande befattningshavare ⁵ , 5 pers (-)	521	–	186	–	1	–	15	–	56	–	779	–
Summa	1 266	706	390	228	2	37	17	3	192	117	1 867	1 090

¹ Avsättning och förmånsvärde för LTIP uppgick till totalt 2 TEUR (37), varav förmånsvärdet på teckningsoptioner till Kestutis Sasnauskas uppgick till – TEUR (33) och till Britt-Marie Nyman – TEUR (16). Inkluderar ej marknadsvärdet av intjänade aktier i LTIP 2022 vid intjäningstidpunkten. Marknadsvärdet av intjänade aktier avseende LTIP 2022 för Kestutis Sasnauskas uppgick till 41 TEUR (71), för Britt-Marie Nyman 28 TEUR (38) och för övriga ledande befattningshavare 38 TEUR (-).

² Invald som styrelseledamot vid årsstämman 2024. Vald till styrelsoordförande vid årsstämman 2025.

³ Avgick som styrelsoordförande i samband med årsstämman 2025.

⁴ Hanna Loikkanen blev invald som styrelseledamot vid årsstämman 2024. Peter Wågström avgick i samband med årsstämman 2024.

⁵ Under februari 2025 utökades koncernledningen med fyra befattningshavare som tidigare varit anställda i koncernen. I augusti 2025 anställdes ytterligare en ledande befattningshavare. Ersättning redovisas från den tidpunkt respektive person ingått i koncernledningen.

Långsiktiga incitamentsprogram

Eastnine hade vid utgången av 2025 ett utestående långsiktigt incitamentsprogram (LTIP) riktat till anställda i koncernen, i form av ett teckningsoptionsprogram (LTIP 2024). Under året har ett aktie-sparprogram (LTIP 2022) löpt ut. Syftet med LTIP är att främja aktie-ägarvärde 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 aktie-ägare.

Utfall i aktiesparprogram LTIP 2022

Eastnines årsstämma 2022 beslutade om införande av ett långsiktigt incitamentsprogram för anställda i Bolaget (LTIP 2022). Programmets löptid var drygt tre år. Vid löptidens slut, den 7 juli 2025, var den sammanlagda uppfyllnadsgraden för villkoren 20,0 procent och till-delning av aktier ägde rum i augusti 2025. Totalt tilldelades 34 508 aktier. Vägd genomsnittlig aktiekurs vid tidpunkten för den slutliga tilldelningen av aktier var 47,10 SEK. Utfallet för villkoren framgår på nästa sida.

Not 5 forts.

Villkor för prestationsaktier

Om miniminivån för respektive prestationsvillkor inte uppnåtts har inga Prestationsaktier tilldelats. Om maximinivån uppnåtts skulle för villkor 1, 80 procent av det maximala antalet Prestationsaktier och, för villkor 2, 20 procent av det maximala antalet Prestationsaktier tilldelats.

Villkor 1: Utvecklingen av Bolagets avkastning på eget kapital, dvs. genomsnittligt resultat i relation till genomsnittligt eget kapital, 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

Villkor	Mål	Utfall	Tilldelning	Antal
Prestationsaktier, villkor 1	10–12 %	2,2 %	0 %	0
Prestationsaktier, villkor 2	>median	Uppnådde 100,0 % från miniminivån till maximinivån	20,0 %	34 508
Totalt antal aktier			20,0 %	34 508

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 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.

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.

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	1,4
Riskfri ränta, %	2,8
Förväntad volatilitet, %	22,0
Verkligt värde per option ¹ , utställandedagen, SEK	2,64

¹ Justerat för utdelningar under löptiden.

Programöversikt, årets förändring i antal instrument

Antalet instrument, aktier	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Utestående vid årets början	1 067 358	321 776	934 986	210 424
Tilldelade, teckningsoptioner	–	894 810	–	807 654
Förverkade, aktiesparprogram/aktierätter ¹	-138 040	-94 340	-101 867	-42 558
Intjänade, aktiesparprogram/ aktierätter ¹	-34 508	-54 888	-25 465	-40 534
Utestående vid årets slut	894 810	1 067 358	807 654	934 986

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

Vid årets början uppgick det vägt genomsnittliga lösenpriset till 44,43 SEK, beräknat som ett vägt genomsnitt av teckningsoptioner och prestationsaktierätter. Prestationsaktierätterna, vilka löpte ut under året, hade ett lösenpris om 0 SEK. Vid årets slut kvarstod endast teckningsoptioner med ett lösenpris om 53,00 SEK.

Personalkostnader för aktierelaterad ersättning, TEUR	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Aktierätter och teckningsoptioner	35	-12	31	3
Sociala kostnader	16	15	16	15
Summa	51	3	47	18

Kostnader för aktierelaterade ersättningar redovisas i resultaträkningen i enlighet med IFRS 2. För aktiesparprogram som är förenade med intjänandevillkor redovisas kostnaden över intjänandeperioden. För vederlagsfritt tilldelade teckningsoptioner utan framtida tjänstevillkor fastställs verkligt värde vid tilldelningsdagen och redovisas som en ökning av eget kapital vid samma tidpunkt. Kostnaden redovisas i resultaträkningen över programmets löptid. Sociala avgifter redovisas som kostnad i den period de hänför sig till.

Under året har 39 TEUR (26) kostnadsförts för teckningsoptionsprogrammet. Kvarvarande belopp att kostnadsföra uppgår per balansdagen till 54 TEUR (93).

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	
	2025	2024	2025	2024
Marknadsföring och PR	253	227	253	227
IT- och redovisningstjänster	124	100	112	88
Legala tjänster och konsultarvoden	231	327	231	317
Personalkostnader	3 164	2 903	3 164	2 738
Övriga externa kostnader	916	773	1 128	752
Summa	4 688	4 330	4 888	4 121

Fördelning i resultaträkningen, TEUR	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Centrala administrationskostnader	4 688	4 330	4 888	4 121
Summa	4 688	4 330	4 888	4 121

Not 7 Arvode och ersättningar till revisorer

TEUR	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
KPMG				
Revisionsuppdrag	354	295	137	142
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	5	22	5	22
VGD				
Revisionsuppdrag	31	21	–	–
Summa	390	337	142	164

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 arrendeavtal ej kan sägas upp anses leasingperioden som evig, med effekten att värdet på leasingskulden bedöms vara oförändrat fram till dess att arrendeavtalet förhandlats om. Även nyttjanderättstillgången anses vara evig, i likhet med leasingskulden, med effekt att ingen avskrivning sker.

För övriga avtal, för närvarande hyra av Bolagets kontor i Stockholm, där leasingperioden upphör vid fastställd tidpunkt, sker en amortering av leasingskulden vid avgiftsbetalning. 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 kontorsutrustning. Dessa kostnadsförs linjärt över hyresperioden.

Nyttjanderätt, TEUR	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Redovisat värde vid årets början	5 610	2 131	–	209
Omräkning enligt IFRS 16	1	-90	1	-90
Tillkommande värde under året	1 827	3 688	1 429	–
Årets avskrivning	-70	-119	-70	-119
Redovisat värde vid årets slut	7 368	5 610	1 360	–

Leasingskuld, TEUR	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Redovisat värde vid årets början	5 610	2 112	–	190
Omräkning enligt IFRS 16	28	-95	28	-95
Tillkommande värde under året	1 827	3 688	1 429	–
Årets amortering	-6	-95	-6	-95
Redovisat värde vid årets slut	7 459	5 610	1 451	–

Årets kassaflöde hänförligt till leasingavtal, TEUR	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Kassaflöde från leasingavtal klassificerade som nyttjanderätt	-77	-143	–	-95
Kassaflöde från leasing av tillgångar till mindre värde	-44	-14	-3	-7
Kassaflöde från leasingavtal	-121	-157	-3	-102

Se även löptidsanalys i not 28 (Finansiella risker och riskhantering). Löptiden fram till omförhandling av Bolagets tomträttsavtal varierar mellan 14 och 100 år. Kostnaden utöver avskrivning för samtliga arrendavgifter har redovisats som en finansiell kostnad och uppgick under året till 46 TEUR (37).

Not 9 Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter, TEUR	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Erhållna utdelningar från koncernföretag	–	–	1 500	–
Ränteintäkter från koncernföretag	–	–	2 424	4 393
Ränteintäkter från likvida medel	250	3 084	178	2 850
Övriga finansiella intäkter	15	23	–	–
Summa finansiella intäkter	265	3 107	4 103	7 243

Finansiella kostnader, TEUR	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Räntekostnader till koncernföretag	–	–	-919	-223
Räntekostnader på lån	-21 770	-14 795	-862	-99
Övriga finansiella kostnader	-144	-48	-23	-5
Valutakursdifferenser, netto ¹	-307	-293	-54	-76
Summa finansiella kostnader	-22 221	-15 136	-1 858	-403

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 Warszawa, Poznan, Riga och Vilnius. Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, exklusive nyttjanderättstillgångar, uppgick till 960 450 TEUR (935 374). Totalt har Eastnine, under året, investerat 5 769 TEUR (365 863), varav investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 5 769 TEUR (4 364). Inga fastighetsförvärv har skett under året (361 499 TEUR). Den orealiserade värdeförändringen uppgick till 19 307 TEUR (-4 260). Lägre avkastningskrav och antagande om högre marknadshyror, båda i Polen, har haft en positiv inverkan på fastighetsvärdet. Värdet på tomrätter, tillhörande förvaltningsfastigheterna redovisas i balansräkningen som del i nyttjanderättstillgång och uppgick till 6 008 TEUR (5 610).

TEUR	Koncernen	
	2025	2024
Redovisat värde vid årets början	935 374	573 771
Förvärv	–	361 499
Investeringar i befintliga fastigheter	5 769	4 364
Orealiserade värdeförändringar	19 307	-4 260
Redovisat värde vid årets slut	960 450	935 374

Värdering av fastigheter

I enlighet med Bolagets värderingspolicy värderas fastigheterna kvartalsvis, varav extern värdering 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). Vid externvärderingar utförs alltid besiktning av fastigheterna på plats. Externvärderingarna har under året utförts av Avison Young, Colliers International Advisor, Jones Lang LaSalle 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 19,3 EUR per kvm (18,8).

Driftkostnader 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 en sammanvägning av prognoser både på kort och lång sikt upprättade av t.ex. centralbanker och EU-institutioner.

Not 10 forts.

Kalkylräntan och direktavkastningskrav baseras på marknadens för-räntningskrav för liknande objekt med tillägg för fastighetsrelaterad risk såsom geografiskt läge, fastighetens skick och framtida vakans-risk. Marknadshyran baseras på aktuell hyresnivå för liknande objekt. Vakans beräknas individuellt på hyreskontraktsnivå samt med en lång-siktigt normaliserad vakansgrad.

Kalkylräntan utgör ett räntekrav på totalt kapital. Vägd kalkylränta i värderingarna uppgick till 8,2 procent (8,0) för förvaltningsfastigheter exklusive projektfastigheter. Direktavkastningskrav härleds utifrån faktiska transaktioner men även utifrån köpare och säljares krav och

förväntan. Direktavkastningskravet under 2025 har varit svagt nedåt. Vägt direktavkastningskrav var 6,61 procent (6,63).

Underhållsinvesteringar (capex) bedöms utifrån fastighetens skick samt ålder och upptas normalt i värderingarna med en procentuell årlig avsättning beräknad på årliga hyresintäkter med tillägg för det kommande årets budgeterade underhållsinvesteringar. Capex i värde-ringsmodellen ligger normalt i intervallet 2,0-5,0 procent och uppgick i genomsnitt till 2,3 procent (2,6) av totala hyresintäkter. Den lång-siktiga inflationen för marknadshyror har upptagits till mellan 2,0-2,5 procent.

Värderingsantaganden	Warszawa		Poznan		Vilnius		Riga		Totalt	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Direktavkastningskrav, %	6,35	6,40	7,10	7,50	6,00-6,75	6,00-6,50	6,75-7,00	6,50-6,75	6,00-7,10	6,00-7,50
Direktavkastningskrav, vägt, %	6,35	6,40	7,10	7,50	6,50	6,36	6,89	6,59	6,61	6,63
Genomsnittlig kalkylränta, %	8,0	7,5	7,8	7,9	8,4	8,2	8,6	8,4	8,2	8,0
Antagen marknadshyra vid avtalsförfall, EUR/kvm/månad	26,7	25,0	17,8	17,2	17,3	17,3	15,3	15,2	19,3	18,8
Långsiktig inflation, %	e.t.	e.t	2,5	2,5	2,0	2,0	2,0	2,0	2,1	2,3
Långsiktig vakansgrad, %	e.t.	e.t.	e.t.	e.t.	2,5-5,0	2,5-5,0	3,0-5,0	3,0-5,0	2,5-5,0	2,5-5,0

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. Sambandet mellan direktavkastnings-krav, kalkylränta och inflation är centralt i fastighetsvärderingar. Vid stigande inflation tenderar nominella räntor att stiga, vilket påverkar kalkylräntan som ofta tar sin utgångspunkt i en riskfri ränta. Stigande räntor tenderar att höja avkastningskrav i syfte att kompensera för högre finansieringskostnader.

Tabell Känslighetsanalys fastigheter redovisar påverkan på förvalt-ningsfastigheternas beräknade marknadsvärde vid förändringar av individuella värdeparametrar. Känslighetsanalysen tar ej hänsyn till att ändring av en värdeparameter ofta har en påverkan på andra parame-trar i känslighetsanalysen.

Känslighetsanalys fastigheter, TEUR		Warszawa		Poznan		Vilnius		Riga		Totalt	
Marknadshyra	+/- 5,0 %	14 748	-15 057	8 224	-8 224	14 303	-14 285	2 082	-2 073	39 357	-39 639
Uthyrningsgrad	+/- 1,0 %-enhet	e.t.	e.t.	e.t.	e.t.	4 763	-4 774	599	-715	5 362	-5 489
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %-enheter	-11 800	12 700	-4 632	4 970	-8 048	8 646	-1 396	1 507	-25 876	27 823
Direktavkastningskrav	+/- 0,5 %-enheter	-22 700	26 500	-8 959	10 317	-15 578	18 031	-2 699	3 131	-49 936	57 979
Direktavkastningskrav	+/- 1,0 %-enhet	-42 200	58 100	-16 812	22 324	-29 001	39 445	-5 059	6 792	-93 072	126 661

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 Eastnines utdelningar. Under året har förfallna valutaterminer inneburit en realiserad värdeförändring om -86 TEUR (40). Årlig amortering i befintliga ränteswappar uppgick till 6 606 TEUR (4 381). Av nominellt belopp med förfall 2026 avsåg 37 946 TEUR ränteswappar och 2 691 TEUR valutatermin. Marknadsvärdet på dessa förfall uppgick till -321 TEUR respektive 21 TEUR. För kassaflöden från Eastnines derivat, se not 28 (Finansiella risker och riskhantering). För mer information, se även not 27 (Finansiella instrument).

Förfalloår	Nominellt belopp, TEUR	Marknadsvärde, TEUR
2026	40 637	-300
2027	95 559	496
2028	23 114	68
2029	225 733	-1 014
2030	23 443	44
Summa	408 486	-706

Värde derivat, TEUR	Koncernen	
	2025	2024
Redovisat värde vid årets början	-2 179	3 254
Orealiserade värdeförändringar	1 501	-5 433
Realiserade värdeförändringar	-28	–
Redovisat värde vid årets slut	-706	-2 179

Not 12 Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar

TEUR	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Realiserade värdeförändringar, valutaterminer	-86	40	-86	40
Slutbetalning, ECBPF2	–	52	–	–
Summa	-86	93	-86	40

Not 13 Övriga intäkter

TEUR	Moderbolaget	
	2025	2024
Rådgivning- och förvaltningstjänster till koncernföretag	2 849	2 172
Summa	2 849	2 172

Not 14 Skatter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Avstämning av effektiv skatt, TEUR				
Resultat före skatt	53 525	12 593	142	4 961
Skatt enligt gällande skattesats i Sverige, 20,6 %	-11 026	-2 594	-29	-1 022
Effekt av andra skattesatser för utländska dotterföretag	-467	-2 273	–	–
Skatteeffekt av ej skattepliktig utdelning	–	–	309	–
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-164	-685	-4	-2
Underskott från tidigare år	–	62	–	62
Övriga skattemässiga justeringar	-403	-89	-774	-89
Aktivering av tidigare ej redovisade underskott ¹	309	57	–	–
Justering skatt från tidigare år	-34	-1 163	-34	-1 163
Summa	-11 785	-6 685	-532	-2 213
Genomsnittlig skattesats, %	22,0	53,1	375,3	44,6

¹ Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är möjligt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster. Uppskjuten skatt på underskottsavdrag om 0,7 MEUR i dotterbolag redovisas ej i balansräkningen. Samtliga underskottsavdrag är obegränsade i tid.

Not 15 Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar avser utveckling av programvara och en digital plattform för automatiserad insamling av fastighetsdata, vilket omfattar förbrukning och nyttjande av resurser, besöksstatistik samt inhämtning av data från affärsapplikationer och tredjepartslösningar. Redovisning sker till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Utvecklingen av programvaran och den digitala plattformen beräknas vara slutfört under år 2026. Nyttjandeperioden har bedömts vara 5 år. Avskrivning kommer ske linjärt över nyttjandeperioden och redovisas som centrala administrationskostnader.

TEUR	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Ackumulerade anskaffningsvärden vid årets början	–	–	–	–
Årets investeringar	290	–	290	–
Ackumulerade anskaffningsvärden vid årets slut	290	–	290	–
Ackumulerade avskrivningar vid årets början	–	–	–	–
Årets avskrivningar	–	–	–	–
Ackumulerade avskrivningar vid årets slut	–	–	–	–
Redovisat värde vid årets slut	290	–	290	–

Not 16 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 5 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, Warszawa, Vilnius och Riga.

TEUR	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Ackumulerade anskaffningsvärden vid årets början	572	553	89	89
Årets utrangering	–	-2	–	–
Årets investeringar	494	21	416	–
Ackumulerade anskaffningsvärden vid årets slut	1 066	572	505	89
Ackumulerade avskrivningar vid årets början	-500	-438	-89	-73
Årets utrangering	–	2	–	–
Årets avskrivningar	-39	-64	-1	-16
Ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-539	-500	-90	-89
Redovisat värde vid årets slut	527	72	415	–

Not 17 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.

Åldersfördelning, TEUR	Koncernen	
	2025	2024
Ej förfallna	3 014	1 878
Förfallna 0–30 dagar	371	1 117
Förfallna 31–60 dagar	74	299
Förfallna 61–90 dagar	34	95
Förfallna sedan mer än 90 dagar	417	23
varav reserverat ¹	-112	-20
Summa	3 798	3 391

¹ Reserveringar sker på individuell basis. Samtliga reserveringar avser förfallna fordringar vid årets slut. Inga reserveringar avser befarade framtida kundförluster.

Analys över förlustreservering, TEUR	Koncernen	
	2025	2024
Förlustreservering vid årets början	-20	16
Inbetalningar under året	1	–
Nya reserveringar under året	-93	-4
Summa	-112	-20

Not 18

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

TEUR	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Upplupna ränteintäkter	–	87	–	2 731
Upplupna intäkter	929	491	746	–
Förutbetalda kostnader	2 481	2 614	143	237
Summa	3 481	3 192	889	2 968

Not 19

Spärrade likvida medel

Spärrade likvida medel är likvida medel som hålls på separata konton för ett specifikt ändamål och som därför inte är tillgängliga för omedelbar eller allmän användning av koncernen utan godkännande från den långivande banken.

TEUR	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Reserveringskonto för skuldbetalningar	2 725	2 725	–	–
Konton för hyresgästdepositioner	924	924	–	–
Andra spärrade konton	0	0	–	–
Summa	3 649	3 649	–	–

Reserveringskonton för skuldbetalningar. Deposition av likvida medel som hålls på spärrade konton för att täcka framtida skuldbetalningar.

Konton för hyresgästdepositioner. Likvida medel relaterade till hyresdepositioner som härrör från hyresavtal, vilka koncernen kan använda för att täcka hyresgästers förfallna skulder eller som återbetalning när en hyresgästs hyresavtal sagts upp och avslutats.

Övriga spärrade konton. Till exempel likvida medel som spärrats till förmån för långivare för andra förpliktelser än Reserveringskonton för skuldbetalningar och Konton för hyresgästdepositioner.

Not 20

Likvida medel

TEUR	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Likvida medel	47 175	27 536	21 719	10 546
Summa	47 175	27 536	21 719	10 546

På bokslutsdagen avser likvida medel tillgångar på Bolagets bankkonton som är omedelbart tillgängliga för användning i fastighetsrörelsen, i enlighet med IAS 7. De likvida medlen är fritt disponibla men Bolaget har i enlighet med villkor i låneavtal åtagit sig att upprätthålla en minsta kontobehållning. Begränsningen påverkar inte bedömningen om posten som likvida medel, men upplysning lämnas i enlighet med kravet på transparens rörande begränsningar i nyttjandet av de likvida medlen. På bokslutsdagen uppgick den minsta kontobehållningen till 3 149 TEUR (3 667).

Not 21

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 2025 till 4 018 087 EUR (4 018 087). Under året har Eastnine tilldelat 34 508 aktier till deltagare i Eastnines långsiktiga incitamentsprogram som infördes 2022 (LTIP 2022). Efter transaktionen, tillika per 31 december 2025, har Bolagets innehav av egna aktier minskat till 467 616, motsvarande en minskning från cirka 0,5 procent till cirka 0,5 procent av samtliga aktier. Vid årsstämman 2025 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.

Antal stamaktier	2025	2024
Antal utgivna aktier per 1 januari	98 241 728	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	98 241 728
varav aktier i eget förvar	467 616	502 124

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 2025 till 467,9 MEUR (437,3).

Kapitalhantering

Kapitalet definieras som totalt eget kapital och uppgick den 31 december 2025 till 467,9 MEUR (437,3). Likvida medel i koncernen uppgick till 47,2 MEUR (27,5). Eastnine eftersträvar en belåningsgrad kring 50 procent över en konjunkturcykel. Belåningsgraden ska inte överstiga 60 procent. På bokslutsdagen uppgick belåningsgraden till 47 procent (50) och soliditeten till 45 procent (44).

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 2026 en utdelning om 1,28 SEK per aktie, jämnt fördelat på fyra tillfällen om 0,32 SEK vardera under 2026 och inledningen av 2027. 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 125,2 MSEK, motsvarande 11,6 MEUR.

1 EUR = 10,82 SEK den 31 december 2025.

Not 22 Räntebärande skulder

Räntebärande skulder avser skulder till kreditinstitut och pensionsfonder, varav 488 390 TEUR (454 854) klassificeras som långfristiga skulder då låneförfall infaller senare än 12 månader från balansdagen och 13 517 TEUR (40 534) klassificeras som kortfristiga med låneförfall inom 12 månader, se även tabellen Löptidsanalys finansiella instrument i not 28. Eastnines räntebärande skulder är värderade till upplupet anskaffningsvärde. Vid årets slut uppgick lån från pensionsfonder till 10 000 TEUR (10 000), med låneförfall i november 2027.

Räntebärande skulder, TEUR	Koncernen	
	2025	2024
Räntebärande skulder vid årets början	495 388	284 323
Upptagande av räntebärande skulder ¹	14 423	217 727
Förändring obetalda räntekostnader	79	–
Amorteringar enligt plan ¹	-7 983	-6 661
Redovisat värde vid årets slut	501 907	495 388

¹ Räntebärande skulder som under året refinansierats, inklusive med ny kreditgivare, ingår varken i raden för Upptagande av räntebärande skulder eller Amorteringar.

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 kreditförfall fördelat per år, efter avtalade amorteringar. Årliga amorteringar enligt avtal uppgick vid årets slut till 6 870 TEUR (8 267), motsvarande 1,4 procent (1,7) av utestående skuld. Vid årets slut är samtliga kovenanter uppfyllda, både bakåtblickande som framåtblickande och inga krediter bedöms därmed kunna förfalla i förtid. Bolaget har inga revolverande krediter eller övriga avtalade

villkor som kan förlänga tidpunkten för låneförfall. Låneförfall redovisas enligt avtal utan bedömning om refinansiering vid kapitalförfall. För räntebärande skulders påverkan på kassaflödet, se not 28 (Finansiella risker och riskhantering).

Förfallostruktur räntebärande skulder, år	Låneskuld, TEUR	Andel, %
2026	13 517	2,7
2027	117 475	23,4
2028	28 047	5,6
2029	239 515	47,7
2030	103 353	20,6
Summa	501 907	100

Fördelning räntebärande skulder, TEUR	Koncernen	
	2025	2024
Skulder till kreditinstitut, långfristiga	478 390	444 854
Skuld obligationsinnehavare, långfristig	10 000	10 000
Skulder till kreditinstitut, kortfristiga	13 517	40 534
Summa	501 907	495 388

Not 23 Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatt på temporära skillnader, TEUR	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Förvaltningsfastigheter	43 291	32 349	–	–
Nyttjanderättstillgång, leasingavtal	1 391	4 318	280	–
Derivatinstrument	-145	-452	4	6
Leasingskuld	-1 410	-4 318	-299	–
Skattemässiga underskott	-14 226	-11 208	–	–
Övrigt	1 881	247	142	247
Redovisat värde vid årets slut	30 782	20 935	128	253

Negativa belopp ovan avser uppskjuten skattefordran. Uppskjuten skatt är hänförligt till dotterbolag i Polen och Litauen, med skattesatser om 19,0 procent respektive 17,0 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 leasingskulder, 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 43 014 TEUR (44 645) och den uppskjutna skatten på dessa vinstmedel kan maximalt uppgå till 9 463 TEUR (9 822). Realiserad valutakursförlust i uppskjuten skatt uppgick under året till 74 TEUR.

Not 24 Andra långfristiga skulder

TEUR	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Depositioner från hyresgäster	4 964	4 529	–	–
Övrigt	–	27	–	27
Summa	4 964	4 556	–	27

Hyresdepositioner avser likvida medel som hyresgäster har betalt som säkerhet för ingångna hyresavtal. Hyresdepositionerna kan användas för att täcka hyresgästers förfallna skulder. När hyresavtal upphör och samtliga skulder är reglerade, återbetalas hyresdepositionen. Kortfristiga hyresdepositioner redovisas i posten Övriga skulder.

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

TEUR	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Upplupna lönerelaterade kostnader	903	763	743	608
Upplupna räntekostnader	99	230	99	99
Upplupna fastighetskostnader	2 804	702	–	–
Övriga upplupna kostnader	211	181	246	154
Förutbetalda intäkter	3 746	1 808	–	–
Summa	7 763	3 684	1 088	861

Not 26 Aktier och andelar i koncernföretag

TEUR	Moderbolaget	
	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	300 448	126 276
Återbetalning av aktieägartillskott	-14 500	-3 500
Tillkommande/avgående anskaffningsvärden ¹	46 032	177 672
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	331 980	300 448

¹ Av tillkommande/avgående anskaffningsvärden avser 1 TEUR (-7) 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	110 973
Eastnine NRD Sp. z o.o.	Poznan, Polen	408 236	100	44 001
Eastnine NRE Sp. z o.o.	Poznan, Polen	494 175	100	58 002
Eastnine Warsaw Unit Sp. z o.o.	Warszawa, Polen	32 243	100	118 801
Eastnine Poland Sp. z o.o.	Warszawa, Polen	1 800	100	202
Cyllantico Investments Sp. z o.o.	Warszawa, Polen	100	100	1
Summa anskaffningsvärden				331 980

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 27 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 (10 000) 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 27 forts.

Finansiella tillgångar och skulder, TEUR	Finansiella instrument värderade till verkligt värde via årets resultat		Finansiella tillgångar och skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde		Summa redovisat värde	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Koncernen						
Derivat (nivå 2)	1 146	1 728	–	–	1 146	1 728
Kundfordringar	–	–	3 798	3 391	3 798	3 391
Övriga fordringar	–	–	6 353	5 593	6 353	5 593
Upplupna intäkter	–	–	714	80	714	80
Likvida medel	–	–	47 175	27 536	47 175	27 536
Summa finansiella tillgångar	1 146	1 728	58 039	36 601	58 039	36 601
Räntebärande skulder	–	–	501 907	495 388	501 907	495 388
Derivat (nivå 2)	1 852	3 907	–	–	1 852	3 907
Leverantörsskulder	–	–	1 607	2 053	1 607	2 053
Övriga finansiella skulder	–	–	6 472	9 247	6 472	9 247
Upplupna kostnader	–	–	4 049	1 881	4 049	1 881
Summa finansiella skulder	1 852	3 907	514 035	508 569	515 887	512 476

Finansiella tillgångar och skulder, TEUR	Finansiella instrument värderade till verkligt värde via årets resultat		Finansiella tillgångar och skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde		Summa redovisat värde	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Moderbolaget						
Lån till koncernföretag	–	–	27 637	73 877	27 637	73 877
Derivat (nivå 2)	21	29	–	–	21	29
Övriga fordringar	–	–	809	2 849	809	2 849
Likvida medel	–	–	21 719	10 546	21 719	10 546
Summa finansiella tillgångar	21	29	50 166	87 272	50 187	87 301
Räntebärande skulder	–	–	31 699	28 712	31 699	28 712
Leverantörsskulder	–	–	231	163	231	163
Övriga finansiella skulder	–	–	4 395	3 407	4 395	3 407
Upplupna kostnader	–	–	1 088	861	1 088	861
Summa finansiella skulder	–	–	37 412	33 143	37 412	33 143

Not 28 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 22 (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 2025 till 21,8 MEUR. 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. 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 2,4 år (3,1). 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.

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	2025	2024
Räntebärande skulder		
Marknadsränta +/- 50 räntepunkter	-436 / +436	-390 / +390
Marknadsränta +/- 100 räntepunkter	-872 / +872	-780 / +780
Likvida medel		
Marknadsränta +/- 50 räntepunkter	+254 / -254	+156 / -156
Marknadsränta +/- 100 räntepunkter	+508 / -508	+312 / -312

(B) Valutarisk (medium risk)

Euro är Eastnines funktionella valuta. Valutarisk för Eastnine är risk för att växelkursen mellan euro och andra funktionella valutor i de länder där Eastnine bedriver verksamhet (zloty respektive SEK) ändras. Ändrad växelkurs påverkar bland annat värdet av in- och utbetalningar i andra funktionella valutor, kortfristiga lån eller placeringar samt beslutad utdelning. Av årsstämman beslutad utdelning valuta-säkras vid tidpunkten för beslutet, men valutakurseffekt uppkommer om kursen ändrats vid respektive efterföljande kvartalsskifte. Efterföljande tabeller 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	2025	2024
Valuta i SEK	167	77
Valuta i PLN	4 464	4 547
Leasingskuld i SEK	1 451	–

Känslighetsanalys för marknadsrisker

Riskfaktor	Förändring, %	Påverkan på eget kapital och totalresultat, TEUR	
		2025	2024
Växelkurs EUR/PLN ¹	+/- 10	20 111	18 823

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 kommande tolv månader. Enligt finanspolicy 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 2,4 gånger.

(D) Refinansieringsrisk (låg risk)

Refinansieringsrisk är risken att inte erhålla tillräcklig finansiering, antingen vid förfall av befintlig finansiering eller vid nytt behov av finansiering. Enligt finanspolicy 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 47 procent (50) och kapitalbindningen var 3,3 år (3,4).

(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 2025 har varit begränsade.

Not 28 forts.

Löptidsanalys finansiella instrument

31 december 2025, TEUR	Totalt	2026	2027	2028	2029	2030
Räntebärande skulder	501 907	13 517	117 475	28 047	239 515	103 353
Ränta för räntebärande skulder	62 221	19 362	16 562	14 022	9 706	2 569
Ränta för derivat	3 701	988	1 011	1 057	601	44
Leasingskuld ¹	5 196	837	1 108	1 108	1 108	1 035
Leverantörsskulder	1 607	1 607	–	–	–	–
Övriga skulder	2 711	2 711	–	–	–	–
Summa kassaflöde från finansiella instrument	577 343	39 022	136 156	44 234	250 930	107 002

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

¹ Leasingskulden avser bl.a. avgifter för tomträttsavgälder, vilka anses vara eviga. Årliga tomträttsavgälder efter år 2030 uppgick vid årets slut till 233 TEUR (233).

Not 29 Närstående

Närståendeförhållanden

Eastnine AB har närståendeförhållande med sina dotterföretag, se not 26 (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).

Not 29 forts.

Övriga transaktioner med närstående bolag

TEUR	2025	2024
Eastnine Lithuania UAB		
Fordran nominellt belopp	27 527	27 527
Ränteintäkt under året	1 514	2 065
Upplupen räntefordran	620	2 291
Eastnine Baltics OÜ		
Fordran nominellt belopp	–	45 500
Ränteintäkt under året	874	2 188
Upplupen räntefordran	–	342
Koncerninterna tjänster, försäljning	1 305	1 487
Eastnine NRD Sp. z o.o.		
Fordran nominellt belopp	–	850
Ränteintäkt under året	35	140
Upplupen räntefordran	–	27
Koncerninterna tjänster, försäljning	357	434
Erhållen utdelning	1 500	–
Eastnine Poland Sp. z o.o.		
Fordran nominellt belopp	110	–
Skuld, kortfristig, nominellt belopp	-125	–
Ränteintäkt under året	2	–
Koncerninterna tjänster, försäljning	17	–
Koncerninterna tjänster, inköp	-125	–
Eastnine NRE Sp. z o.o.		
Skuld nominellt belopp	-18 489	-18 489
Räntekostnad under året	-832	-223
Upplupen ränteskuld	-210	-209
Koncerninterna tjänster, försäljning	242	165
Eastnine Warsaw Unit Sp. z o.o.		
Skuld nominellt belopp	-7 000	–
Räntekostnad under året	-87	–
Upplupen ränteskuld	–	–
Koncerninterna tjänster, försäljning	723	86

Not 30 Specifikationer till kassaflödesanalysen

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

TEUR	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	-21 108	4 260	–	–
Orealiserade värdeförändringar i derivat	-1 501	5 433	-21	-29
Av- och nedskrivningar	110	272	72	226
Långsiktigt incitamentsprogram	3	67	3	67
Övrigt	1 524	-975	43	-27
Summa	-20 973	9 058	96	237

Betalda och erhållna räntor i kassaflödet

TEUR	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Erhållna räntor	165	3 169	4 829	8 249
Erlagda räntor	-21 901	-14 613	-1 470	-13

Kassaflödesanalys av förändringar av räntebärande skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	Kassaflöde 2024				Kassaflöde 2025		Ej kassaflöde	
	2023-12-31	Upptagna lån	Amorteringar	2024-12-31	Upptagna lån	Amorteringar	Obetalda räntekostnader	2025-12-31
Räntebärande skulder	284 322	253 230	-42 164	495 388	14 423	-7 983	79	501 907

Not 31 Resultat per aktie

Resultat per aktie

EUR	2025	2024
Resultat per aktie, före utspädning ¹	0,43	0,07
Resultat per aktie, efter utspädning ¹	0,43	0,07

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

Beräkningar och resultat

Årets resultat hänförligt till moderbolagets stamaktieägare, TEUR	41 739	5 908
Genomsnittligt antal stamaktier justerat för återköpta aktier, före utspädning, tusental aktier ¹	97 753	89 807
Effekt av Bolagets långsiktiga incitamentsprogram för anställda (LTIP), tusental aktier ¹	–	34
Genomsnittligt antal stamaktier justerat för återköpta aktier, efter utspädning, tusental aktier ²	97 753	89 841

¹ Utestående teckningsoptioner har inte medfört någon utspädning, då den genomsnittliga aktiekursen har understigit lösenkursen. Se not 5 för ytterligare information.

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

Not 32 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter för räntebärande skulder

TEUR	Koncernen	
	2025	2024
Förvaltningsfastigheter	951 194	928 194
Pantsatta aktier i dotterbolag	390 656	355 188
Summa	1 341 850	1 283 382

Tabellen visar säkerheter för kreditlån. I merparten av kreditavtalen förekommer kovenanter bland annat för belåningsgrader, minimum eget kapital, skuldtäckningsgrader samt krav på likvida medel på bankkonto. Vid årets slut är samtliga kovenanter uppfyllda och bedömningen är att samtliga kovenanter kommer att uppfyllas under kommande året.

Eventualförpliktelser, TEUR	Moderbolaget	
	2025	2024
Borgensförbindelser avseende krediter i dotterbolag	220 434	209 554
Summa	220 434	209 554

Not 33 Uppgifter om moderbolaget

Eastnine AB är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Moderbolagets aktier är noterade på Nasdaq Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Birger Jarlsgatan 25, 111 45 Stockholm.

Not 34 Händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har för räkenskapsåret 2025 föreslagit en utdelning om 1,28 SEK per aktie (1,20), att utbetalas kvartalvis om 0,32 SEK per aktie (0,30). Föreslagen utdelning uppgår till totalt 11 566 623 SEK. Utdelningsförslaget innebär en ökning om 7 procent och motsvarar 41 procent av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt.

I december 2025 förlängdes kreditavtal med Swedbank till fem års löptid och utökades samtidigt med 12,7 MEUR till 75,5 MEUR. Ökningen utbetalades i januari 2026.

Femårsöversikt nyckeltal

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022	2021
Fastighetsrelaterade					
Uthyrningsbar yta, tkvm	271,5	271,6	182,8	182,9	143,2
Antal fastigheter	16	16	14	14	13
Förvaltningsfastigheter, TEUR	960 450	935 374	573 771	606 222	469 817
Överskottsgrad, %	93,4	92,8	93,0	90,7	89,3
Uthyrningsgrad, ekonomisk, %	95,8	96,1	93,1	96,3	90,0
Genomsnittshyra, EUR/kvm/månad	18,5	18,2	16,1	15,3	14,8
Genomsnittshyra, EUR/kvm/år	222	218	193	183	178
WAULT, år	3,8	4,1	3,8	4,4	4,3
Vägt direktavkastningskrav, %	6,6	6,6	6,4	5,6	5,6
Hållbarhetscertifierade fastigheter ¹ , % av kvm	100	100	94	94	81
Finansiella					
Hysesintäkter, TEUR	61 723	41 523	36 166	30 299	21 530
Driftnetto, TEUR	57 644	38 553	33 631	27 487	19 237
Förvaltningsresultat, TEUR	31 001	22 193	17 698	13 413	9 526
Nettoskuld, TEUR	451 083	464 203	155 703	307 062	211 883
Belåningsgrad ² , %	47	50	27	51	45
Kapitalbindningstid, år	3,3	3,4	2,1	2,3	2,5
Räntebindningstid, år	2,4	3,1	1,7	1,8	1,5
Skuldkvot, ggr	8,5	13,6	5,2	13,2	13,8
Soliditet, %	45	44	56	57	58
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,5	2,3	2,4	2,7
Genomsnittlig räntenivå, %	4,3	4,5	4,0	3,4	2,8
Avkastning på eget kapital, %	9,1	1,2	-16,3	25,4	21,1

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 2025, 1,28 SEK per aktie motsvarande 0,12 EUR per aktie.

⁵ Ej justerad för utdelning.

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022	2021
Aktierelaterade³					
Eget kapital, TEUR	467 902	437 257	400 176	478 508	375 994
Långsiktigt substansvärde, TEUR	499 391	460 370	412 689	486 274	391 853
Börsvärde, TEUR	454 469	398 183	343 475	241 250	341 658
Börsvärde, TSEK	4 918 038	4 573 725	3 823 733	2 682 696	3 517 707
Antal utgivna aktier vid årets slut, tusental	98 242	98 242	89 481	89 481	89 481
Antal utgivna aktier vid årets slut, justerat för återköpta aktier, tusental	97 774	97 740	88 924	88 831	88 831
Genomsnittligt antal aktier justerat för återköpta aktier, före utspädning, tusental	97 753	89 807	88 868	88 831	88 616
Genomsnittligt antal aktier justerat för återköpta aktier, efter utspädning, tusental	97 753	89 841	88 868	88 904	88 928
Kassaflöde per aktie från den löpande verksamheten, EUR	0,31	0,24	0,19	0,22	0,20
Kassaflöde per aktie, EUR	0,20	-1,12	1,22	-0,11	0,06
Förvaltningsresultat per aktie, EUR	0,32	0,25	0,20	0,15	0,11
Resultat per aktie före utspädning, EUR	0,43	0,07	-0,81	1,22	0,82
Resultat per aktie efter utspädning, EUR	0,43	0,07	-0,81	1,22	0,81
Utdelning per aktie, EUR ⁴	0,12	0,10	0,10	0,08	0,07
Utdelning per aktie, SEK ⁴	1,28	1,20	1,16	0,85	0,75
Eget kapital per aktie, EUR	4,79	4,47	4,50	5,39	4,23
Eget kapital per aktie, SEK	51,79	51,39	50,10	59,90	43,58
Långsiktigt substansvärde per aktie, EUR	5,11	4,71	4,64	5,47	4,41
Långsiktigt substansvärde per aktie, SEK	55,27	54,10	51,67	60,87	45,42
Aktiekurs, EUR ⁵	4,65	4,07	3,86	2,72	3,85
Aktiekurs, SEK ⁵	50,30	46,80	43,00	30,20	39,60
Övriga					
EUR/SEK	10,82	11,49	11,13	11,12	10,30
EUR/PLN	4,23	4,27	4,35	4,69	–

Härledning av nyckeltal

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022	2021
Hyesintäkter	61 723	41 523	36 166	30 299	21 530
Driftnetto	57 644	38 553	33 631	27 487	19 237
Överskottsgrad, %	93,4	92,8	93,0	90,7	89,3
Förvaltningsfastigheter	960 450	935 374	573 771	606 222	469 817
Räntebärande skulder	501 907	495 388	284 323	326 882	241 084
Likvida medel (inkl. spärrade)	50 824	31 185	128 620	19 820	29 201
Belåningsgrad, %	47	50	27	51	45
Driftnetto	57 644	38 553	33 631	27 487	19 237
Centrala administrationskostnader	-4 688	-4 330	-3 679	-4 224	-3 853
Summa	52 957	34 223	29 952	23 262	15 383
Räntebärande skulder	501 907	495 388	284 323	326 882	241 084
Likvida medel (inkl. spärrade)	50 824	31 185	128 620	19 820	29 201
Nettoskuld, TEUR	451 083	464 203	155 703	307 062	211 883
Skuldkvot, ggr	8,5	13,6	5,2	13,2	13,8

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022	2021
Förvaltningsresultat	31 001	22 193	17 698	13 413	9 526
Räntekostnader	21 770	14 795	13 586	9 374	5 600
Resultat före räntekostnader	52 771	36 989	31 284	22 787	15 126
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,5	2,3	2,4	2,7
Eget kapital	467 902	437 257	400 176	478 508	309 942
Återläggning derivat	707	2 179	-3 254	-11 022	2 745
Återläggning uppskjuten skatt	30 782	20 935	15 768	18 788	10 855
Långsiktigt substansvärde, TEUR	499 391	460 370	412 689	486 274	323 542
Årets resultat	41 345	4 957	-71 658	108 560	72 334
Genomsnittligt eget kapital	452 579	418 716	439 342	427 251	342 968
Avkastning på eget kapital, %	9,1	1,2	-16,3	25,4	21,1

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 moder-

bolagets 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. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören den 25 mars 2026.

Denna årsredovisning har undertecknats med elektronisk underskrift.

Stockholm den 25 mars 2026

Louise Richnau
Ordförande

Christian Hermelin
Ledamot

Peter Elam Håkansson
Ledamot

Hanna Loikkanen
Ledamot

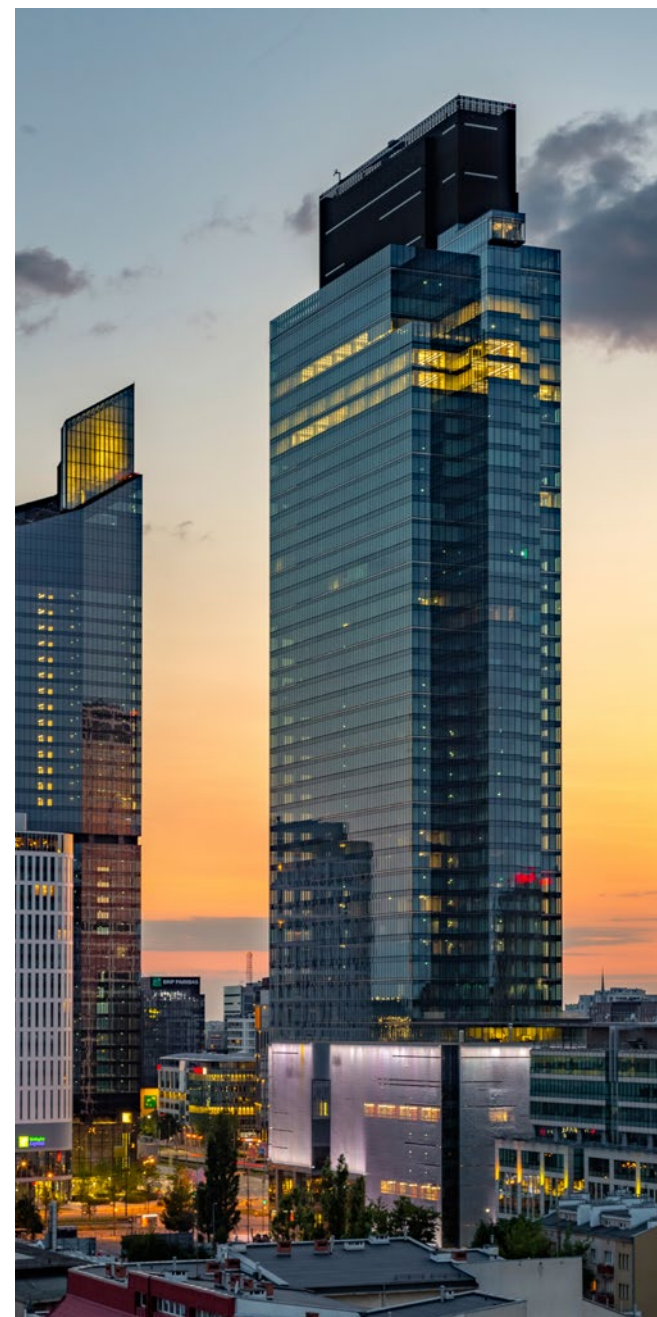
Ylva Sarby Westman
Ledamot

Kestutis Sasnauskas
Verkställande direktör

Stockholm den 26 mars 2026

KPMG AB

Marc Karlsson
Auktoriserad revisor



Fastigheten Warsaw Unit i Warszawa förvärvades 2024.

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 2025 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 101-107. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 51-96 och 101-107 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 2025 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 2025 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 101-107. 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 styrelse 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 74-75 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 960 450 TEUR per den 31 december 2025. Fastigheternas verkliga värde har fastställts baserat på värderingar utförda av oberoende externa värderare och interna värderingar utförda av Eastnine. Extern värdering sker minst en gång under en rullande tolv månadersperiod. De externa och interna värderingarna utförs genom en individuell bedömning för varje fastig-

het av framtida intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav. Värdeförändringar kan uppstå antingen till följd av makro- och mikroekonomiska 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 värderingsmetodiken är rimlig 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 och koncernredovisningen, 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 1-50 och 108-133. Den andra informationen består också av ersättnings-

rapporten 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 Redovisningsstandards 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 upplyser, 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.

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. Risken 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 utförs 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 2025 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, medels-

förvaltningen 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 2025.

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 101-107 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:s revisor av bolagsstämman den 29 april 2025. KPMG AB eller revisorer tillsammans vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2007.

Stockholm den 26 mars 2026

KPMG AB

Marc Karlsson
Auktoriserad revisor

Bolagsstyrningsrapport

För Eastnine AB (publ) (Bolaget) innebär bolagsstyrning det sätt på vilket Bolaget styrs, leds och kontrolleras i syfte att skapa transparens och förtroende hos aktieägare, investerare och andra intressenter.

Tillämpliga regelverk

Bolagsstyrningen i Eastnine bygger på 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 samt 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 har investeringar i moderna, hållbara och högavkastande kontorsfastigheter i förstklassiga lägen i Polen, Litauen och Lettland. Bolaget strävar efter att bli en ledande leverantör av kontor i den snabbast växande delen av Europa. Eastnines huvudkontor är beläget i Stockholm och landskontor med anställda finns i Warszawa, Vilnius samt Riga. Därutöver finns ett lokalkontor i Poznan. Merparten av hyresintäkterna härrör från stora internationella företag. Eastnine har som ambition att förvärva ytterligare kontorsfastigheter i syfte att öka lönsamheten.

Aktien och ägarna

Eastnines aktiekapital uppgick vid årets slut till 4 018 TEUR (4 018). Antalet utgivna aktier uppgick till 98 241 728 (98 241 728), vilket ger ett kvotvärde på 0,0409 EUR per aktie (0,0409). Återköpta aktier, som uppgår till 467 616 (502 124) har ingen andel i Bolagets tillgångar eller resultat, ej heller har de rösträtt. Samtliga övriga aktier 97 774 112 (97 739 604), har en röst och lika rätt till andel i Bolagets tillgångar

och resultat. Peter Elam Håkansson var vid utgången av 2025 största ägare i Eastnine och ägde, privat och via bolag, 17,6 procent av antalet utgivna aktier i Eastnine. Därefter följde Bonnier Fastigheter Invest med 15,8 procent¹. Det fanns ingen ytterligare ägare som ägde 10,0 procent eller mer av aktierna i Bolaget. Tredje största ägare var Eastnines vd Kestutis Sasnauskas som ägde 9,7 procent av antalet utgivna aktier.

Bolagsstämma

Bolagsstämman är Bolagets högsta beslutande organ, och det är vid denna som aktieägarna kan utöva sitt inflytande. Stämman ska hållas inom sex månader från 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 2025

Årsstämman 2025 hölls den 29 april på Citykonferensen Ingenjörshuset i Stockholm. 44 aktieägare var representerade vid stämman, motsvarande totalt 50,0 procent av rösterna i Bolaget (exkluderat aktier innehavda av Bolaget). Årsstämman 2025 godkände bland annat:

- Fastställande av resultat för verksamhetsåret 2024.
- Ansvarsfrihet för styrelse och vd.
- Utdelning om 1,20 SEK per aktie fördelat på fyra utbetalningstillfällen om 0,30 SEK per aktie vardera.
- Att antalet styrelseledamöter ska vara fem.
- Omval av ledamöter, exkluderat Liselotte Hjorth som avböjt omval. Nyval av Louise Richnau till posten som styrelseordförande.
- Styrelsearvode.
- Omval av revisionsbolag.
- Ersättningsrapport.
- 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.

¹ Bonnier Fastigheter Invest avyttrade i mitten av februari 2026 12,3 miljoner aktier i Eastnine och hade därefter aktier motsvarande 3,3 procent av totalt antal utgivna aktier.

Årsstämma 2026

Årsstämma i Eastnine AB äger rum onsdagen den 29 april 2026 kl. 15.00 i IVA Konferenscenter, Grev Turegatan 16 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 till 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 årsstämma. Samtliga aktieägares intressen ska tillvaratas och alla aktieägare har möjlighet att lämna förslag till valberedningen.

Arbetet i valberedningen under 2025/2026

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 2026 tillkännagavs genom pressmeddelande och på Bolagets webbsida den 25 september 2025 och var följande:

- Anna Elam (valberedningens ordförande), som representant för Peter Elam Håkansson.
- Tomas Hermansson, som representant för Bonnier Fastigheter Invest.
- Staffan Malmer, som representant för Kestutis Sasnauskas.
- Louise Richnau, i egenskap av styrelseordförande i Eastnine.

I februari 2026 avyttrade Bonnier Fastigheter Invest delar av sitt innehav i Eastnine och var därefter inte längre till röstetalet andra största aktieägare. 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 2025 beslutades att utse det registrerade revisionsbolaget KPMG, med huvudansvarig revisor Marc Karlsson född 1980, till Bolagets externa revisor för tiden intill slutet av årsstämman 2026. Marc Karlsson är auktoriserad revisor och delägare i KPMG samt aktiv inom KPMG:s internationella fastighetsnätverk. Marc har agerat ansvarig revisor för Eastnine sedan 2025. Bland Marc Karlssons övriga revisionsuppdrag ingår: Nyfosa, Kåpan Fastigheter, Eurocommercial Properties Sweden, Ovzon och Assemblin Caverion Group.

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 2025 uppgick totalt revisionsarvode till 390 TEUR (337), varav 359 TEUR (317) 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. Revisorerna framför då sina observationer från den översiktliga granskningen av delårsrapporten för perioden januari–september, samt bokslutskommunikén, och 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 2025 omvaldes styrelseledamöterna Christian Hermelin, Peter Elam Håkansson, Hanna Loikkanen, Louise Richnau och Ylva Sarby Westman. Louise Richnau valdes till styrelseordförande, tidigare ordförande Liselotte Hjorth hade avböjt omval. Valberedningens uppfattning är att det är väsentligt att arbeta för mångfald i styrelsen och att aktivt söka kompetenta styrelsekandidater bland både kvinnor och män. Styrelsen utgjordes till 60 procent av kvinnor och till 40 procent av män, vilket är jämnast möjliga fördelning när antalet ledamöter är udda. 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.

Styrelsens oberoende

Enligt tillämpliga regelverk anses Louise Richnau, Christian Hermelin, Hanna Loikkanen och Ylva Sarby Westman i befintlig styrelse 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 2025 var en större aktieägare i Bolaget, såsom detta begrepp definieras i Koden. Mer information om styrelsen finns på s. 106.

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 publiceras.
- 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 2025 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 2025 hölls elva styrelsemöten, varav sju ordinarie, ett konstituerande och tre per capsulam-möten. Fokusområden under året har bland annat innefattat:

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

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 verksamheten och Bolagets hållbarhetschef uppdaterar styrelsen löpande om Bolagets hållbarhetsarbete. Styrelsen erbjuder utbildning inom hållbarhet och tema bestäms utifrån styrelsens erfarenhet och behov. Under 2025 genomfördes dock ingen separat hållbarhetsutbildning, utan istället integrerades fördjupade diskussioner om Bolagets klimatfärdplan i det ordinarie styrelsearbetet. 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 hämtade från den årliga medarbetarundersökningen, under 2025 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, under 2025 ägde utvärderingen rum på hösten. Utvärderingen används för att utveckla styrelsearbetet och som grund för valberedningens utvärdering av styrelsens sammansättning. Utvärderingen 2025 åtföljdes av en gemensam uppsummering och sammanfattades med frågor som bör prioriteras framgent. Valberedningen intervjuade också styrelsens ledamöter samt vd och vice vd för att därutöver 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 2024, årsredovisning 2024 samt delårsrapporten januari–september 2025 till styrelsen under året. Motsvarande granskning och rapportering avseende bokslutskommunikén 2025 samt årsredovisning 2025 ägde rum under första kvartalet 2026.

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 har under 2025 bestått av Eastnines styrelseordförande samt styrelseledamöterna Peter Elam Håkansson och Ylva Sarby Westman. Liselotte Hjorth var ordförande fram till årsstämman 2025 och Louise Richnau därefter. Ersättningsutskottet har haft fyra möten under 2025.

Ledningen i Eastnine

Ledningen i Eastnine bestod under inledningen av 2025 av vd och CFO/vice vd. I mitten av februari utökades ledningsgruppen med investeringschef, finanschef samt två befintliga landschefer. I augusti anställdes en landschef i Polen, varefter ledningsgruppen bestått av sju personer. 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.

Verkställande direktören

Vd ansvarar för den dagliga verksamheten i Bolaget enligt instruktioner från styrelsen, övriga riktlinjer samt policydokument. Tillsammans med styrelseordföranden och CFO förbereder vd dagordningen för styrelsemötena och ansvarar för framtagande av erforderligt besluts-

underlag. 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 2025 haft två styrelseuppdrag utanför Bolaget: Rytu Invest AB samt det egna bolaget Schkval AB. Vd hade per 31 december 2025 ett direkt och indirekt aktieinnehav i Eastnine om 9 570 697 aktier, motsvarande 9,7 procent av utgivna aktier i Bolaget. För mer information om vd, se s. 107.

Ersättningar

Ersättning till styrelseledamöterna

Den 29 april 2025 beslutade årsstämman att ersättningen till styrelsens ordförande skulle uppgå till 840 000 SEK (800 000) i årsarvode för tiden fram till årsstämman 2026. 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 efter eget gottfinnande, i enlighet med fastställda interna prestationsbaserade mål, om rörlig kontantersättning ska utgå till de ledande befattningshavarna. Den rörliga kontantersättningen ska huvudsakligen vara kopplad till förutbestämda och mätbara kriterier, som kan vara finansiella eller icke-finansiella. Rörlig lön får högst uppgå till 50 procent av den fasta lönen. Bolagets ledning har individuellt premiebaserade pensionsplaner. Under 2025 beviljades vd och CFO/vice vd rörlig lön, avseende räkenskapsåret 2024, motsvarande 50 procent av fast årlig lön.

För mer information om ersättning till ledningen, se not 5 s. 78–80 samt Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare i Förvaltningsberättelsen på s. 55–56.

Aktierelaterade incitamentsprogram

Eastnine har per 31 december 2025 ett långsiktigt incitamentsprogram - LTIP 2024. Syftet med programmet 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 2022

Eastnines årsstämma 2022 beslutade om införande av ett långsiktigt incitamentsprogram för anställda i Bolaget (LTIP 2022). Programmets löptid var drygt tre år. Vid löptidens slut var den sammanlagda uppfyllnadsgraden för villkoren 20,0 procent. Tilldelning ägde rum i augusti 2025 och totalt tilldelades deltagarna 34 508 aktier.

Teckningsoptionsprogram, LTIP 2024

Vid årsstämman 2024 beslutades om införande 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 begränsat 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 de 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 för 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 28 (Finansiella risker och riskhantering) på s. 91-92.

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 2025 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.

Styrelse



Louise Richnau (f.1966)
Styrelseordförande sedan 2025,
invald 2024

Utbildning: Civilingenjör, Kungliga
Tekniska Högskolan i Stockholm

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

Styrelseuppdrag: Ordförande i Bantaba.
Ledamot Lotsberget, Propel Capital V,
Capital VI och Capital VII samt
Råsundapokalen

**Aktieinnehav inkl. närstående
och bolag¹:** 151 818

**Oberoende gentemot Bolaget
och bolagsledningen:** Ja

**Oberoende gentemot
större aktieägare:** Ja

Årligt arvode, TSEK: 840

Närvaro styrelsemöten 2025:
11 av 11



Christian Hermelin (f.1964)
Styrelseledamot sedan 2020

Utbildning: Fil. kandidatexamen
i företagsekonomi, Umeå Universitet

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

Styrelseuppdrag: Inga

**Aktieinnehav inkl. närstående
och bolag¹:** 156 928

**Oberoende gentemot Bolaget
och bolagsledningen:** Ja

**Oberoende gentemot
större aktieägare:** Ja

Årligt arvode, TSEK: 420

Närvaro styrelsemöten 2025:
11 av 11



Peter Elam Håkansson (f.1962)
Styrelseledamot sedan 2014

Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan
i Stockholm, studerat vid EDHEC i Lille

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

Styrelseuppdrag: Ordförande i East Capital
Holding samt styrelseuppdrag inom East
Capital-gruppen. Ordförande i stiftelsen
Svenska Musikkattens Hus. Ledamot i
Atlantic Grupa in Croatia, Bonnier News
Business, Cicero Fonder, Cicero Holding,
Garna Stockholm Holding, LaSpa Group i
Estland, Hjerta och Trygg stiftelsen samt
Kgl Ingenjörsvetenskapsakademien (IVA),
avdelning Ekonomi

**Aktieinnehav inkl. närstående
och bolag¹:** 17 532 610

**Oberoende gentemot Bolaget
och bolagsledningen:** Ja

**Oberoende gentemot
större aktieägare:** Nej

Årligt arvode, TSEK: 420

Närvaro styrelsemöten 2025:
11 av 11



Hanna Loikkanen (f.1969)
Styrelseledamot sedan 2023

Utbildning: Civil- och företagsekonom
vid Handelshögskolan i Helsingfors.
International Economics Studies vid
University of New South Wales, Sydney,
Australien

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

Styrelseuppdrag: Ledamot i VEF Ltd.

**Aktieinnehav inkl. närstående
och bolag¹:** Inget

**Oberoende gentemot Bolaget
och bolagsledningen:** Ja

**Oberoende gentemot
större aktieägare:** Ja

Årligt arvode, TSEK: 420

Närvaro styrelsemöten 2025:
11 av 11



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: Ledamot i EPRA
rådgivande nämnd

**Aktieinnehav inkl. närstående
och bolag¹:** 10 552

**Oberoende gentemot Bolaget
och bolagsledningen:** Ja

**Oberoende gentemot
större aktieägare:** Ja

Årligt arvode, TSEK: 420

Närvaro styrelsemöten 2025:
11 av 11

¹ Aktieinnehav per 28 februari 2026.

Ledning



Kestutis Sasnauskas (f.1973)
Vd sedan 2017, anställd sedan 2016

Utbildning:
Ekonomistudier vid Handels-
högskolan i Stockholm,
Vilnius Universitet samt
Gotlands Universitet

Arbetslivserfarenhet (urval):
Chief Investment Officer
Eastnine. Partner, med-
grundare och ansvarig för
private equity samt fastigheter
East Capital

Styrelseuppdrag:
Rytu Invest samt det egna
bolaget Schkval

Aktieinnehav¹:
9 785 697, inkl bolag

Teckningsoptioner:
290 524



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

Utbildning:
Civilekonom, Umeå
Universitet

Arbetslivserfarenhet (urval):
Head of Capital Markets
Catella Corporate Finance.
Vice vd, finans- och IR-chef
Klöver samt informations-
och IR-chef Fastighets AB
Tornet

Styrelseuppdrag:
Inga

Aktieinnehav¹:
124 725, inkl. närstående

Teckningsoptioner:
145 262



Emil Holmström (f.1989)
Chief Investment Officer
sedan 2024, anställd sedan
2016

Utbildning:
Masterexamen i redovisning
och ekonomi, Handels-
högskolan i Stockholm

Arbetslivserfarenhet (urval):
Head of Investments, Eastnine
och analytiker, East Capital

Styrelseuppdrag:
Ledamot och ägare av egna
bolaget Kvarnbo Holding

Aktieinnehav¹:
225 789, inkl.bolag

Teckningsoptioner:
290 524



Eric Stadler (f.1980)
Finanschef sedan 2025,
anställd sedan 2016

Utbildning:
Civilingenjör i Industriell
Ekonomi, Kungliga Tekniska
Högskolan, Stockholm

Arbetslivserfarenhet (urval):
Struktur- och Treasury-
ansvarig, Eastnine samt
produktchef, East Capital

Styrelseuppdrag:
Inga

Aktieinnehav¹:
26 672

Teckningsoptioner:
29 052



Julia Racewicz-Lewandowska
(f.1981)
Landschef i Polen sedan 2025

Utbildning:
Master of Science i
Management, Warszawas
Universitet

Arbetslivserfarenhet (urval):
Head of Asset Management,
Savills Investment
Management Asset Manager,
Hines Polska

Styrelseuppdrag:
Inga

Aktieinnehav¹:
Inget

Teckningsoptioner:
Inga



Julius Niedvaras (f.1978)
Landschef i Litauen sedan
2018

Utbildning:
MBA, Pforzheim Universitet
MBA, Vilnius Universitet

Arbetslivserfarenhet (urval):
Country Manager for
Lithuania, East Capital Group,
Investment Manager, Arco
Vara

Styrelseuppdrag:
Inga

Aktieinnehav¹:
17 271

Teckningsoptioner:
Inga



Janis Meiers (f.1991)
Landschef i Lettland sedan
2023, anställd sedan 2021

Utbildning:
EMBA, Stockholms
Handelshögskola i Riga

Arbetslivserfarenhet (urval):
Project Manager, Eastnine
Latvia, Private developer,
Various Private Ventures

Styrelseuppdrag:
Ledmot och ägare av egna
bolaget SIA RE:Solutions

Aktieinnehav¹:
Inget

Teckningsoptioner:
29 052

¹ Aktieinnehav per 28 februari 2026.



Korsningen vid Warsaw Unit i Warszawa är en livlig knutpunkt dit Warszaborna enkelt tar sig med kollektivtrafik, bil, cykel eller till fots.

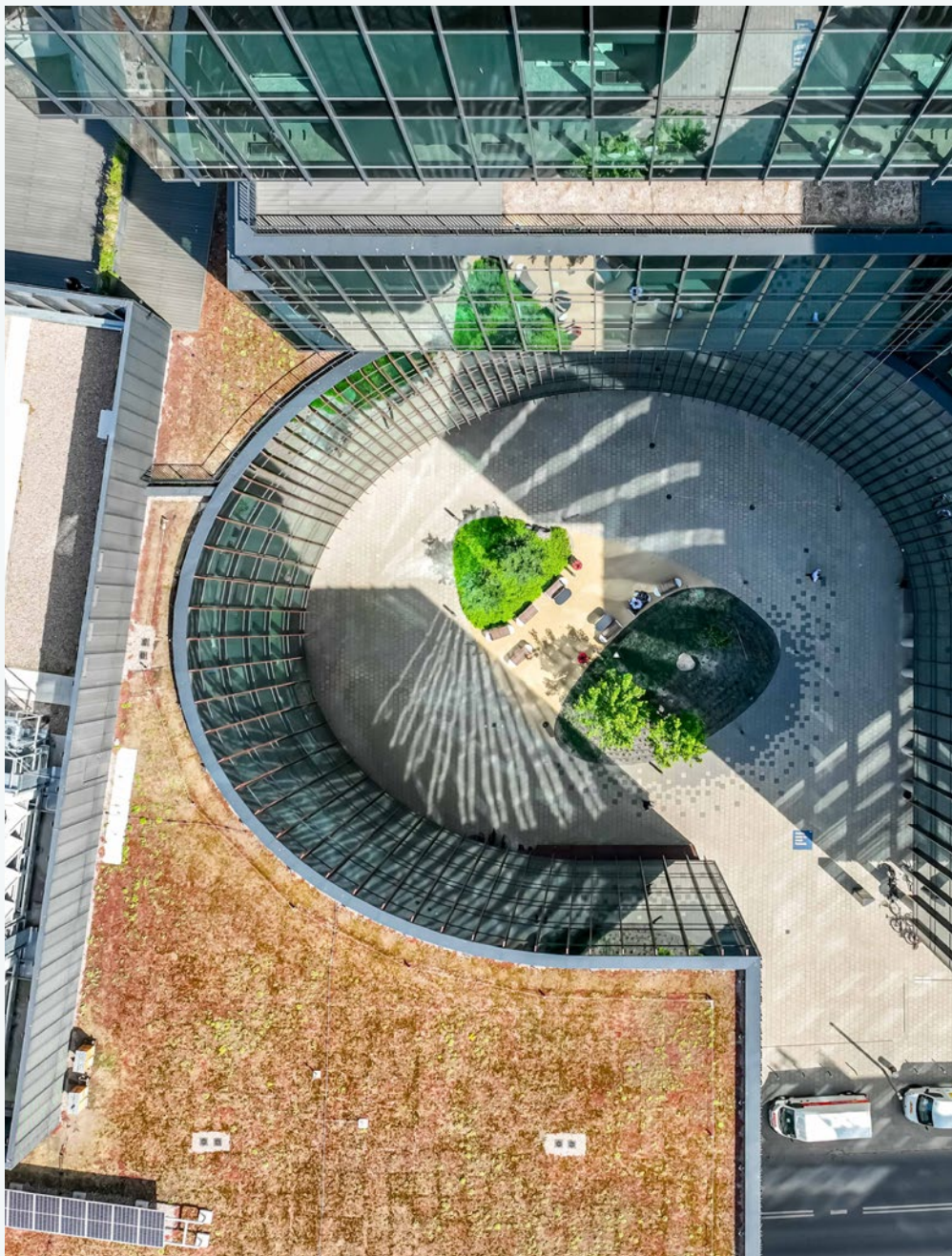
Övrig information

Detta kapitel innehåller Eastnines områdesspecifika mål, nyckeltal och utfall inom hållbarhet samt hållbarhetsupplysningar med utgångspunkt i ramverket GRI och rapportering enligt TCFD och EU-taxonomin. Dubbel väsentlighetsanalys har genomförts enligt CSRD och upplysningarna har mappats mot ESRS, utan fullständig ESRS-efterlevnad.

93%
Medarbetarnöjdhet

97%
Taxonomiförenlig omsättning

60%
Kvinnor i styrelsen



Torg som möteplats i mitten av fastigheten Nowy Rynek D i Poznan.

Hållbarhetsupplysningar

Eastnines hållbarhetsupplysningar har upprättats med utgångspunkt i GRI Standards 2021 och omfattar räkenskapsåret 2025. I avsnittet redovisas även Bolagets rapportering i linje med TCFD, EU:s taxonomiförordning samt områdesspecifika mål och nyckeltal.

Eastnines hållbarhetsupplysningar har upprättats med utgångspunkt i GRI (Global Reporting Initiative) Standards 2021 och omfattar perioden 1 januari–31 december 2025. Ett GRI-index på sidorna 123–124 anger var respektive upplysning återfinns i årsredovisningen samt innehåller kommentarer avseende eventuella avvikelser eller om upplysningar ej är tillämpliga.

Rapporteringen baseras på en väsentlighetsanalys, som sedan 2024 kompletteras med en dubbel väsentlighetsanalys (Double Materiality Analysis, DMA) i linje med metodiken enligt Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD). Den dubbla väsentlighetsanalysen bekräftar att de tidigare identifierade väsentliga hållbarhetsfrågorna fortsatt är relevanta. Vid översynen under 2025 identifierades inga behov av förändringar i listan över väsentliga hållbarhetsfrågor.

Eastnine omfattas för närvarande inte av kraven på hållbarhetsrapportering enligt CSRD. Till följd av det antagna stop-the-clock-förslaget, som innebär att EU-kommissionens Omnibus-förslag om hållbarhetsrapportering skjuts upp, föreligger ingen skyldighet att tillämpa CSRD före räkenskapsåret 2027. Bolaget följer utvecklingen av CSRD och European Sustainability Reporting Standards (ESRS). Hållbarhetsrapporteringen vidareutvecklas successivt genom att i ökande utsträckning inkludera ESRS-anpassade upplysningar avseende väsentliga hållbarhetsfrågor, bland annat upplysningar i linje med Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) samt EU:s taxonomiförordning, vilka ingår i denna rapport. Rapporten har inte varit föremål för extern granskning.

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

Nyckeltal hållbarhet

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

Område	Syfte	Mål	Nyckeltal	Utfall 2025	Styrning/åtgärder/kommentarer	Möjligheter/skapat värde	FN:s globala mål
Framtidssäkra fastigheter	Certifiering	Extern verifiering av byggnadens hållbarhetsprestanda.	100 % certifierat bestånd (minst LEED Gold/BREEAM bestånd, % Excellent).	Andel certifierat bestånd, %.	100 % (100) certifierat bestånd, varav 97 % LEED Platinum/BREEAM Outstanding och 3 % LEED Gold. - Certifieringskrav integrerat i investerings- och förvärvsprocessen. - Åtgärds- och kostnadsbedömning avseende ej verifierade fastigheter genomförs vid förvärv. - Certifieringsprocess initieras normalt inom 12 månader från tillträde. - Löpande uppföljning av certifieringsstatus i förvaltningen.	 	
	Energi	Fossilfri energiförsörjning i fastighetsbeståndet.	100 % fossilfri energi senast 2030.	Andel fossilfri energi, %.	81 % (81) av energimixen var fossilfri under 2025. - Samtliga elavtal, inklusive hyresgästernas, ska avse fossilfri el. - Energins ursprung beaktas vid upphandling, installation och uppgradering av energilösningar. - Möjligheter till lokal fossilfri energiproduktion, såsom takmonterade solpaneler, utvärderas för samtliga fastigheter. - Aktiv dialog förs med lokala partners och myndigheter för att påskynda utfasningen av fossila bränslen, med särskilt fokus på Polen. - Exempel på åtgärder 2025: Installation av takmonterade solpaneler på Alojjas Biroji (Lettland) samt Nowy Rynek D och Nowy Rynek E (Polen). Installation av värmepump för minskad användning av fossilbaserad fjärrvärme i Nowy Rynek E (Polen).	 	
	Energi	Minskad energi-användning.	25 % lägre energiintensitet till 2030 (jämfört med 2025), motsvarande cirka 5 % per år.	Förändring av total energi-användning, kWh/kvm/år.	- Normaliserad energianvändning inkl. hyresgäst: +2 % till 139 kWh/kvm (-1 % i jämförbart bestånd) - Energianalys ingår i teknisk och kommersiell due diligence vid förvärv. - Energy Management System (EMS) används för kontinuerlig uppföljning och analys av energianvändning. - Uppföljning behandlas i månatliga möten med ledningen. - Energimål ingick 2025 i ledningens ersättningsstruktur. - Internt krav på minst 80 % av möjliga poäng i energikategorin inom certifieringsramverken LEED och BREEAM. - Exempel på åtgärder 2025: LED-belysning i kontors- och gemensamma ytor i Alojjas Biroji (Lettland). DX-installation för kyla och värme (test) i 3Bures-1,2 (Litauen). Installation av värmepump i Nowy Rynek E (Polen).	 	
	Vattenförbrukning	Minskad vattenanvändning.	Minska vattenförbrukningen med minst 1,5 % per år i genomsnitt under en femårsperiod.	Vattenanvändning, liter/kvm/år.	- Vattenanvändning per kvm i samtliga fastigheter: +6 % till 330 liter/kvm. - Utveckling sedan 2020: -2 % totalt i direktförvaltade fastigheter, +6 % totalt. Ökningen förklaras av återgång till arbete från kontor. - Vattenanvändningen i fastigheterna avser främst hygienändamål och påverkas i huvudsak av närvaro i byggnaderna, installerad utrustning samt löpande drift, underhåll och läckageövervakning. - Byggnadscertifiering på hög nivå utgör huvudstrategin för förbättrad vattenprestanda och omfattar krav på vatteneffektivitet och installation av vattenbesparande utrustning. - Vid ombyggnationer och hyresgäst Anpassningar används vattenbesparande utrustning som standard.	 	

Ekonomi

- Stärkt fastighetsvärde
- Tillgång till grön finansiering
- Lägre driftkostnader
- Attraktivitet för hyresgäster

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 2025	Styrning/åtgärder/kommentarer	Möjligheter/skapat värde	FN:s globala mål
Framtidssäkra fastigheter	Avfallshantering	Cirkuläritet och resurs-effektiv avfalls-hantering.	Ökad andel åter-vunnet avfall	Andel åter-vunnet avfall, %.	Direktförvaltade fastigheter: 42 % (44) Samtliga fastigheter: 40 % (40)	- Regelbundna avfallsrevisioner genomförs i samtliga fastigheter, ofta inom ramen för omcertifieringsprocesser. - Förbättringsåtgärder prioriteras vid renoveringar, inklusive optimerad avfallslogistik och tydligare sorteringslösningar. - Digital uppföljning av avfall används i Warsaw Unit. Under slutet av 2025 har en alternativ systemleverantör anlitats för pilotprojekt med digital spårning av avfallsflöden i fastigheter i Poznan. - Resultaten från pilotprojektet kommer att utvärderas inför eventuell breddinförande i Baltikum.	 
	Material	Minskad klimat-påverkan från renovering och hyresgäst-anpassningar.	Minst 52 % lägre klimatavtryck per kvm till 2030	Klimatav-tryck per kvm, kg CO ₂ e/kvm.	Under 2024–2025 har arbetet fokuserat på datainsamling och etablering av referensnivåer. I flera kategorier saknas ännu fullständig data, vilket innebär att faktisk reduktion följs upp från och med kommande år.	- Gemensam metod för klimatberäkning per projekt och kategori har etablerats. - Digital struktur för insamling och uppföljning av projektdata har implementerats. - Klimatkrav integreras successivt i projekterings- och upphandlingsprocesser. - Landsspecifika referensvärden och reduktionsbanor fastställs i nästa fas.	 
Hållbar investering	Utsläpp	Minska klimat-påverkan från fastighets-drift.	Nettonollutsläpp av växthusgaser 2040 (Net Zero) samt minst 47 % lägre utsläppsintensitet per kvm till 2030 i fastighetsdrift	Utsläpps-intensitet i fastighets-drift (Scope 1–3), kg CO ₂ e/kvm.	9,3 kg CO ₂ e/kvm (9,4) Jämförbart bestånd: 4,0 kg CO ₂ e/kvm I jämförbart bestånd minskade utsläppsintensiteten med -55 % det senaste året.	- Energieffektivisering och övergång till fossilfri energi är centrala åtgärder för minskade utsläpp i fastighetsdriften. - En klimatfärdplan till 2030 har tagits fram under 2025 och omfattar identifierade åtgärder som värmepumpar och ytterligare energieffektivisering. - Bolagets klimatmål är validerade av Science Based Targets initiative (SBTi) och utformade i enlighet med SBTi:s sektorsspecifika kriterier för fastighetsbolag (Buildings Sector Criteria).	 
	Finansiering	Säkerställa långsiktig tillgång till kapital.	Ökad andel grön finansiering.	Andel grön finansiering, %.	Grön finansiering utgjorde 88 % (76) av total räntebärande skuld.	- Grön finansiering prioriteras i samband med refinansiering och nya förvärv. - Under 2025 ökade andelen gröna lån främst som ett resultat av Eastnines förbättringsåtgärder avseende energiprestanda för befintliga fastigheter.	 
	GRESB	Regionalt ledarskap inom hållbarhet.	5 stjärnor i GRESB (bland topp 20 % i GRESB:s globala jämförelse)	GRESB-poäng och stjärnor.	91 (92) av 100, motsvarande 5 stjärnor i GRESB.	- GRESB-resultatet baseras på en sammanvägd bedömning av Eastnines arbete inom hållbar fastighetsförvaltning. - Bedömningen omfattar bland annat energieffektivitet, klimatpåverkan, certifieringar, styrning samt socialt ansvar. - Resultatet ger en samlad bild av Bolagets hållbarhetsprestanda i jämförelse med internationella branschaktörer.	 

Ekonomi

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

Renomé

- Renomé 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 2025	Styrning/åtgärder/kommentarer	Möjligheter/skapat värde	FN:s globala mål																				
Företagskultur	Transparens och affärsetik i verksamheten.	Korruptionsfri och etisk verksamhet.	Antal korruptionsincidenter.	Inga rapporterade incidenter eller misstankar om överträdelser under 2025.	- Årlig utbildning i antikorruption för samtliga medarbetare. - Antikorruptionspolicy, uppförandekod för leverantörer och medarbetare samt visseblåsarkanal fungerar som centrala styrmekanismer för att förebygga oetiskt beteende och säkerställa affärsetik och god praxis.		16 Medansvarig innebär ansvar																				
Kunder/hyresgäster	Hög kundnöjdhet.	Kundnöjdheten ska överstiga 50 på NPS-skalan.	NPS i årlig kundundersökning, poäng.	73 (60) poäng på NPS-skalan som går från -100 till +100 2025 +73 -100 +100 2024 +60 -100 +100	- Årlig kundundersökning genomförs i alla fastigheter, med undantag för S7-fastigheterna där företagen som hyr lokaler av Eastnine har egen förvaltning. - Resultaten analyseras och används som underlag för förbättring av service, drift och underhåll av fastigheterna och gentemot hyresgäster.		3 God hälsa och välbefinnande																				
Medarbetare	Attrahera och behålla kompetenta medarbetare.	Förtroendeindex enligt Great Place to Work ska uppgå till minst 90 %.	Förtroendeindex, %	<table><tr><td>Mål</td><td>2025</td><td>2024</td></tr><tr><td>90 %</td><td>93 %</td><td>91 %</td></tr></table>	Mål	2025	2024	90 %	93 %	91 %	- Medarbetare ges möjlighet till kontinuerlig kompetensutveckling. - Förmåner erbjuds och anpassas lokalt, inklusive subventionerade luncher, friskvårdsbidrag och hälsoundersökningar. - Förstärkt föräldraledighetsersättning tillämpas för anställda i Sverige.		3 God hälsa och välbefinnande														
Mål	2025	2024																									
90 %	93 %	91 %																									
	God hälsa och välbefinnande hos medarbetare.	Sjukfrånvaro under 3 %.	Andel sjukfrånvaro, %	Total sjukfrånvaro: 1,2 % (0,7) Korttidsfrånvaro: 1,2 % (0,7) Långtidsfrånvaro: 0,0 % (0,0)	- Friskvårdsbidrag erbjuds samtliga medarbetare. - Vaccination erbjuds som en del av det förebyggande hälsoarbetet. - Kompletterande sjukvårdsförsäkring erbjuds, inklusive årlig hälsoundersökning. - Medarbetare och hyresgäster uppmuntras till regelbunden fysisk aktivitet genom hälsofrämjande initiativ.		3 God hälsa och välbefinnande																				
	Jämställd och inkluderande arbetsplats.	Jämn fördelning av män och kvinnor på samtliga ledningsnivåer inom företaget eftersträvas.	% kvinnor/ % män.	<table><tr><th></th><th colspan="2">Kvinnor</th><th colspan="2">Män</th></tr><tr><th></th><th>Antal</th><th>%</th><th>Antal</th><th>%</th></tr><tr><td>Styrelse</td><td>3</td><td>60</td><td>2</td><td>40</td></tr><tr><td>Ledning</td><td>2</td><td>29</td><td>5</td><td>71</td></tr></table>		Kvinnor		Män			Antal	%	Antal	%	Styrelse	3	60	2	40	Ledning	2	29	5	71	- Könsfördelning beaktas vid rekryteringsbeslut - Resultat från den årliga medarbetarundersökningen, inklusive frågor om mångfald, jämställdhet och inkludering (DEI), används som underlag för uppföljning och utveckling - Bolaget strävar efter jämn könsfördelning i ledande positioner		5 Jämställdhet
	Kvinnor		Män																								
	Antal	%	Antal	%																							
Styrelse	3	60	2	40																							
Ledning	2	29	5	71																							

Ekonomi

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

Renommé

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

Riskreducering

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

Område	Syfte	Mål	Nyckeltal	Utfall 2025	Styrning/åtgärder/kommentarer	Möjligheter/skapat värde	FN:s globala mål
Ansvarsfull verksamhet	Leverantörer	Ökad transparens och ansvar i leverantörskedjan.	Alla kvalificerade strategiska leverantörer granskas ur ett hållbarhetsperspektiv.	Andel granskade leverantörer, %.	100 % kvalificerade strategiska leverantörer har granskats ur ett hållbarhetsperspektiv.	- Nya leverantörer uppmuntras att genomföra webbaserad självskattning för identifiering av hållbarhetsrisker. - Hållbarhetsgranskning genomförs vid upphandling och för strategiska leverantörer. - Vid nybyggnation kompletteras hållbarhetsgranskningen med fysiska revisioner på plats.	 
	Gröna hyresavtal	Samarbete med hyresgäster för ett mer hållbart fastighetsbestånd.	Ökad användning av gröna hyresavtal.	Andel uthyrningsbar yta med gröna hyresavtal, %.	Gröna hyresavtal används i 11 av 15 fastigheter, motsvarande 45 % (45) av fastigheternas bruttoarea.	- Gröna hyresavtal används i samtliga fastigheter i Lettland och Litauen, med undantag för Uptown Park i Litauen. - Avtalen innehåller klausuler som möjliggör samarbete kring energieffektivisering och andra optimeringsåtgärder. - Arbete pågår för att utvärdera hur liknande avtal kan införas avseende fastigheter i Polen.	 

Ekonomi

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

Renomé

-  Renomé 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)

GRI-noter

Generella upplysningar

Aktiviteter och Anställda

2-7 Medarbetare

Eastnine hade vid årets slut 27 anställda, varav elva i Sverige, åtta i Litauen, fem i Lettland och tre i Polen.

	Sverige	Litauen	Lettland	Polen	Totalt	
					2025	2024
Totalt antal anställda	11	8	5	3	27	22
Varav kvinnor	4	6	3	2	15	12
– heltid	4	6	3	2	15	12
– deltid	–	–	–	–	–	–
– tillfälligt anställda	–	–	–	–	–	–
Varav män	7	2	2	1	12	10
– heltid	7	2	2	1	12	10
– deltid	–	–	–	–	–	–
– tillfälligt anställda	–	–	–	–	–	–

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 (HTE) vid rapporteringsperiodens slut, som är involverade i dessa tjänster.

Antalet HTE uppgick till 164,2 (131,2) och ökningen jämfört föregående år är hänförlig till de fastighetsförvärv som genomfördes 2024 och som ingår för helåret 2025.

	Litauen	Lettland	Polen	Totalt	
				2025	2024
Administratörer	7,5	0	8,0	15,5	10,5
Teknisk fastighetsskötsel	15,0	4,0	23,0	42,0	27,0
Säkerhet	12,5	7,7	37,0	57,2	50,2
Städning	27,0	7,0	15,5	49,5	43,5
Totalt	62,0	18,7	83,5	164,2	131,2

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.

	2025	2024
Total ersättning till vd (högst betald), TEUR	425	409
Median årlig total ersättning för samtliga anställda (exklusive högst årlig ersättning), TEUR	93	87
Förhållande mellan högst betald (vd) och median (exklusive högst årlig ersättning), ggr	4,7	4,7
Median ersättningsökning samtliga anställda (exklusive högst årlig ersättning), %	6,7	14,3
Ersättningsökning vd, %	3,8	-15,0
Förhållande ersättningsökning mellan högst betald och median (exklusive högst årliga ersättning), ggr	0,6	-1,1

Alla medarbetare som var anställda vid årets slut är inkluderade i ovanstående data över löneskillnader. Ingen omräkning till HTE 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 utgör ramen för hur Bolaget bedriver sin verksamhet samt samverkar med medarbetare och affärspartners. Policyramverket baseras 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 ramverk har integrerats i Bolagets interna styrdokument och konkretiserats genom specifika policyer som reglerar olika delar av Eastnines verksamhet (se tabell över interna styrdokument).

Eastnine åtar sig att respektera och skydda internationellt erkända mänskliga rättigheter i den egna verksamheten samt i leverantörsledet, i enlighet med FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter. Utveckling och uppdatering av Bolagets policyer, inklusive frågor relaterade till mänskliga

rättigheter, sker med beaktande av dialog med relevanta intressenter såsom medarbetare, leverantörer och andra affärspartners. Synpunkter från denna dialog beaktas i implementering och uppföljning av policyramverket. De mest relevanta riskerna avseende mänskliga rättigheter i Eastnines verksamhet bedöms vara arbetsvillkor i leverantörsledet, icke-diskriminering och likabehandling inom organisationen samt affärsetiska risker kopplade till Bolagets affärsrelationer. Dessa risker hanteras genom uppförandekod, leverantörskod och relaterade styrdokument.

Eastnine tillämpar försiktighetsprincipen i sitt hållbarhetsarbete, vilket innebär att potentiella miljörisiker beaktas även när det råder osäkerhet i det vetenskapliga underlaget. I sådana fall vidtas förebyggande åtgärder i syfte att minimera eller hantera identifierade risker.

Bolagets hållbarhetsarbete styrs av följande policyer och riktlinjer: Sustainability Policy, 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. Genom Diversity & Equal Treatment Policy främjar Eastnine en inkluderande arbetsmiljö som respekterar mänskliga rättigheter och säkerställer lika möjligheter oavsett kön, ålder, etnicitet, religion, funktionsvariation eller annan skyddad grund. Diskriminering och trakasserier tolereras inte.

Eastnine är för närvarande inte certifierat enligt ISO 14001 (miljöledningssystem). Bolaget bedriver dock ett systematiskt miljöarbete genom fastställda policyer, mål, uppföljning och intern kontroll inom ramen för ovanstående styrdokument.

Eastnine bedriver sin verksamhet i enlighet med tillämpliga lokala och internationella lagar och förordningar samt genomför klimat- och miljöriskbedömningar som en integrerad del av Bolagets due diligence-process vid fastighetsförvärv. Ytterligare information om riskhantering återfinns på sidorna 59-66.

Policyer ses över och uppdateras årligen eller vid behov. Samtliga medarbetare informeras om eventuella förändringar eller uppdateringar, och antikorrupsionspolicyen behandlas särskilt inom ramen för den årliga utbildningen på området. Utbildningen omfattar även frågor kopplade till mänskliga rättigheter, inklusive icke-diskriminering, arbetsvillkor och leverantörsansvar, i syfte att säkerställa intern medvetenhet och efterlevnad av uppförandekod och leverantörskod. Frågor relaterade till tvångsarbete och människohandel omfattas av uppförandekod och leverantörskod samt behandlas inom ramen för den årliga utbildningen.

Interna styrdokument för Eastnines hållbarhetsarbete

Policy/Riktlinje	Syfte och mål	Hur policyn implementeras i verksamheten
Sustainability Policy	Definierar övergripande principer, mål och styrande riktlinjer för Eastnines hållbarhetsarbete, inklusive klimat- och miljöfrågor, energieffektivitet, resursanvändning, socialt ansvar, affärsetik samt bolagsstyrning. Policyn säkerställer att hållbarhet är integrerad i affärsstrategi, investeringsbeslut, fastighetsförvaltning och riskhantering.	Integreras i affärsplan, investeringsprocesser och förvaltningsstrategier. Konkretiseras genom mätbara hållbarhetsmål, uppföljning via interna rapporteringssystem samt årlig översyn och fastställande av styrelsen. Policyn ligger till grund för operativa handlingsplaner, hållbarhetscertifieringar och löpande riskbedömningar.
Anti-Corruption Policy	Säkerställa ett högt etiskt förhållningssätt och förebygga, identifiera och hantera korruption och oetiskt beteende.	Obligatorisk antikorrupsionsutbildning för samtliga medarbetare årligen. Efterlevnad följs upp av ansvarig ledningsfunktion och genom interna kontroller.
Code of Business Conduct	Fastställa grundläggande principer för affärsetik, ansvarstagande och professionellt uppförande.	Kommuniceras till samtliga anställda. Efterlevnad säkerställs genom årlig utbildning, löpande dialog i organisationen samt bekräftelse från medarbetare.
Supplier Code of Conduct	Säkerställa ansvarsfulla leverantörsrelationer avseende miljö, sociala frågor och affärsetik.	Strategiska leverantörer genomför egenbedömning inom miljö, styrning och socialt ansvar. Avvikelser analyseras och åtgärdsplaner följs upp av ansvariga inom Eastnine.
Diversity & Equal Treatment Policy	Främja en inkluderande arbetsmiljö som respekterar mänskliga rättigheter, mångfald och lika möjligheter.	Integrerad i rekryterings- och personalprocesser. Uppföljning sker genom medarbetarundersökningar, dialog i organisationen och rapportering till ledning och styrelse.
Work Environment & Employee Health Guidelines	Säkerställa en trygg, hälsosam och utvecklande arbetsmiljö.	Implementeras genom systematiskt arbetsmiljöarbete, regelbundna medarbetarsamtal och uppföljning inom ledningsgruppen.
Whistleblower Policy	Möjliggöra anonym rapportering av misstänkta oegentligheter eller oetiskt beteende.	Extern visselblåsarkanal tillgänglig via Eastnines webbplats. Ärenden hanteras konfidentiellt enligt fastställda rutiner och rapporteras till styrelsen vid behov.
Environmental Policy	Minska negativ miljöpåverkan och hantera miljörelaterade risker i fastighetsverksamheten.	Implementeras genom interna krav på fastighetscertifiering, mål för energi-, utsläpps- och vattenförbrukning samt uppföljning via nyckeltal och årlig rapportering.
Sustainability Strategy for New Developments and Reconstruction (Rekommendationer)	Säkerställa hållbarhetskrav vid nyutveckling och ombyggnation.	Integreras i investeringsbeslut och projektstyrning genom definierade hållbarhetskrav och uppföljning i projektprocessen.
IT Security Policy, Privacy Policy & Privacy Guidelines	Skydda personuppgifter och annan känslig information samt säkerställa informationssäkerhet.	Implementeras genom fastställda IT-rutiner, återkommande utbildning för medarbetare och kontinuerlig uppföljning av incidenter och efterlevnad.

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, och följa upp, Bolagets hållbarhetsarbete samt säkerställa att fastställda mål och riktlinjer efterlevs. Det operativa ansvaret för det löpande hållbarhetsarbetet är delegerat till Bolagets hållbarhetschef, som kvartalsvis – eller oftare vid behov – rapporterar till styrelsen om utvecklingen av hållbarhetsarbetet, inklusive eventuella avvikelser från fastställd strategi och mål.

Hållbarhetschefen har även en löpande och direkt dialog med styrelseordföranden. Under året har inga väsentliga avvikelser kopplade till hållbarhetsarbetet eller uppförandekoden rapporterats till styrelsen. För ytterligare information om styrelsens styrning av hållbarhetsarbetet, se s. 103.

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

De insamlade resultaten analyseras samt systematiseras och utgör ett viktigt underlag för åtgärdsplaner samt vidare utveckling av verksamheten. För att fånga upp ett bredare sammanhang och identifiera nya utmaningar, inklusive miljöfrågor som kan påverka verksamheten, genomförs även löpande omvärldsbevakning av media och samhällsdebatt.

Deltagande i branschledda initiativ, konferenser, paneldiskussioner samt samarbeten med ideella organisationer bidrar med ytterligare perspektiv och insikter som används i det fortsatta utvecklingsarbetet och i hållbarhetsstrategin.

För att stärka transparensen har Eastnine en visselblåsarfunktion där anställda, hyresgäster och andra intressenter anonymt kan rapportera synpunkter eller misstänkta oegentligheter kopplade till verksamheten.

Väsentliga frågor

3-1 Process för att fastställa väsentliga hållbarhetsfrågor

Eastnines väsentliga hållbarhetsfrågor identifieras genom en strukturerad och återkommande process som kombinerar erfarenheter från den löpande fastighetsförvaltningen, dialog med centrala intressenter – såsom medarbetare, hyresgäster, leverantörer, finansiärer och det bredare samhället – samt analys av branschpraxis, regulatoriska krav och samhällsförväntningar på fastighetsbolag.

Väsentlighetsbedömningen har sedan flera år tillbaka uppdaterats regelbundet i samband med den årliga uppföljningen av hållbarhetsarbetet. Sedan 2024 har processen vidareutvecklats genom införandet av ett digitalt systemstöd för hållbarhetsstyrning, vilket möjliggör en mer strukturerad, spårbar och konsekvent bedömning av risker, påverkan och prioriteringar över tid.

Sedan 2024 genomför Eastnine även en fördjupad dubbel väsentlighetsanalys i enlighet med kraven i EU:s hållbarhetsdirektiv CSRD och de tillhörande ESRS-standarderna. Analysen omfattar både verksamhetens påverkan på miljö och samhälle ("impact"-väsentlighet) samt finansiella risker och möjligheter kopplade till hållbarhetsfrågor (finansiell väsentlighet). Analysen genomförs med stöd av det digitala hållbarhetssystemet, vilket möjliggör ett strukturerat arbetssätt samt löpande uppföljning.

DMA:n baseras på interna workshops, ledningsdialog, intressentinsikter samt en genomgång av Eastnines värdekedja, affärsmodell och geografiska marknader. Resultatet används för att bedöma vilka hållbarhetsfrågor som är mest relevanta ur ett strategiskt, operativt och finansiellt perspektiv.

Analysen bekräftade tidigare identifierade fokusområden och resulterade inte i att några nya väsentliga hållbarhetsfrågor identifierades. De prioriterade frågorna har strukturerats i tre värdeskapande områden som fortsatt utgör grunden för Eastnines hållbarhetsarbete och rapportering: framtidssäkra fastigheter, hållbar investering samt ansvarsfull affärsverksamhet.

DMA:n ses som ett levande verktyg och uppdateras löpande för att säkerställa att Eastnines hållbarhetsarbete är relevant i relation till verksamhetens utveckling, intressenternas förväntningar och förändrade regulatoriska krav.

3-2 Lista på väsentliga frågor

Tabellen nedan visar Eastnines väsentliga hållbarhetsfrågor, strukturerade utifrån Bolagets tre värdeskapande områden. För att säkerställa jämförbarhet och framtida rapporteringsberedskap redovisas hur de väsentliga frågorna motsvarar både tillämpliga GRI Standards och relevanta ESRS-standarder enligt EU:s hållbarhetsdirektiv CSRD. Mappningen till ESRS baseras på resultatet av Eastnines dubbla väsentlighetsanalys, som genomfördes under 2024 och bekräftades under 2025 utan förändringar.

	Eastnines väsentliga frågor	GRI Standards	ESRS
Framtidssäkra fastigheter	Energiprestanda och förnybar energi	Energi	ESRS E1 – Klimatförändringar
	Effektiv och cirkulär resursanvändning	Energi, vatten, avfall	ESRS E5 – Resursanvändning och cirkulär ekonomi
	Begränsning av klimatrelaterade fysiska risker	–	ESRS E1 – Klimatförändringar
	Hållbarhetscertifiering av byggnader	–	ESRS E1 – Klimatförändringar
Hållbar investering	Växande lönsam verksamhet	–	–
	EU-taxonomiförenlig verksamhet	–	ESRS 2 – Allmänna upplysningar
	Minskad klimatpåverkan	Utsläpp	ESRS E1 – Klimatförändringar
	Toppranking i GRESB	–	–
Ansvarsfull verksamhet	Maximera grön finansiering	–	ESRS E1 – Klimatförändringar
	Hög affärsetik och transparens	Antikorruption	ESRS G1 – Affärsetik
	Hög kundnöjdhet	Kundernas hälsa och säkerhet	ESRS S4 – Konsumenter och slutanvändare
	Värdefulla partnerskap för hållbart samhälle	–	–
	Medarbetarnas hälsa och välbefinnande	Sjukfrånvaro, kompetensutveckling för anställda	ESRS S1 – Den egna arbetskraften
	Jämställdhet och mångfald	Mångfald och lika möjligheter	ESRS S1 – Den egna arbetskraften
	Hållbara leverantörskedjor	Leverantörsutvärdering avseende påverkan på miljö samt sociala kriterier	ESRS S2 – Arbetstagare i värdekedjan

Antikorruption

3-3 Styrning av väsentliga frågor

205-2 Kommunikation kring, och utbildning i, policyer och rutiner för antikorruption

205-3 Bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder

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

Eastnine har en visselblåsarfunktion som möjliggör anonym rapportering av misstänkta oegentligheter, både för medarbetare och externa parter. Rapporterade ärenden kan leda till disciplinära åtgärder, uppsägning och/eller polisanmälan. Bolagets antikorruptionsarbete vilar på Eastnines uppförandekod för anställda och leverantörer samt Bolagets Anti-Corruption Policy.

Samtliga anställda genomgår regelbundet utbildning i antikorruption. Under 2025 genomfördes en fördjupande workshop med extern expertis inom finansiell brottsprevention. Workshopen fokuserade på korruptionsrisker specifika för fastighetsbranschen, inklusive risker kopplade till upphandling, leverantörsrelationer, transaktioner, intressekonflikter samt lokala marknadsförhållanden. Utbildningen syftade till att stärka medarbetarnas riskmedvetenhet och förmåga att identifiera och hantera potentiella korruptionssituationer i det dagliga arbetet.

Policyer och riktlinjer uppdateras årligen av styrelsen för att säkerställa fortsatt relevans och efterlevnad. Efterlevnaden följs upp löpande och eventuella behov av ytterligare åtgärder identifieras genom uppföljning, interna kontroller och personalutbildning. Under 2025 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 enbart om kostnadsbesparingar, utan är även en avgörande del i arbetet med att reducera utsläpp och bidra till en mer hållbar fastighetssektor.

Rapportering och omfattning

Energiredovisningen för 2025 omfattar samtliga fastigheter i Eastnines portfölj. Förbrukningen rapporteras dels för hela förvaltningsportföljen, dels separat för direktförvaltade fastigheter. I de direktförvaltade fastigheterna delas elförbrukningen upp i fastighetsel och verksamhetsel, där den senare avser hyresgästernas elanvändning. Förbrukningsdata för kyla ingår i el- och värmeförbrukningen och rapporteras därför inte separat. Energiprestanda beräknas som den totala energiförbrukningen, inklusive el, värme och bränsleanvändning, dividerad med bruttoarea (GFA), uttryckt i kWh per kvm.

Strategi och arbetssätt för energieffektivisering

Eastnines arbete med energieffektivisering bygger på en kombination av tekniska investeringar, systematisk uppföljning och tydliga krav i såväl förvaltning som projektutveckling. Hållbarhetscertifiering är ett viktigt verktyg i detta arbete. Bolaget eftersträvar certifiering enligt minst LEED Gold eller BREEAM Excellent. För större nybyggnadsprojekt är det interna målet att uppnå en energiintensitet om cirka 50 kWh per kvm.

För att säkerställa att certifieringsarbetet ger faktisk effekt prioriteras energieffektiviserande åtgärder inom energikategorin. Ambitionen är att uppnå minst 80 procent av de tillgängliga poängen inom energiområdet i relevanta certifieringsramverk.

Energieffektiviseringen bedrivs löpande genom kontinuerlig uppföljning, analys och optimering av energianvändningen. Ett internt energiuppföljnings- och analysystem, i kombination med uppdaterade rapporteringsrutiner på olika organisatoriska nivåer, möjliggör en datadriven styrning av energiprestandan och snabb identifiering av avvikelser.

Under året har insatser omfattat uppgraderingar av BMS-system, ökad automatisering av drift, optimering av ventilations- och kylsystem, installation av solpaneler samt övergång till LED-belysning vid ombyggnationer och hyresgäst Anpassningar. Installation av UV-fönsterfilter har fortsatt i fastigheter där det bidrar till minskat kylbehov och förbättrat inomhusklimat.

Eastnine är inte certifierat enligt ISO 50001. Energistyrning sker genom interna rutiner, digital uppföljning och fastställda energimål.

Utfall 2025

Den totala energiförbrukningen uppgick 2025 till 46 220 MWh (30 581), motsvarande en ökning om 51 procent i absoluta tal. Ökningen förklaras främst av att Nowy Rynek E och Warsaw Unit ingår i portföljen under hela 2025 till skillnad från 2024. Dessa fastigheter har medfört en ökning av bruttoarean med 33 procent och svarar för cirka 36 procent av den totala energiförbrukningen i absoluta tal.

För jämförbart bestånd, det vill säga exklusive fastigheter som förvärvats under något av åren, var utvecklingen mer stabil. Den normaliserade energiförbrukningen per kvm i den jämförbara portföljen minskade marginellt jämfört med föregående år, vilket indikerar att den underliggande energieffektiviteten i det befintliga beståndet har bibehållits trots ett ökat totalt energibehov i koncernen.

Den normaliserade energiförbrukningen för samtliga fastigheter uppgick till 139 kWh per kvm (137), en ökning om 2 procent, jämfört med föregående år. För direktförvaltade fastigheter uppgick den normaliserade totalenergiförbrukningen till 136 kWh per kvm (131), medan fastighetsenergin uppgick till 101 kWh per kvm (96). Den absoluta energiförbrukningen per kvm uppgick till 130 kWh per kvm (130) för samtliga fastigheter.

All inköpt el, inklusive hyresgästernas elanvändning, är förnybar. Andelen förnybar energi i den totala energianvändningen uppgick till 81 procent (81). Andelen påverkas främst av energimixen i respektive land samt andelen fjärrvärme i fastighetsbeståndet.

Eastnine fortsätter att arbeta systematiskt med energifrågor genom uppföljning, analys och tekniska investeringar i syfte att minska klimatpåverkan och stärka fastigheternas långsiktiga hållbarhetsprestanda.

	Normaliserad förbrukning				Absolut förbrukning			
	2025	2024	Förändring	Förändring jämförbart bestånd	2025	2024	Förändring	Förändring jämförbart bestånd
			%	%			%	%
Energiprestanda, kWh/kvm								
Direktförvaltade fastigheter ¹								
Total energiförbrukning ²	136	131	3	-2	127	124	2	-4
– varav fastighetsenergi	101	96	5	-4	92	89	3	-7
Samtliga fastigheter								
Total energiförbrukning ²	139	137	2	-1	130	130	1	-3

¹ S7-fastigheter inkluderas ej.

² Total energiförbrukning avser alla energislag i fastigheten inklusive elanvändning av hyresgäster.

Energiförbrukning totalt ¹ , MWh	Förändring, %	
	2025	2024
El	30 797	19 324
Fjärrvärme	15 170	10 626
Naturgas	252	631
Totalt	46 220	30 581
Andel förnybar energi, %	81	81

¹ Total energianvändning inklusive hyresgästernas verksamhetsel.

Vatten

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

Vattenanvändning är en viktig fråga ur såväl miljö- som kostnads-perspektiv. Effektiv vattenhantering bidrar till minskad resursförbrukning, lägre driftkostnader för hyresgäster och ökad motståndskraft mot framtida vattenrelaterade risker. Som fastighetsägare kan Eastnine påverka vattenförbrukningen genom tekniska system och installationer samt genom kravställning i samband med ny- och ombyggnationer.

Vattenredovisningen för 2025 omfattar hela fastighetsportföljen. Redovisningen är uppdelad i två kategorier: direktförvaltade fastigheter och samtliga fastigheter. Uppföljning sker i enlighet med Bolagets miljöpolicy samt de krav som ställs inom ramen för hållbarhetscertifieringar såsom LEED och BREEAM. Förvaltningsorganisationen i respektive land ansvarar för att vattenbesparande lösningar, såsom snålspolande armaturer, samt att kontinuerlig uppföljning av läckage, implementeras och optimeras. Samtliga fastigheter är anslutna till kommunala vattennät och den redovisade vattenförbrukningen motsvarar totalt vattenuttag. 100 procent av vattenuttaget sker via kommunala dricksvattensystem.

Utfall 2025

Den totala vattenförbrukningen i direktförvaltade fastigheter uppgick under 2025 till 88 318 kbm (47 225), motsvarande 298 liter per kvm (263), vilket innebär en ökning om 13 procent, jämfört med föregående år. För samtliga fastigheter uppgick vattenförbrukningen till 116 584 kbm (73 550), motsvarande 330 liter per kvm (312), en ökning om 6 procent. Ökningen under året är huvudsakligen hänförlig till högre närvaro på kontoren, vilket påverkar både sanitets- och köksrelaterad vattenanvändning. I de baltiska fastigheterna har den genomsnittliga

uthyrningsgragen ökat jämfört med föregående år, vilket haft en direkt påverkan på förbrukningsnivåerna.

Långsiktig utveckling

Sett över en längre tidsperiod har vattenförbrukningen per kvm minskat betydligt jämfört med nivåerna före pandemin. I direktförvaltade fastigheter har förbrukningen minskat från 445 liter per kvm år 2019 till 298 liter per kvm 2025, trots variationer mellan enskilda år.

För hela fastighetsportföljen har motsvarande utveckling varit från 505 liter per kvm år 2019, till 330 liter per kvm 2025.

Vattenanvändningen i kontorsfastigheter är samtidigt starkt kopplad till faktisk nyttjandegrad, vilket innebär att förändringar i beläggning får tydligt genomslag i intensitetstalen.

Med hänsyn till att vatteneffektiviteten redan är relativt hög i portföljen och att nyttjandegraden ökar, kommer fokus framåt att ligga på teknisk optimering, beteendepåverkan samt förebyggande läckagekontroller.

Eastnine genomför en övergripande screening av vattenstress baserat på WRI Aqueduct Water Risk Atlas (Baseline Water Stress). Fastigheterna är belägna i områden klassificerade som låg till medelhög vattenstress och ingen fastighet är belägen i områden med hög eller extrem vattenstress.

Eftersom ingen fastighet är belägen i områden med hög eller extrem vattenstress uppgår vattenuttaget i sådana områden till 0 kbm (0 % av totalt vattenuttag).

Vattenrelaterade risker, inklusive fysisk vattenbrist och regulatoriska förändringar i områden med förhöjd vattenstress, beaktas inom ramen för Bolagets klimatriskanalys och due diligence-process.

Spillvatten leds till kommunala avloppssystem för rening och inga direkta utsläpp till ytvatten förekommer. Då ingen fastighet är belägen i områden med hög eller extrem vattenstress sker inget utsläpp av spillvatten i sådana områden. Ingen återanvändning av vatten sker för närvarande.

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)

Växthusgasutsläpp

Fastighetssektorn står för en betydande andel av de globala växthusgasutsläppen. För Eastnine är energieffektiv drift, fossilfri energi och minskad klimatpåverkan i värdekedjan därför centrala delar av den hållbara affärsmodellen.

Utsläppen redovisas enligt GHG-protokollet och omfattar Scope 1, 2 och 3. Bolaget tillämpar ”operational control approach”, vilket innebär att samtliga fastigheter där Eastnine har operativ kontroll under kalenderåret inkluderas.

År 2024 utgör basår för Bolagets klimatomål enligt Science Based Targets initiative (SBTi). I början av 2026 validerades Eastnines kort- och långsiktiga klimatomål av SBTi i enlighet med kraven i SBTi:s Corporate Net-Zero Standard samt sektorsspecifika kriterier för fastighetssektorn (Buildings Sector Criteria). De validerade målen är förenliga med en utsläppsminskningsbana i linje med 1,5°C.

Scope 1 – Direkta utsläpp

Scope 1 omfattar direkta utsläpp från fastigheternas drift, främst naturgas för uppvärmning samt köldmedieläckage.

Under året minskade Scope 1-utsläppen, huvudsakligen till följd av utfasning av gasuppvärmning i Valdemara Centrs. Kvarvarande naturgasanvändning är begränsad. Variationer i köldmedieutsläpp beror på att påfyllnad sker vid behov, vilket kan ge skillnader mellan åren.

Under 2025 rapporterades inga utsläpp av farliga luftföroreningar (HAP¹) från Eastnines verksamhet.

Scope 2 – Indirekta utsläpp från inköpt energi

Scope 2 omfattar utsläpp från inköpt el, fjärrvärme och fjärrkyla. Utsläppen redovisas enligt både marknadsbaserad och platsbaserad metod².

¹ Hazardous Air Pollutants (HAP) är ett samlingsbegrepp för giftiga eller på annat sätt skadliga luftföroreningar.
² Utsläpp från inköpt el redovisas enligt både marknadsbaserad metod (market-based method) och platsbaserad metod (location-based method) i enlighet med GHG Protocol.

Vatten	Total förbrukning, kbm			Förbrukning, liter/kvm		
	2025	2024	Förändring, %	2025	2024	Förändring, %
Direktförvaltade fastigheter	88 318	47 225	87	298	263	13
Samtliga fastigheter	116 584	73 550	59	330	312	6

Eastnine köper 100 procent förnybar el och redovisar därför noll marknadsbaserade utsläpp från el. Fjärrvärme utgör den största utsläppsposten och påverkas av respektive lands energimix.

De totala Scope 2-utsläppen ökade under året till följd av inkluderingen av Warsaw Unit och Nowy Rynek E i Polen, där emissionsfaktorerna är högre än i Baltikum. För jämförbar portfölj minskade utsläppen med 23 procent, drivet av energieffektivisering och lägre förbrukning.

För att minska beroendet av mer koldioxidintensiv fjärrvärme i Polen har värmepump installerats i Nowy Rynek E och installation planeras i Nowy Rynek D.

Växthusgasutsläpp, ton CO₂e

Utsläpp	Utsläppskälla	2025	2024	Kommentar
Scope 1	Totalt	84	394	Minskningen av Scope 1-utsläpp drivs främst av utfasning av gasuppvärmning. Lägre köldmedieläckage beror på tidsmässig variation och oregelbunden påfyllning. Jämförbar procentuell förändring kan inte beräknas.
	Köldmedieläckage	38	266	Variationer i köldmedieläckage mellan åren beror på oregelbunden påfyllning samt på antalet fastigheter som haft behov av påfyllning under respektive period. Jämförbar procentuell förändring kan inte beräknas.
	Naturgas	46	128	Minskningen är en följd av utfasning av gasuppvärmning i Valdemara Centrs. Kvarvarande gasanvändning är begränsad till en mindre handelsbyggnad i anslutning till kontorsfastigheten Alojias Biroji.
Scope 2	Totalt	3 217	1 831	På jämförbar basis minskade utsläppen med 23 %, drivet av lägre fjärrvärmeförbrukning i Nowy Rynek D samt lägre emissionsfaktorer i Litauen. Den totala ökningen under 2025 är hänförlig till inkludering av Warsaw Unit och Nowy Rynek E, som tillsammans stod för 56 % av fjärrvärmeutsläppen.
	Fjärrvärme	3 217	1 831	
	Elektricitet (marknadsbaserad)	0	0	100 % av köpt el är upphandlad från förnybara källor, vilket medför noll marknadsbaserade Scope 2-utsläpp.
	Elektricitet (platsbaserad)	6 766	1 878	Den absoluta ökningen beror på inkludering av Warsaw Unit (62 % av totalen) och Nowy Rynek E (13 % av totalen) i Polen, där emissionsfaktorerna för el i det lokala elnätet är höga till följd av en kolintensiv energimix. På jämförbar basis minskade utsläppen med 13 %.
Scope 3	Totalt	2 552	2 541	Ökningen förklaras huvudsakligen av hyresgästangepassningar och inköp av varor och tjänster.
	Lokalanpassningar och renoveringar	950	525	Ökningen beror främst på ett större hyresgästangepassningsprojekt för Vilnius kommun i fastigheten 3Bures-1,2. Utsläpp från kapitalvaror varierar mellan år beroende på genomförda in- och utflyttningsprojekt och speglar därmed projektvolym, snarare än en strukturell förändring. KPI:er följs upp på projektnivå mot individuell baslinje. Jämförbar procentuell förändring kan inte beräknas.
	Energi-/bränslerelaterade utsläpp	849	1 315	Avser utsläpp som uppstår i leverantörsledet vid produktion av den energi och de bränslen som används (Scope 1 och 2). Ej jämförbara med föregående år till följd av justerade emissionsfaktorer under 2025.
	Tjänsteresor	28	22	Avser flygresor, taxiresor och hotellövernattningar vid affärsresor. Uppgifterna baseras på faktisk data i kombination med schablonestimat. Ökningen under året beror på fler resor till Polen samt ett ökat antal medarbetare. Jämförbar procentuell förändring kan inte beräknas.
	Inköp av varor och tjänster	725	355	Beräkningen är "spend-based". Ökningen 2025 beror på inkludering av Warsaw Unit och Nowy Rynek E. På jämförbar basis minskade utsläppen med 3 %.
	Totalt (Scope 1, 2 & 3)	5 852	4 766	
Totalt (Scope 1 & 2)		3 301	2 225	
Utsläppsintensitet (Scope 1 & 2)	kgCO ₂ e/kvm	9	9	Utsläppsintensiteten i jämförbart bestånd minskade med 55 %, men inkludering av Warsaw Unit och Nowy Rynek E som förvärvades i november respektive juni 2024, medförde att portföljens totala utsläppsintensitet var i stort sett oförändrad, 9,3 kg CO ₂ e/kvm mot 9,4 föregående år.

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 viktig fråga för branschen, då deponering inte bara medför miljökostnader, utan även bidrar till koldioxidutsläpp.

I Eastnines verksamhet följs i nuläget avfall från hyresgästers verksamheter upp, eftersom Bolaget inte bedriver egen nyproduktion som genererar byggavfall. Hyresgäst Anpassningar utförs av externa leverantörer och omfattas inte av våra nuvarande uppföljningssystem, vilket är ett område för möjlig framtida utveckling. Avfall från större ombyggnationer hanteras i stället inom redovisningen av utsläpp i Scope 3, där LCA-beräkningar genomförs för större projekt. I denna sektion redovisas således avfall från hyresgästers verksamheter, vilket huvudsakligen avser sedvanligt kontorsavfall. Eastnine tillämpar ett strukturerat återvinningsprogram i samtliga direktförvaldade fastigheter. Hyresgäster erbjuds källsorteringslösningar för papper, plast, metall, glas och organiskt avfall. Uppföljning sker genom digitala verktyg, faktiska mätningar samt, där direkt mätning inte är möjlig, schablonbaserade beräkningsmetoder.

Målsättningen är att öka återvinningsgraden och minska andelen avfall som går till deponi eller förbränning. Som hyresvärd kan Eastnine påverka detta genom förbättrad uppföljning och tydligare kommunikation av avfallsdata till hyresgäster, samt genom att utveckla rutiner och verktyg för en mer effektiv avfallshantering.

Utfall 2025

Den totala avfallsmängden uppgick till 1 223 ton (1 025), varav 975 ton genererades i direktförvaldade fastigheter och 247 ton i indirekt förvaldade. Icke-farligt avfall uppgick till 1 223 ton, motsvarande 100

procent av den totala avfallsmängden. Materialåtervinningsgraden uppgick till 42 procent i direktförvaldade fastigheter och 29 procent i indirekt förvaldade, motsvarande cirka 40 procent totalt. Detta innebär att cirka 40 procent av det icke-farliga avfallet materialåtervanns under året. Den samlade avfallsdiversionsgraden uppgick till cirka 40 procent. Avfallsmängden uppgick till 3,5 kg per kvm (4,3), vilket innebär en minskad intensitet.

Farligt avfall

Under 2025 rapporterades inget farligt avfall från fastighetsbeståndet. Detta omfattar avfallsströmmar såsom elektronik (WEEE), batterier och ljuskällor, vilka enligt europeisk avfallsklassificering normalt betraktas som farligt avfall. Dessa avfallsströmmar uppstår sporadiskt och i begränsade volymer inom kontorsverksamhet. Eventuellt farligt avfall hanteras separat genom certifierade entreprenörer i enlighet med gällande lagstiftning.

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 tydliga hållbarhetskriterier. Arbetet styrs av Uppförandekoden för leverantörer, där Eastnine ställer krav på att leverantörer följer samma standarder för regelefterlevnad, mänskliga rättigheter och arbetsvillkor som gäller internt.

För att öka transparensen och säkerställa efterlevnad har Eastnine implementerat ett webbaserat utvärderingssystem. Systemet bygger

på ett omfattande frågeformulär och möjliggör en strukturerad bedömning av leverantörer utifrån miljömässiga och sociala aspekter. Utvärderingen omfattar samtliga strategiska leverantörer, det vill säga aktörer inom bygg, design, fastighetsunderhåll, drift och konsulttjänster. Utvärderingar genomförs löpande för nya leverantörer och vart tredje år för befintliga. Samtliga strategiska leverantörer har bedömts genom det webbaserade verktyget.

Eastnines leverantörsbas består huvudsakligen av tjänsteleverantörer inom teknisk förvaltning, underhåll, städning och säkerhet. Verksamheterna omfattar inte tillverkningsprocesser, industriell produktion eller aktiviteter med betydande risk för miljöförurening, och Bolaget anlitar för närvarande inga leverantörer med produktionsanläggningar eller hög miljöriskexponering. Eventuella risker eller avvikelser som identifieras hanteras genom dokumenterad dialog, korrigerande åtgärdsplaner med tydliga tidsramar samt uppföljande utvärdering.

Under 2025 identifierades inga fall av bristande efterlevnad av miljölagstiftning eller Uppförandekoden för leverantörer. Inga betydande negativa miljöeffekter rapporterades i leverantörsledet och inga korrigerande åtgärdsplaner avseende miljöfrågor krävdes.

Genom systematisk leverantörsriskgranskning och riskbaserad dialog arbetar Eastnine proaktivt för att förebygga miljömässiga och sociala risker i leverantörskedjan.

Kompetensutveckling för anställda

3-3 Styrning av väsentliga frågor

404-3 Andel anställda som får regelbunden utvärdering gällande prestation och karriärutveckling

Kompetensförsörjning och medarbetarutveckling är en del av Eastnines arbete med att säkerställa långsiktig organisatorisk kapacitet och genomförande av Bolagets strategi. Processen för prestations- och utvecklingsutvärdering omfattar samtliga anställda och genomförs årligen.

Den årliga processen inkluderar:

- Utvärdering av prestation i förhållande till individuella och Bolagets mål
- Dialog om kompetensbehov och framtida utveckling
- Fastställande av individuella utvecklingsplaner
- Identifiering av utbildningsinsatser och successionsbehov

Avfall	Totalt, ton			Kg/kvm			Andel avfall till återvinning, %	
	2025	2024	Förändring, %	2025	2024	Förändring, %	2025	2024
Direktförvaldade fastigheter	976	778	25	3,3	4,3	-24	42	44
Samtliga fastigheter	1 223	1 025	19	3,5	4,3	-19	40	40

Resultatet av utvärderingarna sammanställs på aggregerad nivå och används som underlag för planering av kompetensutveckling, ledarskapsinsatser och resursallokering. Övergripande analys rapporteras till ledningen.

Under 2025 genomförde 100 procent av samtliga anställda en dokumenterad årlig prestations- och utvecklingsutvärdering. Processen omfattar samtliga anställningskategorier.

Kompetensutveckling ses som en del av Bolagets riskhantering avseende kompetensbrist, organisationsutveckling och expansionsrelaterade behov.

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.

För att säkerställa en jämställd och inkluderande arbetsplats genomför styrelsen årligen en 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 under 2025 av tre kvinnor och två män, med en kvinnlig styrelseordförande. Bolagsledningen bestod i slutet av 2025 av två kvinnor och fem män, efter att ha utökats med fler funktioner under året.

Under 2025 rapporterades inga fall av diskriminering eller trakasserier.

År	2025	2024
STYRELSE	5	6
Kvinnor		
under 30	–	–
30–50	–	–
över 50	3	4
Män		
under 30	–	–
30–50	–	–
över 50	2	2
LEDNING	7	2
Kvinnor		
under 30	–	–
30–50	1	–
över 50	1	1
Män		
under 30	–	–
30–50	4	–
över 50	1	1
ÖVRIGA ANSTÄLLDA	20	20
Kvinnor		
under 30	1	1
30–50	10	8
över 50	2	2
Män		
under 30	–	–
30–50	6	8
över 50	1	1
Totalt	32	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 servicenivå till sina hyresgäster, med ett starkt fokus på hälsa och välbefinnande i fastigheterna. Arbetet inom området styrs av certifieringskrav inom hälsorelaterade ramverk samt en övergripande engagementpolicy för hyresgäster, som omfattar riktlinjer för inomhusklimat, fysisk aktivitet och säkerhet. Policyn är inspirerad av certifieringsramverket WELL och syftar till att förbättra hälsa och välbefinnande för dem som vistas i byggnaderna.

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

Under 2025 rapporterades inga incidenter av bristande efterlevnad eller avvikelser gällande hälso- och säkerhetsaspekter i byggnaderna.

Rutinmässiga klagomål från hyresgäster avseende inomhusmiljö 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		3-4	
2-2	Enheter som omfattas av hållbarhetsredovisningen			Fastighetsverksamhet i Litauen, Lettland och Polen.
2-3	Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson		109	
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		18-24	
2-7	Medarbetare	3, 6	114	
2-8	Medarbetare som inte är anställda	3, 6	114	
Styrning				
2-9	Sammansättning och struktur för styrning		101-107	
2-10	Nominering och val av högsta styrande organ		101-102	
2-11	Ordförande för högsta styrande organ		102	
2-12	Högsta styrande organets roll i arbetet med översyn och hantering av påverkan		103	
2-13	Delegering av beslutsfattande för att hantera påverkan		103	
2-14	Högsta styrande organets roll i relation till hållbarhetsredovisningen		103	
2-15	Intressekonflikter		106-107	

GRI-standard	Beskrivning	FN Global Compacts principer	Sid	Kommentar
2-16	Kommunikation av kritiska frågeställningar		106	
2-17	Den samlade kunskapen hos det högsta styrande organet		101-102	
2-18	Utvärdering av det högsta styrande organets arbete		102	
2-19	Ersättningspolicy		104	
2-20	Process för att fastställa ersättningar		104	
2-21	Årlig total ersättning		114	
Strategi, policyer och praxis				
2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling		4	
2-23	Värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande	10	114	
2-24	Förankring av värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande		114-116	
2-25	Processer för att avhjälpa negativ påverkan	7	114-116	
2-26	Mekanismer för rådgivning och rapportering av angelägenheter för organisationen		114-116	
2-27	Efterlevnad av lagar och förordningar		114-116	
2-28	Medlemskap i organisationer			UN Global Compact, Green Building Council Lithuania, GRESB, Proptech Association Lithuania
Intressentengagemang				
2-29	Metod för intressentengagemang		116-117	
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		116-117	
	3-2	Lista på väsentliga frågor		117	
Ekonomi					
Antikorruption	3-3	Styrning av väsentliga frågor		116-117	
	205-2	Kommunikation kring, och utbildning i, policyer och rutiner för antikorruption	10	115, 117	
	205-3	Bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder	10	117	
Miljö					
Energi	3-3	Styrning av väsentliga frågor		43-44, 118	
	302-1	Energianvändning inom organisationen	6, 9	7	43-44, 118
	302-3	Energiintensitet	6, 9		118
Vatten	3-3	Styrning av väsentliga frågor		119	
	303-5	Total vattenanvändning	7, 8, 9	11, 12	119
Utsläpp	3-3	Styrning av väsentliga frågor		119-120	
	305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	7, 8, 9	11, 12	120
	305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser från energiförbrukning (Scope 2)	7, 8, 9		120
	305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser	7, 8, 9		120
Avfall	3-3	Styrning av väsentliga frågor		111, 121	
	306-3	Genererat avfall		11, 12	111, 121

Väsentlig fråga	Indikator	FN Global Compacts principer	FN:s globala mål	Sid	Kommentar
Leverantörs- bedömningar avseende miljö	3-3	Styrning av väsentliga frågor		113, 121	
	308-1	Nya leverantörer som utvärderats utifrån miljömässiga kriterier	12	113, 121	
Socialt					
Kompetens- utveckling	3-3	Styrning av väsentliga frågor		121	
	404-3	Andel anställda som får regelbundna utvecklings-samtal	6	121-122	
Mångfald och jämfällighet	3-3	Styrning av väsentliga frågor		112, 122	
	405-1	Mångfald i styrelse, ledning och bland anställda	1, 2, 4, 6	112, 122	
Icke- diskriminering	3-3	Styrning av väsentliga frågor	1, 2, 4, 6	112, 122	
	406-1	Antal fall av diskriminering och hantering av dessa		112, 122	
Leverantörs- utvärdering - socialt	3-3	Styrning av väsentliga frågor		113, 121	
	414-1	Nya leverantörer som utvärderats utifrån sociala kriterier		113, 121	
Kundernas hälsa och säkerhet	3-3	Styrning av väsentliga frågor		122	
	416-2	Incidenter av bristande efterlevnad av regler gällande hälsa och säkerhet för produkter och tjänster	11	122	

Klimatrelaterade upplysningar – TCFD-översikt

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).

Eastnines klimatrelaterade upplysningar är integrerade i årsredovisningen och bolagsstyrningsrapporten och är strukturerade i linje med rekommendationerna från Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD).

Upplysningarna omfattar styrning, strategi, riskhantering samt indikatorer och mål avseende klimatrelaterade risker och möjligheter.

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. 103	a) Beskrivning av klimatrelaterade risker och möjligheter som Eastnine har identifierat. s. 47-48, 59-66, 110-113	a) Beskrivning av processen för att identifiera och bedöma klimatrelaterade risker. s. 47-48	a) Indikatorer för att mäta samt styra klimatrelaterade risker och möjligheter. s. 110-113
b) Ledningens roll avseende bedömning och hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter. s. 4,7,47-48, 103	b) Beskrivning av hur verksamhet, strategi och finansiell planering har påverkats. s. 47-48	b) Beskrivning av processer för att hantera klimatrelaterade risker. s. 47-48	b) Rapportering av Scope 1, 2 och 3 enligt Greenhouse Gas Protocol. s. 119-120
	c) Beskrivning av organisationens strategiska motståndskraft och påverkan av olika klimatrelaterade risker och möjligheter. s. 59-66	c) Beskrivning av hur processerna är integrerade i organisationens övergripande riskhantering. s. 47-48, 59-66	c) Beskrivning av mål som används för att hantera klimatrelaterade risker och möjligheter samt utfall på dessa mål. s. 110-113

Förvärv

ESG-granskning vid förvärv inkluderar:

- Analys av miljöprestanda utifrån energi-användning, utsläpp och certifieringsbetyg.
- Beräkning av optimeringskostnader för att nå önskad prestandanivå.
- Klimatriskanalys 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 lagstiftning, policyer, investeringsflöden, affärsstrategier och kundpreferenser, med en ökad efterfrågan på lösningar som minskar klimatpåverkan. För fastighetssektorn innebär detta bland annat skärpta krav på byggnaders energiprestanda, ökade rapporteringskrav samt förändrade förväntningar från investerare, långgivare och hyresgäster.

Regulatoriska initiativ såsom EU:s klimatmål, energieffektiviseringsdirektiv, EU-taxonomi och nationella energikrav kan påverka värdering, finansieringsvillkor och investeringsbehov i fastighetsportföljen. Fastigheter med låg energiprestanda riskerar ökade driftkostnader, högre kapitalkostnad samt behov av ytterligare investeringar för att möta framtida krav. Omvänt kan energieffektiva och hållbarhetscertifierade byggnader stärka konkurrenskraften, minska vakanser och bidra till högre marknadsvärde.

För Eastnine är omställningsrisker särskilt kopplade till energiprestanda, utsläppsintensitet, tillgång till grön finansiering samt

hyresgästernas ökade krav på hållbara lokaler. Bolaget följer utvecklingen av regulatoriska krav och marknadsförutsättningar löpande och integrerar dessa i investeringsbeslut, förvärvsanalyser och långsiktig affärsplanering. De omställningsrisker som bedöms vara mest relevanta för verksamheten beskrivs mer ingående på s. 65.

Fysiska klimatrisker

Fysiska klimatrisker avser risker kopplade till den globala uppvärmningen och dess påverkan på fastigheters drift, underhåll och långsiktiga värde. Dessa risker inkluderar både akuta händelser – såsom extrem nederbörd, stormar och värmeböljor – samt kroniska förändringar som stigande medeltemperaturer och förändrade nederbörds-mönster.

Fysiska risker kan påverka fastigheternas tekniska system, inomhusklimat, energibehov och försäkringskostnader samt medföra ökade underhålls- och anpassningsinvesteringar. Exponeringen varierar beroende på geografiskt läge, byggnadens konstruktion, tekniska standard och lokala klimatscenarier.

För att bedöma klimatrelaterade risker vid förvärv genomför Eastnine klimatriskanalyser för samtliga nyförvärvade byggnader som en del av ESG-due diligence-processen. Analyserna omfattar bedömning av både nuvarande exponering och framtida risker baserat på vedertagna klimatscenarier. Klimatriskanalyser har även genomförts för befintlig portfölj, i linje med EU-taxonomin krav och etablerade branschverktyg.

Resultaten används för att identifiera behov av förebyggande åtgärder, tekniska anpassningar och prioritering av investeringar i portföljen. De fysiska klimatrisker som bedöms vara mest relevanta för verksamheten beskrivs mer ingående på s. 47-48 samt 59-66.

En samlad beskrivning av hur Eastnine identifierar, bedömer och hanterar klimatrelaterade risker återfinns i avsnittet Framtidssäker portfölj på s. 40.



Hemtrevligt kontor hos hyresgäst i Valdemara Centrs i Riga.

EU-taxonomin

Eastnine omfattas inte av rapporteringskravet enligt EU:s taxonomi för hållbara investeringar. Bolaget har ändå valt att 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.

EU-taxonomin

EU-taxonomin är ett klassificeringssystem som införts av EU för att definiera vilka ekonomiska verksamheter som kan anses vara miljömässigt hållbara. EU-taxonomin syftar till att skapa ett gemensamt ramverk för investerare, företag och beslutsfattare för att identifiera verksamheter som bidrar väsentligt till ett eller flera miljömål, utan att orsaka betydande skada på övriga miljömål (DNSH¹), och samtidigt uppfylla minimiskyddsåtgärder.

Eastnine omfattas inte av de obligatoriska rapporteringskraven enligt EU-taxonomiförordningen. Bolaget har ändå valt att frivilligt rapportera hur de ekonomiska verksamheterna förhåller sig till EU-taxonomin, i syfte att öka transparensen, stödja välgrundade beslut för intressenter samt stärka interna processer kopplade till hållbara investeringar och förvaltning.

Nedanstående upplysningar beskriver hur Eastnines ekonomiska verksamhet 7.7 *Förvärv och ägande av byggnader* förhåller sig till EU:s miljömål, baserat på tillämpliga tekniska granskningskriterier.

EU-taxonomiförenlighet – miljömål

Eastnine har bedömt den ekonomiska verksamheten 7.7 *Förvärv och ägande av byggnader* mot EU-taxonomin tekniska granskningskriterier för miljömålen begränsning av klimatförändringar (CCM²) och, där tillämpligt, anpassning till klimatförändringar (CCA³), inklusive kraven på att inte orsaka betydande skada (DNSH) samt uppfyllelse av minimiskyddsåtgärder.

Begränsning av klimatförändringar (CCM)

För miljömålet begränsning av klimatförändringar anses byggnader vara förenliga med EU-taxonomin om de uppfyller minst ett av följande kriterier, i enlighet med kommissionens delegerade förordning (EU) 2021/2139:

- (i) innehar ett energiprestandacertifikat (EPC) med energiklass A eller högre, eller
- (ii) tillhör de 15 procent mest energieffektiva byggnaderna på den relevanta nationella marknaden, baserat på erkända nationella eller branschspecifika metoder.

Anpassning till klimatförändringar (CCA)

För miljömålet anpassning till klimatförändringar bedöms förenlighet separat och förutsätter dokumenterade klimatrelaterade risk- och sårbarhetsanalyser som visar att väsentliga fysiska klimatrisker har identifierats och hanterats. Tillgångar redovisas endast som förenliga med EU-taxonomin för anpassning till klimatförändringar när de tillämpliga tekniska granskningskriterierna är uppfyllda.

DNSH och minimiskyddsåtgärder

För att klassificeras som förenliga med EU-taxonomin, oavsett miljömål, ska tillgångarna även uppfylla kraven på att inte orsaka betydande skada (DNSH) samt minimiskyddsåtgärder. Eastnine genomför klimatrelaterade riskanalyser för fastighetsportföljen och har bedömt att samtliga befintliga fastigheter uppfyller DNSH-kraven för *ekonomisk verksamhet 7.7*. Efterlevnad av minimiskyddsåtgärder avseende mänskliga rättigheter, antikorruption och transparens säkerställs genom interna uppförandekoder, leverantörsbedömningar samt obligatoriska utbildningar.

¹ DNSH (Do No Significant Harm) – Princip inom EU-taxonomin som innebär att en ekonomisk verksamhet, samtidigt som den väsentligt bidrar till ett miljömål, inte får orsaka betydande skada på något av de övriga miljömålen.

² CCM (Climate Change Mitigation) – Avser begränsning av klimatförändringar och omfattar verksamheter som väsentligt bidrar till att stabilisera eller minska utsläppen av växthusgaser i enlighet med EU-taxonomin mål.

³ CCA (Climate Change Adaptation) – Avser anpassning till klimatförändringar och omfattar verksamheter som väsentligt bidrar till att förebygga eller minska negativa effekter av nuvarande eller förväntade framtida klimatförändringar, inklusive genom klimatrelaterade risk- och sårbarhetsanalyser.



Vackert sedumtak på fastigheten Nowy Rynek D i Poznan.

Lettland

Byggnader	Bedömningsgrund	Begränsning av klimatförändringar (CCM)	Anpassning till klimatförändringar (CCA)
Alojas Biroji; Valdemara Centrs	EPC klass A eller högre	Förenlig	–
Zala 1	Nationellt tröskelvärde för de 15 % mest energieffektiva byggnaderna ¹	Förenlig	–

¹ Borodiņecs, A. (2024). Metod för att fastställa de 15 procent mest energieffektiva bostads- och icke-bostadsbyggnaderna i Lettland, baserat på kraven i EU-taxonomiförordningen (EU) 2020/852 och kommissionens delegerade förordning (EU) 2021/2139. Riga.

Litauen

Byggnader	Bedömningsgrund	Begränsning av klimatförändringar (CCM)	Anpassning till klimatförändringar (CCA)
3Bures-3; S7-1; S7-2; S7-3; Uniq; Uptown Park	EPC klass A eller högre	Förenlig	–
3Bures-1,2; Vertas-1	Nationellt tröskelvärde för de 15 % mest energieffektiva byggnaderna ¹	Förenlig	–
Vertas-2	EPC under taxonomins tröskelvärde	–	–

¹ Lithuanian Building Association. (2024). Metod för att fastställa de 15 procent och 30 procent mest energieffektiva byggnaderna i Litauen, baserat på kraven i EU-taxonomiförordningen (EU) 2020/852 och kommissionens delegerade förordning (EU) 2021/2139. Vilnius.

Polen

Byggnader	Bedömningsgrund	Begränsning av klimatförändringar (CCM)	Anpassning till klimatförändringar (CCA)
Nowy Rynek E; Warsaw Unit	Nationellt tröskelvärde för de 15 % mest energieffektiva byggnaderna ¹	Förenlig	–
Nowy Rynek D	Nationellt tröskelvärde för de 30 % mest energieffektiva byggnaderna	–	Förenlig

¹ Ministerstwo Rozwoju i Technologii. (2023). Taxonomi för hållbar finansiering av investeringar – byggnader, vägledning för tillämpning av EU-taxonomi för byggnader, baserad på EU-taxonomiförordningen (EU) 2020/852 och kommissionens delegerade förordning (EU) 2021/2139. Warszawa.

2025																
KPI	Totalt	Taxonomiberättigade aktiviteter	Andel taxonomiberättigade aktiviteter	Taxonomiförenliga aktiviteter	Andel taxonomiförenliga aktiviteter	Fördelning per miljömål för taxonomiförenliga aktiviteter						Andel möjliggörande verksamhet	Andel övergångsverksamhet	Ej bedömda aktiviteter (icke väsentliga)	Taxonomiförenliga aktiviteter 2024	Andel taxonomiförenliga aktiviteter 2024
						Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Hållbart nyttjande av vatten och marina resurser	Omställning till en cirkulär ekonomi	Förebyggande och begränsning av föroreningar	Skydd och återställande av biologisk mångfald och ekosystem					
	MEUR	MEUR	%	MEUR	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	MEUR	%
Omsättning	61,7	61,7	100	59,7	97	82	14	0	0	0	0	N/A	N/A	N/A	33,9	82
CapEx	5,8	5,8	100	5,4	94	89	5	0	0	0	0	N/A	N/A	N/A	3,1	71
OpEx	21,0	21,0	100	20,4	97	82	15	0	0	0	0	N/A	N/A	N/A	10,2	81

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

Hyresavtal 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 (inkl. spärrade) i förhållande till förvaltningsfastigheternas värde.

Driftnetto

Hyresintäkter minus fastighetskostnader.

Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar, erhållna utdelningar och skatt.

Genomsnittlig räntenivå

Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder vid årets slut.

Hyresintäkter

Debiterade hyror, hyrestillägg och hyresgarantier minus hyresrabatter.

Kapitalbindningstid

Återstående genomsnittlig löptid för räntebärande skulder vid årets slut.

Nettoskuld

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

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 efter avdrag för likvida medel (inkl. spärrade) 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 utgivna aktier med avdrag för återköpta aktier.

Kassaflöde per aktie

Årets kassaflöde dividerat med genomsnittligt antal utgivna aktier med avdrag för återköpta aktier.

Kassaflöde per aktie från den löpande verksamheten

Årets kassaflöde från den löpande verksamheten dividerat med genomsnittligt antal utgivna aktier med avdrag för återköpta akter.

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.

Totalavkastning

Totalavkastning definieras som aktiekursutveckling inklusive utdelning.

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 förfalldagen är noll och avtalet upphör att gälla utan ytterligare betalningsflöden.

Spärrade likvida medel

Spärrade likvida medel är likvida medel på eget konto som säkerhet för banklån eller hyresgästers inbetalda depositioner.

Substansrabatt/premie

Skillnaden mellan substansvärde och börsvärde. Om börsvärdet är lägre än substansvärdet handlas aktien med en substansrabatt, om börsvärdet är högre handlas aktien med premie.

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 2026

Årsstämman i Eastnine AB äger rum onsdagen den 29 april 2026 kl. 15.00 på IVA Konferenscenter, Grev Turegatan 16 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 tisdagen den 21 april 2026 eller, om aktierna är förvaltar-registrerade, begära att förvaltaren rösträtsregistrerar aktierna hos Euroclear Sweden AB i sådan tid att registreringen är verkställd torsdagen den 23 april 2026, dels anmält sin avsikt att delta i årsstämman senast torsdagen den 23 april 2026 enligt följande alternativ:

- per telefon, 08-505 977 00
- via e-post, agm@eastnine.com
- eller per post till: Eastnine AB (publ),
”Årsstämma”, Birger Jarlsgatan 25, 111 45 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 2026 finns på www.eastnine.com.

Kontakt

Huvudkontor, Stockholm

Eastnine AB (publ)
Birger Jarlsgatan 25, 111 45
Stockholm, Sverige
Tel: 08-505 977 00
E-post: info@eastnine.com



Lettland

Eastnine Latvia
Kr. Valdemara iela 21-9
Riga LV-1010, Lettland

Litauen

Eastnine Lithuania
Lvivo g.25-701
LT-09320 Vilnius, Litauen

Polen

Eastnine Polen
Rondo Daszynskiego 1
00-846 Warszawa, Polen

Kalendarium

- Delårsrapport januari–mars 2026: 28 april 2026
- Årsstämma 2026: 29 april 2026
- Delårsrapport januari–juni 2026: 7 juli 2026
- Delårsrapport januari–september 2026: 22 oktober 2026
- Bokslutskommuniké 2026: 9 februari 2027



Lobby i fastighet Nowy Rynek E i Poznan.

ESEF-information

Namn på det rapporterande företaget	Eastnine AB (publ)
Företagets hemvist	Stockholm
Registreringsland	Sverige
Adress till företags huvudkontor	Birger Jarlsgatan 25, 111 45 Stockholm
Huvudsakliga verksamhetsorter	Polen . Litauen . Lettland
Beskrivning av verksamhetens karaktär	Fastighetsbolag
Namn på moderföretag	Eastnine AB (publ)
Företagets rättsliga form	Aktiebolag
Namn på yttersta moderföretag för koncernen	Eastnine AB (publ)

Denna version av årsredovisningen är upprättad i PDF-format. Den officiella årsredovisningen enligt ESEF upprättad i XHTML-format och märkt med iXBRL finns tillgänglig på Eastnines webbplats.

Omslagets framsida: Fastigheten Uptown Park i Vilnius
Omslagets baksida Fastighet Nowy Rynek D i Poznan



Eastnine AB (publ)

Birger Jarlsgatan 25, 111 45 Stockholm

Telefon: +46 8 505 97 700

E-post: info@eastnine.com

www.eastnine.com