

Eastnine delårsrapport januari-september 2026

Fastighetsportföljens värde ökade med 27 procent mot förra kvartalet efter förvärv av ny flaggskeppsfastighet och värdeökningar i beståndet i Warszawa. För kvartalet ökade hyresintäkterna med 3 procent i jämförbar portfölj medan fastighetskostnader tyngs i huvudsak av uppbyggnaden av en egen förvaltningsorganisation. Den genomsnittliga återstående kontraktslöptiden ökade till 4,1 år.

Juli-september 2026

- Hyresintäkterna uppgick till 15 448 TEUR (15 531). I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 3,2 procent.
- Driftnettot uppgick till 13 880 TEUR (14 480).
- Förvaltningsresultatet ökade till 8 520 TEUR (8 222).
- Orealiserade värdeförändringar uppgick till 7 859 TEUR (6 784), varav 3 784 TEUR (4 991) hänförs till fastigheter och 4 075 TEUR (1 793) till derivat. Realiserade värdeförändringar i fastigheter uppgick till -100 TEUR (-).
- Periodens resultat ökade till 13 932 TEUR (9 645).
- Nettouthyrningen uppgick till -154 TEUR (-544).

Januari-september 2026

- Hyresintäkterna uppgick till 46 149 TEUR (46 293). I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 1,4 procent.
- Driftnettot uppgick till 42 054 TEUR (43 322).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 23 438 TEUR (23 953).
- Orealiserade värdeförändringar uppgick till 10 818 TEUR (24 255) varav 4 040 TEUR (24 278) hänförs till fastigheter och 6 778 TEUR (-23) till derivat. Realiserade värdeförändringar i fastigheter uppgick till -2 483 TEUR (-).
- Periodens resultat uppgick till 26 394 TEUR (37 336).
- Nettouthyrningen uppgick till -435 TEUR (-572).

Väsentliga händelser under kvartalet

- Eastnine tillträdde fastigheten The Bridge i Warszawa i slutet av september till ett underliggande fastighetsvärde av 285 MEUR. Byggnaden är i princip fullt uthyrd men per tillträdesdagen var uthyrningsgraden 57 procent vilket temporärt påverkar flertalet nyckeltal, som uthyrningsgrad och förvaltningsresultat. The Bridge planeras vara fullt inflyttad i Q4 2027. Köpeskillingen uppgick till 241 MEUR, efter avdrag för vakanser, hyresrabatter och hyresgästanpassningar.

Väsentliga händelser efter periodens slut

- Eastnine tilldelades högsta betyg i 2026 års GRESB-bedömning.

Vd-ord

Warszawa största marknad efter strategiskt förvärv

Det tredje kvartalet markerar en viktig milstolpe i Eastnines utveckling. Med förvärvet av The Bridge i mål stärker vi vår position i Warszawa samtidigt som vår jämförbara portfölj fortsätter att leverera en rekordhög uthyrningsgrad och god tillväxt. Trots ett mer osäkert ränteläge ser vi fortsatt goda förutsättningar på våra marknader.

Förvärvet ger långsiktigt säkrade kassaflöden

Förvärvet av The Bridge i Warszawa är kvartalets och kanske årets mest betydelsefulla händelse för Eastnine och markerar en viktig milstolpe på vår fortsatta tillväxtresa. Med detta förvärv fördubblar vi vår position i Wola, den mest attraktiva och snabbast växande stadsdelen i centrala Warszawa. I just detta distrikt når vi cirka 9 procent marknadsandel inom kontorssegmentet. Genom förvärvet blir vi en av de tio största kontorsfastighetsägarna i Warszawa, huvudstad i en av Europas snabbast växande ekonomier. Fastigheten omfattar 55 000 kvm av toppmoderna kontor och är uthyrd till nio hyresgäster. De två största är Erste Bank och Visa. Erste Bank, som är Polens tredje största bank med cirka 6 miljoner kunder, har valt The Bridge som sitt huvudkontor och Visa placerar sin globala teknologiutvecklingshubb i Warszawa. Fastigheten är helt nybyggd och Visas lokaler har börjat anpassas för inflyttning under nästa år. Just nu är fastigheten uthyrd till 98 procent, men vi räknar med en ökning till 100 procent inom de närmaste månaderna, varav endast 57 procent är inflyttade per sista september. När samtliga hyresgäster är inflyttade kommer fastigheten att generera starka och säkrade kassaflöden i minst tio års tid. Vid full inflyttning beräknas vårt förvaltningsresultat per aktie att stiga till 0,36 EUR, överskottsgraden stiga till 93,2 procent och direktavkastningen uppgå till 6,2 procent.

Stark utveckling i jämförbar portfölj

Eastnines underliggande verksamhet utvecklas starkt. I jämförbar portfölj växte hyresintäkterna med cirka 3 procent i det tredje kvartalet jämfört samma period föregående år. Bortser vi från The Bridge, som initialt har en del vakanser, uppgick uthyrningsgraden till 97,2 procent, vilket är en toppnotering för Eastnine. Detta vittnar om fortsatt hög efterfrågan på våra lokaler. Nettouthyrningen under kvartalet uppgick till -154 TEUR men med vår höga uthyrningsgrad är det nästan omöjligt att påvisa positiva nettouthyrningssiffror. Med det sagt kommer vi att ha vissa planerade avflyttningar under nästa år, som vi kommunicerat tidigare kvartal. Däremot ser vi fortsatt starkt intresse för våra lokaler samt tydlig minskning av nybyggnation av kontor på samtliga av våra marknader. Kontorshyror är fortsatt stabila och stigande inom vårt segment, mest drivna av fortsatt god efterfrågan, minskat utbud och stigande byggkostnader. De starka kassaflödena från verksamheten har också möjliggjort refinansieringar som i sin tur bidrog till att genomföra förvärvet av The Bridge utan aktieemission. Den goda tillgången till finansiering har dessutom inneburit att vi sänkt den genomsnittliga kreditmarginalen med 34 baspunkter jämfört mot föregående kvartal, samt förlängt ränte- och kapitalbindningen.

En värdeskapande organisation

Vi fortsätter att bygga vår egen organisation i Polen med mål att ta över förvaltningen från extern part. Våra medarbetare är en viktig del av vårt löfte att leverera högkvalitativ service utöver hyresgästernas förväntan. Bägge fastigheterna i Poznan förvaltas av vår egen organisation och under första kvartalet nästa år kommer vi att ta över förvaltningen av fastigheterna i Warszawa. Den positiva resultateffekten av den förändringen blir tydlig från andra kvartalet 2027, eftersom vi fram till dess även har externa förvaltningsavtal.

Med detta vill jag passa på att tacka samtliga medarbetare för en fantastisk insats, både vad gäller genomförandet av förvärvet av The Bridge men också förvaltningen av den löpande verksamheten med fokus på hög kundnöjdhet och lönsamhet. Det är extra roligt att efter vårt senaste förvärv befäster Eastnine sin position som ett av de största börsnoterade bolagen med fokus på fastigheter i Polen.

Kestutis Sasnauskas, vd



Rapportpresentation

Rapporten presenteras torsdagen den 22 oktober 2026 kl. 15.00. Varmt välkomna att lyssna och ställa frågor via webbsändningen.

[Klicka här för att komma till webbsändningen.](#)

Eastnine AB (publ)

För mer information kontakta:

Kestutis Sasnauskas, vd, +46 8 505 97 700

Adela Colakovic, CFO, +46 72 722 28 46

Besök www.eastnine.com

Denna information är sådan information som Eastnine AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Rapporten lämnades, genom angivna kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 22 oktober 2026, kl. 14.00.