

Väsentliga redovisningsförändringar: Från och med 1 juli 2018 tillämpar Eastnine konsoliderad finansiell rapportering (enl. IFRS). Tidigare tillämpade Eastnine undantaget från konsolidering för investmentbolag och dotterbolag redovisades till verkligt värde via resultatet. Historiska siffror har inte omräknats i de finansiella redovisningarna på sid. 15-16. Denna rapport inkluderar däremot historiska proforma-siffror (sid. 20) enligt samma nya konsolideringsmetod som i de finansiella rapporterna, i jämförande syfte. Alla referenser till proforma-siffror är märkta med "proforma". All övrig finansiell information är baserad på faktiska icke-omräknade rapporterade siffror.

Tillväxt och värdeökning i kärnverksamheten

1 januari – 30 september 2018

- Hyresintäkter¹ ökade med 62,5 % till 6 614 TEUR (9m 2017: 4 070) huvudsakligen tack vare förvärv. Jämförbara hyresintäkter¹ ökade med 4,9 %
- Belägningsgraden uppgick till 97,5 % (98,1 %)
- Snitthyran ökade med 3,5 % till 14,30 EUR/kvm/månad
- Driftnetto¹ ökade med 77,0 % till 5 569 TEUR (3 147)
- Förvaltningsresultatet¹ ökade till 2 095 TEUR (-936)
- Orealiserade värdeförändringar i fastigheter uppgick till 4 620 TEUR (0), varav 3 675 under Q3 efter omvärdering av det färdigställda tredje tornet i 3Burès
- Övriga orealiserade värdeförändringar uppgick till -3 420 TEUR (-133) varav -5 145 TEUR (-3 296) hänförs till Melon Fashion Group på grund av rubelns devalvering, och en ökning på 1 974 TEUR (3 430) hänförs till fastighetsfonderna
- Nettoresultat uppgick till 4 716 TEUR (832), motsvarande 0,21 EUR (0,03) per aktie

¹ Pro-forma, (se sid. 20)

Viktiga händelser under kvartalet

- Byggnationen av det tredje tornet i 3Burès, med 13 270 kvm fullt uthyrd kontorsyta, färdigställdes
- 368 822 aktier återköptes till en snittkurs om 94,70 SEK för totalt 3 368 TEUR, och återköpsprogrammet förlängdes till slutet av 2018

Viktiga händelser efter kvartalet

- De två ursprungliga tornen i 3Burès i Vilnius erhöLL LEED Platinum-certifiering för gröna byggnader
- En bolagsstämma i Melon Fashion Group har beslutat att ge en utdelning i december, motsvarande 2 200 TEUR för Eastnines innehav, vilket inräknat utdelningen i juni, motsvarar en direktavkastning om 6,7 %
- Mattias Lundgren har utsetts till Interim CFO efter att Lena Krauss aviserade sin avgång och tillträder den 19 november.

Nyckeltal

		RAPPORTERAT Q3 2018	PROFORMA ¹ Q3 2017	PROFORMA ¹ 9M 2018	PROFORMA ¹ 9M 2017
Hyresintäkter	TEUR	2 339	1 657	6 614	4 070
Driftnetto	TEUR	2 104	1 330	5 569	3 147
Förvaltningsresultat	TEUR	1 217	-16	2 095	-936
Orealiserade värdeförändringar, fastigheter	TEUR	3 675	0	4 620	0
Orealiserade värdeförändringar, övriga	TEUR	-718	2 737	-3 420	-133
Realiserade värdeförändringar	TEUR	25	875	2 474	2 168
Resultat före skatt	TEUR	4 199	3 596	5 770	1 100
Nettoresultat	TEUR	3 451	3 501	4 716	832
Resultat per aktie	TEUR	0,16	0,15	0,21	0,03
Överskottsgrad	%	90,0	80,3	84,2	77,3
Fastighetsvärde	TEUR	156 102	99 703	-	-
Belämningsgrad	%	37,5	33,1	-	-

		30 SEP 2018	31 DEC 2017	30 SEP 2017
Substansvärde per aktie ²	EUR	10,66	10,57	9,79
	SEK	110,2	103,9	94,5
(EPRA) Substansvärde per aktie ¹	EUR	10,84	10,68	9,88
	SEK	112,0	105,0	95,3

¹ Avviker från rapporterade siffror pga ändrade redovisningsprinciper (s. 11). ² Alla perioder överensstämmer med rapporterade siffror. ³ Justerat för återköp. 1 EUR = 10,33 SEK den 30 sep 2018 (källa: Reuters).

Detta är Eastnine

Eastnine är ett baltiskt fastighetsbolag noterat på Nasdaq Stockholm sedan 2007. Målet är att generera förutsägbara kassaflöden som en långsiktig förvaltare av hållbara och förstklassiga kontorslokaler i de baltiska huvudstäderna där välutbildad ung arbetskraft, ett aktivt företagsklimat och hög produktivitet har skapat en pulserande företagsmiljö för nordiska och internationella spelare. Eastnine hjälper dem att utvecklas genom att erbjuda moderna kontorslokaler i en marknad med brist därav.



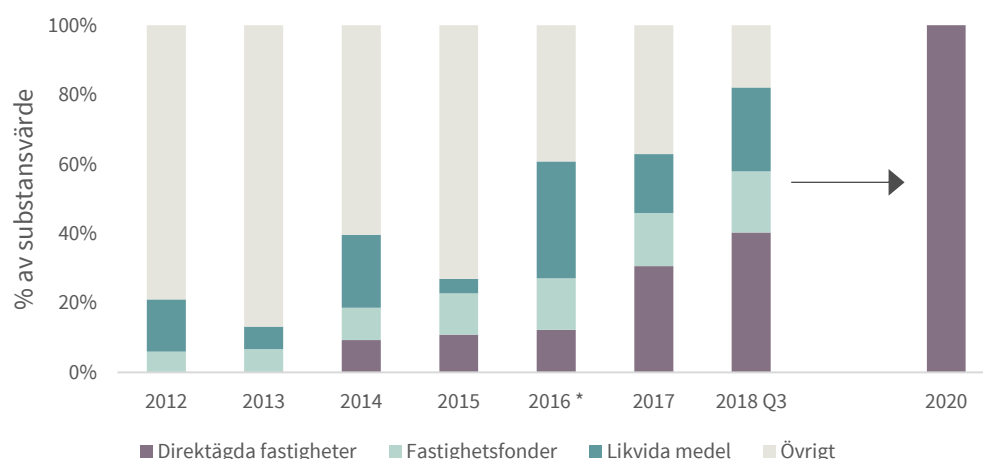
Eastnines omvandling från ett tidigare diversifierat östeuropeiskt investmentbolag till ett renodlat baltiskt fastighetsbolag ska enligt plan vara slutförd före slutet av 2020.

Omvandlingsstrategi

Förvärv av kassaflödesgenererande A-klass-fastigheter

Selektiva investeringar i utvecklingsprojekt

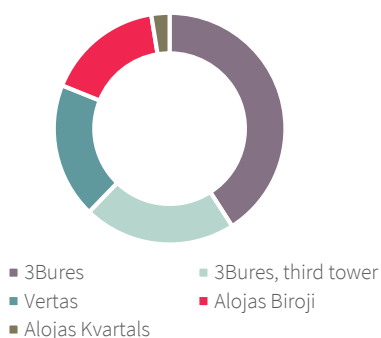
Fortsatta avyttringar av andra innehav i portföljen



Sedan 2016 omvandlas Eastnine till ett renodlat fastighetsbolag med fokus på Baltikum. Vår första fastighetsinvesteringen gjordes 2012 och senast vid slutet av 2020 ska portföljen vara helt transformerad.

*Beslut att omvandla bolaget

Fastighetsvärde, direktägda fastigheter



Mål inom direktägda fastigheter 2020

Status 30 sep 2018

Belåningsgraden ska understiga 65 %	37 %
Räntetäckningsgrad minst 2,0x	5,6x
Portfölj omvandlad till enbart fastigheter per slutet av 2020	53 % (av investerat eget kapital)
Förvaltningsresultatet inom direktägda fastighetssegmentet ska ha en årskapacitet på 15 MEUR per slutet av 2020	7,4 MEUR (på årsbasis Q3 2018)
Utdelning minst 50 % av förvaltningsresultatet. Till och med 2020, minst 2 % av NAV	2,0% av NAV per 31 dec 2017
Avkastning på eget kapital om 13-15 % över en femårsperiod, inom segmentet direktägda fastigheter	17,4 % (senaste 12 månaderna)

Färdigställande av det tredje tornet och konsoliderad rapportering

“3Burės-komplexet om 41 700 kvm kommer att ha högsta hållbarhetsranking”



Eastnine fortsatte sin omvandling till ett fastighetsbolag under kvartalet. Vi expanderade vår fastighetsportfölj genom färdigställandet av det tredje tornet i 3Burės i Vilnius och ändrade vår finansiella rapportering till att nu konsolidera fastighetsdotterbolagen i vår redovisning.

Lyckad leverans i Vilnius

Under det tredje kvartalet färdigställde vi den två-åriga byggnationen av det tredje tornet i 3Burės i hjärtat av Vilnius centrala affärsdistrikt. Fastigheten levererades i tid. Totalt har vi investerat 29 MEUR inklusive förvärv av tomt och byggkostnader. Den 23 våningar höga kontorsbyggnaden har en uthyrningsbar yta om 13 300 kvm och förväntas erhålla LEED Platinum-certifiering senare under året. Fastigheten, som är fullt uthyrd till Swedbank och Visma på långa hyresavtal, omvärderades vid färdigställandet och bidrog positivt till resultatet. I oktober erhöll de två första tornen i 3Burės LEED Platinum, vilket innebär att hela kontorkomplexet om 41 700 kvm kommer att certifieras enligt högsta möjliga hållbarhetsranking.

Ny finansiell rapportering

Ett annat viktigt steg var den ändrade finansiella rapporteringen från och med 1 juli. Tidigare rapporterade vi i enlighet med investment entity-metoden vilket är mer passande för investmentbolag. Från och med denna rapport konsoliderar vi våra fastighetsdotterbolag i Eastnines resultat- och balansräkning. Detta tror vi kommer att göra det enklare för investerare och aktieägare att bedöma vår utveckling. Vi är också glada över att nu vara inkluderade i Nasdaq Stockholms fastighetsindex.

Eastnine är i en uppbyggnadsfas och förvaltar hittills en handfull fastigheter. Detta innebär att enskilda hyresgäst Anpassningar och omvärderingar kan ge volatila nyckeltal på kvartalsbasis vad gäller till exempel överskottsgrad, direktavkastning eller avkastning på eget kapital. Jag rekommenderar att inte enbart se till isolerade kvartal, utan även titta på medellång sikt. I takt med att vi investerar kapital, expanderar vår fastighetsportfölj och avyttrar icke-kärninnehav kommer volatiliteten att minska på koncernnivå.

Stadigt växande intäker

I proforma-resultaträkningen på sid. 20 ser man tydligt hur bolaget transformeras och hur intjäningsförmågan ökar. Till och med andra kvartalet 2017 förvaldade Eastnine enbart en fastighet vilket inte var tillräckligt för att kunna täcka centrala administrationskostnader. Sedan dess har vi stadigt förbättrat vårt kassaflöde och efter förvärven i Lettland tidigare i år är förvaltningsresultatet positivt. Under det tredje kvartalet uppgick förvaltningsresultatet från den direktägda fastighetsverksamheten till 1 217 TEUR och kommer att öka ytterligare från och med november då det tredje tornet i 3Burės genererar fulla intäkter.

Den underliggande portföljutvecklingen fortsätter att vara stark, med en genomsnittlig belägningsgrad om 97,5 % (per 30 september 2018) och hyresintäkter som ökar något tack vare hyresindexeringar. Som vi har nämnt tidigare får vi under nästa år jobba med att hyra ut de lokaler som blir vakanta när ett par av våra större hyreskontrakt förfaller. Å ena sidan innebär det att vi tillfälligt får högre vakansgrader och att hyresgäst Anpassningar krävs, men å andra sidan innebär det också en unik möjlighet till högre hyresnivåer i den starka marknaden som råder nu.

Trots att fastighetssegmenten levererade starkt under kvartalet, dämpades kvartalsökningen i NAV per aktie till mer blygsamma 1,7 %. Detta berodde dels på fortsatt rubelförsvagning vilket sänkte EUR-värdet på Melon Fashion Group med 3,8 %, dels på vår starka kassa som uppgick till 25,2 % av substansvärdet.

Siktet förblir inställt på förvärv

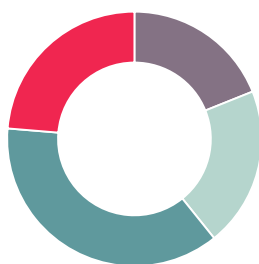
Vår fortsatta prioritering förblir att investera i strategiska förvärv. Vår pipeline förblir stark, och vi utvärderar flera olika möjligheter.

Kestutis Sasnauskas, VD

Marknad

Geografisk fördelning, Alla segment¹

% av alla segment



■ Estland 19%
■ Lettland 21%
■ Litauen 36%
■ Ryssland 24%

¹Direkägda fastigheter: fastghetsvärde minus skulder till kreditinstitut.
Fastighetsfond och Övriga: substansvärde

Geografisk fördelning, Fastigheter¹

% av fastigheter totalt ink. fonder



■ Estland 25 %
■ Lettland 28 %
■ Litauen 47 %

¹Direkägda fastigheter: fastghetsvärde minus skulder till kreditinstitut.
Fastighetsfond: substansvärde

Marknad

Baltikum

Den ekonomiska tillväxten i Baltikum förblev stark under det tredje kvartalet, driven till stor del av inhemsk efterfrågan som ett resultat av lönetillväxt och lägre arbetslöshet, vilket reflekterades i tillväxt inom privat konsumtion, byggnation och servicesektorer. Tillväxttakten i Baltikum har dock saktat ner något på grund av pågående turbulens och osäkerhet gällande den globala handeln, i kombination med minskad export till Ryssland. Enligt preliminära siffror var tredje kvartalets BNP-tillväxt 4,8 % i Lettland och 2,2 % i Litauen, på årsbasis. Estland har ännu inte publicerat BNP-tillväxt för Q3 2018 men ökade med 3,7 % i Q2 2018. Enligt Eurostat var inflationen (HICP, årsbasis) i Estland 3,5 % (jämfört med 3,9 % i juni), i Lettland 3,3 % (2,7 %) och i Litauen 2,4 % (2,6 %). Inflationen i euroområdet var 2,1 % i september, upp från 2,0 % i juni.

Enligt IMF:s senaste prognos för helåret 2018 förväntas de baltiska ekonomierna växa med 3,5-3,7 % med inflationsnivåer på 2,5-3,0 %, vilket indikerar viss konvergens i förhållande till den föregående prognosen som prognosticerade 3,2-4,0 % och 2,2-3,0 % för tillväxt respektive inflation.

Direktavkastningen på kontorsfastigheter i A-klass i de baltiska huvudstäderna är omkring 6,25-6,50 %, något lägre jämfört med ett år sedan, men fortfarande noterbart högre än de nordiska huvudstäderna. Efterfrågan på kontor i A-klass är fortsatt stark med låga vakansgrader vilket pressar upp snitthyrona.

Ryssland

Makroindikatorer för det tredje kvartalet pekar på att den ryska ekonomin förblev stark efter de positiva effekterna från fotbolls-VM, med sjunkande arbetslöshet och stärkt handel. Det politiska landskapet är dock fortfarande högst påverkat av osäkerheter gällande kommande sanktioner som inväntar godkännande i USA:s kongress.

Handelsstatistiken för augusti månad indikerar en knapp minskning i detaljhandeln i reella termer om 2,8 % från 3,0 % i maj, med en ökning i icke-livsmedelsrelaterad handel. Reallöner ökade med 7,0 % medan disponibla inkomster påvisade en viss minskning om -0,9 % på årsbasis. Inflationen steg från 2,3 % till 3,1 % på årsbasis. Konsumentförtroendeindex sjönk något på kvartalsbasis, men är dock fortfarande på betydligt bättre nivåer än under 2016. Vi bedömer att indikatorerna i stor utsträckning talar till MFG:s fördel, men beaktar även de risker relaterade till den geopolitiska utvecklingen som syns i försvagningen av rubeln efter osäkerheter kring nya sanktioner.

Resultat jan – sep 2018

Det tredje kvartalet karaktäriserades av ökade hyresintäkter och förvaltningsresultat i Eastnines kärnsegment direktägda fastigheter. Fastighetsfonderna bidrog positivt medan rubelns försvagning resulterade i en nedvärdering av Melon Fashion Group i EUR, trots ett starkt resultat.

Hyresintäkter

EUR '000	Q3 2018	Q3 2017 ¹
Jämförbara fastigheter	1 686	1,657
Färdigställda utvecklingsprojekt	45	-
Förvärv	60,7	-
Hyresintäkter, totalt	2 339	1 657
EUR '000	9M 2018 ¹	9M 2017 ¹
Jämförbara fastigheter	3,574	3 409
Utvecklingsprojekt	45	-
Förvärv	2 995	661
Hyresintäkter, totalt	6 614	4 070

Ny finansiell rapportering

Eastnine har gjort bedömningen att bolaget inte längre faller under IFRS-klassificeringen för investmentbolag, då en majoritet av tillgångarna (exkl. kassa) nu består av direktägda fastigheter. Från och med den 1 juli 2018, kommer Eastnine-koncernen således att redovisa en konsoliderad finansiell rapport bestående av moderbolaget och dess operative dotterbolag, inklusive direktägda fastighetsbolag.

Till och med Q2 2018 omfattar Eastnines resultat- och balansräkningar enbart moderbolaget, där dotterbolagen redovisas som värdeförändringar i resultaträkningen. Denna statusförändring kommer att redovisas prospektivt, vilket innebär att historiska siffror inte har omräknats i de finansiella redovisningarna på sid. 15-16. Denna rapport inkluderar däremot konsoliderade proforma-siffror för de senaste sex kvartalen i jämförande syfte. Alla referenser till proforma-siffror är märkta med "proforma" All övrig finansiell information är baserad på faktiska icke-omräknade rapporterade siffror.

Intäkter

Q3 2018

Hyresintäkter under det tredje kvartalet ökade med 41,2 % till 2 339 TEUR (proforma Q3 2017: 1 657). Jämförbara hyresintäkter i en identisk portfölj ökade med 1,8 % jämfört med föregående år. Detta var en kombination av att snitthyran steg med 3,5 % till 14,3 EUR (13,8) per kvm/månad, samtidigt som uthyrningsgraden sjönk från 98,1 % till 97,5 %. Förvärvet av Alojjas-fastigheterna i Riga i februari 2018 tillförde 607 TEUR i hyresintäkter under kvartalet, och 45 TEUR tillkom efter att det tredje tornet i 3Burés färdigställdes i september 2018 och hyresgäster började flytta in.

9m 2018 (proforma)

Proforma hyresintäkter för niomånadersperioden 2018 ökade med 62,5 % till 6 614 TEUR (4 070). Jämförbara hyresintäkter i en identisk portfölj ökade med 4,8 %, medan den resterande tillväxten under perioden hänfördes till förvärvet av Alojjas-fastigheterna i Riga i februari 2018 och Vertas i Vilnius i juni 2017, och en mindre bidragande faktor tillkom efter färdigställandet av det tredje tornet i 3Burés i september 2018.

Resultat

Q3 2018

Driftnetto uppgick till 2 104 TEUR (proforma Q3 2017: 1 330 TEUR), motsvarande en överskottsgrad om 90,0 % (80,3 %). Den relativt höga överskottsgraden beror på att en majoritet av hyresavtalen är s.k. "triple net"-avtal vilket innebär att hyresgästerna står för de kostnader som är hänförliga till lokalerna. Ökningen i driftnetto om 58,2 % på årsbasis är främst hänförlig till förvärvet av Alojjas i Riga.

Förvaltningsresultatet uppgick till 1 217 TEUR (-16). Centrala administrationskostnader uppgick till 621 TEUR (1 115) i Q3 2018. Minskningen på 44,3 % berodde dels på att de tidigare Cypern- respektive Luxemburg-baserade dotterbolagen har avslutats, dels på att övriga rörelse- och personalkostnader har minskats.

Orealiserade värdeförändringar i fastigheter uppgick till 3 675 TEUR (0).

Bidrag till resultat, Segment

EUR '000	9M 2018
Förvaltningsresultat	1 8247
Orealiserade värdeförändringar	6 895
Bidrag Direktägda fastigheter	8 742
Orealiserade värdeförändringar	2 613
Realiserade värdeförändringar	66
Bidrag Fastighetsfonder	2 680
Orealiserade värdeförändringar	-4 334
Realiserade värdeförändringar	1 008
Bidrag Övriga	-3 326
Central administration	-2 499
Orealiserade värdeförändringar	-86
Centralt finansnetto	-49
Resultat före skatt, koncern	4 716

Orealiserade värdeförändringar i övriga investeringar uppgick till -1 060 TEUR (2 263), varav -1 702 TEUR (1 249) är hänförligt till Melon Fashion Group och 727 TEUR (2 213) till East Capital Baltic Property Funds II och III. Orealiserade värdeförändringar i derivat uppgick till 342 TEUR (474).

Realiserade värden och utdelningar uppgick till 25 TEUR (875).

Resultat före skatt uppgick till 485 TEUR (3 596). Nettoresultatet uppgick till 2 834 TEUR (3 501).

9M 2018 (proforma)

Driftnetto proforma för 9m 2018 uppgick till 5 569 TEUR (proforma 9m 2017: 3 147), motsvarande en överskottsgrad om 84,2 % (77,3 %). Ökningen i driftnetto på årsbasis är huvudsakligen hänförlig till förvärvet av Alojjas i Riga i februari 2018 och Vertas i Vilnius i juni 2017.

Förvaltningsresultatet uppgick till 2 095 TEUR (-936). Centrala administrationskostnader uppgick till 2 331 TEUR (3 162).

Orealiserade värdeförändringar i fastigheter uppgick till 4 620 TEUR (0).

Orealiserade värdeförändringar i investeringar uppgick till -3 256 TEUR (-607), varav -5 145 TEUR (-3 296) är hänförligt till Melon Fashion Group och 1 974 TEUR (3 430) till East Capital Baltic Property Funds II och III. Orealiserade värdeförändringar i derivat uppgick till -164 TEUR (474). Realiserade värden och utdelningar uppgick till 2 474 TEUR (2 168) och avser avyttringarna av Komerccijalna Banka Skopje, East Capital Eastern Europe Small Cap Fund och East Capital Global Frontier Markets Fund, och utdelningar från Melon Fashion Group och Baltic Property Fund II under perioden.

Resultat före skatt uppgick till 5 770 TEUR (1 100). Nettoresultatet uppgick till 4 716 TEUR (832).

Segmentsrapportering

Proforma-siffror är inte tillgängliga på segmentsnivå på kvartalsbasis.

Segmentet direktägda Fastigheter, som innefattar de direktägda fastighetsdotterbolagen, genererade ett resultat före skatt om 8 742 TEUR för 9m 2018.

Segmentet fastighetsfonder som består av East Capital Baltic Property Fund II och III, genererade resultat före skatt om 2 680 TEUR, av vilket 2 613 TEUR är orealiserade värdeförändringar som dock inkluderar en realiserad utdelning om 640 TEUR, och 66 TEUR är redovisat som realiserat värde.

Segmentet övriga, som idag enbart innefattar Melon Fashion Group och tidigare övriga men nu avyttrade innehav, genererade resultat före skatt om -3 326 TEUR, av vilket -5 145 TEUR hänförs till en nedskrivning av MFG-innehavet i EUR till följd av försvagad RUB, medan verkligt värde i RUB var oförändrat. Realiserad utdelning från MFG uppgick till 930 TEUR.

Kombinerade oallokerade centrala administrationskostnader för 9m 2018 uppgick till -2,499 TEUR och andra oallokerade poster uppgick till -135 TEUR netto. Resultat före skatt på koncernnivå uppgick till 5 463 TEUR, och nettoresultatet uppgick till 4 716 TEUR.

Finansiering

Räntebärande skulder vid periodens slut uppgick till 58 501 TEUR (proforma 30 sep 2017: 33 000), motsvarande en belåningsgrad om 37,5 % (33,1 %). Outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 9 870 TEUR, varav merparten är knutna till det tredje tornet i 3Burès. Genomsnittlig räntenivå på banklån var 2,2 % (2,6 %) i Q3 2018, inklusive avgifter för outnyttjade krediter. Räntekostnaden i Q3 2018 inkluderar en mindre engångspost relaterat till kapitaliserade räntekostnader i det nyligen färdigställda tredje tornet i 3Burès.

Genomsnittlig kapitalbindningstid den 30 september 2018 på räntebärande lån var 5,0 år (6,1). Genomsnittlig räntebindningstid var också 5,0 år (6,1), då för närvarande 100 % av räntan är bunden genom räntederivat. Derivat värderas till verkligt värde och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen, utan någon effekt på

kassaflödet. Per den 30 september 2018 uppgick verkligt värde på derivat till -339 TEUR (-315).

Resultatet för perioden Q3 2018 inkluderar finansiella intäkter om 683 TEUR (551) hänförligt till internlån som före rapporteringsförändringen den 1 juli 2018 inte eliminerades på koncernnivå.

Skatt

Skattekostnaden i det tredje kvartalet uppgick till 748 TEUR (proforma Q3 2017: 95), allt hänförligt till uppskjuten skatt i Eastnine Lithuania där företagsskatt om 15 % har applicerats. Ingen företagsskatt utgår i Estland eller Lettland, där företagsskatt om 20 % enbart erläggs på utdelad vinst.

Finansiell ställning och substansvärde

Aktiekapitalet uppgick till 232 415 TEUR (232 292) den 30 september 2018. Soliditeten var 77 %. Substansvärde per aktie var 10,66 EUR (9,79). EPRA substansvärde per aktie var 10,84 EUR (9,88).

Kassaflöde

Q3 2018

Kassaflöde från verksamheten före förändringar i rörelsekapital uppgick till 1 443 TEUR. Förändringar i rörelsekapital var 3 066 TEUR. Investeringsverksamheten hade en påverkan om 2 868 TEUR, av vilket majoriteten avsåg det nyligen färdigställda tredje tornet i 3Burés. Finansieringsaktiviteter hade en påverkan om 533 TEUR, av vilket 3 368 TEUR avsåg återköp av egna aktier och 3 340 TEUR avsåg finansiering av det tredje tornet. Totalt kassaflöde för kvartalet var -5 034 TEUR. Kassa och likvida medel vid periodens slut uppgick till 58 515 TEUR.

Investeringar och avyttringar

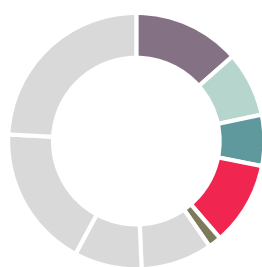
Inga förvärv eller avyttringar gjordes under det tredje kvartalet. Under niomånadersperioden 2018 uppgick Eastnines totala investeringar till 33,1 MEUR (29,1) och avyttringar uppgick till 42,4 MEUR (2,1).

MEUR	9M 2018	9M 2017	Q3 2018	Q3 2017	FY 2017
Alojas Biroji	25,6	-	-	-	-
Alojas Kvartals	4,0	-	-	-	-
East Capital Baltic Property Fund III	3,5	6,0	-	6,0	6,0
Vertas	-	29,1	-	-	29,1
3Burés development	-	5,0	-	2,0	7,2
Totala investeringar	33,1	40,1	-	8,0	42,4
East Capital Eastern Europe Small Cap Fund	16,2	6,1	-	1,9	8,1
Komercijalna Banka Skopje	13,9	-	-	-	-
East Capital Global Frontier Markets Fund	12,3	-	-	-	-
East Capital Baltic Property Fund II	-	-	-	-	9,8
Trev-2 Group	-	5,7	-	-	5,7
East Capital Bering Ukraine Fund Class R	-	-	-	-	1,3
Totala avyttringar	42,4	11,8	-	1,9	24,9

Direktägda fastigheter

Den direktägda fastighetsportföljen är under uppbyggnad och består idag av totalt 62 730 kvm A-klass kontorsyta i Riga och Vilnius. Marknaden är gynnsam med låga vakansgrader och stigande hyresnivåer.

Direktägda fastigheter¹
% av portföljen



- 3Bures
- 3Bures, third tower
- Vertas
- Alojās Biroji
- Alojās Kvartals

¹ Fastighetsvärde minus skulder till kreditinstitut

Portfölj 30 sept 2018 (TEUR)

	KVM (GLA)	VÄRDE (TEUR)
Vilnius totalt	51 070	126 590
Riga totalt	11 660	29 512
Direktägda fastigheter	62 730	156 102

Fastighetsportfölj

Eastnines direktägda fastighetsportfölj är koncentrerad på A-klass kontorsfastigheter i de baltiska huvudstäderna. Den 30 september 2018 bestod portföljen av fem förvaltningsfastigheter, varav tre i Vilnius och två i Riga, med en total uthyrningsbar yta om 62 730 kvm och ett marknadsvärde om 156 102 TEUR. Vid periodens slut var 97,5 % (98,1 %) av den totala uthyrningsbara ytan uthyrd. Direktavkastningen uppgår till 6,8 % (6,1 %) på annualiserat driftnetto för Q3 2018.

Under det tredje kvartalet tecknades nya hyreskontrakt motsvarande ett totalt hyresvärde på årsbasis om 439 TEUR, och hyreskontrakt omförhandlades för totalt 1 598 TEUR med en genomsnittlig höjning om 12 %, vilket återspeglar den fortsatt starka efterfrågan på moderna A-klass kontorslokaler i Vilnius och Riga.

Sedan början av året har förvaltningsfastigheterna Alojās Biroji och Alojās Kvartals i Riga tillkommit och ett utvecklingsprojekt, det tredje tornet i 3Bures, har färdigställts och omklassificerats till förvaltningsfastighet. Eastnine har för närvarande inga utvecklingsprojekt i portföljen.

Eastnines vision är att vara en långsiktig förvaltare av hållbara och förstklassiga kontorlokaler i Baltikum. Under de kommande åren kommer Eastnine successivt att använda sin nuvarande starka kassa för att bygga en långsiktig fastighetsportfölj i de baltiska huvudstäderna, med målet att omvandlas till ett renodlat fastighetsbolag före slutet av 2020. Förvärv kommer främst att ske inom A-klass kontorssegmentet och i viss mån kan även utvecklingsprojekt ingå.

Vilnius

Eastnines fastighetsportfölj i Vilnius består av fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 51 070 kvm i centrala Vilnius, vilket motsvarar uppskattningsvis 24 % av A-klass kontorsmarknaden. Det kombinerade fastighetsvärdet per 30 september 2018 var 126 590 TEUR.

Under 2019 kommer större kontorsytor i 3Bures att bli vakanta vilket möjliggör för Eastnine att öka fastighetsvärdet genom högre hyror efter investeringar och hyresgäst Anpassningar, samt kvalitetsförbättringar. Vakansgraden kommer att öka under renoveringsperioden 2019, men givet den starka efterfrågan på moderna kontorslokaler och den överlag låga vakansen i Vilnius förväntas detta bli temporärt.

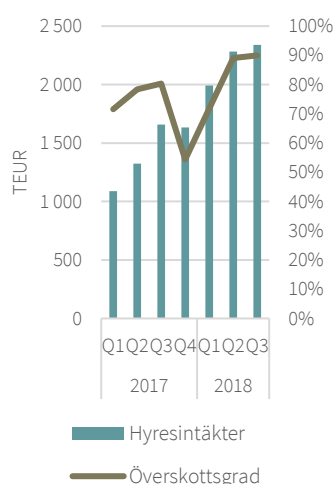
Utvecklingen av det tredje tornet i 3Bures färdigställdes i september och tillförde 13 270 kvm till Eastnines uthyrningsbara yta i centrala Vilnius. Hyresgäster påbörjade inflytt vid slutet av september och fastigheten kommer att vara fullt uthyrd till Swedbank, Visma och en restaurang vid årsslutet. På årsbasis förväntas hyresintäkterna uppgå till ca 2 100 TEUR.

Vertas utveckling fortlöpte enligt plan. Fastigheten, som har varit fullt uthyrd sedan förvärvet i juni 2017, har några tillfälliga vakanser på grund av hyresgästomsättning. Merparten av dessa kontorsytor har redan hyrts ut till högre snitthyra.

Riga

Eastnines fastighetsportfölj i centrala Riga består av kommersiella fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 11 660 kvm, motsvarande 11 % av den uppskattade A-klass kontorsmarknaden. Det kombinerade fastighetsvärdet per 30 september 2018 var 29 512 TEUR.

Hyresintäkter och överskottsgrad



Alojas-fastigheterna i Riga förvärvades fullt uthyrda vid slutet av februari 2018. Köpeskillingen innehöll redan en reservation för en temporär vakansökning under mitten av 2019 när ankarhyresgästens kontrakt, som ursprungligen täckte 50 % av den uthyrningsbara ytan, löper ut. Nya hyreskontrakt motsvarande 27 % av ytan har redan tecknats, och återstående 23 % hyreskompenseras till fullo till och med juli 2019. Eastnines geomsnittliga hyresnivå i Riga förväntas att minska något med de nya uthyrningarna, vilket alltså redan diskonterades i förvärspriset.

Förvärv och pipeline

Under de första nio månaderna 2018 expanderade Eastnine sin fastighetsportfölj till centrala Riga med förvärvet av Alojas-fastigheterna såsom beskrivet ovan. Vidare förvärv och utvecklingsprojekt utvärderas i alla tre baltiska huvudstäder, med målet att omvandlas till ett renodlat fastighetsbolag före slutet av 2020.

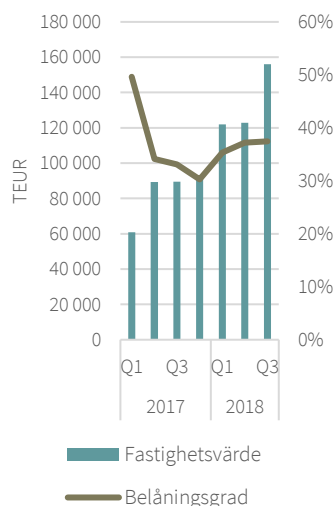
Värdeförändringar

Kombinerat marknadsvärde av Eastnines fastigheter per 30 september 2018 uppgick 156 102 TEUR (proforma 30 sep 2017: 99 600), varav totalen avser förvaltningsfastigheter.

Samtliga fastigheter värderas av extern part minst en gång per år. En fastighet (det tredje tornet i 3Burès) värderades externt under det tredje kvartalet, vilket resulterade i ett ökat fastighetsvärde om 10,3 %, och en fastighet (Vertas) värderades externt under det andra kvartalet vilket resulterade i en ökning om 3,3 %. Marknadsvärdet på övriga fastigheter ses över kvartalsvis baserat på senast gjorda externa värderingar, eller anskaffningsvärde. Inga andra förändringar i fastighetsvärden gjordes under perioden.

Orealiserade värdeförändringar i fastigheter var 3 675 TEUR under det tredje kvartalet, merparten till följd av färdigställandet av det tredje tornet i 3Burès. För niomånadersperioden 2018 uppgick värdeförändringar till 4 620 TEUR (proforma).

Fastighetsvärde och belåningsgrad



Hållbarhet

Under kvartalet har vi fortsatt att arbeta med våra påbörjade hållbarhetsprojekt och lagt till nya initiativ, bland annat ett engagemangsprojekt för hyresgäster som förväntas lanseras under 2019. Vid kvartalets slut nådde vi en milstolpe i vår hållbarhetsutveckling av portföljen, då 3Burès i Vilnius erhöLL LEED Platinum av USGBC. Det tredje tornet i 3Burès förväntas också erhålla LEED Platinum-certifiering före årets slut. Certifieringsprocessen för våra övriga fastigheter kommer inledas under 2019.

Fastighetsfonder

Fastighetsfonder % av portföljen



- EC Baltic Property Fund II
- EC Baltic Property Fund III

East Capital Baltic Property Fund II

Verkligt värde av Eastnines innehav i East Capital Baltic Property Fund II fortsatte att utvecklas väl med en ökning om 7,8 % för 9m 2018 och 2,2 % för det tredje kvartalet. Fonden har fyra kommersiella fastigheter i Tallinn, motsvarande 92 % av fonden, samt en detaljhandelsfastighet i Riga, som förblev vakant.

Eastnine's share of the fund, %	45
Fair value of Eastnine's holding, EURm	21.8
% of Eastnine's equity	9.4
Value change Jul-Sep, %	2.2
Value change Jan-Sep, %	7.8

East Capital Baltic Property Fund III

Verkligt värde av Eastnines innehav i East Capital Baltic Property Fund III ökade med 5,0 % under 9m 2018, och med 1,2 % för det tredje kvartalet som påverkades negativt av förvärvsrelaterade kostnader avseende Galleria Riga. Fonden gjorde två förvärv i Riga i april, P5 Industrial Park och Galleria Riga. Med dessa förvärv har fonden tre kommersiella fastigheter i Tallinn och två i Riga.

Eastnine's share of the fund, %	22
Fair value of Eastnine's holding, EURm	20.7
% of Eastnine's equity	8.9
Value change Jul-Sep, %	1.2
Value change Jan-Sep, %	5.0

Övriga

Övriga % av portföljen



- Melon Fashion Group

Melon Fashion Group

Verkligt värde av Eastnines innehav i Melon Fashion Group (MFG) var oförändrat från årsskiftet i RUB men sjönk i Eastnines böcker med 3,8 % under jul-sep och med 8,7 % under jan-sep 2018 till följd av en svagare växelkurs för RUB/EUR. I Q3 2018 ökade MFG:s totala försäljning med 28 %, tack vare en jämförbar försäljningstillväxt om 9,7 %, ökning i butiksytan om 12 %, samt stark tillväxt i online-kanaler. MFG:s sammanlagda online-försäljning via egna kanaler och genom tredje part ökade med 78 % och utgjorde 11 % av MFG:s totala försäljning i Q3 2018, jämfört med 8 % i Q3 2017. MFG:s lönsamhet fortsatte att förbättras i Q3 2018 med en EBITDA-marginal på 15,4 %, en 2,2 %-enheters förbättring jämfört med Q3 2017. EBITDA-resultatet för Q3 2018 och 9M 2018 överträffade motsvarande resultat föregående år med 50 % respektive 59 %. Jämförbarheten påverkas inte nämnvärt av valutaeffekter. Bruttoresultatet för Q3 2018 ökade med 25 % på årsbasis, medan bruttomarginalen sjönk till 50,6 % jämfört med 51,9 % i Q3 2017, på grund av svag lokalvaluta. Jämfört med 9M 2017 var bruttomarginalen i stort sett oförändrad. Totala antalet butiker vid utgången av Q3 2018 var 554, jämfört med 551 vid början av året. Under 9M 2018, fortsatte MFG att implementera det nya butiksformatet i totalt 49 butiker, inklusive 18 nya butiker, 31 omlokaliseringar, medan 16 mindre lönsamma butiker stängdes. Franchisenätverket ökade med 1 butik. Detta resulterade i en ökning av totala butiksytan med 7 % sedan årsskiftet. Ledningens fokus fortsätter ligga på lansering av nya butiksformat, online-försäljning och utveckling av IT-lösningar.

Eastnine's shareholding in the company, %	36
Fair value of Eastnine's holding, EURm	43.5
% of Eastnine's equity	18.7
Value change Jul-Sep, %	-3.8
Value change Jan-Sep, %	-8.7

Övrig information

Risker och osäkerhetsfaktorer

Den huvudsakliga risken i Eastnines verksamhet är kommersiell risk i form av förändringar i hyresnivåer, vakanser och räntor samt förändringar i företagsklimatet och valutakurser på de marknader där Eastnine är närvarande. En mer detaljerad redogörelse för Eastnines största risker finns i Eastnines årsredovisning för 2017 på sidorna 55–56. En analys för de kommande månaderna tillhandahålls i Marknadskommentaren på sida 4.

Fastigheter redovisas till verkligt värde och förändringar i verkligt värde redovisas i resultatet. Den konsoliderade effekten från värdeförändringar i fastigheter redovisas i känslighetsanalysen på sida 19 i denna rapport.

Organisation och investeringsstruktur

Eastnine AB (publ) (moderbolaget) är ett svenskt investeringsbolag noterat på Nasdaq Stockholm. Med undantag för innehavet i Melon Fashion Group (MFG) som ägs direkt av moderbolaget, förvaltas verksamheten av det estländska dotterföretaget Eastnine Baltics OÜ med lokala dotterbolag i Lettland och Litauen, som tillsammans utgör Eastnine-koncernen.

Eastnine-koncernen har 14 heltidsanställda, varav sju på sitt huvudkontor i Stockholm, sex i Vilnius och en i Tallinn. Könsfördelningen är 50/50 i ledningsgruppen samt bland alla anställda.

Moderbolaget

Moderbolagets nettoresultat för nio månader uppgick till -572 TEUR (832 TEUR) och för det tredje kvartalet till -1 839 TEUR (3 501 TEUR). Resultatet är huvudsakligen hänförligt till värdeförändring i det enda innehavet Melon Fashion Group, samt rörelsekostnader och finansiella intäkter/kostnader för moderbolaget. Se sidan 19.

Närstående parter

Den 30 september 2018 hade Eastnine AB närståendeförhållanden med sina dotterföretag, styrelseledamöter och anställda. Eastnine AB:s företagsledning, styrelseledamöter och deras nära familjemedlemmar samt närstående företag kontrollerar 29,3 procent av rösterna i Bolaget, varav majoriteten kontrolleras av East Capital-koncernen. Inga materiella transaktioner har skett under året.

Aktieåterköp och utdelning

Enligt det nuvarande återköpsprogrammet kan återköp göras så länge Eastnines aktie handlas till en rabatt mot sitt senast publicerade substansvärde per aktie i EUR. Under perioden 1 januari - 30 september 2018 återköpte Bolaget 1 153 066 aktier till en snittskurs på 90,41 kr per aktie. I maj 2018 makulerades totalt 2 445 772 tidigare återköpta aktier. Per 30 september 2018 hade Bolaget 575,122 återköpta aktier i eget förvar, motsvarande 2,6 procent av utestående aktier.

Det totala antalet aktier i Eastnine AB per den 30 juni 2018, inklusive återköpta aktier i eget förvar, uppgick till 22 370 261. Justerat för återköpta aktier i eget förvar, uppgick antalet utestående aktier till 21 795 139. Vägt genomsnittligt antal utestående aktier för rapportperioden var 22 289 825, justerat för aktieåterköp.

Årsstämman beslutade att betala en ordinarie utdelning för 2017 om 2,10 SEK per aktie, motsvarande 0,21 EUR per aktie. Årsstämman beslutade även att utdelningen fördelas på två utbetalningstillfällen om 1,05 kronor per aktie och utbetalningstillfälle. Första utbetalning till aktieägarna genomfördes 2 maj 2018. Andra avstämningsdag för utdelning är den 29 oktober 2018 med utbetalning den 1 november 2018.

Åtaganden

Eastnine har ett åtagande att investera 20 MEUR i East Capital Baltic Property Fund III. Per 30 september 2018 hade 17,6 MEUR av åtagandet dragits ned av fonden, varav 3,5 MEUR under 2018. Återstående åtagande uppgick till 2,4 MEUR.

Redovisningsprinciper

Informationen i denna delårsrapport har upprättats enligt International Financial Reporting Standards (IFRS) och International Accounting Standards (IAS) 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i Årsredovisningslagen (ÅRL). Informationen avseende moderbolaget har upprättats enligt Redovisning för juridiska personer (RFR 2) och ÅRL 9 kap, delårsrapporter. Eftersom kraven enligt de båda regelverken för närvarande inte skiljer sig åt gällande uppställning av de finansiella rapporterna, redovisas dessa samlat enligt både IFRS och ÅRL.

Under perioden 1 januari 2014 – 30 juni 2018 tillämpades undantaget från konsolidering för investmentbolag (investment entities) enligt IFRS 10, varvid samtliga innehav värderades till verkligt värde över årets resultat. Vid bedömningen av Eastnine AB, har slutsatsen dragits att bolaget inte längre faller under klassificeringen av investmentbolag, då en majoritet av portföljen (exkl. kassa) nu består av direktägda fastighetstillgångar. Från och med 1 juli 2018, rapporterar Eastnine-koncernen en konsoliderad finansiell rapport bestående av moderbolaget och dess operativa dotterbolag, inklusive direktägda fastighetsdotterbolag. Denna statusförändring redovisas prospektivt.

På grund av statusändringen tillämpas ändringar i redovisningsprinciper från och med 1 juli 2018, jämfört med årsredovisningen för 2017. Som tidigare nämnt, inkluderas moderbolaget och dotterbolagen i den konsoliderade finansiella rapporteringen. För dotterbolag som tidigare värderades till verkligt värde i enlighet med IFRS 10, har Rörelseförvärv (IFRS 3) tillämpats. Dagen för statusändringen utgör antagen förvärvsdag. Dotterbolagens verkliga värde per förvärvsdagen används som antaget anskaffningsvärde. Dotterbolagen konsolideras prospektivt från det datumet, vilket innebär att historiska siffror inte har omräknats.

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernbolag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

Innehavet i Melon Fashion Group (MFG) kommer även fortsättningsvis att mätas, kontrolleras och bevakas baserat på verkligt värde och redovisas som finansiella instrument till verkligt värde via resultatet, i enlighet med IFRS 9 och IAS 28 s. 18-19. Fastigheter värderas till verkligt värde via resultatet. Säkringsredovisning tillämpas inte på ränteswappar, i stället redovisas swapparna till verkligt värde via resultatet. Lån och andra finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Uppskjuten skatteskuld redovisas i Eastnine Litauen, där företagsskatt om 15% har applicerats. Ingen företagsskatt utgår i Estland eller Lettland, där företagsskatt om 20 % enbart erläggs på utdelad vinst.

De separata finansiella rapporterna för moderbolaget Eastnine AB har upprättats i enlighet med RFR 2. Moderbolagets redovisning överensstämmer med koncernens principer med tillägg för värdering av aktier i dotterbolag. Från och med dagen för statusändring redovisas aktier i dotterbolag till historiskt anskaffningsvärde. Värdet provas löpande för nedskrivningsbehov.

De nya standarderna för finansiella instrument (IFRS 9) och intäktsredovisning (IFRS 15) har inte påverkat hur Eastnine redovisar sådana poster. Införande av IFRS 16 Leasingavtal från 2019 kommer att innebära att alla leasingkontrakt, inklusive hyra av lokaler, aktiveras som tillgång och skuld och att redovisade kostnader utgörs av avskrivningar och ränta. Eastnine hyr lokaler i mindre omfattning och inga andra leasingavtal ger heller en väsentlig effekt.

Händelser efter kvartalets slut

De två ursprungliga tornen i 3Burės i Vilnius erhöll LEED Platinum-certifiering för gröna byggnader, den högsta certifieringsnivån. Melon Fashion Group har aviserat att bolaget i december ger en utdelning om 2 200 TEUR för Eastnines innehav, vilket inräknat utdelningen i juni om 930 TEUR, motsvarar en direktavkastning om 6,7 %. Mattias Lundgren har utsetts till Interim CFO efter att Lena Krauss aviserade sin avgång.

Under perioden 1 oktober – 13 november 2018 återköpte Bolaget 135 287 aktier motsvarande 0,6 procent av Bolagets utestående aktier, till en snittkurs på 87,85 kr per aktie.

Den verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt över utvecklingen av Bolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som Bolaget och koncernen står inför.

Stockholm, 15 november 2018

Kestutis Sasnauskas
Verkställande direktör

Granskningsrapport

Till styrelsen i Eastnine AB (publ)

Organisationsnummer 556693-7404

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Eastnine AB (publ) per den 30 september 2018 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum med undantag för pro-forma informationen på sidorna 1, 5-7, 9 och 20. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm, 15 november 2018

KPMG AB

Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor

A low-angle, upward-looking shot of a modern skyscraper with a glass facade. The building's structure is composed of a grid of dark metal frames and large glass panels. The perspective creates a sense of height and scale, with the building's edges converging towards the top of the frame. The entire image is overlaid with a uniform teal or cyan color, giving it a modern, corporate feel. The sky is a pale, solid blue, visible through the glass and between the building's sections.

Finansiella rapporter i sammandrag

Resultaträkning - Koncernen

TEUR	2018 ¹ jan-sep	2017 jan-sep	2018 ¹ jul-sep	2017 jul-sep
Hyresintäkter	2 339	-	2 339	-
Fastighetskostnader	-235	-	-235	-
Driftnetto	2 104	-	2 104	-
Centrala administrationskostnader	-621	-	-621	-
Räntekostnader	-266	-	-266	-
Andra finansiella intäkter och kostnader	0	-	0	-
Förvaltningsresultat	1 217	-	1 217	-
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	3 675	-	3 675	-
Orealiserade värdeförändringar i derivat	342	-	342	-
Orealiserade värdeförändringar i investeringar	-1 060	-	-1 060	-
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	25	-	25	-
Värdeförändringar aktier i dotterföretag och intresseföretag	1 035	1 754	-	4 012
Erhållna utdelningar	930	500	-	-
Övriga intäkter	119	709	-	233
Personalkostnader	-880	-1 546	-	-606
Övriga rörelsekostnader	-582	-1 074	-	-338
Finansiella intäkter	683	551	-	188
Finansiella kostnader	-40	-62	-	12
Resultat före skatt	5 463	832	4 199	3 501
Uppskjuten skatt	-748	-	-748	-
Periodens resultat²	4 716	832	3 451	3 501
Resultat per aktie före och efter utspädning, EUR	0,21	0,03	0,16	0,15

¹⁾ För de nio månaderna 2018, redovisas Eastnine som ett investmentbolag under de första sex månaderna (gråmarkerat) och som ett konsoliderat fastighetsbolag för de sista tre månaderna.

²⁾ Periodens totalresultat överensstämmer med periodens resultat

Balansräkning - Koncernen

TEUR	2018 ¹ 30 sep	2017 ² 31 dec	2017 ² 30 sep
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	7	-	-
Förvaltningsfastigheter	156 102	-	-
Inventarier	88	-	-
Aktier i dotterföretag	-	153 963	197 747
Aktier i intresseföretag	-	48 613	-
Andra långfristiga värdepappersinnehav	85 957	-	-
Lån till koncernföretag	-	25 100	22 900
Andra långfristiga fordringar	202	-	-
Summa anläggningstillgångar	242 356	227 676	220 647
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	1 105	-	-
Upplupna ränteintäkter	-	2 430	2 231
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-	218	470
Likvida medel	58 515	13 168	10 740
Summa omsättningstillgångar	59 620	15 816	13 441
SUMMA TILLGÅNGAR	301 976	243 492	234 088
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	3 660	3 658	3 658
Övrigt tillskjutet kapital	262 666	277 425	283 513
Balanserad vinst eller förlust	-38 626	-55 711	-55 711
Årets resultat	4 716	17 085	832
Summa eget kapital	232 415	242 457	232 292
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	55 772	-	-
Derivatinstrument	339	-	-
Uppskjuten skatteskuld	3 472	-	-
Andra långfristiga skulder	2 338	-	-
Summa långfristiga skulder	61 921	-	-
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	2 729	-	-
Övriga skulder	4 911	1 035	1 796
Summa kortfristiga skulder	7 640	1 035	1 796
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	301 976	243 492	234 088

¹⁾ Eastnine som ett konsoliderat fastighetsbolag

²⁾ Eastnine som ett investmentbolag

Rapport över förändringar i eget kapital - Koncernen

TEUR	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst eller förlust	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2018	3 658	277 425	-38 626	242 457
Periodens resultat	-	-	4 716	4 716
Totalresultat	-	-	4 716	4 716
Fondemission	3	-3	-	-
Utdelning till aktieägarna	-	-4 480	-	-4 480
Återköp av egna aktier	-	-10 304	-	-10 304
Långsiktigt incitamentsprogram (LTIP)	-	26	-	26
Utgående eget kapital 30 september 2018	3 660	262 666	-33 911	232 415

TEUR	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst eller förlust	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2017	3 655	299 613	-55 711	247 558
Periodens resultat	-	-	832	832
Totalresultat	-	-	832	832
Fondemission	3	-3	-	-
Utdelning till aktieägarna	-	-2 267	-	-2 267
Återköp av egna aktier	-	-13 832	-	-13 832
Utgående eget kapital 30 september 2017	3 658	283 513	-54 879	232 292

Rapport över kassaflöden - Koncernen

TEUR	2018 jan-sep	2017 jan-sep	2018 jul-sep	2017 jul-sep
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	5 463	343	4 199	3 301
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-3 801	-1 754	-2 766	-4 012
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändringar i rörelsekapitalet	1 662	-1 411	1 433	-711
Kassaflöde från rörelsekapitalet				
Ökning (-)/minskning(+) rörelsefordringar	-62	-42	-154	-33
Ökning (+)/minskning(-) rörelseskulder	-4 009	15	-2 912	211
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 409	-1 438	-1 633	-533
Investeringsverksamheten				
Investeringar i befintliga fastigheter	-2 864	-	-2 864	-
Köp av inventarier	-4	-	-4	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 868	-	-2 868	-
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	3 340	-	3 340	-
Lån till dotterföretag	-	-2 000	-	-2 000
Amortering av lån	-505	-	-505	-
Återbetalning av aktieägartillskott	11 513	-	-	-
Utdelning till aktieägarna	-2 240	-2 267	-	-
Återköp av egna aktier	-10 304	-13 832	-3 368	-4 138
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 804	-18 099	-533	-6 138
Årets kassaflöde	-3 473	-19 537	-5 034	-6 671
Kassa och bank vid årets början	13 168	30 338	14 689	17 398
Effekt av konsoliderade dotterföretag per 1 juli 2018 ¹⁾	48 869	-	48 869	-
Valutakursdifferenser i likvida medel	-49	-62	-9	12
Likvida medel vid årets slut	58 515	10 740	58 515	10 740

¹⁾ Fram till 30 juni 2018 var likvida medel i dotterbolag inkluderade i verkligt värde på aktier i dotterföretag.

Segmentsrapportering

Eastnine AB klassificerar Bolagets olika segment utifrån karaktären på dess investeringar. Ledningen följer upp innehaven på följande segment: Direktägda fastigheter, Fastighetsfonder och Övriga. Segmentsrapporteringen för 2018 redovisar Eastnine som ett investmentbolag under de första sex månaderna (gråmarkerat) och som ett konsoliderat fastighetsbolag för de sista tre månaderna.

TEUR	Direktägda fastigheter	Fastighetsfonder	Övriga	Ofördelat	Summa
1 jan – 30 sep 2018					
Hyresintäkter	2 339	-	-	-	2 339
Fastighetskostnader	-235	-	-	-	-235
Driftnetto	2 104	-	-	-	2 104
Centrala administrationskostnader	-	-	-	-621	-621
Räntekostnader	-266	-	-	-	-266
Andra finansiella intäkter och kostnader	8	-	-	-9	0
Förvaltningsresultat	1 847	-	-	-630	1 217
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	3 675	-	-	-	3 675
Orealiserade värdeförändringar i derivat	342	-	-	-	342
Orealiserade värdeförändringar i investeringar	-	727	-1 702	-86	-1 060
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	-	25	-	-	25
Värdeförändringar aktier i dotterföretag och intresseföretag	2 196	1 886	-2 632	-415	1 035
Erhållna utdelningar	-	-	930	-	930
Övriga intäkter	-	41	79	-	119
Personalkostnader	-	-	-	-880	-880
Övriga rörelsekostnader	-	-	-	-582	-582
Finansiella intäkter	683	-	-	-	683
Finansiella kostnader	-	-	-	-40	-40
Resultat före skatt	8 742	2 680	-3 326	-2 632	5 464
Uppskjuten skatt	-748	-	-	-	-748
Periodens resultat	7 994	2 680	-3 326	-2 632	4 716
Värde på fastigheter	156 102	-	-	-	156 102
Värde på värdepappersinnehav	-	42 489	43 468	-	85 957
Skulder till kreditinstitut	58 501	-	-	-	58 501

TEUR	Direktägda fastigheter	Fastighetsfonder	Övriga	Ofördelat	Summa
1 jan – 30 sep 2017					
Värdeförändringar i portföljen	2 111	3 430	-4 321	-	1 221
Erhållna utdelningar	-	427	990	-	1 417
Övriga kostnader	-	-	-	-884	-884
Värdeförändringar aktier i dotterföretag och intressebolag	2 111	3 857	-3 330	-884	1 754
Erhållna utdelningar	-	-	500	-	500
Övriga intäkter	-	33	501	175	709
Personalkostnader	-	-	-	-1 546	-1 546
Övriga rörelsekostnader	-	-	-	-1 074	-1 074
Rörelseresultat	2 111	3 890	-2 329	-3 329	343
Finansiella intäkter	551	-	-	-	551
Finansiella kostnader	-	-	-	-62	-62
Periodens resultat före skatt	2 662	3 890	-2 329	-3 391	832
Tillgångar	67 181	46 119	83 526	37 262	234 088

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Eftersom innehav i dotterbolagen fram till 30 juni 2018 presenterats genomlyst, återspeglar tabellerna nedan verkligt värde i investeringsverksamheten, inklusive effekten av ändrad redovisningsprincip per 1 juli 2018.

TEUR

30 september 2018

Specifikation av värdet på värdepappersinnehav	Direktägda fastigheter	Fastighetsfonder	Övriga	Kassa och bank	Övriga tillgångar och skulder	Summa
Ingående balans 1 januari 2018	71 734	37 064	90 213	27 957	708	227 676
Upplupna räntekostnader omvandlade till koncerninternt lån	2 427	-	-	-	-	2 427
Förvärv/ökningar	29 725	3 451	-	-33 176	-	-
Avyttringar/minskningar	-	-	-42 411	42 411	-	-
Återbetalda aktieägartillskott	-14 000	-	-	14 000	-	-
Övriga poster	-	-	-	221	-636	-415
Erhållna utdelningar	-	-	-	640	-	640
Förändring i verkligt värde via periodens resultat	-	1 974	-4 334	-	-	-2 360
Förändrade redovisningsprinciper per 1 juli 2018	-89 887	-	-	-52 052	-72	-142 011
Utgående balans 30 september 2018	-	42 489	43 468	-	-	85 957

TEUR

31 december 2017

Specifikation av värdet på aktier i dotterföretag och intresseföretag inklusive lån till koncernföretag	Direktägda fastigheter	Fastighetsfonder	Övriga	Kassa och bank	Övriga tillgångar och skulder, netto	Summa
Ingående balans 1 januari 2017	28 739	36 656	99 631	53 201	-1 334	216 893
Förvärv/ökningar	36 300	6 033	1 324	-39 457	-	4 200
Avyttringar/minskningar	-	-9 765	-16 441	26 206	-	-
Övriga poster	-	-	-	-2 410	1 402	-1 008
Återbetalda aktieägartillskott	-	-	-	-11 000	-	-11 000
Erhållna utdelningar	-	-	-	1 917	640	2 557
Utdelning till moderbolaget	-	-	-	-500	-	-500
Förändring i verkligt värde via periodens resultat	6 695	4 140	5 699	-	-	16 534
Utgående balans 31 december 2017	71 734	37 064	90 213	27 957	708	227 676

Fastighetsfonder består av innehav i East Capital Baltic Property Fund II and East Capital Baltic Property Fund III och Övriga består av innehavet i Melon Fashion Group (MFG). Dessa innehav värderas normalt externt vid årets slut, och det verkliga värdet utvärderas kvartalsvis. Mer information avseende innehaven, inklusive förändringar i verkligt värde under perioden, finns på sida 10 i denna rapport.

Innehav	Klass	Värderingsmetod	Värderingsantaganden
East Capital Baltic Property Fund II	Fastighetsfonder	DCF	WACC 8-12%, direktavkastningskrav 6-8 %
East Capital Baltic Property Fund III	Fastighetsfonder	DCF	WACC 8-9%, direktavkastningskrav 7-8 %
Melon Fashion Group	Övrigt	DCF	Långsiktig tillväxttakt 4,6%, Långsiktig rörelsemarginal 11,5%, WACC 16,1%, 25% minoritets- och likviditetsrabatt tillämpas

Diskonterade kassaflödesmodellen (DCF), genomsnittlig vägd kapitalkostnad (WACC)

För värdet på innehaven i Fastighetsfonder och Övriga som hålls till verkligt värde via resultaträkningen, skulle förändringar på balansdagen avseende ett av de signifikanta icke observerbara indata, medan andra indata hålls konstanta, få följande effekter:

Effekt i TEUR 30 september 2018 Känslighetsanalys	Fastighetsfonder Resultaträkningen		Övriga Resultaträkningen	
	Ökning	Minskning	Ökning	Minskning
Direktavkastningskrav, 0,5 % förändring	-1 340	1 422	-	-
Genomsnittlig vägd kapitalkostnad (WACC), 0,5 % förändring	-571	581	-2 172	2 378
Långsiktig tillväxttakt, 0,5 % förändring	-	-	1 554	-1 424
Långsiktig rörelsemarginal, 0,5 % förändring	-	-	1 450	-1 449

Nedanstående tabell analyserar tillgångar som värderas till verkligt värde i nivå 3. Derivat värderas löpande till verkligt värde i enlighet med nivå 2. Förändringar i verkligt värde redovisas i resultaträkningen.

TEUR

30 september 2018

Förändringar i finansiella tillgångar och skulder i nivå 3	Direktägda fastigheter	Fastighetsfonder	Övriga	Summa
Ingående balans 2018	74 164	37 064	48 613	159 840
Köp/investeringar	29 725	3 451	-	33 176
Återbetalning av lån från koncernföretag	-14 000	-	-	-14 000
Förändring av verkligt värde redovisat i resultaträkningen	2 878	1 974	-5 144	-292
Förändrade redovisningsprinciper per 1 juli 2018	-92 767	-	-	-92 767
Utgående balans 30 september 2018	-	42 489	43 468	85 957

TEUR

31 December 2017

Förändringar i finansiella tillgångar och skulder i nivå 3

	Direktägda fastigheter	Fastighetsfonder	Övriga	Summa
Ingående balans 2017	30 419	36 656	50 039	117 114
Köp/investeringar	36 300	6 033	-	42 333
Avyttringar/minskningar	-	-9 765	-7 026	-16 791
Förändring av verkligt värde redovisat i resultaträkningen	7 444	4 140	5 600	17 184
Utgående balans 31 december 2017	74 164	37 064	48 613	159 840

Av periodens värdeförändringar från finansiella tillgångar hänförs sig -292 TEUR (16 408 TEUR) till innehav som fanns kvar i portföljen vid periodens slut.

Känslighetsanalys - Fastigheter

30 september 2018

	Effekt på resultat före skatt, TEUR	Soliditet, %	Belåningsgrad, %
Förändring av värdet på fastigheter			
+1%	1 561	77,1%	37,1%
0	0	77,0%	37,5%
-1%	-1 561	76,8%	37,9%

Resultat och nyckeltal påverkas av realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheterna. Tabellen visar effekten av 1 procentenhets förändring av värdet före avdrag för uppskjuten skatt.

30 september 2018

Kassaflöde och intjäning	Förändring	Påverkan, TEUR
Hyresintäkter, totalt	1%	94
Fastighetskostnader	1%	9
Räntekostnader	1 procentenhet	N/A

Känslighetsanalysen visar effekten på koncernens kassaflöde och resultat på årsbasis efter att hänsyn tagits till den fulla effekten av varje parameter. Effekten på ränteförändringar är noll eftersom 100% av räntorna är fasta genom räntederivat.

Resultaträkning - Moderbolaget

TEUR

	2018 jan-sep	2017 jan-sep	2018 jul-sep	2017 jul-sep
Värdeförändringar aktier i dotterföretag	4 477	4 060	-	4 271
Förändring av verkligt värde på övriga värdepapper	-5 144	-2 306	-1 702	-259
Erhållna utdelningar	930	500	-	-
Övriga intäkter	145	709	25	233
Rörelsekostnader	-1 961	-2 620	-501	-944
Rörelseresultat	-1 553	343	-2 177	3 301
Finansiella intäkter	1 029	551	347	188
Finansiella kostnader	-49	-62	-9	12
Resultat före skatt	-572	832	-1 839	3 501
Skatt	-	-	-	-
Periodens resultat	-572	832	-1 839	3 501

Balansräkning - Moderbolaget

TEUR

	2018 30 sep	2017 31 dec	2017 30 sep
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Aktier i dotterföretag	146 937	153 963	197 747
Andra långfristiga värdepappersinnehav	43 468	48 613	-
Lån till koncernföretag	27 527	25 100	22 900
Summa anläggningstillgångar	217 932	227 676	220 647
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	79	-	5
Upplupna ränteintäkter	1 029	2 430	2 231
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	68	218	465
Likvida medel	10 852	13 168	10 740
Summa omsättningstillgångar	12 029	15 816	13 441
SUMMA TILLGÅNGAR	229 961	243 492	234 088
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	3 660	3 658	3 658
Fritt eget kapital			
Överkursfond	262 666	277 425	283 513
Balanserad vinst eller förlust	-38 626	-55 711	-55 711
Årets resultat	-572	17 085	832
Summa eget kapital	227 127	242 457	232 292
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder	2 362	180	378
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	473	855	1 418
Summa kortfristiga skulder	2 834	1 035	1 796
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	229 961	243 492	234 088

PRO-FORMA

Från den 1 juli 2018 rapporterar koncernen konsoliderade finansiella rapporter för moderbolaget och dess dotterföretag, inklusive direktägda fastighetsbolag. Denna förändring redovisas framåtriktat, vilket innebär att historiska siffror inte har omräknats i de aktuella finansiella rapporterna. Konsoliderade pro-forma siffror för de sex senaste kvartalen (Q1 2017 - Q2 2018) redovisas nedan för jämförelseändamål. Pro-forma konsolideringen baseras på de faktiska innehaven av dotterföretag under de jämförbara perioderna.

Resultaträkning - Koncernen

TEUR	Q3 2018	Q2 2018	Q1 2018	Q4 2017	Q3 2017	Q2 2017	Q1 2017
Hysesintäkter	2 339	2 282	1 993	1 634	1 657	1 325	1 088
Fastighetskostnader	-235	-249	-562	-745	-327	-287	-309
Driftnetto	2 104	2 034	1 431	888	1 330	1 038	779
Centrala administrationskostnader	-621	-1 008	-702	-991	-1 115	-1 116	-932
Räntekostnader	-266	-319	-278	-219	-216	-220	-253
Andra finansiella intäkter och kostnader	0	20	-299	-86	-15	-138	-79
Förvaltningsresultat	1 217	727	151	-408	-16	-435	-485
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	3 675	945	-	4 546	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar i derivat	342	-372	-134	306	474	-	-
Orealiserade värdeförändringar i investeringar	-1 060	-2 233	37	10 181	2 263	-5 945	3 076
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	25	1 668	781	2 368	875	1 098	195
Resultat före skatt	4 199	735	836	16 992	3 596	-5 282	2 786
Uppskjuten skatt	-748	-182	-125	-739	-95	-101	-73
Periodens resultat	3 451	553	711	16 253	3 501	-5 383	2 713

Balansräkning i sammandrag - Koncernen

TEUR	30 sep 2018	30 jun 2018	31 mar 2018	31 dec 2017	30 sep 2017	30 jun 2017	31 mar 2017
TILLGÅNGAR							
Förvaltningsfastigheter	156 102	122 843	121 995	92 395	89 455	89 385	60 880
Utvecklingsfastigheter	-	26 721	19 768	15 110	10 248	8 674	7 439
Långfristiga värdepappersinnehav	85 957	86 932	92 769	127 277	129 645	123 009	131 653
Andra långfristiga fordringar	296	419	430	335	457	505	150
Summa anläggningstillgångar	242 356	236 915	234 961	235 116	229 806	221 572	200 122
Kortfristiga fordringar	1 105	1 014	5 331	1 652	578	542	501
Likvida medel	58 515	63 558	56 497	44 991	41 918	50 467	86 209
Summa omsättningstillgångar	59 620	64 572	61 827	46 642	42 495	51 009	86 710
SUMMA TILLGÅNGAR	301 976	301 487	296 789	281 759	272 301	272 581	286 831
EQUITY AND LIABILITIES							
Aktiekapital	3 660	3 660	3 658	3 658	3 658	3 658	3 657
Överkursfond	262 666	266 007	274 982	280 027	286 115	290 253	295 536
Balanserad vinst eller förlust inkl. årets resultat	-33 910	-37 362	-40 518	-41 228	-57 481	-60 984	-53 334
Summa eget kapital	232 415	232 305	238 122	242 457	232 292	232 927	245 858
Skulder till kreditinstitut	55 772	54 638	48 534	30 727	32 545	32 545	32 545
Derivatinstrument	339	682	309	176	315	239	893
Uppskjuten skatteskuld	3 472	2 724	2 542	2 417	1 678	1 584	1 483
Andra långfristiga skulder	2 338	2 045	1 745	893	595	699	637
Summa långfristiga skulder	61 921	60 089	53 130	34 213	35 133	35 067	35 559
Skulder till kreditinstitut	2 729	1 029	1 533	1 818	455	909	1 364
Övriga skulder	4 911	8 065	4 003	3 270	4 422	3 678	4 051
Summa kortfristiga skulder	7 640	9 094	5 536	5 088	4 876	4 587	5 415
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	301 976	301 487	296 789	281 759	272 301	272 581	286 831

Nyckeltal

	Q3 2018	Q2 2018	Q1 2018	Q4 2017	Q3 2017	Q2 2017	Q1 2017
Fastighetsrelaterade							
Uthyrningsbar yta, tkvm	62,7	49,4	49,4	37,8	37,8	37,8	28,4
Antal fastigheter	5	5	5	3	3	3	2
Fastighetsvärdet, TEUR	156 102	149 564	141 762	107 505	99 703	98 059	68 319
Överskottsgrad, %	90,0%	89,1%	71,8%	54,4%	80,3%	78,4%	71,6%
Uthyrda ytor, %	97,5%	99,6%	99,6%	97,0%	98,1%	97,6%	96,1%
Genomsnittshyra, EUR/kvm/månad	14,3	14,5	14,5	13,8	13,8	13,5	12,7
WAULT, år	2,8	1,9	2,2	2,5	2,4	2,6	2,3
Direktavkastningskrav, förvaltningsfastigheter %	6,8%	6,9%	5,4%	4,1%	6,1%	5,7%	5,3%
Finansiella							
Hysesintäkter, TEUR	2 339	2 282	1 993	1 634	1 657	1 325	1 088
Driftnetto, TEUR	2 104	2 034	1 431	888	1 330	1 038	779
Förvaltningsresultat, TEUR	1 217	727	151	-408	-16	-435	-485
Belåningsgrad, %	37,5%	37,2%	35,3%	30,3%	33,1%	34,1%	49,6%
Soliditet, %	77,0%	77,1%	80,2%	86,1%	85,3%	85,5%	85,7%
Räntetäckningsgrad, multipel	5,6x	n.m.	n.m.	n.m.	n.m.	n.m.	n.m.
Genomsnittsränta, %	2,2%	2,4%	2,5%	2,7%	2,6%	2,6%	3,0%
Avkastning på eget kapital, Direktägda fastigheter, %	24,1%	9,9%	4,5%	29,2%	9,9%	6,6%	6,5%
Avkastning på eget kapital, %	5,9%	0,9%	1,2%	27,4%	6,0%	-9,0%	4,4%
Aktierelaterade							
Substansvärde, TEUR	232 415	232 305	238 122	242 457	232 292	232 927	245 858
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde), TEUR	236 226	235 711	240 974	245 050	234 285	234 749	248 234
Börsvärde, TEUR	199 448	200 467	211 057	206 348	192 881	181 864	193 493
Börsvärde, TSEK	2 060 301	2 093 856	2 173 884	2 028 711	1 861 202	1 749 530	1 854 048
Antal utestående aktier vid periodens slut	22 370 261	22 370 261	24 816 033	24 816 033	24 816 033	24 816 033	25 661 563
Antal utestående aktier vid periodens slut, justerat för återköpta aktier	21 795 139	22 163 961	22 370 261	22 948 205	23 723 020	24 300 033	24 999 639
Vägt genomsnittligt antal aktier, justerat för återköpta aktier	22 289 825	22 453 671	22 590 768	24 334 377	24 669 783	24 998 136	25 381 932
Resultat per aktie, EUR	0,16	0,02	0,03	0,70	0,15	-0,22	0,11
Utdelning per aktie, EUR	-	-	-	0,21	-	-	-
Substansvärde per aktie, EUR	10,66	10,48	10,64	10,57	9,79	9,59	9,83
Substansvärde per aktie, SEK	110,2	109,5	109,6	103,9	94,5	92,2	93,9
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde) per aktie, EUR	10,84	10,63	10,77	10,68	9,88	9,66	9,93
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde) per aktie, SEK	112,0	111,1	111,0	105,0	95,3	92,9	94,8
Aktiekurs, EUR ¹	8,92	8,96	8,50	8,32	7,77	7,33	7,57
Aktiekurs, SEK ¹	92,10	93,60	87,60	81,75	75,00	70,50	72,25
Övriga							
SEK/EUR	10,33	10,44	10,30	9,83	9,65	9,62	9,55
Antal anställda	14	13	12	11	10	11	10

¹ Ej justerad för utdelning

Ovan angivna nyckeltal bedöms vara relevanta för den typ av verksamhet Eastnine bedriver och bidrar till en ökad förståelse för den finansiella rapporten.

Definitioner

Eastnine tillämpar European Securities and Markets Authoritys (ESMA) riktlinjer om alternativa nyckeltal. Med ett alternativt nyckeltal avses enligt dessa riktlinjer ett finansiellt mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering (IFRS och Årsredovisningslagen).

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Direktavkastningskrav, förvaltningsfastigheter

Periodens driftnetto (helårsbasis) dividerat med genomsnittligt värde på förvaltningsfastigheter.

Driftnetto

Totala hyresintäkter minus fastighetskostnader.

Genomsnittlig lånebindningsperiod

Genomsnittlig förfallotid för räntebärande skulder vid periodens slut.

Genomsnittshyra

Hyresintäkter i förhållande till genomsnittlig uthyrd yta.

Hyresintäkter

Debiterade hyror, hyrestillägg och hyresgarantier minus hyresrabatter.

Hyresvärde

Hyresintäkter samt bedömd marknadshyra för vakanta ytor.

Intjäningsförmåga

Nyckeltal för fastigheter ägda vid periodens slut, baserat på resultat för de senaste tolv månaderna eller estimerat för fastigheter som ägts kortare period. Nyckeltalen ger en översikt men är inte en prognos.

Uthyrningsbar yta

Total yta tillgänglig för uthyrning.

Vakansnivå

Outhyrd yta i förhållande till total yta.

WAULT

Genomsnittlig återstående hyrestid till förfall, för fastighetsportföljen, viktat efter avtalade hyresintäkter (Weighted average unexpired lease term).

Överskottsgrad

Driftnetto i förhållande till totala hyresintäkter.

Finansiella nyckeltal

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat (helårsbasis) i procent av genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på eget kapital, Direktägda fastigheter

Periodens resultat (helårsbasis) från segmentet Direktägda fastigheter i procent av genomsnittligt eget kapital i segmentet.

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut i procent av fastighetsvärde.

EBIT

Resultat efter av- och nedskrivningar (Earnings before Interest and Tax).

EBITDA

Resultat före av- och nedskrivningar (Earnings before Interest, Tax, Depreciation and Amortisation).

Genomsnittsränta

Räntekostnader dividerat med genomsnittlig räntebärande skuld (skulder till kreditinstitut) för perioden.

IRR (internal rate of return)

Genomsnittlig årlig avkastning på investerat belopp beräknat utifrån ursprunglig investering, slutligt försäljningsbelopp och övriga kapitalflöden, med hänsyn tagen till när i tiden dessa betalningar skett till eller från Eastnine.

Marknadsvärde

Det värde som innehavet bedöms kunna säljas för vid en given tidpunkt. Noterade innehav värderas till senast ställda noterade köpkurs på balansdagen. Fastställandet av marknadsvärde avseende onoterade innehav sker genom användning av olika värderingsmetoder lämpliga för det enskilda innehavet.

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat före räntekostnader i förhållande till räntekostnader.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Substansrabatt

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

Verkligt värde

Se Marknadsvärde.

Aktierelaterade nyckeltal

Eget kapital per aktie

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare i relation till antal utestående aktier vid periodens slut.

Genomsnittligt antal utestående aktier

Registrerat antal aktier minus aktier ägda av bolaget.

Långsiktigt eget kapital (EPRA)

Eget kapital med återläggning av uppskjuten skatt på överskott i fastighetsvärde och avdrag för verkligt värde av finansiella derivat.

Resultat per aktie

Periodens resultat hänförligt till moderbolagets ägare i relation till genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.

Substansvärde

Summa eget kapital.

Substansvärde per aktie

Substansvärde i förhållande till antal aktier på balansdagen (exklusive återköpta aktier).

Återköp av egna aktier

Förvärv av egna aktier på börsen. Svenska företag kan äga upp till tio procent av egna utestående aktier, förutsatt årsstämans godkännande.



E9

Finansiell information och kalender

Bokslutskommuniké 2018 – 15 februari 2019

Årsredovising 2019 – vecka 12 2019

Delårsrapport Q1 2019 – 15 maj 2019

Delårsrapport Q2 2019 – 17 juli 2019

Delårsrapport Q3 2019 – 8 november 2019

Prenumerera på finansiella rapporter och pressmeddelanden till din e-post via www.eastnine.com eller genom att skicka ett mail till info@eastnine.com.

Informationen i denna delårsrapport är information som Eastnine AB är skyldiga att offentliggöra i enlighet med marknadsmissbruksförordningen och lagen om värdepappersmarknaden. Rapporten lämnades för publicering kl. 08.00.

Kontaktinformation

Kestutis Sasnauskas, VD, +46 8 505 977 00

Lena Krauss, CFO, +46 73 988 44 55

Eastnine AB

Kungsgatan 35, Box 7214

SE-103 88 Stockholm, Sweden

Tel: +46 8 505 977 00

www.eastnine.com