

**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.

## Starkt underliggande resultat och halvvägs mot målet 2020

### 1 januari – 31 december 2018

- Hyresintäkter<sup>1</sup> ökade med 60,1 % till 9 130 TEUR (12m 2017: 5 703) huvudsakligen tack vare förvärv och färdigställandet av det tredje tornet i 3Burés. Jämförbara hyresintäkter<sup>1</sup> ökade med 1,2 %
- Uthyrningsgraden uppgick till 88,8 % (97,0 %)
- Driftnetto<sup>1</sup> ökade med 90,6 % till 7 690 TEUR (4 035)
- Förvaltningsresultatet<sup>1</sup> ökade till 3 108 TEUR (-1 344)
- Orealiserade värdeförändringar i fastigheter uppgick till 5 483 TEUR (4 546), varav 3 675 under Q3 efter omvärdering av det färdigställda tredje tornet i 3Burés
- Övriga orealiserade värdeförändringar uppgick till 2 903 TEUR (10 354) varav 299 TEUR (5 729) hänförs till Melon Fashion Group, 3 471 TEUR (4 140) till fastighetsfonderna och -782 TEUR (780) hänförs till derivat
- Nettoresultat uppgick till 15 641 TEUR (17 085), motsvarande 0,71 EUR (0,70) per aktie

<sup>1</sup> Pro-forma, (se sid. 20)

### Viktiga händelser under fjärde kvartalet

- Styrelsen kommer att föreslå stämman en ordinarie utdelning om 2,30 SEK/aktie med halvårsvisa utbetalningar. Utdelningen, som motsvarar 2,0 % av NAV/aktie och en årlig utdelningstillväxt på 10 %, uppgår i EUR till 0,22/aktie
- De två ursprungliga tornen i 3Burés i Vilnius erhöLL LEED Platinum-certifiering för gröna byggnader
- Erhållna utdelningar i Q4 uppgick till 2 928 TEUR (2 368)
- 294 037 aktier återköptes till en snittkurs om 90,22 SEK för totalt 2 576 TEUR, och återköpsprogrammet förlängdes till 31 mars 2019

### Viktiga händelser efter fjärde kvartalet

- Britt-Marie Nyman har utsetts till ny CFO och vice VD och tillträder tjänsten senast 1 augusti
- Det tredje tornet i 3Burés tilldelades LEED Platinum certifiering i februari
- Förvärv av S7 kontorspark i Vilnius bestående av 42 500 kvm för en total köpeskilling om 128 MEUR

## Nyckeltal

		RAPPORTERAT Q4 2018	PROFORMA <sup>1</sup> Q4 2017	PROFORMA <sup>1</sup> FY 2018	PROFORMA <sup>1</sup> FY 2017
Hyresintäkter	TEUR	2 516	1 634	9 130	5 703
Driftnetto	TEUR	2 120	888	7 690	4 035
Förvaltningsresultat	TEUR	1 085	-408	3 180	-1 344
Orealiserade värdeförändringar, fastigheter	TEUR	863	4 546	5 483	4 546
Orealiserade värdeförändringar, övriga	TEUR	6 323	10 487	2 903	10 354
Realiserade värdeförändringar	TEUR	2 928	2 368	5 402	4 536
Resultat före skatt	TEUR	11 199	16 992	16 969	18 092
Nettoresultat <sup>2</sup>	TEUR	10,925	16 253	15 641	17 085
Resultat per aktie <sup>2</sup>	TEUR	0,50	0,70	0,71	0,70
Överskottsgrad	%	84,3	54,4	84,2	70,8
Fastighetsvärde	TEUR	158 862	107 505	158 862	107 505
Belåningsgrad	%	42,5	30,3	42,5	30,3
				<b>31 DEC 2018</b>	<b>31 DEC 2017</b>
Substansvärde per aktie <sup>3</sup>			EUR	11,20	10,57
			SEK	113,5	103,9
(EPRA) Substansvärde per aktie <sup>1</sup>			EUR	11,42	10,68
			SEK	115,7	105,0

<sup>1</sup> Avviker från rapporterade siffror pga ändrade redovisningsprinciper (s. 11). <sup>2</sup> Alla perioder överensstämmer med rapporterade siffror. <sup>3</sup> Justerat för återköp. 1 EUR = 10,14 SEK den 31 dec 2018 (källa: Reuters).

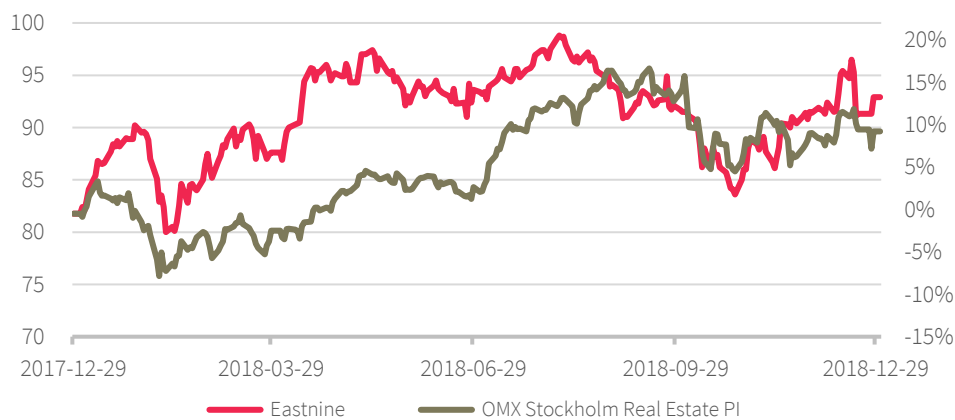
# Detta är Eastnine

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 dessa företag att utvecklas genom att erbjuda moderna kontorslokaler i en marknad med brist därav.



Eastnine har genomgått en omvandling från ett diversifierat östeuropeiskt investmentbolag, och ämnar vara ett renodlat baltiskt fastighetsbolag före slutet av 2020.

## Eastnines kursutveckling vs Nasdaq Stockholm Real Estate Index



Eastnines aktie är sedan oktober 2018 inkluderad i Nasdaq Stockholms fastighetsindex, och kursutvecklingen har sedan inkludering legat i linje med index.

Största aktieägare %, 31 dec 2018	Mål inom direktägda fastigheter 2020	Status 31 dec 2018
East Capital Holding AB		
RBC Investor Services Bank S.A.	Belåningsgraden ska understiga 65 %	42,5 %
SIX SIS AG	Räntetäckningsgrad minst 2,0x	4,1x
Försäkringsaktiebolaget, Avanza pension	Portfölj omvandlad till enbart fastigheter per slutet av 2020	52 % (av investerat eget kapital)
Nordnet Pensionsförsäkring AB	Förvaltningsresultatet inom direktägda fastighetssegmentet ska ha en årskapacitet på 15 MEUR per slutet av 2020	8,5 MEUR (på årsbasis Q4 2018)
Rytu Invest AB	Utdelning minst 50 % av förvaltningsresultatet.	2,0% av NAV per 31 dec 2018 (föreslagen)
CBNY Norges Bank	Till och med 2020, minst 2 % av NAV	
UBS Switzerland AG	Avkastning på eget kapital om 13-15 % över en femårsperiod, inom segmentet direktägda fastigheter	13,2 % (senaste 12 månaderna)
Skandinaviska Enskilda Banken S.A.		
Mertiva AB		

# Halvvägs mot målet 2020



“Efter det fjärde kvartalet är vi halvvägs på vår transformationsresa”

Det fjärde kvartalet 2018 avslutades starkt med ett bra underliggande resultat och framsteg av vår omvandling mot ett baltiskt fastighetsbolag. Den 14 februari tog vi även det största steget hittills genom att meddela förvärvet av landmärket S7 i Vilnius.

## 6,0% ökning NAV

Viktiga höjdpunkter under kvartalet var att det tredje tornet i 3Burés blev fullt operationellt och MFG:s högsta EBITDA både för kvartalet (+11 % jämfört med Q4 2017) och för helåret (+38 % jämfört med helåret 2017). Vid årets slut uppvärderades MFG med 15 % i RUB, vilket tillsammans med generering av stabila kassaflöden i våra fastigheter resulterat i en stark ökning i NAV per aktie (utdelningsjusterat) om 6,0 % i EUR.

Under kvartalet fortsatte vi intensivt arbeta med vår förvärvspipeline och med ny uthyrning i de ursprungliga två tornen i 3Burés. Här blir nu ytor vakanta, delvis på grund av omlokaliseringen av Swedbank och Visma till det tredje tornet, vilket utvecklades för att tillgodose deras expansion och möjliggöra för dem att växa inom vår portfölj. Hyresmarknaden förblir gynnsam i Vilnius med stark efterfrågan och minskat utbud av kontor i A-klass och vi tror därför att vakanserna under 2019 kommer att vara temporära.

## Halvvägs mot 2020 målet

Portföljen fortsatte att transformeras under 2018. Vi realiserade en betydande andel kassa uppbundet i icke-kärninnehav genom försäljning av East Capital Eastern European Small Cap Fund, Frontier Markets Fund och Komercijalna Banka Skopje, vilket frigjorde 43 MEUR för fastighetsinvesteringar. Parallellt förvärvade vi Alojjas Biroji i Riga för 29 MEUR och fortsatte investera i byggnationen av det tredje tornet som lämnades över till våra hyresgäster i tid och under budget, och genererade goda intäkter.

Eastnine gjorde framsteg under 2018, mot vårt mål att omvandlas till ett baltiskt fastighetsbolag vid slutet av 2020, samtidigt som vi bygger ett förvaltningsresultat om 15 MEUR och en avkastning på eget kapital om minst 13 % i segmentet Direktägda fastigheter.

Förvaltningsresultatet nådde 8,5 MEUR på årsbasis i Q4 2018 (+270 % jämfört med Q4 2017). Vi är alltså efter det fjärde kvartalet halvvägs på vår transformationsresa.

## Stark början på 2019 med förvärv av S7 i Vilnius

Den 14 februari kunde vi meddela ännu ett steg (och vårt största hittills) i vår omvandling. Vi har ingått ett avtal om att förvärva S7, en nybyggd kontorspark i A-klass i Vilnius centrala affärsdistrikt, för en total köpeskilling om 128 MEUR. Förvärvet innefattar 52 500 kvm och kommer att slutföras över tre steg under de kommande 12 månaderna, av vilket det första steget är slutfört. Finansiering för samtliga delar av transaktionen har säkrats.

Vi är glada över detta förvärv som är helt i linje med vår strategi, och som kommer fördubbla vår intjäningsförmåga vid slutförandet. Det stärker vår position i Vilnius och accelererar omvandlingen av Eastnine och uppbyggnaden av vår fastighetsportfölj, som med S7 kommer att överstiga 100 000 kvm.

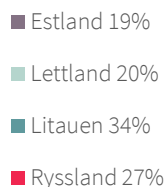
Kestutis Sasnauskas, VD

# Marknad

## Geografisk fördelning,

### Alla segment<sup>1</sup>

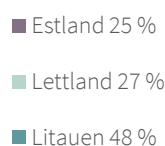
% av alla segment



<sup>1</sup>Direktägda fastigheter: fastighetsvärde minus skulder till kreditinstitut. Fastighetsfond och Övriga: substansvärde

## Geografisk fördelning, Fastigheter<sup>1</sup>

% av fastigheter totalt ink. fonder



<sup>1</sup>Direktägda fastigheter: fastighetsvärde minus skulder till kreditinstitut. Fastighetsfond: substansvärde

## Marknad

### Baltikum

Efter ett relativt stabilt tredje kvartal med fortsatt tillväxt visar indikatorer för det fjärde kvartalet att den ekonomiska aktiviteten i Baltikum svalnade av något då ekonomierna närmar sig slutet av den nuvarande konjunkturen. Trots att begränsade arbetsmarknader och låga lånekostnader indikerar en fortsatt tillväxt så har externa faktorer såsom geopolitisk instabilitet, eurozonens inbromsning och globala handelskoncentrationen en negativ påverkan. Enligt preliminära siffror var BNP-tillväxten 3,9 % i Lettland och 5,0 % i Litauen på årsbasis. Estland har ännu inte publicerat BNP-tillväxt för Q4 2018 men påvisade en tillväxt om 4,2 % i Q3 2018. Enligt Eurostat var inflationen (HICP; årsbasis) i Estland 3,3 % (jämfört med 3,5 % i september), i Lettland 2,5 % (3,3 %), och i Litauen 1,8 % (2,4 %). Inflationen i euroområdet var 1,6 % i december, ner från 2,1 % i september.

IMF:s prognos för helåret 2019 förutspår att de baltiska ekonomierna kommer växa stabilt. Inflationen beräknas nå 2,2–2,5 %.

Direktavkastningen på kontorsfastigheter i A-klass i de baltiska huvudstäderna är strax över 6 %, vilket demonstrerar en stabil kontorsmarknad med fortsatt högre avkastning än i Norden. Låga vakanser möjliggör bibehållna hyresnivåer. Vilnius har för tillfället låga vakansnivåer jämfört med övriga storstäder i Europa.

### Ryssland

Indikatorer pekar på att BNP för det fjärde kvartalet kommer att uppgå till stabila 1,7 %, en ökning från 1,5 % i Q3. Även detta kvartal hade oljepriset en signifikant påverkan på den ryska ekonomin. Positiva effekter från en ökad produktion vägdes ner av det sjunkande oljepriset under fjärde kvartalet. På den politiska sidan har däremot framgångar noterats då flertalet sanktioner mot ryska företag lyftes av USA i december.

Handelsstatistiken har indikerat en svag ökning i detaljhandeln, 3 % i november från 2,8 % i augusti. Reallöneökningen sjönk från 7 % till 4,6 % vilket delvis förklarar det minskade konsumentförtroendet från -14 till -17 punkter, dock fortfarande på bättre nivåer än under nedgången 2016. Den disponibla inkomsten ökade med 1,4 %, en markant ökning från 0,9 % under Q3 2018.

# Resultat jan – dec 2018

Det fjärde kvartalet karaktäriserades av ökade hyresintäkter och förvaltningsresultat i Eastnines kärnsegment direktägda fastigheter. Fastighetsfonderna bidrog positivt och den RUB-baserade värderingen i Melon Fashion Group ökade.

## Hyresintäkter

EUR '000	Q4 2018	Q4 2017 <sup>1</sup>
Jämförbara fastigheter	1 517	1 634
Färdigställda utvecklingsprojekt	404	-
Förvärv	595	-
<b>Hyresintäkter, totalt</b>	<b>2 516</b>	<b>1 634</b>

EUR '000	FY 2018 <sup>1</sup>	FY 2017 <sup>1</sup>
Jämförbara fastigheter	4 608	4 552
Utvecklingsprojekt	449	-
Förvärv	4 073	1 151
<b>Hyresintäkter, totalt</b>	<b>9 130</b>	<b>5 703</b>

<sup>1</sup> Proforma

## 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 framåtriktat, 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 (se sid. 20). Alla referenser till proforma-siffror är märkta med "proforma" All övrig finansiell information är baserad på faktiska icke-omräknade rapporterade siffror.

## Intäkter

### Q4 2018

Hyresintäkter under det fjärde kvartalet ökade med 54,0 % till 2 516 TEUR (proforma Q4 2017: 1 634). Förvärvet av Alojjas-fastigheterna i Riga i februari 2018 tillförde 595 TEUR i hyresintäkter under kvartalet, och 404 TEUR tillkom efter att det tredje tornet i 3Burés färdigställdes i september 2018 och hyresgäster började flytta in.

Jämförbara hyresintäkter i en identisk portfölj minskade med 7,2 % jämfört med föregående år. Detta är ett resultat av en minskad uthyrningsgrad från 97,5 % till 88,8 %, vilket möjliggör för Eastnine att hyra ut på nytt till högre hyresnivåer under 2019.

### 12m 2018 (proforma)

Proforma hyresintäkter för 2018 ökade med 60,1 % till 9 130 TEUR (5 703). 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. Jämförbara hyresintäkter i en identisk portfölj ökade med 1,2 %.

## Resultat

### Q4 2018

Driftnettot uppgick till 2 120 TEUR (proforma Q4 2017: 888 TEUR), motsvarande en överskottsgrad om 84,3 % (54,4 %). 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 138,7 % på årsbasis är främst hänförlig till förvärvet av Alojjas i Riga. I Q4 2017 togs extra kostnader relaterade till större hyresgästanpassningar.

Förvaltningsresultatet uppgick till 1 089 TEUR (-408). Centrala administrationskostnader uppgick till 1 051 TEUR (991) i Q4 2018.

Orealiserade värdeförändringar i fastigheter uppgick till 863 TEUR (4 546).

## Bidrag till resultat, Segment

EUR '000	FY 2018
Förvaltningsresultat	3 960
Orealiserade värdeförändringar	7 140
<b>Bidrag Direktägda fastigheter</b>	<b>11 100</b>
Orealiserade värdeförändringar	4 111
Realiserade värdeförändringar	728
<b>Bidrag Fastighetsfonder</b>	<b>4 839</b>
Orealiserade värdeförändringar	1 109
Realiserade värdeförändringar	3 275
<b>Bidrag Övriga</b>	<b>4 384</b>
Central administration och övriga rörelsekostnader	-3 554
Orealiserade värdeförändringar	-86
Centralt finansnetto	-22
<b>Resultat före skatt, koncern</b>	<b>16 662</b>
<b>Resultat efter skatt, koncern</b>	<b>15 641</b>

Orealiserade värdeförändringar i övriga investeringar uppgick till 6 941 TEUR (10 181), varav 5 443 TEUR (9 025) är hänförligt till Melon Fashion Group och 1 497 TEUR (710) till East Capital Baltic Property Funds II och III. Orealiserade värdeförändringar i derivat uppgick till -618 TEUR (306).

Realiserade värden och utdelningar uppgick till 2 928 TEUR (2,368), varav 2 266 TEUR (997) är hänförlig till utdelning från Melon Fashion Group och 662 TEUR (640) är hänförlig till utdelning från East Capital Baltic Property Funds II. Resultat före skatt uppgick till 11 199 TEUR (16 992). Nettoresultatet uppgick till 10 925 TEUR (16 253) under kvartalet.

### 12M 2018 (proforma)

Driftnetto proforma för 12m 2018 uppgick till 7 690 TEUR (proforma 12m 2017: 4 035), motsvarande en överskottsgrad om 84,2 % (70,8 %). Ökningen i driftnetto på årsbasis är huvudsakligen hänförlig till förvärvet av Alojias i Riga i februari 2018 och Vertas i Vilnius i juni 2017.

Förvaltningsresultatet uppgick till 3 180 TEUR (-1,344). Centrala administrationskostnader uppgick till 3 387 TEUR (4 154).

Orealiserade värdeförändringar i fastigheter uppgick till 5 483 TEUR (4 546). Orealiserade värdeförändringar i övriga investeringar uppgick till 3 685 TEUR (9 574), varav 299 TEUR (5 729) är hänförligt till Melon Fashion Group och 3 471 TEUR (4 140) till East Capital Baltic Property Funds II och III. Orealiserade värdeförändringar i derivat uppgick till -782 TEUR (780). Realiserade värden och utdelningar uppgick till 5 402 TEUR (4 536) och avser avyttringarna av Komercijalna 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 16 969 TEUR (18 092). Nettoresultatet uppgick till 15 641 TEUR (17 085).

### Segmentsrapportering

Proforma-siffror är inte tillgängliga på segmentsnivå på kvartalsbasis.

Segmentet direktägda Fastigheter, som innefattar de direktägda fastighetsdotterbolagen, genererade ett resultat före skatt om 11 100 TEUR för 12m 2018.

Segmentet fastighetsfonder som består av East Capital Baltic Property Fund II och III, genererade resultat före skatt om 4 839 TEUR, av vilket 4 111 TEUR är orealiserade värdeförändringar som dock inkluderar en realiserad utdelning om 640 TEUR under Q2 2018, och 728 TEUR är redovisat som realiserat värde, varav 640 TEUR avser erhållen utdelning under Q4 2018.

Segmentet övriga, som idag enbart innefattar Melon Fashion Group och tidigare övriga men nu avyttrade innehav, genererade resultat före skatt om 4 384 TEUR, av vilket 299 TEUR hänförs till orealiserad värdeförändring av MFG-innehavet i EUR (verkligt värde i RUB ökade med 15,4 %, medan RUB försvagades med 12,8 %). Realiserad utdelning från MFG uppgick till 3 196 TEUR jämfört med realiserad utdelning om 997 TEUR föregående år.

Kombinerade oallokerade centrala administrationskostnader och övriga rörelsekostnader för 12m 2018 uppgick till -3 554 TEUR och andra oallokerade poster uppgick till -108 TEUR netto. Resultat före skatt på koncernnivå uppgick till 16 662 TEUR, och nettoresultatet uppgick till 15 641 TEUR.

### Finansiering

Räntebärande skulder vid periodens slut uppgick till 67 550 TEUR (proforma 31 dec 2017: 32 545), motsvarande en belåningsgrad om 42,5 % (30,3 %). Outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 102 TEUR. Genomsnittlig räntenivå på banklån var 2,3 % (2,7 %) i Q4 2018, inklusive avgifter för outnyttjade krediter. Andra finansiella intäkter och kostnader i Q4 2018 inkluderar en engångspost om 362 TEUR relaterat till kapitaliserade räntekostnader i det nyligen färdigställda tredje tornet i 3Burès.

Genomsnittlig kapitalbindningstid den 31 december 2018 på räntebärande lån var 4,7 år (5,8). Genomsnittlig räntebindningstid var 4,7 år (5,8), då för närvarande 100 % av räntan är bunden genom räntederivat. Derivatet värderas till verkligt värde och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen, utan någon effekt på kassaflödet. Per den 31 december 2018 uppgick verkligt värde på derivat till -957 TEUR (-176).

Resultatet för perioden Q4 2018 inkluderar finansiella intäkter om 683 TEUR (749) hänförligt till internlån som före rapporteringsförändringen den 1 juli 2018 inte eliminerades på koncernnivå.

### Skatt

Skattekostnaden i det fjärde kvartalet uppgick till 273 TEUR (proforma Q4 2017: 739), allt hänförligt till uppskjuten skatt i Eastnine Lithuania där bolagsskatt om 15 % har applicerats. Den bokförda uppskjutna skatten är hänförlig till omvärderingar till verkligt värde på fastigheterna, räntederivat samt outnyttjade skattemässiga underskott. Ingen bolagsskatt redovisas i Estland eller Lettland, där skatt om 20 % i huvudsak enbart utgår på utdelade vinstmedel.

### Finansiell ställning och substansvärde

Eget kapital uppgick till 240 819 TEUR (242 457) den 31 december 2018. Soliditeten var 75,8 %. Substansvärde per aktie var 11,20 EUR (10,57). EPRA substansvärde per aktie var 11,42 EUR (10,68).

### Kassaflöde

Q4 2018

Kassaflöde från verksamheten före förändringar i rörelsekapital uppgick till 4 021 TEUR. Förändringar i rörelsekapital var 206 TEUR. Investeringsverksamheten hade en påverkan om 1 910 TEUR, av vilket majoriteten avsåg det nyligen färdigställda tredje tornet i 3Burès. Finansieringsaktiviteter hade en påverkan om 4 262 TEUR, av vilket -2 576 TEUR avsåg återköp av egna aktier och 9 641 TEUR avsåg finansiering av det tredje tornet. Totalt kassaflöde för kvartalet var 6 578 TEUR. Kassa och likvida medel vid periodens slut uppgick till 65 119 TEUR.

### Investeringar och avyttringar

Inga förvärv eller avyttringar gjordes under det fjärde kvartalet. Under 2018 uppgick Eastnines totala investeringar, inklusive investeringar i den befintliga fastighetsportföljen, till 33,1 MEUR (42,4) och avyttringar uppgick till 42,4 MEUR (24,9).

MEUR	Q4 2018	Q4 2017	FY 2018	FY 2017
Alojas Biroji	-	-	25,6	-
Alojas Kvartals	-	-	4,0	-
East Capital Baltic Property Fund III	-	-	3,5	6,0
Vertas	-	-	-	29,1
3Burès development	-	2,2	-	7,2
<b>Totala investeringar</b>	<b>-</b>	<b>2,2</b>	<b>33,1</b>	<b>42,4</b>
East Capital Eastern Europe Small Cap Fund	-	2,0	16,2	8,1
Komercijalna Banka Skopje	-	-	13,9	-
East Capital Global Frontier Markets Fund	-	-	12,3	-
East Capital Baltic Property Fund II	-	9,8	-	9,8
Trev-2 Group	-	-	-	5,7
East Capital Bering Ukraine Fund Class R	-	1,3	-	1,3
<b>Totala avyttringar</b>	<b>-</b>	<b>13,1</b>	<b>42,4</b>	<b>24,9</b>

# Direktägda fastigheter

Den direktägda fastighetsportföljen är under uppbyggnad och består idag av totalt 62 840 kvm A-klass kontorsyta i Riga och Vilnius. Marknaden är gynnsam med låga vakansgrader och stigande hyresnivåer.

## Direktägda fastigheter<sup>1</sup>

% av portföljen



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

<sup>1</sup> Fastighetsvärde minus skulder till kreditinstitut

## Portfölj 31 dec 2018 (TEUR)

	GLA (KVM)	VÄRDE (TEUR)
Vilnius totalt	51 070	129 266
Riga totalt	11 660	29 596
<b>Direktägda fastigheter</b>	<b>62 730</b>	<b>158 862</b>

## Fastighetsportfölj

Eastnines direktägda fastighetsportfölj är koncentrerad på A-klass kontorsfastigheter i de baltiska huvudstäderna. Den 31 december 2018 bestod portföljen av fem förvaltningsfastigheter, varav tre i Vilnius och två i Riga, med en total uthyrningsbar yta om 62 840 kvm och ett verkligt värde om 158 862 TEUR. Vid periodens slut var 88,4 % (97,0 %) av den totala uthyrningsbara ytan uthyrd, en minskning på grund av den ökade vakansen i 3Bures. Direktavkastningen uppgår till 6,0 % (4,1 %) på annualiserat driftnetto för Q4 2018.

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

Eastnines vision är att vara en långsiktig förvaltare av hållbara och förstklassiga kontorslokaler i Baltikum. Under de kommande åren kommer Eastnine successivt att använda sin nuvarande 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 51 230 kvm i centrala Vilnius, vilket uppskattningsvis motsvarar marknadsandelar om 20 % av A-klass kontorsmarknaden. Det sammanlagda fastighetsvärdet per 31 december 2018 var 129 266 TEUR.

Utvecklingen av det tredje tornet i 3Bures färdigställdes i september och tillförde 13 400 kvm till Eastnines uthyrningsbara yta i centrala Vilnius. Hyresgäster påböjande inflytt vid slutet av september och fastigheten kommer att vara fullt uthyrd till Swedbank, Visma och en restaurang vid årsslutet. På årsbasis förväntas hyresintäkterna för det tredje tornet 3Bures uppgå till ca 2 100 TEUR.

Under 2019 kommer större kontorsytor i 3Bures att bli vakanta, delvis beroende på hyresgäster som flyttar till det tredje tornet, vilket möjliggör för Eastnine att öka fastighetsvärdet genom högre hyror efter investeringar och hyresgästanpassningar, samt kvalitetsförbättringar. Vakansgraden, som låg på 21,3 % den 31 december 2018, kan öka något under första halvan av 2019, men givet den starka efterfrågan på moderna kontorslokaler och den överlag låga vakansen i Vilnius förväntas denna bli temporär.

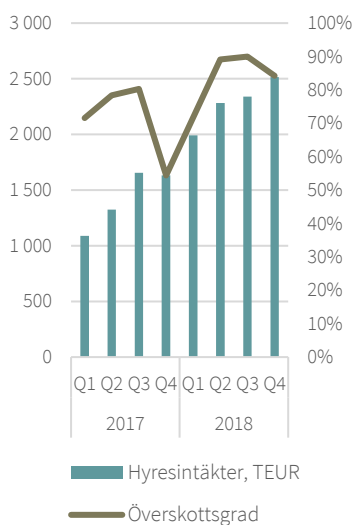
Vertas utveckling fortlöpte enligt plan. Fastigheten, som har varit fullt uthyrd sedan förvärvet i juni 2017, är återigen, efter ett par temporära vakanser på grund av hyresgästomsättning, nära fullt uthyrt.

## Riga

Eastnines fastighetsportfölj i centrala Riga består av kommersiella fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 11 660 kvm, motsvarande 11 % marknadsandelar av den uppskattade A-klass kontorsmarknaden. Det sammanlagda fastighetsvärdet per 31 december 2018 var 29 596 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 med nya hyresgäster, och återstående 23 % hyreskompenseras till fullo till och med juli 2019. Eastnines genomsnittliga hyresnivå i Riga förväntas att minska något med de nya uthyrningarna.

### Förvärv och pipeline

Under 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

Totalt verkligt värde av Eastnines fastigheter per 31 december 2018 uppgick 158 862 TEUR (proforma 31 dec 2017: 107 505), varav totalen avser förvaltningsfastigheter.

Samtliga fastigheter värderas av extern part minst en gång per år. En fastighet (3Burès) värderades externt under det fjärde kvartalet 2018, vilket resulterade i ett ökat fastighetsvärde om 1,4 %. Verkligt värde på övriga fastigheter ses över kvartalsvis genom samma avkastningsbaserade ortsprismodell som vid förvärv av nya fastigheter, alternativt senast gjorda externa värderingar eller anskaffningsvärde. Inga andra förändringar i fastighetsvärden gjordes under perioden.

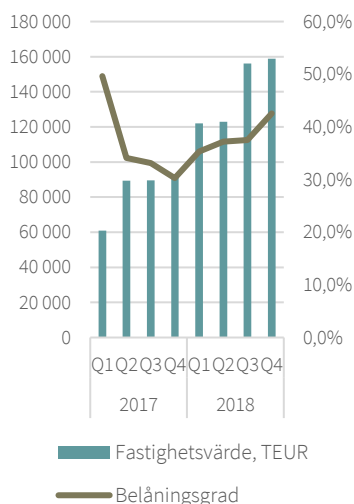
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter var 863 TEUR under det fjärde kvartalet, till följd av den externa värderingen av 3Burès. För helåret 2018 uppgick värdeförändringar till 5 483 TEUR (proforma 12m 2017: 4 546).

### Hållbarhet

Under Q4 2018 genomförde vi vår första medarbetarundersökning med fokus på arbetsnöjdhet och personlig utveckling. Undersökningen med ett Net Promotor Score om 65 % visade på en generellt hög medarbetarnöjdhet, men belyste även ett par områden i behov av vidare förbättring. Vi genomförde även en intern riskworkshop med fokus på korruption och mutor för att följa upp bolagets nya Code of Conduct för anställda. Workshopen hölls tillsammans med en expert från Institutet mot mutor. Vi diskuterade potentiella riskområden inom vår organisation men också möjligheter för att hantera dessa.

Det tredje tornet i 3Burès tilldelades LEED Platinum certifiering i februari 2019 med ett poängresultat om 88 av 110 möjliga. Certifieringsprocessen för de övriga fastigheterna i portföljen har påbörjats.

## Fastighetsvärde och belåningsgrad



# 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 12,0 % för helåret 2018 och 3,9 % för det fjärde kvartalet. Fondens totala utdelning för 2018 uppgick till 1 280 TEUR för Eastnines innehav, varav 640 TEUR utbetalades i Q4. Fonden har fyra kommersiella fastigheter i Tallinn, motsvarande 92 % av fonden, samt en detaljhandelsfastighet i Riga, som förväntas erhålla nyttjandetilstånd på nytt under Q1 2019.

Eastnines andel i fonden, %	45
Verkligt värde av Eastnines innehav, MEUR	22,1
% av Eastnines substansvärde	9,2
Värdeförändring okt – dec, %	3,9
Värdeförändring jan – dec, %	12,0

### East Capital Baltic Property Fund III

Verkligt värde av Eastnines innehav i East Capital Baltic Property Fund III ökade med 11,5 % under helåret 2018, och med 6,2 % för det fjärde kvartalet. 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.

Eastnines andel i fonden, %	22
erkligt värde av Eastnines innehav, MEUR	21,9
% av Eastnines substansvärde	9,1
Värdeförändring okt – dec, %	6,2
Värdeförändring jan – dec, %	11,5

# Övriga

## Övriga % av portföljen



- Melon Fashion Group

### Melon Fashion Group

Orealiserad värdeförändring av MFG-innehavet i EUR uppgick till 299 TEUR under 2018 (verkligt värde i RUB ökade med 15,4 %, medan RUB/EUR försvagades med 12,8 %). Erhållna utdelningar från MFG uppgick till 3 196 TEUR, varav 2 288 TEUR erhöles i Q4. Realiserad utdelning under 2017 uppgick till 997 TEUR. Enligt preliminära siffror ökade MFG:s totala försäljning med 32 % i Q4 2018, tack vare en jämförbar försäljningstillväxt om 6 %, ökning i butiksyta om 11 %, samt stark tillväxt i onlinekanaler, +115 % på årsbasis. Intäkter för helåret ökade med 27 % jämfört med föregående år och onlineförsäljning ökade med 125 % på årsbasis och utgjorde 12 % av MFG:s totala försäljning i Q4 2018, jämfört med 7 % i Q4 2017. EBITDA-marginal för Q4 2018 justerat för engångsposter och påverkan av implementering av IFRS 15 uppgick till 16,7 % från 16,4 % i Q4 2017. EBITDA för helåret ökade med 38 % motsvarande en EBITDA-marginal om 11,8 %, och nådde ett nytt rekord om 2,1 MDRUB jämfört med 1,5 MDRUB och 10,9 % marginal för helåret 2017. Jämförbarheten påverkas inte nämnvärt av valutaeffekter. MFG var skuldfritt vid periodens slut. MFG:s totala butiksnätverk ökade med 25 butiker, varav 18 egna och 7 franchisebutiker. Den totala försäljningsytan ökade i takt med det ökade butiksantalet med 12 % (omlokalisering av 39 butiker till nyare och större lokaler bidrog till ökning i försäljningsyta). Pågående uppgraderingen av butiks-nätverk och utveckling av onlinekanaler förblir högsta prioritet för ledningsgruppen.

Eastnines andel av bolaget, %	36
Verkligt värde av Eastnines innehav, MEUR	48,9
% av Eastnines substansvärde	20,3
Värdeförändring okt – dec, %	17,7
Värdeförändring jan – dec, %	7,2

### Omvandlingsmilstolpar

Under året har avyttringar av icke-kärninnehav gjorts för totalt 42,4 MEUR, inklusive hela innehavet i Komercijalna Banka Skopje, EC Eastern European Small Cap Fund och EC Global Frontier Markets Fund.

# 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 sedan 1 juli 2018 ett svenskt fastighetsbolag 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 13 heltidsanställda, varav sex på sitt huvudkontor i Stockholm, sex i Vilnius och en i Tallinn.

## Moderbolaget

Moderbolagets nettoresultat för tolv månader uppgick till 6 748 TEUR (17 085 TEUR) och för det fjärde kvartalet till 7 320 TEUR (16 253 TEUR). Resultatet är huvudsakligen hänförligt till erhållna utdelningar och värdeförändring i det enda innehavet Melon Fashion Group, samt rörelsekostnader och finansiella intäkter/kostnader för moderbolaget. Se sidan 19.

## Närstående parter

Den 31 december 2018 hade Eastnine AB närståendeförhållanden med sina dotterföretag, styrelseledamöter och anställda. Eastnine AB:s företagsledning, styrelseledamöter och deras nära familjemedlemmar samt närstående företag kontrollerar 29,6 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 – 31 december 2018 återköpte Bolaget 1 447 103 aktier till en snittkurs på 90,37 kr per aktie. I maj 2018 makulerades totalt 2 445 772 tidigare återköpta aktier. Per 31 december 2018 hade Bolaget 869 159 återköpta aktier i eget förvar, motsvarande 3,9 procent av utestående aktier.

Det totala antalet aktier i Eastnine AB per den 31 december 2018, inklusive återköpta aktier i eget förvar, uppgick till 22 370 261. Justerat för återköpta aktier i eget förvar, uppgick antalet utestående aktier till 21 501 102. Vägt genomsnittligt antal utestående aktier för rapportperioden var 22 128 389, 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 och den andra 1 november 2018.

Styrelsen kommer att föreslå stämman en ordinarie utdelning om 2,30 SEK/aktie med halvårsvisa utbetalningar. Utdelningen, som motsvarar 2,0 % av NAV/aktie och en årlig utdelningstillväxt på 10 %, uppgår i EUR till 0,22/aktie

## Åtaganden

Eastnine har ett åtagande att investera 20 MEUR i East Capital Baltic Property Fund III. Per 31 december 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.

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 framåtriktat.

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 framåtriktat 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 skatt redovisas i Eastnine Lithuania, där bolagsskatt om 15% har applicerats. Ingen bolagsskatt utgår i Estland eller Lettland, där bolagsskatt 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 prövas 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**

Britt-Marie Nyman har utsetts till ny CFO och vice VD och tillträder tjänsten senast 1 augusti.

Det tredje tornet i 3Burés tilldelades LEED Platinum certifiering i februari.

Förvärv av S7 kontorspark i Vilnius bestående av 42 500 kvm för en total köpeskilling om 128 MEUR.

Under perioden 1 januari – 13 februari 2019 återköpte Bolaget 200,666 aktier motsvarande 0,9 procent av Bolagets utestående aktier, till en snittkurs på 98,85 kr per aktie.

---

Den verkställande direktören försäkrar att bokslutskommunikén 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 februari 2019

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 31 december 2018 och den tolv månadersperiod som slutade per detta datum med undantag för proforma informationen på sidorna 1, 3, 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 den 15 februari 2019

KPMG AB

Peter Dahllöf  
*Auktoriserad revisor*



# Finansiella rapporter i sammandrag

## Resultaträkning - Koncernen

TEUR	2018 <sup>1</sup>	2017	2018 <sup>1</sup>	2017
	Jan-Dec	Jan-Dec	Oct-Dec	Oct-Dec
Hysesintäkter	4 855	-	2 516	-
Fastighetskostnader	-631	-	-396	-
<b>Driftnetto</b>	<b>4 225</b>	<b>-</b>	<b>2 120</b>	<b>-</b>
Centrala administrationskostnader	-1 677	-	-1 055	-
Räntekostnader	-616	-	-350	-
Andra finansiella intäkter och kostnader	369	-	369	-
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>2 302</b>	<b>-</b>	<b>1 085</b>	<b>-</b>
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	4 538	-	863	-
Orealiserade värdeförändringar i derivat	-276	-	-618	-
Orealiserade värdeförändringar i investeringar	5 881	-	6 941	-
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	2 953	-	2 928	-
Värdeförändringar aktier i dotterföretag och intresseföretag	1 035	17 583	-	15 829
Erhållna utdelningar	930	1 497	-	997
Övriga intäkter	119	892	-	183
Personalkostnader	-880	-2 262	-	-716
Övriga rörelsekostnader	-582	-1 259	-	-185
Finansiella intäkter	683	749	-	199
Finansiella kostnader	-40	-115	-	-53
<b>Resultat före skatt</b>	<b>16 662</b>	<b>17 085</b>	<b>11 199</b>	<b>16 253</b>
Uppskjuten skatt	-1 021	0	-273	0
<b>Periodens resultat<sup>2</sup></b>	<b>15 641</b>	<b>17 085</b>	<b>10 925</b>	<b>16 253</b>
Resultat per aktie före och efter utspädning, EUR	0,71	0,7	0,50	0,7

<sup>1</sup> För de tolv månaderna 2018, redovisas Eastnine som ett investmentbolag under de första sex månaderna (gråmarkerat) och som ett konsoliderat fastighetsbolag för de sista sex månaderna.

<sup>2</sup> Periodens totalresultat överensstämmer med periodens resultat

## Balansräkning - Koncernen

TEUR	2018 <sup>1</sup>	2017 <sup>2</sup>
	31 dec	31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Immateriella tillgångar	6	-
Förvaltningsfastigheter	158 862	-
Inventarier	94	-
Aktier i dotterföretag	-	153 963
Aktier i intresseföretag	-	48 613
Andra långfristiga värdepappersinnehav	92 898	-
Lån till koncernföretag	-	25 100
Andra långfristiga fordringar	213	-
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>252 074</b>	<b>227 676</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Kortfristiga fordringar	574	-
Upplupna ränteintäkter	-	2 430
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-	218
Likvida medel	65 119	13 168
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>65 694</b>	<b>15 816</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>317 767</b>	<b>243 492</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
Aktiekapital	3 660	3 658
Övrigt tillskjutet kapital	260 145	277 425
Balanserad vinst eller förlust	-38 626	-55 711
Årets resultat	15 641	17 085
<b>Summa eget kapital</b>	<b>240 819</b>	<b>242 457</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	64 474	-
Derivatinstrument	957	-
Uppskjuten skatteskuld	3 745	-
Andra långfristiga skulder	1 251	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>70 427</b>	<b>-</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	3 076	-
Övriga skulder	2 645	180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	801	855
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>6 521</b>	<b>1 035</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>317 767</b>	<b>243 492</b>

<sup>1</sup> Eastnine som ett konsoliderat fastighetsbolag

<sup>2</sup> Eastnine som ett investmentbolag

## Rapport över förändringar i eget kapital - Koncernen

TEUR	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst eller förlust	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 1 januari 2018</b>	<b>3 658</b>	<b>277 425</b>	<b>-38 626</b>	<b>242 457</b>
Periodens resultat	-	-	15 641	15 641
<b>Totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>15 641</b>	<b>15 641</b>
Fondemission	3	-3	-	-
Utdelning till aktieägarna	-	-4 451	-	-4 451
Återköp av egna aktier	-	-12 880	-	-12 880
Långsiktigt incitamentsprogram (LTIP)	-	52	-	52
<b>Utgående eget kapital 31 december 2018</b>	<b>3 660</b>	<b>260 145</b>	<b>-22 985</b>	<b>240 819</b>

TEUR	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst eller förlust	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 1 januari 2017</b>	<b>3 655</b>	<b>299 613</b>	<b>-55 711</b>	<b>247 558</b>
Periodens resultat	-	-	17 085	17 085
<b>Totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>17 085</b>	<b>17 085</b>
Fondemission	3	-3	-	-
Utdelning till aktieägarna	-	-2 267	-	-2 267
Återköp av egna aktier	-	-19 920	-	-19 920
<b>Utgående eget kapital 31 december 2017</b>	<b>3 658</b>	<b>277 425</b>	<b>-38 626</b>	<b>242 457</b>

## Rapport över kassaflöden - Koncernen

TEUR	2018 Jan-Dec	2017 Jan-Dec	2018 Oct-Dec	2017 Oct-Dec
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Resultat före skatt	16 662	16 451	11 199	16 108
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-10 979	-17 583	-7 178	-15 829
Betald inkomstskatt	0	-	0	-
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet före förändringar i rörelsekapitalet</b>	<b>5 682</b>	<b>-1 132</b>	<b>4 021</b>	<b>279</b>
<b>Kassaflöde från rörelsekapitalet</b>				
Ökning (-)/minskning(+) rörelsefordringar	457	210	519	252
Ökning (+)/minskning(-) rörelseskulder	-4 322	-747	-313	-762
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 817</b>	<b>-1 669</b>	<b>4 227</b>	<b>-231</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Investeringar i befintliga fastigheter	-4 761	-	-1 897	-
Köp av inventarier	-17	-	-13	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-4 778</b>	<b>-</b>	<b>-1 910</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Upptagna lån	12 981	-	9 641	-
Lån till dotterföretag	-	-4 200	-	-2 200
Amortering av lån	-1 097	-	-592	-
Återbetalning av aktieägartillskott	11 513	11 000	-	11 000
Utdelning till aktieägarna	-4 451	-2 267	-2 211	-
Återköp av egna aktier	-12 880	-19 920	-2 576	-6 088
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>6 066</b>	<b>-15 387</b>	<b>4 262</b>	<b>2 712</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>3 105</b>	<b>-17 056</b>	<b>6 578</b>	<b>2 481</b>
Kassa och bank vid årets början	13 168	30 338	58 515	10 740
Effekt av konsoliderade dotterföretag per 1 juli 2018 <sup>1)</sup>	48 869	-	-	-
Valutakursdifferenser i likvida medel	-22	-115	26	-53
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>65 119</b>	<b>13 168</b>	<b>65 119</b>	<b>13 168</b>

<sup>1)</sup> 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 sex månaderna.

TEUR	Direktägda fastigheter	Fastighetsfonder	Övriga	Ofördelat	Summa
<b>1 jan – 31 dec 2018</b>					
Hyresintäkter	4 855	-	-	-	4 855
Fastighetskostnader	-631	-	-	-	-631
<b>Driftnetto</b>	<b>4 225</b>	-	-	-	<b>4 225</b>
Centrala administrationskostnader	-	-	-	-1 677	-1 677
Räntekostnader	-616	-	-	-	-616
Andra finansiella intäkter och kostnader	351	-	-	18	369
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>3 960</b>	-	-	<b>-1 659</b>	<b>2 302</b>
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	4 538	-	-	-	4 538
Orealiserade värdeförändringar i derivat	-276	-	-	-	-276
Orealiserade värdeförändringar i investeringar	-	2 225	3 742	-86	5 881
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	-	687	2 266	-	2 953
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
<b>Resultat före skatt</b>	<b>11 100</b>	<b>4 839</b>	<b>4 384</b>	<b>-3 661</b>	<b>16 662</b>
Uppskjuten skatt	-1 021	-	-	-	-1 021
<b>Periodens resultat</b>	<b>10 079</b>	<b>4 839</b>	<b>4 384</b>	<b>-3 661</b>	<b>15 641</b>
<b>Värde på fastigheter</b>	<b>158 862</b>	-	-	-	<b>158 862</b>
<b>Värde på värdepappersinnehav</b>	-	<b>43 986</b>	<b>48 912</b>	-	<b>92 898</b>
<b>Skulder till kreditinstitut</b>	<b>67 550</b>	-	-	-	<b>67 550</b>

TEUR	Direktägda fastigheter	Fastighetsfonder	Övriga	Ofördelat	Summa
<b>1 jan – 31 dec 2017</b>					
Värdeförändringar i portföljen	6 695	4 140	5 699	-	16 534
Erhållna utdelningar	-	1 067	990	-	2 057
Övriga kostnader	-	-	-	-1 008	-1 008
<b>Värdeförändringar aktier i dotterföretag och intressebolag</b>	<b>6 695</b>	<b>5 207</b>	<b>6 689</b>	<b>-1 008</b>	<b>17 583</b>
Erhållna utdelningar	-	-	1 497	-	1 497
Övriga intäkter	-	52	666	175	892
Personalkostnader	-	-	-	-2 262	-2 262
Övriga rörelsekostnader	-	-	-	-1 259	-1 259
<b>Rörelseresultat</b>	<b>6 695</b>	<b>5 259</b>	<b>8 851</b>	<b>-4 354</b>	<b>16 451</b>
Finansiella intäkter	749	-	-	-	749
Finansiella kostnader	-	-	-	-115	-115
<b>Periodens resultat före skatt</b>	<b>7 444</b>	<b>5 259</b>	<b>8 851</b>	<b>-4 469</b>	<b>17 085</b>
<b>Tillgångar</b>	<b>74 164</b>	<b>37 064</b>	<b>90 213</b>	<b>42 051</b>	<b>243 492</b>

## 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

31 december 2018

Specifikation av värdet på värdepappersinnehav	Direktägda fastigheter	Fastighetsfonder	Övriga	Kassa och bank	Övriga tillgångar och skulder	Summa
<b>Ingående balans 1 januari 2018</b>	<b>71 734</b>	<b>37 064</b>	<b>90 213</b>	<b>27 957</b>	<b>708</b>	<b>227 676</b>
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	-	3 471	1 109	-	-	4 580
Förändrade redovisningsprinciper per 1 juli 2018	-89 887	-	-	-52 052	-72	-142 011
<b>Utgående balans 31 december 2018</b>	<b>-</b>	<b>43 986</b>	<b>48 912</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>92 898</b>

### 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
<b>Ingående balans 1 januari 2017</b>	<b>28 739</b>	<b>36 656</b>	<b>99 631</b>	<b>53 201</b>	<b>-1 334</b>	<b>216 893</b>
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
<b>Utgående balans 31 december 2017</b>	<b>71 734</b>	<b>37 064</b>	<b>90 213</b>	<b>27 957</b>	<b>708</b>	<b>227 676</b>

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 3,5%, Långsiktig rörelsemarginal 10,9%, WACC 16,4%. 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 31 december 2018 Känslighetsanalys	Fastighetsfonder Verkligt värde		Övriga Verkligt värde	
	Ökning	Minskning	Ökning	Minskning
Direktavkastningskrav, 0,5 % förändring	-2 007	2 315	-	-
Genomsnittlig vägd kapitalkostnad (WACC), Förändring 0,5 % på fonder och 1,0% på Övriga	-887	903	-3 905	4 581
Långsiktig tillväxttakt, 0,2% förändring	-	-	520	-505
Långsiktig rörelsemarginal, 0,5 % förändring	-	-	1 464	-1 465

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

31 december 2018

Förändringar i finansiella tillgångar och skulder i nivå 3

	Direktägda fastigheter	Fastighetsfonder	Övriga	Summa
<b>Ingående balans 2018</b>	<b>74 164</b>	<b>37 064</b>	<b>48 613</b>	<b>159 840</b>
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	3 471	299	6 649
Förändrade redovisningsprinciper per 1 juli 2018	-92 767	-	-	-92 767
<b>Utgående balans 31 december 2018</b>	<b>-</b>	<b>43 986</b>	<b>48 912</b>	<b>92 898</b>

## TEUR

31 December 2017

### Förändringar i finansiella tillgångar och skulder i nivå 3

	Direktägda fastigheter	Fastighetsfonder	Övriga	Summa
<b>Ingående balans 2017</b>	<b>30 419</b>	<b>36 656</b>	<b>50 039</b>	<b>117 114</b>
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
<b>Utgående balans 31 december 2017</b>	<b>74 164</b>	<b>37 064</b>	<b>48 613</b>	<b>159 840</b>

Av periodens värdeförändringar från finansiella tillgångar hänför sig 6 649 TEUR (16 408 TEUR) till innehav som fanns kvar i portföljen vid periodens slut.

## Känslighetsanalys - Fastigheter

31 december 2018

Förändring av värdet på fastigheter	Effekt på resultat före skatt, TEUR	Soliditet, %	Belåningsgrad, %
+1%	1 589	75,9%	42,1%
0	0	75,8%	42,5%
-1%	-1 589	75,7%	43,0%

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.

31 december 2018

Kassaflöde och intjäning	Förändring	Påverkan, TEUR
Hysesintäkter, totalt	1%	101
Fastighetskostnader	1%	16
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-Dec	2017 Jan-Dec	2018 Oct-Dec	2017 Oct-Dec
Värdeförändringar aktier i dotterföretag	4 477	9 867	-	5 807
Förändring av verkligt värde på övriga värdepapper	300	7 716	5 447	10 022
Erhållna utdelningar	3 196	1 497	2 266	997
Övriga intäkter	167	892	22	183
Rörelsekostnader	-2 750	-3 521	-789	-901
<b>Rörelseresultat</b>	<b>5 390</b>	<b>16 451</b>	<b>6 947</b>	<b>16 108</b>
Finansiella intäkter	1 376	749	347	198
Finansiella kostnader	-22	-115	26	-53
<b>Resultat före skatt</b>	<b>6 744</b>	<b>17 085</b>	<b>7 320</b>	<b>16 253</b>
Skatt	-	-	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>6 744</b>	<b>17 085</b>	<b>7 320</b>	<b>16 253</b>

## Balansräkning - Moderbolaget

### TEUR

	2018 31 Dec	2017 31 Dec
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Aktier i dotterföretag	146 946	197 747
Andra långfristiga värdepappersinnehav	48 912	-
Lån till koncernföretag	27 527	22 900
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>223 385</b>	<b>220 647</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Kortfristiga fordringar	2	5
Upplupna ränteintäkter	1 376	2 231
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	74	465
Likvida medel	7 898	10 740
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>9 350</b>	<b>13 441</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>232 736</b>	<b>234 088</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	3 660	3 658
<i>Fritt eget kapital</i>		
Överkursfond	260 145	283 513
Balanserad vinst eller förlust	-38 626	-55 711
Årets resultat	6 744	832
<b>Summa eget kapital</b>	<b>231 922</b>	<b>232 292</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder	270	378
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	543	1 418
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>814</b>	<b>1 796</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>232 736</b>	<b>234 088</b>

## PRO-FORMA

Från den 1 juli 2018 rapporterar koncernen konsoliderade finansiella rapporter för moderbolaget och dess dotterföretag, inklusive direktägda fastighetsbolag. Denna förändring redovisas framåttrikt, vilket innebär att historiska siffror inte har omräknats i de aktuella finansiella rapporterna. Konsoliderade pro-forma siffror för perioden 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	Q4 2018	Q3 2018	Q2 2018	Q1 2018	Q4 2017	Q3 2017	Q2 2017	Q1 2017
Hysesintäkter	2 516	2 339	2 282	1 993	1 634	1 657	1 325	1 088
Fastighetskostnader	-396	-235	-249	-562	-745	-327	-287	-309
<b>Driftnetto</b>	<b>2 120</b>	<b>2 104</b>	<b>2 034</b>	<b>1 431</b>	<b>888</b>	<b>1 330</b>	<b>1 038</b>	<b>779</b>
Centrala administrationskostnader	-1 055	-621	-1 008	-702	-991	-1 115	-1 116	-932
Räntekostnader	-350	-266	-319	-278	-219	-216	-220	-253
Andra finansiella intäkter och kostnader	369	0	20	-299	-86	-15	-138	-79
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>1 085</b>	<b>1 217</b>	<b>727</b>	<b>151</b>	<b>-408</b>	<b>-16</b>	<b>-435</b>	<b>-485</b>
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	863	3 675	945	-	4 546	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar i derivat	-618	342	-372	-134	306	474	-	-
Orealiserade värdeförändringar i investeringar	6 941	-1 060	-2 233	37	10 181	2 263	-5 945	3 076
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	2 928	25	1 668	781	2 368	875	1 098	195
<b>Resultat före skatt</b>	<b>11 199</b>	<b>4 199</b>	<b>735</b>	<b>836</b>	<b>16 992</b>	<b>3 596</b>	<b>-5 282</b>	<b>2 786</b>
Uppskjuten skatt	-273	-748	-182	-125	-739	-95	-101	-73
<b>Periodens resultat</b>	<b>10 925</b>	<b>3 451</b>	<b>553</b>	<b>711</b>	<b>16 253</b>	<b>3 501</b>	<b>-5 383</b>	<b>2 713</b>

### Balansräkning i sammandrag - Koncernen

TEUR	31 Dec 2018	30 sep 2018	30 jun 2018	31 mar 2018	31 dec 2017	30 sep 2017	30 jun 2017	31 mar 2017
<b>TILLGÅNGAR</b>								
Förvaltningsfastigheter	158 862	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	92 898	85 957	86 932	92 769	127 277	129 645	123 009	131 653
Andra långfristiga fordringar	313	296	419	430	335	457	505	150
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>252 074</b>	<b>242 356</b>	<b>236 915</b>	<b>234 961</b>	<b>235 116</b>	<b>229 806</b>	<b>221 572</b>	<b>200 122</b>
Kortfristiga fordringar	574	1 105	1 014	5 331	1 652	578	542	501
Likvida medel	65 119	58 515	63 558	56 497	44 991	41 918	50 467	86 209
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>65 694</b>	<b>59 620</b>	<b>64 572</b>	<b>61 827</b>	<b>46 642</b>	<b>42 495</b>	<b>51 009</b>	<b>86 710</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>317 767</b>	<b>301 976</b>	<b>301 487</b>	<b>296 789</b>	<b>281 759</b>	<b>272 301</b>	<b>272 581</b>	<b>286 831</b>
<b>EQUITY AND LIABILITIES</b>								
Aktiekapital	3 660	3 660	3 660	3 658	3 658	3 658	3 658	3 657
Överkursfond	260 145	262 666	266 007	274 982	280 027	286 115	290 253	295 536
Balanserad vinst eller förlust inkl. årets resultat	-22 986	-33 911	-37 362	-40 518	-41 228	-57 481	-60 984	-53 334
<b>Summa eget kapital</b>	<b>240 819</b>	<b>232 415</b>	<b>232 305</b>	<b>238 122</b>	<b>242 457</b>	<b>232 292</b>	<b>232 927</b>	<b>245 858</b>
Skulder till kreditinstitut	64 474	55 772	54 638	48 534	30 727	32 545	32 545	32 545
Derivatinstrument	957	339	682	309	176	315	239	893
Uppskjuten skatteskuld	3 745	3 472	2 724	2 542	2 417	1 678	1 584	1 483
Andra långfristiga skulder	1 251	2 338	2 045	1 745	893	595	699	637
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>70 427</b>	<b>61 921</b>	<b>60 089</b>	<b>53 130</b>	<b>34 213</b>	<b>35 133</b>	<b>35 067</b>	<b>35 559</b>
Skulder till kreditinstitut	3 076	2 729	1 029	1 533	1 818	455	909	1 364
Övriga skulder	3 445	4 911	8 065	4 003	3 270	4 422	3 678	4 051
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>6 521</b>	<b>7 640</b>	<b>9 094</b>	<b>5 536</b>	<b>5 088</b>	<b>4 876</b>	<b>4 587</b>	<b>5 415</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>317 767</b>	<b>301 976</b>	<b>301 487</b>	<b>296 789</b>	<b>281 759</b>	<b>272 301</b>	<b>272 581</b>	<b>286 831</b>

## Nyckeltal

	Q4 2018	Q3 2018	Q2 2018	Q1 2018	Q4 2017	Q3 2017	Q2 2017	Q1 2017
<b>Fastighetsrelaterade</b>								
Uthyrningsbar yta, tkvm	62,8	62,7	49,4	49,4	37,8	37,8	37,8	28,4
Antal fastigheter	5	5	5	5	3	3	3	2
Fastighetsvärdet, TEUR	158 862	156 102	149 564	141 762	107 505	99 703	98 059	68 319
Överskottsgrad, %	84,3%	90,0%	89,1%	71,8%	54,4%	80,3%	78,4%	71,6%
Uthyrd ytor, %	88,8%	97,5%	99,6%	99,6%	97,0%	98,1%	97,6%	96,1%
Genomsnittshyra, EUR/kvm/månad	14,5	14,3	14,5	14,5	13,8	13,8	13,5	12,7
WAULT, år	2,8	2,8	1,9	2,2	2,5	2,4	2,6	2,3
Direktavkastning, förvaltningsfastigheter %	6,0%	6,8%	6,9%	5,4%	4,1%	6,1%	5,7%	5,3%
<b>Finansiella</b>								
Hysesintäkter, TEUR	2 516	2 339	2 282	1 993	1 634	1 657	1 325	1 088
Driftnetto, TEUR	2 120	2 104	2 034	1 431	888	1 330	1 038	779
Förvaltningsresultat, TEUR	1 085	1 217	727	151	-408	-16	-435	-485
Belåningsgrad, %	42,5%	37,5%	37,2%	35,3%	30,3%	33,1%	34,1%	49,6%
Soliditet, %	75,8%	77,0%	77,1%	80,2%	86,1%	85,3%	85,5%	85,7%
Räntetäckningsgrad, multipel	4,1x	5,6x	n.m.	n.m.	n.m.	n.m.	n.m.	n.m.
Genomsnittsränta, %	2,3%	2,2%	2,4%	2,5%	2,7%	2,6%	2,6%	3,0%
Avkastning på eget kapital, Direktägda fastighe	9,8%	24,1%	9,9%	4,5%	29,2%	9,9%	6,6%	6,5%
Avkastning på eget kapital, %	18,5%	5,9%	0,9%	1,2%	27,4%	6,0%	-9,0%	4,4%
<b>Aktierelaterade</b>								
Substansvärde, TEUR	240 819	232 415	232 305	238 122	242 457	232 292	232 927	245 858
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde), TEUR	245 521	236 226	235 711	240 974	245 050	234 285	234 749	248 234
Börsvärde, TEUR	205 052	199 448	200 467	211 057	206 348	192 881	181 864	193 493
Börsvärde, TSEK	2 078 197	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	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	21 501 102	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	22 128 389	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	0,50	0,16	0,02	0,03	0,70	0,15	-0,22	0,11
Utdelning per aktie, EUR <sup>2</sup>	0,22	-	-	-	0,21	-	-	-
Substansvärde per aktie, EUR	11,20	10,66	10,48	10,64	10,57	9,79	9,59	9,83
Substansvärde per aktie, SEK	113,5	110,2	109,5	109,6	103,9	94,5	92,2	93,9
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde) per aktie	11,42	10,84	10,63	10,77	10,68	9,88	9,66	9,93
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde) per aktie	115,7	112,0	111,1	111,0	105,0	95,3	92,9	94,8
Aktiekurs, EUR <sup>1</sup>	9,17	8,92	8,96	8,50	8,32	7,77	7,33	7,57
Aktiekurs, SEK <sup>1</sup>	92,90	92,10	93,60	87,60	81,75	75,00	70,50	72,25
<b>Övriga</b>								
SEK/EUR	10,14	10,33	10,44	10,30	9,83	9,65	9,62	9,55
Antal anställda	13	14	13	12	11	10	11	10
<b>Härledning av nyckeltal</b>								
<b>EPRA NAV</b>								
Eget kapital	240 819	232 415	232 305	238 122	242 457	232 292	232 927	245 858
Återläggning derivat	957	339	682	309	176	315	239	893
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	3 745	3 472	2 724	2 542	2 417	1 678	1 584	1 483
	<b>245 521</b>	<b>236 226</b>	<b>235 711</b>	<b>240 974</b>	<b>245 050</b>	<b>234 285</b>	<b>234 749</b>	<b>248 234</b>
<b>Interest coverage ratio, multiple</b>								
Profit from property management	1 085	1 217	727	151	-408	-16	-435	-485
Interest expenses	350	266	319	278	219	216	220	253
<b>Profit before interest expenses</b>	<b>1 434</b>	<b>1 483</b>	<b>1 046</b>	<b>429</b>	<b>-189</b>	<b>201</b>	<b>-215</b>	<b>-232</b>
Coverage multiple	4,1x	5,6x	3,3x	1,5x	-0,9x	0,9x	-1,0x	-0,9x

<sup>1</sup> Ej justerad för utdelning

<sup>2</sup> Föreslagen utdelning för 2018, 2,30 SEK per aktie motsvarande 0,22 EUR per aktie

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

### Direktavkastning, 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, hyrestilllägg 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 estimat för fastigheter som ägts kortare period. Nyckeltalen ger en översikt men är inte en prognos.

### Uthyrningsbar yta

Total yta tillgänglig för uthyrning.

### Uthyrda ytor/vakansnivå

Uthyrd/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 dividerad 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 årsstämmans godkännande.

# E9

## **Finansiell information och kalender**

Årsredovisning 2018 – 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](http://www.eastnine.com) eller genom att skicka ett mail till [info@eastnine.com](mailto: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

Mattias Lundgren, Interim CFO, +46 70 228 88 81

**Eastnine AB**

Kungsgatan 35, Box 7214

SE-103 88 Stockholm, Sweden

Tel: +46 8 505 977 00

[www.eastnine.com](http://www.eastnine.com)