

Delåret 1 januari – 30 september 2019¹

- Hyresintäkterna ökade med 39 procent till 9 187 TEUR (6 614) på grund av större fastighetsbestånd. För identiskt bestånd minskade hyresintäkterna med 12 procent på grund av lägre genomsnittlig uthyrningsgrad under perioden.
- Driftnetto ökade med 47 procent till 8 196 TEUR (5 569).
- Förvaltningsresultatet ökade med 81 procent till 3 790 TEUR (2 095).
- Orealiserade värdeförändringar uppgick till 11 587 TEUR (1 201), varav 6 294 TEUR (4 620) hänförs till direktägda fastigheter, -1 707 TEUR (-164) till räntederivat och 7 000 TEUR (-3 256) till investeringar.
- Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar uppgick till 1 638 TEUR (2 474).
- Periodens resultat uppgick till 15 691 TEUR (4 716), motsvarande 0,74 EUR (0,21) per aktie.
- Soliditeten per den sista september uppgick till 71 procent (76) och belåningsgraden till 42 procent (43). Uthyrningsgraden ökade med 1,4 procentenheter till 90,2 procent (88,8).

Viktiga händelser under tredje kvartalet

- Den 25 september pressmeddelades förvärvet av kontorsfastigheten Valdemara Centrs om 8 600 kvm i Riga för 25 MEUR.
- Nettouthyrningen under kvartalet var positiv och uppgick till 853 TEUR med en genomsnittlig hyresnivå på 15,3 EUR per kvm och månad.

Viktiga händelser efter tredje kvartalet

- Saule Zabulionyte tillträdde som landschef i Lettland den 1 oktober 2019.
- Den 11 oktober 2019 tillträdde kontorsfastigheten S7-2 i Vilnius och den 15 oktober 2019 Valdemara Centrs i Riga.
- Den 22 oktober 2019 tecknades avtal om försäljning av hela Eastnines innehav i East Capital Baltic Property Fund III. Köpeskillingen uppgick till cirka 25,1 MEUR, vilket motsvarade verkligt värde per 30 september 2019.

¹Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden januari–september 2018 (proforma) och för balansposter per 31 december 2018.

Nyckeltal		Rapporterat	Proforma ¹	Rapporterat	Rapporterat	Rapporterat	Proforma ¹
		2019 jan-sep	2018 jan-sep	2019 jul-sep	2018 jul-sep	2018/2019 okt-sep	2018 jan-dec
Hysesintäkter	TEUR	9 187	6 614	3 142	2 339	11 703	9 130
Driftnetto	TEUR	8 196	5 569	2 795	2 104	10 316	7 690
Förvaltningsresultat	TEUR	3 790	2 095	1 370	1 217	4 875	3 180
Orealiserade värdeförändringar	TEUR	11 587	1 201	4 281	2 957	18 772	8 386
Realiserade värdeförändringar och utdelningar	TEUR	1 638	2 474	22	25	4 566	5 402
Resultat före skatt	TEUR	17 015	5 770	5 673	4 199	28 213	16 969
Periodens/Årets resultat ²	TEUR	15 691	4 716	5 069	3 451	26 616	15 641
Överskottsgrad	%	89	84	89	90	88	84
Fastighetsvärde	TEUR	203 276	156 102	203 276	156 102	203 276	158 862
Belåningsgrad	%	42	37	42	37	42	43
NAV (substansvärde), per aktie ^{2,3}	EUR	11,8	10,7	11,8	10,7	11,8	11,2
	SEK	126	110	126	110	126	114
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde), per aktie ³	EUR	12,1	10,8	12,1	10,8	12,1	11,4
	SEK	130	112	130	112	130	116

¹ Awiker från rapporterade siffror pga ändrade redovisningsprinciper (s. 10). ² Alla perioder överensstämmer med rapporterade siffror. ³ Justerat för återköp. 1 EUR = 10,72 SEK den 30 september 2019 (källa: Reuters). Avrundningar kan medföra att tabeller inte summerar i denna rapport.

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 rapporterna på sid. 15-17. Denna rapport inkluderar däremot historiska proformasiffror (sid. 21) enligt samma nya konsolideringsmetod som i de finansiella rapporterna, i jämförande syfte. Alla referenser till proformasiffror är märkta med "proforma". All övrig finansiell information är baserad på faktiska icke omräknade rapporterade siffror.

Detta är Eastnine

- **Svenskt fastighetsbolag**
Noterat på Nasdaq Stockholm, Mid Cap och med huvudkontor i Stockholm
- **Nordiska hyresgäster**
Huvudsakligen stora nordiska bolag med internationell verksamhet
- **Baltiska premiumfastigheter**
Investerar i hållbara förstklassiga fastigheter inom kontorssegmentet i de baltiska huvudstäderna



Eastnine har som målsättning att vara ett renodlat fastighetsbolag senast i slutet av 2020, från att tidigare ha varit ett diversifierat östeuropeiskt investmentbolag.

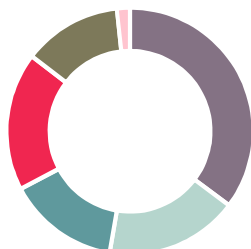
Mål inom direktägda fastigheter 2020

Status 30 september 2019

Belåningsgraden ska understiga 65 %	42 %
Räntetäckningsgrad minst 2,0x	3,8x
Portfölj ¹ omvandlad till enbart fastigheter per slutet av 2020	54 %
Förvaltningsresultatet inom direktägda fastighetssegmentet ska ha en årskapacitet på 15 MEUR per slutet av 2020	8,8 MEUR (annualiserat Q3 2019)
Utdelning minst 50 % av förvaltningsresultatet alternativt minst 2 % av NAV (t o m färdigställd renodling per 2020)	2,0 % av NAV per 31 dec 2018
Avkastning på eget kapital om 13-15 % inom segmentet direktägda fastigheter (över en femårsperiod)	12,2 % (senaste 12 månaderna)

¹Exklusive skulder till kreditinstitut och kassa

Fastighetsvärde, Direktägda fastigheter



■ 3Bures-1,2 ■ 3Bures-3 ■ Vertas
■ S7-1 ■ Alojjas Biroji ■ Alojjas Kvartals

81 %
Tillväxt
förvaltningsresultat

Fastighetsportföljen växer snabbt och vakanserna fylls



Fastighetsbolag i tillväxt

Eastnines fastighetsportfölj växer i snabb takt. Under tredje kvartalet annonserade vi förvärvet av kontorsfastigheten Valdemara Centrs i centrala Riga. De nya fastigheterna Valdemara och S7-2 i Vilnius CBD, som båda tillträdades under oktober, gör att vi ökar vår närvaro och vårt utbud på två av våra marknader. Tillsammans med förvärvet av S7-1 i Vilnius i februari innebär det att fastighetsportföljen ökat i värde med cirka 70 procent hittills i år och runt årsskiftet tillträder vi S7-3 i Vilnius med ytterligare cirka 14 500 kvm.

På väg mot renodling

Under oktober avyttrade vi hela vårt innehav i East Capital Baltic Property Fund III, vilket innebär ett tillskott om drygt 25 MEUR i kassan. Pengarna kan användas till fortsatta förvärv i våra prioriterade städer Vilnius, Riga och Tallinn. Efter försäljningen närmar vi oss målet om att bli ett renodlat fastighetsbolag. Endast två andra innehav kvarstår till ett värde om cirka 77 MEUR.

Fördelar med större volym

Att portföljen växer är bra på många sätt. Att vi blir en större aktör att räkna med är fördelaktigt för både våra hyresgäster och våra aktieägare. Vi sätter likviditet från tidigare avyttrade investeringar i arbete och fasta kostnader slås ut på ett större bestånd, vilket gynnar avkastningen. Tillförandet av fler fastigheter och kvadratmetrar innebär att vi lättare kan erbjuda våra kunder alternativa lokaler oavsett om de vill öka eller minska sina ytor. En större portfölj innebär också att vi får fler hyresgäster, vilket är bra ur riskspridningssynpunkt.

Stark nyuthyrning

Nyuthyrningen har varit stark under kvartalet och uthyrningsgraden ökade med 2,5 procentenheter till 90,2 procent jämfört med sista juni. En majoritet av de nya hyresgästerna kommer att flytta in under det sista kvartalet 2019 och första kvartalet 2020.

Nyuthyrningen sker både till redan befintliga hyresgäster, som väljer att utöka sin verksamhet, samt till nya kunder som också värdesätter moderna lokaler i bästa affärläge. Lägre vakanser innebär inte bara högre hyresintäkter utan också lägre fastighetskostnader för samma ytor då Eastnines uthyrningar huvudsakligen görs via triple-net-avtal, vilket innebär att hyresgästen svarar för alla fastighetskostnader. Det märks också i resultatet då driftnettot ökar mer än hyresintäkterna.

Nytecknade, men ännu inte inflyttade avtal, gör att vi räknar med att uthyrningsgraden stiger ytterligare under årets sista kvartal. Även hyresnivåerna utvecklas positivt. Genomsnittlig hyresnivå uppgår till 14,7 EUR per kvm i slutet av september jämfört med 14,5 EUR per kvm vid årsskiftet. Nyuthyrningar under kvartalet har skett till ett genomsnitt om 15,3 EUR per kvm.

Bra fotarbete höjer fastighetsvärdena

Den generella trenden med något, och stabilt, stigande marknadshyror för vår typ av lokaler fortsätter. Stigande hyresnivåer och sjunkande vakanser i våra fastigheter får genomslag på fastighetsvärdena. För andra kvartalet i rad redovisar vi realiserade värdeförändringar för de fastigheter där vi lyckats hyra ut tidigare vakanta ytor på högre hyresnivåer än tidigare och samtidigt höja parkeringsintäkterna. Vi ser att det finns fortsatt potential inom båda dessa områden.

Bra affärsklimat på våra marknader

Affärsklimatet är bra i samtliga tre baltiska huvudstäder. Efterfrågan på hållbara lokaler i premiumlägen ökar på bekostnad av lokaler i sämre lägen. Det finns flera intressanta förvärvsobjekt inom vår nisch med förstklassiga kontor i centrala affärsdistrikt. Sammantaget ser vi fram mot en bra avslutning på 2019.

Kestutis Sasnauskas, vd

Marknad

Geografisk fördelning,

Alla segment¹



■ Estland	18 %
■ Lettland	17 %
■ Litauen	40 %
■ Ryssland	25 %

Fastigheter¹

(Direktägda fastigheter och fastighetsfonder)



■ Estland	24 %
■ Lettland	23 %
■ Litauen	53 %

Direktägda fastigheter¹



■ Litauen	75 %
■ Lettland	25 %

Marknad

Makro

De baltiska ekonomierna visar sig fortsatt motståndskraftiga i den alltmer osäkra globala miljön, utan någon försvagning i tillverknings- och exportsektorerna och med en stark arbetsmarknad som driver privat konsumtion. Under den första halvan av 2019 uppgick BNP-tillväxten till 2,6 procent i Lettland och 4,2 procent i Litauen. Däremot har förtroendet inom industri- och exportsektorerna börjat försvagas och BNP-tillväxten förväntas avmattas något från över 3 procent under 2019 till cirka 2 procent under 2020. Inflationsförväntningarna ligger kvar på ca 2,5 procent.

Migrationstrenderna utvecklas positivt. Under första halvåret 2019 uppvisade Litauen, för första gången sedan självständigheten 1990, en positiv nettomigration. Nettomigration i Estland blev positiv för några år sedan, medan den fortfarande är negativ i Lettland.

Hyresmarknad

Efterfrågan på kontorslokaler är stabil i Baltikum, med stark efterfrågan från nordiska och internationella företag i framförallt Vilnius. Efterfrågan från lokala företag som växer, uppgraderar och konsoliderar kontorsytor är stark i samtliga baltiska huvudstäder.

Samtidigt är utvecklingsaktiviteten fortsatt hög. Volymen av utvecklingsprojekt i Tallinn, Riga och Vilnius motsvarar 15-20 procent av existerande kontorsstock.

Många projekt är redan uthyrda och absorptionen av nya kontorsytor är hög. Vakansgraderna i marknaden förväntas dock stiga något från nuvarande låga nivå på 5-6 procent. Efterfrågan på centralt belägna, moderna, hållbara kontor väntas vara fortsatt hög, medan efterfrågan på kontor i sämre lägen och lägre standard sannolikt kommer att sjunka.

Transaktionsmarknad

Trots lägre europeiska räntor har fastighetsfinansiering blivit dyrare och mindre tillgänglig i och med minskad konkurrens i den baltiska banksektorn. Det är framförallt mindre investerare och detaljhandelsfastigheter som påverkas, medan transaktionsaktiviteten i kontorssegmentet inte sett någon avmattning. Tvärtom har de två största kontorstransaktionerna i Baltikum någonsin ägt rum under 2019. I februari förvärvade Eastnine tre av fyra fastigheter i S7-komplexet i Vilnius för 128 MEUR och nyligen förvärvade tyska Deka Immobilien det närliggande komplexet Quadrum för 156 MEUR.

Direktavkastningskravet för högkvalitativa kontorsfastigheter i de baltiska huvudstäderna har sjunkit till 6 procent eller strax därunder.

¹ Direktägda fastigheter: fastighetsvärde minus skulder till kreditinstitut. Fastighetsfonder och Övriga: substansvärde

Resultat januari – september 2019¹

Under de första nio månaderna 2019 steg hyresintäkterna och förvaltningsresultatet för direktägda fastigheter kraftigt till följd av större fastighetsinnehav. Stärkt rubel innebar ökat värde på innehavet i MFG och fastighetsfonderna bidrog positivt till resultatet.

Kvartal 3 i korthet

- Hyresintäkterna ökade med 34 procent till 3 142 TEUR (2 339) på grund av större fastighetsbestånd.
- Driftnettot ökade med 33 procent till 2 795 TEUR (2 104).
- Förvaltningsresultatet ökade med 13 procent till 1 370 TEUR (1 217).
- Orealiserade värdeförändringar uppgick till 4 281 TEUR (2 957), varav 2 810 TEUR (3 675) hänförs till direktägda fastigheter, 822 TEUR (-1 702) till Melon Fashion Group (MFG), 959 TEUR (727) till fastighetsfonder och -311 TEUR (342) till räntederivat.
- Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar uppgick till 22 TEUR (25).
- Resultat efter skatt uppgick till 5 069 TEUR (3 451), motsvarande 0,24 EUR (0,16) per aktie.
- Uthyrningsgraden har ökat med 2,5 procentenheter under kvartalet till 90,2 procent.
- Nettouthyrningen var återigen positiv och uppgick till 853 TEUR under kvartalet med en genomsnittlig hyresnivå på 15,3 EUR per kvm.

Hyresintäkter

TEUR	2019 jan-sep	2018 ¹ jan-sep
Jämförbara fastigheter	4 484	5 094
Färdigställda utvecklingsprojekt	1 670	45
Förvärv	3 033	1 475
Hyresintäkter, totalt	9 187	6 614

¹ Proforma

Ny finansiell rapportering

Eastnine har gjort bedömningen att bolaget inte längre faller under IFRS-klassificeringen för investmentbolag, då en majoritet av tillgångarna består av direktägda fastigheter. Sedan 1 juli 2018, redovisar Eastnine-koncernen således en konsoliderad finansiell rapport bestående av moderbolaget och dess operativa dotterbolag, inklusive direktägda fastighetsbolag. Till och med 30 juni 2018 omfattar Eastnines resultat- och balansräkningar enbart moderbolaget, där dotterbolagen redovisas som värdeförändringar i resultaträkningen.

Statusförändringen redovisas framåtriktad, vilket innebär att historiska siffror inte har omräknats i de finansiella rapporterna på sid. 15-17. Denna rapport inkluderar däremot konsoliderade proformasiffror för perioden Q3 2017 – Q2 2018 i jämförande syfte (se sid. 21). Alla referenser till proformasiffror är märkta med "proforma".

Intäkter

Hyresintäkter under perioden januari-september ökade med 39 procent till 9 187 TEUR (6 614), huvudsakligen beroende på ett större fastighetsbestånd. Hyresintäkterna i en identisk portfölj minskade med 12 procent jämfört med samma period föregående år, på grund av lägre uthyrningsgrad under perioden. Nya hyresavtal, på vakanta lokaler, har tecknats till högre nivåer, vilket inneburit att den genomsnittliga hyresnivån i fastighetsportföljen stigit från 14,5 EUR per kvm och månad vid årskiftet 2018/2019 till 14,7 vid slutet av september 2019.

Resultat

Driftnettot uppgick till 8 196 TEUR (5 569), motsvarande en överskottsgrad om 89 procent (84). Den höga överskottsgraden beror på att en majoritet av hyresavtalen är s.k. triple net-avtal, vilket innebär att hyresgästerna står för kostnader som är hänförliga till lokalerna. Ökningen i driftnetto om 47 procent är främst hänförlig till förvärvet av S7-1 i Vilnius februari 2019 och 3Bures-3 i Vilnius i september 2018. Förvaltningsresultatet uppgick till 3 790 TEUR (2 095). Centrala administrationskostnader uppgick till -2 689 TEUR (-2 331).

Orealiserade värdeförändringar i fastigheter uppgick till 6 294 TEUR (4 620), övriga investeringar till 7 000 TEUR (-3 256), varav 5 160 TEUR (-5 144) är hänförligt till Melon Fashion Group som ökade till följd av att rubeln stärktes, och 1 840 TEUR (1 974) till East Capital Baltic Property Funds II och III. Orealiserade värdeförändringar i derivat uppgick till -1 707 TEUR (-164).

Realiserade värdeförändringar och utdelningar uppgick till 1 638 TEUR (2 474), varav 930 TEUR (997) är hänförlig till utdelning från Melon Fashion Group och 640 TEUR (625) från East Capital Baltic Property Fund II.

Resultat före skatt uppgick till 17 015 TEUR (5 770). Periodens resultat uppgick till 15 691 TEUR (4 716).

¹ Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden januari-september 2018 (proforma) och för balansposter per 31 december 2018.

Bidrag till resultat, Segment

TEUR	2019 jan-sep
Förvaltningsresultat	6 501
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	6 294
Orealiserade värdeförändringar i derivat	-1 707
Bidrag Direktägda fastigheter	11 087
Orealiserade värdeförändringar	1 840
Realiserade värdeförändringar och utdelningar	705
Bidrag Fastighetsfonder	2 545
Orealiserade värdeförändringar	5 160
Realiserade värdeförändringar och utdelningar	933
Bidrag Övriga	6 094
Central administration och övriga rörelsekostnader	-2 689
Centralt finansnetto	-22
Resultat före skatt, koncern	17 015
Periodens resultat, koncern	15 691

Investeringar och avyttringar

MEUR	2019 jan-sep	2018 jan-sep	2018 jan-dec
S7-1	36,9	-	-
3Burés-1,2	0,8	-	0,1
3Burés-3	0,1	14,2	16,3
Vertas	0,1	-	0,1
Alojas Biroji	0,1	25,6	25,6
Alojas Kvartals	-	4,0	4,0
EC Baltic Property Fund III	2,0	3,5	3,5
Totala investeringar	40,1	47,3	49,6
EC Eastern Europe Small Cap Fund	-	16,2	16,2
Komercijalna Banka Skopje	-	13,9	13,9
EC Global Frontier Markets Fund	-	12,3	12,3
Totala avyttringar	-	42,4	42,4

Segmentsrapportering

Proformasiffror är inte tillgängliga på segmentsnivå för perioden januari-september 2018. Segmentet Direktägda fastigheter, som innefattar de direktägda fastighetsdotterbolagen, genererade ett resultat före skatt om 11 087 TEUR under perioden januari-september 2019.

Segmentet Fastighetsfonder som består av East Capital Baltic Property Fund II och III, genererade resultat före skatt om 2 545 TEUR. Segmentet Övriga, som under perioden enbart innefattade innehavet i Melon Fashion Group, genererade ett resultat före skatt om 6 094 TEUR. Verkligt värde av Eastnines innehav var oförändrat från årsskiftet i RUB, men ökade med 10,6 procent i EUR till följd av att rubeln stärktes. Oallokerade centrala administrationskostnader och övriga rörelsekostnader uppgick till 2 689 TEUR och andra oallokerade poster uppgick till -22 TEUR netto. Resultat före skatt på koncernnivå uppgick till 17 015 TEUR, och resultat efter skatt uppgick till 15 691 TEUR.

Finansiering

Skulder till kreditinstitut uppgick till 85 188 TEUR (67 550), motsvarande en belåningsgrad om 42 procent (43), vid periodens slut. Ökningen av räntebärande skulder beror huvudsakligen på ny finansiering i samband med förvärvet av S7-1 under första kvartalet. Outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 77 600 TEUR (102). Genomsnittlig ränta för banklån under perioden var 2,3 procent (2,3).

Per 30 september 2019 var genomsnittlig kapitalbindningstid på räntebärande lån 4,0 år (5,0). Genomsnittlig räntebindningstid var tillika 4,0 år (5,0), då 100 procent av skulder till kreditinstitut hade ränta bunden genom räntederivat. Derivatens värderas till verkligt värde och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen, utan någon effekt på kassaflödet. Vid periodens slut uppgick verkligt värde på derivat till -2 665 TEUR (-957). Vid löptidens slut är värdet noll.

Skatt

Periodens skattekostnad uppgick till -1 324 TEUR (-1 054), allt hänförligt till uppskjuten skatt i Litauen där bolagsskatt om 15 procent har applicerats. Den bokförda uppskjutna skatten är främst hänförlig till skillnad mellan bokfört värde och skattemässigt värde avseende fastigheter samt skattemässiga underskott. Ingen bolagsskatt redovisas i Estland eller Lettland, där skatt om 20 procent i huvudsak enbart utgår på utdelade vinstmedel.

Finansiell ställning och substansvärde

Eget kapital uppgick till 248 583 TEUR (240 819) och soliditeten till 71 procent (76). EPRA NAV per aktie var 12,1 EUR (11,4) motsvarande 130 SEK per aktie (116). Substansvärde per aktie var 11,8 EUR (11,2), motsvarande 126 SEK per aktie (114).

Kassaflöde

Kassaflöde från verksamheten före förändringar i rörelsekapital uppgick till 5 584 TEUR under perioden. Förändringar i rörelsekapital var -1 795 TEUR. Investeringsverksamheten hade en påverkan om -40 149 TEUR, varav -36 822 TEUR avsåg förvärvet av S7-1 i Vilnius. Finansieringsaktiviteter hade en påverkan om 11 853 TEUR, av vilket -3 525 TEUR avsåg återköp av egna aktier, -2 259 TEUR avsåg utdelning till aktieägarna och 20 200 TEUR avsåg upptagna lån i samband med förvärvet av S7-1. Totalt kassaflöde för perioden uppgick till -24 507 TEUR. Kassa och likvida medel uppgick till 40 596 TEUR vid periodens slut.

Investeringar och avyttringar

Eastnine har ingått avtal om förvärv av S7 kontorspark i Vilnius för en total köpeskilling om cirka 128 MEUR. Förvärvet genomförs i tre steg, varav steg ett genomfördes i februari och steg två i oktober 2019. Steg tre beräknas uppgå till cirka 43 MEUR. Under perioden uppgick Eastnines totala investeringar, inklusive investeringar i den befintliga fastighetsportföljen, till 40,1 MEUR (47,3). Inga fastigheter har avyttrats.

Direktägda fastigheter

Den direktägda fastighetsportföljen växer och bestod per sista september av 74 500 kvm förstklassig kontorsyta i Vilnius och Riga. Två nya fastigheter som förvärvats under perioden har tillträtts under oktober, varefter ytan ökat till cirka 100 000 kvm. Uthyrningsgraden har stigit både under perioden och senaste kvartalet.

Direktägda fastigheter¹

% av portföljen



- 3Bures-1,2
- 3Bures-3
- Vertas
- S7-1
- Alojjas Biroji
- Alojjas Kvartals

¹Fastighetsvärde minus skulder till kreditinstitut

Portfölj 30 september 2019

	Yta (kvm)	Värde (TEUR)
Vilnius totalt	63 279	173 566
Riga totalt	11 271	29 710
Direktägda fastigheter	74 550	203 276

Fastighetsportfölj

Eastnines direktägda fastighetsportfölj är koncentrerad till förstklassiga kontorsfastigheter i de baltiska huvudstäderna. Den 30 september 2019 bestod portföljen av sex förvaltningsfastigheter, varav fyra i Vilnius och två i Riga, med en total uthyrningsbar yta om 74 550 kvm (62 730) och ett verkligt värde om 203 276 TEUR (158 862). Vid periodens slut var 90 procent (89) av den totala uthyrningsbara ytan uthyrd. Jämfört med närmast föregående kvartalsskifte har uthyrningsgraden stigit med 2,5 procentenheter. Direktavkastningen för fastigheterna uppgår till 5,5 procent på annualiserat driftnetto för Q3 2019 jämfört med 6,8 procent i Q3 2018 och 5,5 procent i Q2 2019. Minskningen jämfört med samma period föregående år beror huvudsakligen på högre vakans under mätperioden samt stigande fastighetsvärden. Eastnine har för närvarande inga pågående utvecklingsprojekt i portföljen.

Under de kommande åren kommer Eastnine successivt att bygga en långsiktig fastighetsportfölj i de baltiska huvudstäderna, med målet att omvandlas till ett renodlat fastighetsbolag före slutet av 2020. Ökningen kommer främst att ske genom förvärv och utveckling av förstklassiga och hållbara kontor.

Vilnius

Eastnines fastighetsportfölj i centrala Vilnius bestod den sista september av fyra fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 63 279 kvm, vilket uppskattningsvis motsvarar en marknadsandel om 25 procent av marknaden för premiumkontor i staden. Det sammanlagda fastighetsvärdet per 30 september 2019 var 173 566 TEUR.

I februari 2019 ingick Eastnine avtal om att förvärva tre fastigheter S7-1,2,3, i Vilnius centrala affärsdistrikt. I transaktionen, som genomförs i tre steg, förvärvas fastigheter om totalt 42 500 kvm för 128 300 TEUR. Förvärvet av S7-1 slutfördes i februari och S7-2 under oktober 2019. Då S7-2 övertagits senare än vad som ursprungligen beräknades har bortfall av driftnetto kompenseras genom lägre likvid.

Mellanskillnaden mellan slutlig likvid och överenskommen köpeskilling kommer att redovisas som orealiserad positiv värdeförändring under fjärde kvartalet 2019.

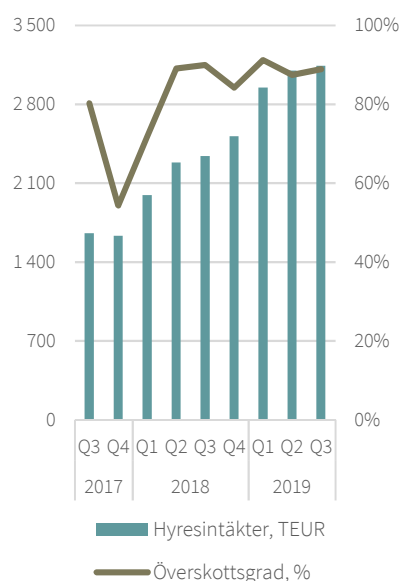
Fastigheten 3Bures-1,2 som hade en högre vakans än tidigare under första halvåret 2019 har successivt fyllts med nya hyresgäster. Nyuthyrningen har skett till högre, och marknadsmässiga, hyresnivåer. Fastigheten Vertas är i det närmaste fullt uthyrd.

Givet den starka efterfrågan på moderna kontorslokaler, den överlag låga vakansen i Vilnius samt nytecknade men ännu inte inflyttade avtal, förväntas uthyrningsgraden fortsätta stiga under sista kvartalet 2019.

Riga

Eastnines fastighetsportfölj i centrala Riga består av två kommersiella fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 11 271 kvm, motsvarande 15 procents marknadsandel av den uppskattade premiummarknaden för kontor. Det sammanlagda fastighetsvärdet i Lettland per 30 september 2019 var 29 710 TEUR.

Hyresintäkter och överskottsgrad



Alojas-fastigheterna förvärvades fullt uthyrda i slutet av februari 2018. Köpeskillingen var justerad för den temporära vakansökning som uppstod vid halvårsskiftet 2019 när ankarhyresgästens kontrakt löpte ut. Nya hyresgäster har flyttat in och nya hyresavtal har tecknats på en nivå om cirka 15 EUR per kvadratmeter och månad, vilket är på marknadsmässig nivå.

Förvärv och pipeline

I februari utökades fastighetsbeståndet i centrala Vilnius med förvärvet av S7-1 och efter periodens utgång tillträdde S7-2. S7-3 väntas tillträdas i slutet av 2019 eller under inledningen av 2020. I september annonserades förvärv av den fullt uthyrda kontorsfastigheten Valdemara Centrs om 8 600 kvm i centrala Riga som senare tillträdde under oktober. Ytterligare förvärv och utvecklingsprojekt utvärderas löpande i samtliga tre baltiska huvudstäder.

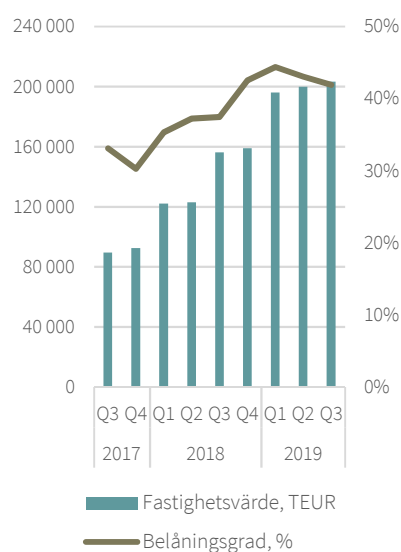
Värdeförändringar

Fastigheternas verkliga värde uppgick till 203 276 TEUR (158 862) per 30 september 2019, efter en orealiserad värdeförändring om 6 294 TEUR (4 620) under perioden.

I de finansiella rapporterna värderas förvaltningsfastigheter till verkligt värde i enlighet med IAS 40. För förvaltningsfastigheter som förvärvats under senaste kvartalet likställs, vid det första redovisningstillfället efter förvärvet, verkligt värde med anskaffningsvärde. Övriga fastigheter internvärderas enligt en avkastningsbaserad orsprismodell. Värderingen beaktar signifikanta och oförutsedda ändringar i hyresintäkter, krav på marknadsavkastning eller andra händelser som påtagligt kan påverka marknadsvärdet på egendomen. Samtliga fastigheter värderas normalt av en extern, välrenommerad värderingsfirma minst en gång per år i syfte att validera de interna värderingarna. För fastighet som förvärvats görs normalt första externa värderingen i det kvartal som infaller 12 månader efter förvärv.

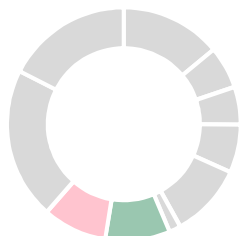
Fyra fastigheter har externvärderats under perioden, varav en under sista kvartalet. De externa värderingarna har genomförts av Newsec och Colliers.

Fastighetsvärde och belåningsgrad



Fastighetsfonder

% av portföljen



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

East Capital Baltic Property Fund II

Eastnines innehav i East Capital Baltic Property Fund II, mätt som verkligt värde, ökade med 3,0 procent under perioden. Eastnine har under perioden erhållit en utdelning om 640 TEUR. Fonden har totalt fem fastigheter inom kontor, logistik och detaljhandeln, varav fyra Tallinn och en i Riga.

Eastnines andel i fonden, %	44
Verkligt värde av Eastnines innehav, TEUR	22 719
% av Eastnines substansvärde	9,1
Orealiserad värdeförändring jan – sep, TEUR	663
Realiserade värdeförändringar och utdelningar jan – sep, TEUR	640
Totalavkastning jan – sep, %	5,9

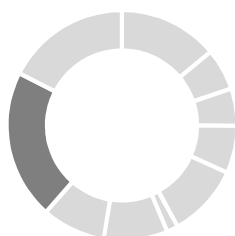
East Capital Baltic Property Fund III

Eastnines innehav i East Capital Baltic Property Fund III, mätt som verkligt värde, ökade med 4,9 procent under perioden. Fonden har totalt fem fastigheter inom hotell, logistik och detaljhandeln, varav tre i Tallinn och två i Riga. I september gjorde Eastnine sitt sista investeringsåtagande i fonden om 1 982 TEUR. Vid periodens slut uppgick totalt investeringsbelopp i fonden till 19 562 TEUR. Eastnines hela innehav i fonden har avyttrats under oktober, se Händelser efter periodens utgång sid. 11.

Eastnines andel i fonden, %	20
Verkligt värde av Eastnines innehav, TEUR	25 090
% av Eastnines substansvärde	10,1
Orealiserad värdeförändring jan – sep, TEUR	1 177
Realiserade värdeförändringar och utdelningar jan – sep, TEUR	-
Totalavkastning jan – sep, %	4,9

Övriga

% av portföljen



- Melon Fashion Group

Melon Fashion Group

Under perioden ökade MFGs sammanlagda försäljning med 28 procent och uppgick till 15 755 MRUB, jämfört med 12 273 MRUB samma period föregående år. Försäljningsökningen berodde huvudsakligen på stark tillväxt i e-handeln och ökningen av butiksarean i samband med förvärv av varumärket SELA. MFG tog över 141 av SELAs egna butiker samt 130 franchisebutiker. MFGs sammanlagda e-handel via egna och tredjepartskanaler ökade med 105 procent under perioden och utgjorde 19 procent (12) av MFGs totala försäljning under januari till september.

MFGs EBITDA-marginal, exklusive effekter av IFRS 16 och engångseffekt av redovisad negativ goodwill i samband med SELA-förvärvet, uppgick till 9,7 procent under perioden (10,9) och till 16,4 procent under tredje kvartalet (15,4). Antalet butiker uppgick till 837 och butiksarean till 157 tkvm.

Eastnines andel av bolaget, %	36
Verkligt värde av Eastnines innehav, TEUR	54 072
% av Eastnines substansvärde	21,8
Orealiserad värdeförändring jan – sep, TEUR	5 160
Realiserade värdeförändringar och utdelningar jan – sep, TEUR	933
Totalavkastning jan – sep, %	12,5

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 2018 på sidorna 64–65. En analys för de kommande månaderna tillhandahålls i Marknadskommentaren på sid. 4.

Fastigheter redovisas till verkligt värde och förändringar i verkligt värde redovisas i resultatet. I känslighetsanalysen på sid. 19 i denna rapport visas resultat effekt mm. vid potentiell värdeförändring av fastighetsvärdet.

Organisation och investeringsstruktur

Eastnine AB (publ) (moderbolaget) är ett fastighetsbolag noterat på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. Med undantag för innehavet i Melon Fashion Group 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.

Vid periodens slut hade Eastnine-koncernen 17 heltidsanställda. Sju var anställda på huvudkontoret i Stockholm, åtta i Vilnius, en i Tallinn och Riga vardera.

Moderbolaget

Periodens resultat efter skatt uppgick till 4 862 TEUR (-572). Resultatet är huvudsakligen hänförligt till realiserad värdeförändring i det enda innehavet Melon Fashion Group (MFG) om 5 160 TEUR (-5 144), utdelning från MFG om 933 TEUR (930), samt rörelsekostnader och finansiella intäkter. Se sid. 20 för moderbolagets resultat- och balansräkning.

Närstående parter

Den 30 september 2019 hade Eastnine AB närståendeförhållanden med sina dotterföretag, styrelseledamöter och anställda. Eastnine AB:s företagsledning, styrelseledamöter och deras nära familjemedlemmar samt närstående företag kontrollerar cirka 29,5 procent av rösterna i bolaget, varav merparten kontrolleras av East Capital-koncernen. Inga materiella transaktioner har skett under perioden.

Hållbarhet

Under första kvartalet 2019 certifierades 3Bures-3 i Vilnius med LEED Platinum Core & Shell, vilken kompletterar de tidigare LEED Platinum-certifieringarna som erhållits för 3Bures-1,2. Såväl S7-1 som S7-2 har erhållit Bream Excellent. Efter övertagande av S7-3 kommer fem av nio av Eastnines fastigheter att vara miljöcertifierade, samtliga med de höga klassificeringarna LEED Platinum eller

Bream Excellent. För två av resterande kontorsfastigheter har miljöklassificeringsarbete inletts. Eastnines första hållbarhetsredovisning, som uppfördes i enlighet med Global Reporting Initiatives riktlinjer ("GRI referenced") och publicerades som en del av årsredovisningen 2018, innehåller information om bolagets huvudsakliga frågor, mål och indikatorer. Bolaget är medlem i GRESB.

Eastnine har inletts undersökningar kring nyproduktion av ett kontorshus i trä i Riga – The Pine. Målsättningen är att byggnaden ska erhålla dubbla hållbarhetscertifieringar; LEED Platinum och WELL.

Åtaganden

I februari 2019 ingick Eastnine avtal om att förvärva S7-1,2,3 i Vilnius för totalt 128 MEUR. S7-1 tillträdde i februari och S7-2 i oktober 2019. Slutförande av förvärv av S7-3 förväntas i slutet av 2019 eller under inledningen av 2020.

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 inklusive innehav som utgjorde dotterbolag 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 består av direktägda fastighetstillgångar. Sedan 1 juli 2018, rapporterar Eastnine-koncernen en konsoliderad finansiell rapport bestående av moderbolaget och dess operativa dotterbolag, inklusive direktägda fastighetsdotterbolag. Denna statusförändring redovisas framåtriktad, vilket innebär att historiska siffror inte har omräknats.

Koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen med undantag för vad som nämns nedan avseende IFRS 16. Övriga nya eller reviderade IFRS-standarder eller övriga IFRIC-tolkningar som trätt i kraft efter 1 januari 2019 har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens finansiella rapporter.

Nya redovisningsprinciper

IFRS 16 Leasingavtal

Från och med 1 januari 2019 ersattes IAS 17 med IFRS 16 Leasingavtal. Eastnine tillämpar inte standarden retroaktivt, vilket innebär att jämförelsetalen för 2018 inte har räknats om. Standarden innebär att i stort sett alla leasingavtal redovisas i balansräkningen som en nyttjanderätt och leasingskuld. Nyttjanderätten och skulden värderas initialt till nuvärdet av framtida leasingbetalningar.

Som leasegivare bedöms förändringen inte påverka Eastnines redovisning. För Eastnine som leasetagare är det främst arrendeavgifterna som är väsentliga. Per 1 januari 2019 uppgick leasingskulden till 358 TEUR, varav allt avser arrendeavgifter. Motsvarande nyttjanderättstillgång redovisas i balansräkningen. Med anledning av att leasingperioden är evig amorteras inte leasingskulden, utan värdet är oförändrat tills avgiften förhandlas om. Av samma

anledning skrivs nyttjanderättstillgången inte av. Kostnaden för arrendeavgifter redovisas som en finansiell kostnad, vilket är en skillnad jämfört med tidigare då denna redovisades som en fastighetskostnad. Beräknad arrendeavgift för 2019 uppgår till 15 TEUR. Förvaltningsresultatet kommer att vara oförändrat. Redovisningen får en liten påverkan på vissa nyckeltal som till exempel soliditet.

Händelser efter periodens utgång

Saule Zabulionyte har tillträtt som landschef i Lettland den 1 oktober 2019. Den 11 oktober 2019 tillträdde kontorsfastigheten S7-2 om 16 000 kvm i Vilnius och den 15 oktober Valdemara Centrs om 8 600 kvm i Riga.

Den 22 oktober 2019 tecknades avtal om försäljning av hela Eastnines innehav i East Capital Baltic Property Fund III. Köpeskillingen uppgick till cirka 25,1 MEUR, vilket motsvarade verkligt värde per 30 september 2019.

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

Stockholm, 8 november 2019

Kestutis Sasnauskas
Verkställande direktör

Granskningsrapport

Till styrelsen i Eastnine AB (publ)

Org. nr 556693-7404

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Eastnine AB (publ) per den 30 september 2019 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum med undantag för proforma-informationen på sidorna 1, 5, 21 och 22. 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 8 november 2019

KPMG AB

Peter Dahllöf

Auktoriserad revisor

Aktien

Eastnines aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. Börskursen steg med 23 procent till SEK 114,2 under perioden och per den 30 september uppgick börsvärdet till 2,4 miljarder kronor.

Antal aktier

Det totala antalet aktier i Eastnine AB uppgick till 22 370 261 per den 30 september 2019. Justerat för återköpta aktier i eget förvar, uppgick antalet utestående aktier till 21 149 061. Vägt genomsnittligt antal utestående aktier för rapportperioden, justerat för aktieåterköp, var 21 200 442. Antalet aktieägare uppgick till knappt 5 300 vid periodens slut och den fria floaten till 63 procent. Vid periodens slut var börskursen SEK 114,2, efter en uppgång på 23 procent sedan årsskiftet.

Utdelning

Enligt utdelningspolicyn som fastställdes av styrelsen i september 2017, ska Eastnines årliga utdelning uppgå till minst 50 procent av förvaltningsresultatet. Under Eastnines omvandlingsfas till ett renodlat fastighetsbolag ska den årliga utdelningen uppgå till minst 2,0 procent av substansvärdet per aktie, per utgången av föregående år. Därutöver, med hänsyn tagen till Bolagets finansiella ställning och investeringsmöjligheter, kan styrelsen besluta om aktieinlösen eller aktieåterköp.

På ordinarie årsstämma 15 maj 2019 beslutades om en utdelning för 2018 om 2,30 SEK per aktie med halvårsvis utbetalning. Den 22 maj utbetalades 1,15 SEK per aktie och den 18 november infaller avstämningsdagen för den andra utdelningen. Utdelningen, som i EUR uppgår till 0,22 per aktie, motsvarar 2,0 procent av NAV per aktie och en utdelningstillväxt på 5 procent.

Återköp

Under perioden 1 januari – 31 mars 2019 återköpte Eastnine 352 041 aktier till en snittkurs på 104 SEK per aktie i enlighet med beslut på årsstämman 2018 och styrelsens mandat. Eastnines styrelse beslutade att inte förnya återköpsmandatet efter att det löpte ut 31 mars 2019 och därefter har inga ytterligare återköp genomförts. Per 30 september 2019 hade Bolaget totalt 1 221 200 återköpta aktier i eget förvar, motsvarande 5,5 procent av totalt antal aktier.

Vid årsstämman 2019 erhöll styrelsen nytt mandat att besluta om återköp av egna aktier, med begränsningen att bolagets innehav av egna aktier vid var tid inte får överstiga 10 procent av samtliga aktier i bolaget.

Största aktieägare per 30 september 2019

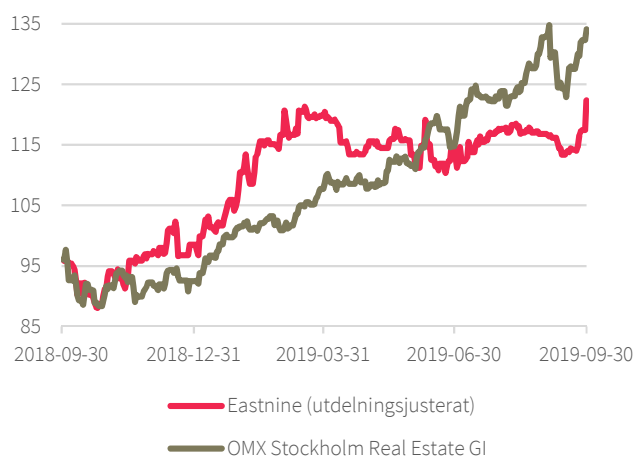
Aktieägare	Antal aktier	%
Peter Elam Håkansson ¹	6 048 551	27,0
Keel Capital	2 240 117	10,0
Mertiva AB	1 515 205	6,8
Lazard Asset Management	1 489 951	6,7
Nordnet Pensionsförsäkring	872 017	3,9
Norges Bank	688 770	3,1
Kestutis Sasnauskas	437 343	2,0
Dimensional Fund Advisors	340 193	1,5
Prioritet Finans	300 000	1,3
Jacob Grapengiesser	167 861	0,8
10 största	14 100 008	63,0
Eastnine AB (återköpta aktier)	1 221 200	5,5
Övriga	7 049 053	31,5
Totalt	22 370 261	100,0

¹Privat och via bolag (East Capital Holding AB och Rytu Invest AB). Källa: Monitor

Nyckeltal

Data per aktie	2019 30 sep	2018 31 dec	2018 30 sep
NAV, EUR	11,8	11,2	10,7
EPRA NAV, EUR	12,1	11,4	10,8
Aktiekurs, EUR	10,7	9,2	8,9
NAV, SEK	126	114	110
EPRA NAV, SEK	130	116	112
Aktiekurs, SEK	114,2	92,9	92,1

EASTNINE aktiekurs vs OMX Stockholm Real Estate GI





Finansiella rapporter i sammandrag

Resultaträkning - Koncernen

TEUR	2019 ¹ jan-sep	2018 ² jan-sep	2019 ¹ jul-sep	2018 ¹ jul-sep	2018/2019 ^{1,3} okt-sep
Hysesintäkter	9 187	2 339	3 142	2 339	11 703
Fastighetskostnader	-991	-235	-347	-235	-1 387
Driftnetto	8 196	2 104	2 795	2 104	10 316
Centrala administrationskostnader	-2 689	-621	-826	-621	-3 744
Räntekostnader	-1 435	-266	-498	-266	-1 785
Andra finansiella intäkter och kostnader	-282	0	-101	0	88
Förvaltningsresultat	3 790	1 217	1 370	1 217	4 875
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	6 294	3 675	2 810	3 675	7 156
Orealiserade värdeförändringar i derivat	-1 707	342	-311	342	-2 325
Orealiserade värdeförändringar i investeringar	7 000	-1 060	1 782	-1 060	13 941
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	1 638	25	22	25	4 566
Värdeförändringar aktier i dotterföretag och intresseföretag	-	1 035	-	-	-
Erhållna utdelningar	-	930	-	-	-
Övriga intäkter	-	119	-	-	-
Personalkostnader	-	-880	-	-	-
Övriga rörelsekostnader	-	-582	-	-	-
Finansiella intäkter	-	683	-	-	-
Finansiella kostnader	-	-40	-	-	-
Resultat före skatt	17 015	5 463	5 673	4 199	28 213
Uppskjuten skatt	-1 324	-748	-604	-748	-1 597
Periodens resultat⁴	15 691	4 716	5 069	3 451	26 616
Antal utestående aktier, justerat för återköpta aktier, tusental	21 149	21 795	21 149	21 795	21 149
Vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning, tusental	21 200	22 290	21 149	21 967	21 314
Vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning, tusental	21 240	22 296	21 189	21 988	21 352
Resultat per aktie före utspädning, EUR	0,74	0,21	0,24	0,16	1,25
Resultat per aktie efter utspädning, EUR	0,74	0,21	0,24	0,16	1,25

¹ Eastnine som ett konsoliderat fastighetsbolag

² Eastnine som ett investmentbolag

³ Rullande tolv månader

⁴ Periodens totalresultat överensstämmer med periodens resultat

Balansräkning - Koncernen

	2019 ¹	2018 ¹	2018 ¹
TEUR	30 sep	31 dec	30 sep
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	3	6	7
Förvaltningsfastigheter	203 276	158 862	156 102
Nyttjanderättstillgång, arrenden	1 086	-	-
Inventarier	120	94	88
Andra långfristiga värdepappersinnehav	101 881	92 898	85 957
Andra långfristiga fordringar	175	213	202
Summa anläggningstillgångar	306 541	252 074	242 356
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	677	377	675
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	534	198	431
Likvida medel	40 596	65 119	58 515
Summa omsättningstillgångar	41 807	65 694	59 620
SUMMA TILLGÅNGAR	348 348	317 767	301 976
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	3 660	3 660	3 660
Övrigt tillskjutet kapital	252 218	260 145	262 666
Balanserad vinst eller förlust	-22 986	-38 626	-38 626
Årets resultat	15 691	15 641	4 716
Summa eget kapital	248 583	240 819	232 415
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	81 628	64 474	55 772
Derivatinstrument	2 665	957	339
Uppskjuten skatteskuld	5 069	3 745	3 472
Leasingskuld	1 085	-	-
Andra långfristiga skulder	1 470	1 251	2 338
Summa långfristiga skulder	91 916	70 427	61 921
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	3 560	3 076	2 729
Övriga skulder	3 679	2 645	4 265
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	610	801	646
Summa kortfristiga skulder	7 849	6 521	7 640
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	348 348	317 767	301 976

¹ Eastnine som ett konsoliderat fastighetsbolag

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 2019	3 660	260 145	-22 985	240 819
Periodens resultat	-	-	15 691	15 691
Totalresultat	-	-	15 691	15 691
Utdelning till aktieägarna	-	-4 519	-	-4 519
Återköp av egna aktier	-	-3 525	-	-3 525
Långsiktigt incitamentsprogram (LTIP)	-	117	-	117
Utgående eget kapital 30 september 2019	3 660	252 218	-7 295	248 583

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

Rapport över kassaflöden - Koncernen

TEUR	2019 jan-sep	2018 jan-sep	2019 jul-sep	2018 jul-sep
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	17 015	5 463	5 673	4 199
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-11 430	-3 801	-4 243	-2 766
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändringar i rörelsekapitalet	5 584	1 662	1 429	1 433
Kassaflöde från rörelsekapitalet				
Ökning (-)/minskning(+) rörelsefordringar	-599	-62	-314	-154
Ökning (+)/minskning(-) rörelseskulder	-1 196	-4 009	201	-2 912
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 789	-2 409	1 316	-1 633
Investeringsverksamheten				
Investeringar i befintliga fastigheter	-1 298	-2 864	-583	-2 864
Förvärv av fastigheter	-36 822	-	-	-
Köp av inventarier	-47	-4	-40	-4
Investeringar i övriga finansiella tillgångar	-1 982	-	-1 982	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-40 149	-2 868	-2 605	-2 868
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	20 200	3 340	-	3 340
Amortering av lån	-2 563	-505	-890	-505
Återbetalning av aktieägartillskott	-	11 513	-	-
Utdelning till aktieägarna	-2 259	-2 240	-	-
Återköp av egna aktier	-3 525	-10 304	-	-3 368
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	11 853	1 804	-890	-533
Periodens kassaflöde	-24 507	-3 473	-2 179	-5 034
Kassa och bank vid periodens början	65 119	13 168	42 772	14 689
Effekt av konsoliderade dotterföretag per 1 juli 2018 ¹⁾	-	48 869	-	48 869
Valutakursdifferenser i likvida medel	-17	-49	3	-9
Likvida medel vid periodens slut	40 596	58 515	40 596	58 515

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

Segmentsrapportering

Eastnine 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 och som ett konsoliderat fastighetsbolag för de sista tre månaderna.

TEUR	Direktägda fastigheter	Fastighetsfonder	Övriga	Ofördelat	Summa
1 januari – 30 september 2019					
Hysesintäkter	9 187	-	-	-	9 187
Fastighetskostnader	-991	-	-	-	-991
Driftnetto	8 196	-	-	-	8 196
Centrala administrationskostnader	-	-	-	-2 689	-2 689
Räntekostnader	-1 435	-	-	-	-1 435
Andra finansiella intäkter och kostnader	-259	-	-	-22	-282
Förvaltningsresultat	6 501	-	-	-2 711	3 790
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	6 294	-	-	-	6 294
Orealiserade värdeförändringar i derivat	-1 707	-	-	-	-1 707
Orealiserade värdeförändringar i investeringar	-	1 840	5 160	-	7 000
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	-	705	933	-	1 638
Resultat före skatt	11 087	2 545	6 094	-2 711	17 015
Uppskjuten skatt	-1 324	-	-	-	-1 324
Periodens resultat	9 763	2 545	6 094	-2 711	15 691
Värde på fastigheter	203 276	-	-	-	203 276
Värde på värdepappersinnehav	-	47 809	54 072	-	101 881
Skulder till kreditinstitut	85 187	-	-	-	85 187

TEUR	Direktägda fastigheter	Fastighetsfonder	Övriga	Ofördelat	Summa
1 januari – 30 september 2018					
Hysesintäkter	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	5 463
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

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Nedanstående tabell analyserar finansiella 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. Verkligt värde på skulder till kreditinstitut vid periodens utgång överensstämmer i stort med redovisat värde.

30 september 2019

Förändringar i finansiella tillgångar och skulder i nivå 3, TEUR	Fastighetsfonder	Övriga	Summa
Ingående balans 1 januari 2019	43 986	48 912	92 898
Förvärv/ökningar	1 982	-	1 982
Orealiserade värdeförändringar via periodens resultat	1 840	5 160	7 000
Utgående balans 30 september 2019	47 809	54 072	101 881

31 december 2018

Förändringar i finansiella tillgångar och skulder i nivå 3, TEUR	Fastighetsfonder	Övriga	Summa
Ingående balans 1 januari 2018	37 064	48 613	85 677
Förvärv/ökningar	3 451	-	3 451
Orealiserade värdeförändringar via periodens resultat	3 471	299	3 770
Utgående balans 31 december 2018	43 986	48 912	92 898

Fastighetsfonder består av innehav i East Capital Baltic Property Fund II och East Capital Baltic Property Fund III. Övriga består av innehavet i Melon Fashion Group. 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 9 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 % Långsiktig tillväxttakt 3,5%, Långsiktig rörelsemarginal 10,9%, WACC 16,4%. 25% minoritets- och likviditetsrabatt tillämpas
Melon Fashion Group	Övrigt	DCF	

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 2019

Känslighetsanalys	Fastighetsfonder		Övriga	
	Verkligt värde		Verkligt värde	
Direktavkastningskrav (+/- 0,5 % förändring)	-2 086	2 406	-	-
Genomsnittlig vägd kapitalkostnad (WACC), (förändring +/- 0,5 % på fonder, +/- 1,0 % på Övriga)	-922	938	-4 317	5 065
Långsiktig tillväxttakt (+/- 0,4 % förändring)	-	-	1 169	-1 099
Långsiktig rörelsemarginal (+/- 0,5 % förändring)	-	-	1 619	-1 620

Känslighetsanalys - Fastigheter

30 september 2019

Förändring av värdet på fastigheter	Effekt på resultat före		Belåningsgrad, %
	skatt, TEUR	Soliditet, %	
+5%	10 164	72%	40%
0	0	71%	42%
-5%	-10 164	70%	44%

Resultat och nyckeltal påverkas av realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheterna. Tabellen visar effekten av 5 procents förändring av värdet före avdrag för uppskjuten skatt.

30 september 2019

Kassaflöde och intjäning	Påverkan,	
	Förändring	TEUR
Hysesintäkter	5%	628
Fastighetskostnader	5%	69

Känslighetsanalysen visar effekten på koncernens kassaflöde och resultat på årsbasis efter att hänsyn tagits till den fulla effekten av varje parameter. En förändring av marknadsräntan har ingen omedelbar påverkan på räntekostnaderna eftersom 100 procent av räntorna är fasta genom räntederivat.

Resultaträkning - Moderbolaget

TEUR	2019 jan-sep	2018 jan-sep	2019 jul-sep	2018 jul-sep
Övriga intäkter	66	145	22	25
Rörelsekostnader	-2 294	-1 961	-677	-501
Rörelseresultat	-2 228	-1 816	-655	-475
Resultat från aktier och andelar i koncernföretag	-15	4 477	-15	-
Orealiserade värdeförändringar i investeringar	5 160	-5 144	822	-1 702
Erhållna utdelningar från investeringar	933	930	-	-
Finansiella intäkter	1 035	1 029	348	347
Finansiella kostnader	-23	-49	-3	-9
Resultat före skatt	4 862	-572	497	-1 839
Skatt	-	-	-	-
Periodens resultat	4 862	-572	497	-1 839

Balansräkning - Moderbolaget

TEUR	2019 30 sep	2018 31 dec	2018 30 sep
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Nyttjanderättstillgång, leasingavtal	622	-	-
Inventarier	34	-	-
Aktier och andelar i koncernföretag	143 421	146 946	146 937
Andra långfristiga värdepappersinnehav	54 072	48 912	43 468
Lån till koncernföretag	27 527	27 527	27 527
Summa anläggningstillgångar	225 676	223 385	217 932
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	45	2	79
Upplupna ränteintäkter	2 405	1 376	1 029
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	75	74	68
Likvida medel	4 088	7 898	10 852
Summa omsättningstillgångar	6 613	9 350	12 029
SUMMA TILLGÅNGAR	232 290	232 736	229 961
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	3 660	3 660	3 660
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond	252 218	260 145	262 666
Balanserad vinst eller förlust	-31 882	-38 626	-38 626
Årets resultat	4 862	6 744	-572
Summa eget kapital	228 858	231 922	227 127
Långfristiga skulder			
Leasingskuld	620	-	-
Andra långfristiga skulder	43	11	6
Summa långfristiga skulder	663	11	6
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder	2 407	259	2 356
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	362	543	473
Summa kortfristiga skulder	2 769	803	2 829
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	232 290	232 736	229 961

PROFORMA

Från och med 1 juli 2018 rapporterar koncernen konsoliderade finansiella rapporter för moderbolaget och dess dotterföretag, inklusive direktägda fastighetsbolag. Denna förändring redovisas framåtriktad, vilket innebär att historiska siffror inte har omräknats i de aktuella finansiella rapporterna. Konsoliderade proforma siffror för perioden Q3 2017 - Q2 2018 redovisas nedan för jämförelseändamål. Proforma konsolideringen baseras på de faktiska innehaven av dotterföretag under de jämförbara perioderna.

Resultaträkning - Koncernen

TEUR	Q3 2019	Q2 2019	Q1 2019	Q4 2018	Q3 2018	Q2 2018	Q1 2018	Q4 2017	Q3 2017
Hysesintäkter	3 142	3 099	2 947	2 516	2 339	2 282	1 993	1 634	1 657
Fastighetskostnader	-347	-387	-258	-396	-235	-249	-562	-745	-327
Driftnetto	2 795	2 712	2 689	2 120	2 104	2 034	1 431	888	1 330
Centrala administrationskostnader	-826	-936	-927	-1 055	-621	-1 008	-702	-991	-1 115
Räntekostnader	-498	-526	-411	-350	-266	-319	-278	-219	-216
Andra finansiella intäkter och kostnader	-101	-109	-72	369	0	20	-299	-86	-15
Förvaltningsresultat	1 370	1 141	1 279	1 085	1 217	727	151	-408	-16
<i>Orealiserade värdeförändringar:</i>									
Fastigheter	2 810	3 483	-	863	3 675	945	-	4 546	-
Derivat	-311	-740	-656	-618	342	-372	-134	306	474
Investeringar	1 782	760	4 459	6 941	-1 060	-2 233	37	10 181	2 263
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	22	1 595	22	2 928	25	1 668	781	2 368	875
Resultat före skatt	5 673	6 239	5 103	11 199	4 199	735	836	16 992	3 596
Uppskjuten skatt	-604	-575	-146	-273	-748	-182	-125	-739	-95
Periodens resultat	5 069	5 664	4 957	10 925	3 451	553	711	16 253	3 501

Balansräkning i sammandrag - Koncernen

TEUR	30 sep 2019	30 jun 2019	31 mar 2019	31 dec 2018	30 sep 2018	30 jun 2018	31 mar 2018	31 dec 2017	30 sep 2017
TILLGÅNGAR									
Förvaltningsfastigheter	203 276	199 882	195 972	158 862	156 102	122 843	121 995	92 395	89 455
Utvecklingsfastigheter	-	-	-	-	-	26 721	19 768	15 110	10 248
Nyttjanderättstillgång, arrenden	1 086	465	465	-	-	-	-	-	-
Långfristiga värdepappersinnehav	101 881	98 117	97 357	92 898	85 957	86 932	92 769	127 277	129 645
Andra långfristiga fordringar	297	266	270	313	296	419	430	335	457
Summa anläggningstillgångar	306 541	298 730	294 063	252 074	242 356	236 915	234 961	235 116	229 806
Kortfristiga fordringar	1 211	897	813	574	1 105	1 014	5 331	1 652	578
Likvida medel	40 596	42 772	43 794	65 119	58 515	63 558	56 497	44 991	41 918
Summa omsättningstillgångar	41 807	43 668	44 607	65 694	59 620	64 572	61 827	46 642	42 495
SUMMA TILLGÅNGAR	348 348	342 399	338 670	317 767	301 976	301 487	296 789	281 759	272 301
EGET KAPITAL OCH SKULDER									
Aktiekapital	3 660	3 660	3 660	3 660	3 660	3 660	3 658	3 658	3 658
Överkursfond	252 218	252 184	256 669	260 145	262 666	266 007	274 982	280 027	286 115
Balanserad vinst eller förlust inkl. periodens resultat	-7 295	-12 364	-18 029	-22 986	-33 911	-37 362	-40 518	-41 228	-57 481
Summa eget kapital	248 583	243 480	242 300	240 819	232 415	232 305	238 122	242 457	232 292
Skulder till kreditinstitut	81 628	84 297	84 297	64 474	55 772	54 638	48 534	30 727	32 545
Derivatinstrument	2 665	2 353	1 614	957	339	682	309	176	315
Uppskjuten skatteskuld	5 069	4 465	3 891	3 745	3 472	2 724	2 542	2 417	1 678
Leasingskuld	1 085	465	465	-	-	-	-	-	-
Andra långfristiga skulder	1 470	1 567	1 452	1 251	2 338	2 045	1 745	893	595
Summa långfristiga skulder	91 916	93 148	91 719	70 427	61 921	60 089	53 130	34 213	35 133
Skulder till kreditinstitut	3 560	1 780	2 670	3 076	2 729	1 029	1 533	1 818	455
Övriga skulder	4 289	3 991	1 981	3 445	4 911	8 065	4 003	3 270	4 422
Summa kortfristiga skulder	7 849	5 771	4 651	6 521	7 640	9 094	5 536	5 088	4 876
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	348 348	342 399	338 670	317 767	301 976	301 487	296 789	281 759	272 301

Nyckeltal

Nedan angivna nyckeltal bedöms vara relevanta för den typ av verksamhet Eastnine bedriver och bidrar till en ökad förståelse för den finansiella rapporten. I tabellen presenteras nyckeltal och mått som inte definieras enligt IFRS, därför har även avstämning av nyckeltal presenterats. Vidare återfinns även definitioner på sidan 23.

	Q3 2019	Q2 2019	Q1 2019	Q4 2018	Q3 2018	Q2 2018	Q1 2018	Q4 2017	Q3 2017
Fastighetsrelaterade									
Uthyrningsbar yta, tkvm ¹	74,5	74,5	74,9	62,8	62,7	49,4	49,4	37,8	37,8
Antal fastigheter ¹	6	6	6	5	5	5	5	3	3
Fastighetsvärden, TEUR ¹	203 276	199 882	195 972	158 862	156 102	149 564	141 762	107 505	99 703
Överskottsgrad, % ¹	89,0%	87,5%	91,2%	84,3%	90,0%	89,1%	71,8%	54,4%	80,3%
Uthyrningsgrad, % ¹	90,2%	87,7%	92,0%	88,8%	97,5%	99,6%	99,6%	97,0%	98,1%
Genomsnittshyra, EUR/kvm/månad ¹	14,7	14,7	14,8	14,5	14,3	14,5	14,5	13,8	13,8
WAULT, år ¹	3,0	3,3	2,8	2,8	2,8	1,9	2,2	2,5	2,4
Direktavkastning, förvaltningsfastigheter % ¹	5,5%	5,5%	6,1%	6,0%	6,8%	6,9%	5,4%	4,1%	6,1%
Finansiella									
Hysesintäkter, TEUR ¹	3 142	3 099	2 947	2 516	2 339	2 282	1 993	1 634	1 657
Driftnetto, TEUR ¹	2 795	2 712	2 689	2 120	2 104	2 034	1 431	888	1 330
Förvaltningsresultat, TEUR ¹	1 370	1 141	1 279	1 085	1 217	727	151	-408	-16
Belåningsgrad, % ¹	42%	43%	44%	43%	37%	37%	35%	30%	33%
Soliditet, %	71%	71%	72%	76%	77%	77%	80%	86%	85%
Räntetäckningsgrad, multipel ¹	3,8x	3,2x	4,1x	4,1x	5,6x	3,3x	1,5x	n.m.	n.m.
Genomsnittlig ränta, % ¹	2,3%	2,4%	2,2%	2,3%	2,2%	2,4%	2,5%	2,7%	2,6%
Avkastning på eget kapital, Direktägda fastigheter, % ¹	15,7%	16,7%	6,2%	9,8%	24,1%	9,9%	4,5%	29,2%	9,9%
Avkastning på eget kapital, %	8,2%	9,3%	8,2%	18,5%	5,9%	0,9%	1,2%	27,4%	6,0%
Aktierelaterade									
NAV (substansvärde), TEUR	248 583	243 480	242 300	240 819	232 415	232 305	238 122	242 457	232 292
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde), TEUR ¹	256 316	250 298	247 804	245 521	236 226	235 711	240 974	245 050	234 285
Börsvärde, TEUR	225 322	213 772	229 466	197 085	194 321	198 618	190 256	190 817	184 385
Börsvärde, TSEK	2 415 223	2 258 720	2 389 844	1 997 452	2 007 332	2 074 547	1 959 635	1 876 016	1 779 227
Antal utestående aktier, tusental	22 370	22 370	22 370	22 370	22 370	22 370	24 816	24 816	24 816
Antal utestående aktier, justerat för återköpta aktier, tusental	21 149	21 149	21 149	21 501	21 795	22 164	22 370	22 948	23 723
Vägt genomsnittligt antal aktier, justerat för återköpta aktier, tusental	21 200	21 227	21 305	22 128	22 290	22 454	22 591	24 334	24 670
Resultat per aktie, EUR	0,24	0,27	0,02	0,50	0,16	0,02	0,03	0,70	0,15
Utdelning per aktie, EUR	-	-	-	0,22	-	-	-	0,21	-
NAV per aktie, EUR	11,8	11,5	11,5	11,2	10,7	10,5	10,6	10,6	9,8
NAV per aktie, SEK	126	122	119	114	110	109	110	104	94
EPRA NAV per aktie, EUR ¹	12,1	11,8	11,7	11,4	10,8	10,6	10,8	10,7	9,9
EPRA NAV per aktie, SEK ¹	130	125	122	116	112	111	111	105	95
Aktiekurs, EUR ²	10,7	10,1	10,8	9,2	8,9	9,0	8,5	8,3	7,8
Aktiekurs, SEK ²	114,20	106,80	113,00	92,90	92,10	93,60	87,60	81,75	75,00
Övriga									
SEK/EUR	10,72	10,57	10,41	10,14	10,33	10,44	10,30	9,83	9,65
Antal anställda vid periodens slut	17	16	13	13	14	13	12	11	10
Härledning av nyckeltal									
Hysesintäkter	3 142	3 099	2 947	2 516	2 339	2 282	1 993	1 634	1 657
Driftnetto	2 795	2 712	2 689	2 120	2 104	2 034	1 431	888	1 330
Överskottsgrad, %	89,0%	87,5%	91,2%	84,3%	90,0%	89,1%	71,8%	54,4%	80,3%
Fastighetsvärden	203 276	199 882	195 972	158 862	156 102	149 564	141 762	107 505	99 703
Skulder till kreditinstitut	85 187	86 077	86 967	67 550	58 501	55 666	50 067	32 545	33 000
Belåningsgrad, %	42%	43%	44%	43%	37%	37%	35%	30%	33%
Förvaltningsresultat	1 370	1 141	1 279	1 085	1 217	727	151		
Räntekostnader	498	526	411	350	266	319	278		
Resultat före räntekostnader	1 868	1 667	1 690	1 434	1 483	1 046	429		
Räntetäckningsgrad, multipel	3,8x	3,2x	4,1x	4,1x	5,6x	3,3x	1,5x	n.m.	n.m.
Eget kapital	248 583	243 480	242 300	240 819	232 415	232 305	238 122	242 457	232 292
Återläggning derivat	2 665	2 353	1 614	957	339	682	309	176	315
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	5 069	4 465	3 891	3 745	3 472	2 724	2 542	2 417	1 678
EPRA NAV, TEUR	256 316	250 298	247 804	245 521	236 226	235 711	240 974	245 050	234 285

¹ Nyckeltal för perioden Q3 2017 - Q2 2018 är baserade på proforma siffror

² Ej justerat för utdelning

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
Driftnetto (annualiserat) dividerat med genomsnittligt värde på förvaltningsfastigheter.

Driftnetto

Hysesintäkter minus fastighetskostnader.

Genomsnittshyra

Genomsnittlig hyra vid kvartalets/periodens slut.

Hysesintäkter

Debiterade hyror, hyrestillägg och hyresgarantier minus hyresrabatter.

Triple-net hyra

Hysesavtal enligt vilket hyresgästen är ansvarig för kostnader hänförliga till lokalen som förhyrs, utöver hyran enligt hyresavtalet.

Uthyrningsbar yta

Total yta tillgänglig för uthyrning.

Uthyrningsgrad, yta

Uthyrd yta i förhållande till uthyrningsbar yta.

Vakansgrad, yta

Outhyrd yta i förhållande till uthyrningsbar yta.

WAULT

Genomsnittlig återstående avtalslängd för hyresavtalen, viktat efter avtalade hyresintäkter (Weighted average unexpired lease term). Om hyresavtalet innehåller break-option vid viss tidpunkt används denna vid beräkning.

Överskottsgrad

Driftnetto i förhållande till hyresintäkter.

Finansiella nyckeltal

Avkastning på eget kapital

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

Avkastning på eget kapital, Direktägda fastigheter

Periodens resultat (annualiserat) från segmentet Direktägda fastigheter i procent av genomsnittligt eget kapital hänförligt till segmentet.

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut i procent av fastighetsvärde.

EBIT

Resultat före räntor och skatt. (Earnings before Interest and Tax).

EBITDA

Resultat före räntor, skatt och avskrivningar (Earnings before Interest, Tax, Depreciation and Amortisation).

Genomsnittlig ränta

Räntekostnader dividerat med genomsnittliga skulder till kreditinstitut.

Genomsnittlig kapitalbindningstid

Genomsnittlig återstående löptid för skulder till kreditinstitut vid periodens slut.

Marknadsvärde

Det värde som innehavet bedöms kunna säljas för vid en given tidpunkt. 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 dividerat med balansomslutning.

Substansrabatt/premie

Skillnaden mellan substansvärde och börsvärde. 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 (exklusive återköpta aktier).

EPRA NAV (långsiktigt substansvärde)

Eget kapital med återläggning av derivat och uppskjuten skatt enligt balansräkningen.

EPRA NAV per aktie

EPRA NAV i relation till antal utestående aktier (exklusive återköpta aktier).

Resultat per aktie

Periodens resultat hänförligt till moderbolagets ägare i relation till genomsnittligt antal utestående aktier (exklusive återköpta aktier).

NAV (substansvärde)

Summa eget kapital.

NAV per aktie

NAV i relation till antal utestående aktier (exklusive återköpta aktier).

E9

Finansiell kalender

Bokslutskommuniké 2019: 21 februari 2020

Årsstämma 2020: 12 maj 2020

Delårsrapport januari – mars 2020: 12 maj 2020

Delårsrapport januari – juni 2020: 17 juli 2020

Delårsrapport januari – september 2020: 11 november 2020

Bokslutskommuniké 2020: 24 februari 2021

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 8 november 2019 kl. 08.00.

Kontaktinformation

Kestutis Sasnauskas, vd, +46 8 505 977 00

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

Eastnine AB

Kungsgatan 30, Box 7214

SE-103 88 Stockholm, Sweden

Tel: +46 8 505 977 00

www.eastnine.com