

”Omvandlingen till renodlat fastighetsbolag tar fart. Fundamenta är starkt i de baltiska länderna och våra fastighetsinvesteringar ökade i värde med mer än två procent under det andra kvartalet.”

Kestutis Sasnauskas

Viktiga händelser under kvartalet

- Substansvärdet (NAV) per aktie¹ var 9,59 EUR.
- Värdeförändringen i direktägda fastigheter var +2,2 % i kvartalet, i fastighetsfonder +2,1 % och i övriga investeringar -6,8 % till följd av valuta. Totalt NAV per aktie sjönk 2,5 %.
- Eastnine förvärvade kontorsfastigheten Vertas i Vilnius för 29,1 MEUR och sålde 2,1 MEUR av innehavet i Deep Value Fund.
- 699 606 aktier återköptes för sammanlagt 5,3 MEUR, och återköpsprogrammet förlängdes.
- Årsstämman godkände namnändring från East Capital Explorer till Eastnine AB (publ) och beslutade om en ordinarie utdelning på 0,90 SEK/aktie.
- Ny segmentrapportering i direktägda fastigheter, fastighetsfonder samt övriga.

¹ Justerat för återköpta aktier

Viktiga händelser efter kvartalet

- Eastnines chefsförvaltare Kestutis Sasnauskas utsågs till ny VD sedan Mia Jurke valt att avgå.
- I augusti sålde East Capital Baltic Property Fund II GO9 i Vilnius, med en genomsnittlig årsavkastning på över 15 %. Eastnine förväntas erhålla sin andel av likviden under det fjärde kvartalet.

Nyckeltal

		30 JUN 2017	31 MAR 2017	31 DEC 2016	30 JUN 2016
Substansvärde per aktie	EUR	9,59	9,83	9,67	8,74
	SEK	92,2	93,9	92,6	82,3
Stängningskurs per aktie	SEK	70,5	72,25	66,75	59,25
Substansvärde	MEUR	232,9	245,9	247,6	235,6
Börsvärde	MEUR	182	193	196	177

	MEUR	Q2 2017	Q2 2016	H1 2017	H1 2016	FY 2016
Nettoresultat		-5,4	-7,3	-2,7	-7,5	13,3
Resultat per aktie, EUR		-0,22	-0,26	-0,11	-0,11	-0,27
Substansvärde per aktie, förändring, %		-2,5	-2,9	-0,9	-2,9	7,4
Investeringar		29,1	0,3	32,1	0,3	5,0
Avyttringar		2,1	7,0	9,9	7,0	117,4

1 EUR = 9,62 SEK on 30 jun 2017. Källa: Reuters

En omvandling till ett fastighetsbolag i Baltikum

Eastnine, före detta East Capital Explorer, noterades på Nasdaq Stockholm 2007 av East Capital, dess förvaltare fram till 2016 då investeringsavtalet sades upp. Detta markerade starten av inte bara en stor kostnadsreduktion, men också av strategiskiftet från ett diversifierat östeuropeiskt investmentbolag till ett baltiskt fastighetsbolag. Under sitt nya namn och med en intern förvaltningsorganisation, fortsätter Eastnine omvandlingen till ett renodlat fastighetsbolag med försäljning av icke-kärninnehav och med målet att generera förutsägbara kassaflöden som en långsiktig ägare av attraktiva kommersiella A-klassfastigheter i de baltiska huvudstäderna.

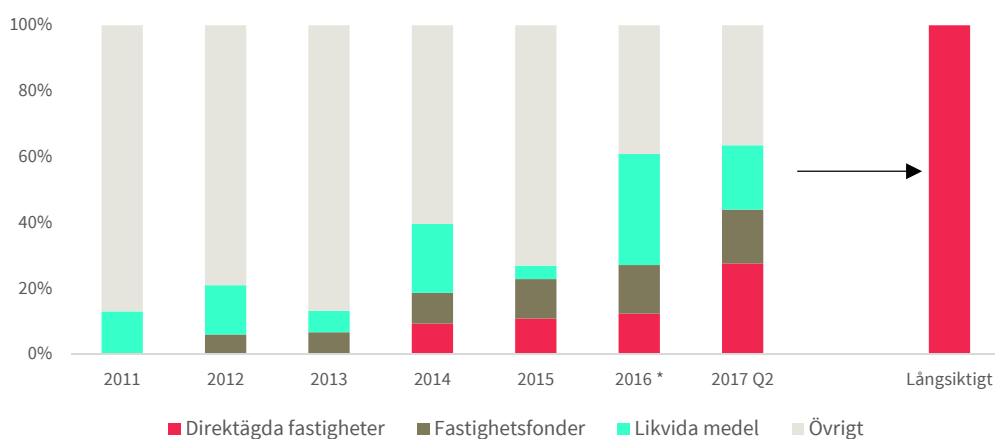
Omvandlingsstrategi

Förvärva kassaflödesgenererande A-klassfastigheter som är långsiktigt attraktiva

Selektiva investeringar i utvecklingsprojekt med föruthyrning

De baltiska fastighetsfonderna förvaltade av East Capital hålls till avyttring

Fortsatt gradvisa avyttringar av andra innehav i portföljen



Sedan 2016 omvandlas Eastnine till ett renodlat fastighetsbolag med fokus på Baltikum. Den första fastighetsinvesteringen gjordes 2012.

*Beslutet att omvandla bolaget togs

”Fundamenta är fortsatt starkt i Baltikum. Fastighetsmarknaden är gynnsam och den ekonomiska tillväxten har accelererat till runt fyra procent i alla tre länder.”



Vi tog flera steg i linje med vår kommunicerade strategi under kvartalet; namnbytet till Eastnine, ytterligare kostnadsreduktioner och förvärvet av en kontorsfastighet i centrala Vilnius, varmed fastigheter nu utgör mer än hälften av den investerade portföljen.

Strategin framöver är att växa portföljen av direktägda fastigheter och bli ett renodlat fastighetsbolag. Med vår starka kassa kan vi nu bygga ett långsiktigt attraktivt fastighetsbestånd från grunden. Sedan 2014 äger vi kontorskomplexet 3 Burės med två torn i Vilnius nya centrala affärsdistrikt, där vi sedan slutet av 2016 utvecklar ett tredje torn. I juni i år förvärvade vi Vertas, också en kontorsfastighet i centrala Vilnius. Efter detta utgör Eastnines fastigheter 8 % av den totala kontorsstocken i Vilnius och 25 % av A-klass. Vi planerar att skapa liknande marknadspositioner i Riga och Tallinn, med förvaltningssynergier och låga centrala kostnader. Rörelsekostnaderna närmar sig det uttalade målet om ca 1,5 % av substansen, om man justerar för att vi har haft överlappande VD:ar och att vi erlade en mindre slutlikvid för Starman.

Det totala substansvärdet sjönk med 2,5 % under kvartalet, förklarar av rubelsn som tappade 11 % mot

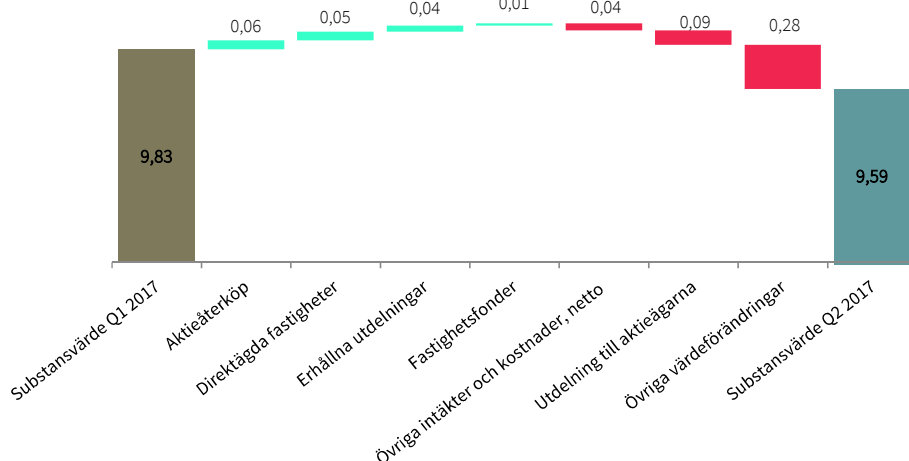
euron, vilket reflekterades i värdet på Melon Fashion Group, och av dollarförsvagningen som gjorde att värdet på East Capital Deep Value Fund sjönk i euro, trots oförändrad utveckling i dollar. MFG levererade en måttlig försäljningstillväxt men ökade EBITDA trefaldigt med en marginal på 13,1% i det andra kvartalet. Modekedjans online-försäljning fortsätter att växa snabbt, med 60% i årstakt.

Våra fastighetsinvesteringar, som nu utgör mer än hälften av den investerade portföljen, ökade i värde med drygt två procent i både direktägda fastigheter och fondinvesteringar. I 3 Burės sjönk vakansen, medan snitthyran ökade och utvecklingsprojektet fortlöpte enligt plan. Vertas förvärvades i juni, och finansierades initialt utan banklån. Portföljen av direktägda fastigheter har idag en uthyrningsgrad på 97,8%.

Fundamenta är generellt fortsatt starkt i Baltikum. Fastighetsmarknaden är gynnsam och den ekonomiska tillväxten har accelererat till runt fyra procent i alla tre länder. Detsamma gäller inflationen, som ligger runt tre procent. Alla nyckeltal pekar uppåt just nu, utom den nominella lönetillväxten vars takt är fortsatt hög på runt 6-7 %.

Kestutis Sasnauskas, VD

Förändringar i substansvärde per aktie för andra kvartalet 2017, EUR



Substansvärdet per aktie minskade med 2,5 % under Q2 2017. Återköp, värdeförändringar och utdelningar i fastighetssegmentet bidrog med 0,14 EUR per aktie. Värdeförändringar i segmentet Övriga, i huvudsak Melon Fashion Group och Deep Value Fund, bidrog negativt med 0,28 EUR per aktie på grund av valutaeffekter. Utdelningen 0,90 SEK per aktie minskade substansvärdet per aktie med 0,09 EUR.

Resultat

eastnine

Vår portfölj

Eastnine investerar huvudsakligen i kommersiella A-klassfastigheter i de baltiska huvudstäderna. Bolagets fokus för nya investeringar är inom fastighetssegmentet medan icke-kärninnehav gradvis ska minska genom avyttringar.

Från och med Q2 2017 har Eastnine en ny segmentrapportering som bättre återspeglar det pågående strategiska skiftet. De nya segmenten utgörs av direktägda fastigheter, fastighetsfonder och övriga innehav. Jämförbara siffror för 2016 och Q1 2017 har omklassificerats enligt den nya segmentrapporteringen.

SUBSTANSVÄRDE	VÄRDE 30 JUN 2017 MEUR	SUBSTANS- VÄRDE /AKTIE EUR	% OF SUBSTANS- VÄRDE	VÄRDE 31 MAR 2017 MEUR	VÄRDE 31 DEC 2016 MEUR	VÄRDE- FÖRÄNDRING JAN- JUN 2017 % ¹	VÄRDE- FÖRÄNDRING APR- JUN 2017 % ¹
Direktägda fastigheter							
Vertas	29,2	1,20	12,5	0,0	0,0	0,4	0,4
3 Burès	27,0	1,11	11,6	25,9	25,4	6,0	4,1
3 Burès development	8,1	0,33	3,5	7,9	5,0	1,0	2,4
Summa direktägda fastigheter	64,2	2,64	27,6	33,8	30,4	2,8	2,2
Fastighetsfonder							
East Capital Baltic Property Fund II	28,6	1,18	12,3	28,5	27,8	4,4	2,0
East Capital Baltic Property Fund III	9,2	0,38	4,0	9,0	8,8	4,7	2,2
Summa fastighetsfonder	37,9	1,56	16,3	37,5	36,7	4,5	2,1
Summa fastigheter	102,1	4,20	43,8	71,3	67,1	3,4	2,1
Övriga							
Melon Fashion Group	40,8	1,68	17,5	45,8	42,9	-4,8	-10,9
East Capital Deep Value Fund	22,1	0,91	9,5	25,6	28,7	-8,6	-5,6
East Capital Global Frontier Markets Fund	11,0	0,45	4,7	11,0	10,2	7,7	0,3
Komercijalna Banka Skopje	9,8	0,41	4,2	10,4	10,7	-3,0	-0,2
Andra placeringar ²	1,4	0,06	0,6	1,4	7,2	-1,3	0,0
Summa övriga	85,1	3,50	36,6	94,1	99,6	-4,2	-6,8
Summa portföljen	187,2	7,71	80,4	165,4	166,7	-0,4	-2,2
Likvida medel	48,1	1,98	20,7	84,3	83,5		
Övriga tillgångar och skulder, netto	-2,4	-0,10	-1,1	-3,9	-2,7		
Substansvärde	232,9	9,59	100,0	245,9	247,6	-0,9³	-2,5³

1. Beräkningen är justerad för investeringar, avyttringar och distributioner under perioden, d.v.s. det är den procentuella förändringen av; utgående värde plus under perioden erhållna belopp (försäljningslikvider och distributioner) genom ingående värde plus investeringar under perioden

2. Inkluderar East Capital Bering Ukraine Fund Class R. Trev-2 Group inkluderas per 31 dec 2016 till verkligt värde om 5,7 MEUR

3. Utveckling av substansvärdet per aktie

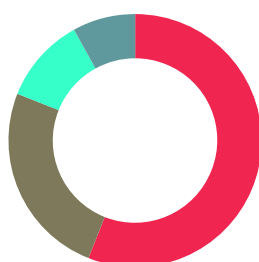
Antalet aktier använt i Substansvärde/aktie 30 jun 2017 är 24 300 033 och är justerat för återköpta aktier som innehas av bolaget (Not 6).

1 EUR = 9,62 SEK 30 jun 2017. Källa: Reuters

Notera att summeringar kan avvika till följd av avrundning

Koncernens utveckling

Geografisk fördelning, %



■ Baltikum 56 %

■ Ryssland 25 %

■ Balkan 11 %

■ Övrigt 8 %

Samtliga investeringsaktiviteter samt förvaltning av investeringsportföljen hanteras i Eastnine AB:s (publ) (Bolaget) operativa dotterföretag Humarito Ltd, East Capital Explorer Investments AB samt ECEX Holdings SA (i likvidation). När referens sker till investeringsverksamheten i denna rapport avser detta transaktioner som görs i de operativa dotterföretagen. Rapporteringsvaluta är euro (EUR)

Marknad

De politiska riskerna i Europa bedöms ha minskat efter valen i Holland och Frankrike, även om osäkerheterna kring Brexit består efter valet i Storbritannien. Den europeiska konjunkturåterhämtningen har hållit i sig, vilket har ökat förväntningarna på ECB att tona ned sin expansiva penningpolitik. Dollarn försvagades väsentligt mot euron i kvartalet.

De baltiska ekonomierna fortsatte att visa stark BNP-tillväxt i det andra kvartalet; Estland med uppskattningsvis 3 %, Litauen med 3,9 % och Lettland med 4,1 %. Tillväxten drevs av export tack vare den allmänna återhämtningen i såväl Europa som Ryssland, konsumtion genom reallöneökningar och minskad arbetslöshet, samt ökade EU-investeringar i infrastruktur. Inflationen, påverkad av löneökningar samt mat- och energipriser, har stigit till runt 3 %, den högsta nivån på 4–5 år. Förväntningarna är att ekonomierna ska växa med drygt 3 % för helåret 2017.

Den ryska återhämtningen höll i sig i kvartalet, och bl.a. IMF skrev upp årets tillväxtprognos för Ryssland till 1,4 %. Samtidigt sjönk inflationen ytterligare till 4,1 % i maj, mycket nära Centralbankens mål på 4 %. Oljeprisfallet påverkade däremot rubeln negativt i det andra kvartalet, även om oljans betydelse för landets ekonomi har minskat och statens intäkter från annat än energi ökade med 15 % i första kvartalet. Den politiska osäkerheten är fortsättningsvis stor i Ryssland, vilket illustreras av att både EU och USA har förlängt sina ryska sanktioner.

Investeringar och avyttringar

MEUR	Q2 2017	Q2 2016	H1 2017	H1 2016	FY 2016
Vertas	29,1		29,1		
3 Burés development		0,3	3,0	0,3	0,3
East Capital Baltic Property Fund III					4,8
Summa investeringar	29,1	0,3	32,1	0,3	5,0
East Capital Deep Value Fund	2,1		4,2		12,2
Trev-2 Group			5,7		
East Capital Global Frontier Markets Fund		7,0		7,0	21,6
Starman					83,6
Summa avyttringar	2,1	7,0	9,9	7,0	117,4

Resultat för andra kvartalet 2017

Resultatet för det andra kvartalet uppgick till -5,4 MEUR (-7,3 MEUR) inklusive -5,4 MEUR (-5,3 MEUR) i värdeförändringar på aktier i dotterföretag, vilket motsvarar ett resultat per aktie om -0,22 EUR (-0,26 EUR).

Melon Fashion Group värderades ned med -5,0 MEUR på grund av omräkning från rubel till euro medan den underliggande värderingen i rubel var oförändrad.

Tillsammans med värdeförändringar hänförliga till innehaven i 3 Burés om 1,1 MEUR, 3 Burés development om 0,2 MEUR, East Capital Baltic Property Fund II om 0,2 MEUR, East Capital Baltic Property Fund III om 0,2 MEUR, East Capital Deep Value Fund om -1,4 MEUR och Komercijalna Banka Skopje om -0,5 MEUR, utgör

dessas poster större delen av värdeförändringen på aktier i dotterbolag i periodens resultaträkning.

I investeringsverksamheten erhölls utdelningar från East Capital Baltic Property Fund II om 0,4 MEUR och Komercijalna Banka Skopje om 0,5 MEUR. Vidare förvärvade Eastnine kontorsfastigheten Vertas i Vilnius för 29,1 MEUR och sålde 2,1 MEUR av innehavet i East Capital Deep Value Fund.

Periodens resultat inkluderar utdelning från East Capital Explorer Investments AB om 0,5 MEUR (omdistribution av utdelningen från Komercijalna Banka Skopje, se ovan), övriga intäkter om 0,2 MEUR (0,0 MEUR) främst avseende återbetalning av förvaltningsavgifter från fonder, samt kostnader om 0,9 MEUR (0,6 MEUR), vilka i sin helhet är hänförliga till moderbolaget. Finansiella intäkter och kostnader uppgick till totalt +0,1 MEUR (+0,0 MEUR).

Jämförelsesiffrorna inom parentes avser motsvarande period 2016.

Resultat för perioden jan-jun 2017

Under årets första halvår uppgick resultatet till -2,7 MEUR (-7,5 MEUR) inklusive -2,3 MEUR (-4,8 MEUR) i värdeförändringar på aktier i dotterföretag, vilket motsvarar ett resultat per aktie om -0,11 EUR (-0,27 EUR).

Melon Fashion Group värderades ned med -2,0 MEUR på grund av omräkning från rubel till euro medan den underliggande värderingen i rubel var oförändrad.

Tillsammans med värdeförändringar hänförliga till innehaven i 3 Burés om 1,5 MEUR, East Capital Baltic Property Fund II om 0,8 MEUR, East Capital Baltic Property Fund III om 0,4 MEUR, East Capital Global Frontier Markets Fund om EUR 0,8 MEUR, East Capital Deep Value Fund om -2,5 MEUR och Komercijalna Banka Skopje om -0,8 MEUR, utgör dessa poster större delen av värdeförändringen på aktier i dotterbolag i periodens resultaträkning.

I investeringsverksamheten erhölls utdelningar från East Capital Baltic Property Fund II om 0,4 MEUR och Komercijalna Banka Skopje om 0,5 MEUR. Vidare förvärvade Eastnine kontorsfastigheten Vertas i Vilnius för 29,1 MEUR samt investerade 3,0 MEUR i 3 Burés development. Trev-2 Group såldes för en kontant köpeskilling om 5,7 MEUR. och andelar i East Capital Deep Value Fund såldes för 4,2 MEUR.

Periodens resultat inkluderar utdelning från East Capital Explorer Investments AB om 0,5 MEUR (omdistribution av utdelningen från Komercijalna Banka Skopje, se ovan), övriga intäkter om 0,5 MEUR (0,0 MEUR) främst avseende återbetalning av förvaltningsavgifter från fonder, samt kostnader om 1,7 MEUR (1,1 MEUR), vilka i sin helhet är hänförliga till moderbolaget. Finansiella intäkter och kostnader uppgick till totalt +0,3 MEUR (+0,0 MEUR).

Jämförelsesiffrorna inom parentes avser motsvarande period 2016.

Finansiell ställning och kassaflöden jan-jun 2017

Vid periodens slut uppgick moderbolagets soliditet till 99,3 procent (99,3 procent).

Av kassaflödet nedan framgår endast de flöden som sker i moderbolaget. I juni utbetalades ordinarie utdelning för 2016 om totalt 2,3 MEUR, vilket motsvarar 0,09 EUR per aktie, eller 0,90 SEK per aktie. I juni erhöll även bolaget utdelning från East Capital Explorer Investments AB om 0,5 MEUR (0,0 MEUR). Under perioden jan-jun 2017 återköpte Eastnine totalt 1 304 430 aktier till ett värde motsvarande 9,7 MEUR.

Moderbolagets kassa och bank uppgick vid slutet av perioden till 17,4 MEUR (30,3 MEUR).

I investeringsverksamheten uppgick sammanlagda likvida medel till 48,1 MEUR (83,5 MEUR) vid periodens slut. För mer information om periodens transaktioner i investeringsverksamheten, se information avseende fördelningen av värdet i dotterbolagen på sid 17–19 i denna rapport.

Jämförelsesiffrorna inom parentes avser 31 december 2016.

Åtaganden

Den 10 juli 2015 meddelade bolaget sitt åtagande att investera 20 MEUR i East Capital Baltic Property Fund III. Per balansdagen den 30 juni 2017 hade 8,1 MEUR av åtagandet dragits ned av fonden, och återstående åtagande uppgick till 11,9 MEUR.

Efter periodens utgång har Eastnine investerat ytterligare 6,0 MEUR i fonden, varmed det återstående åtagandet uppgår till 5,9 MEUR.

Direktägda fastigheter

Segmentets utveckling

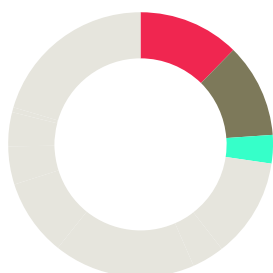
- Verkligt värde för segmentet ökade med 2,2 % under april – juni, och 2,8 % sedan årsskiftet, till 64,2 MEUR. Totalt fastighetsvärde uppgick till 98,1 MEUR, utan omvärderingar. Segmentets totala genomsnittliga årliga avkastning är 11,7 %.
- Ökningen av verkligt värde är främst tack vare positiva operativa kassaflöden i 3 Burès, och en positiv värdeförändring av en ränteswap för 3 Burès och 3 Burès development.
- Kontorsfastigheten Vertas i Vilnius förvärvades i juni för 29,0 MEUR.
- Den totala vakansgraden sjönk till 2,4 % under Q2 från 3,9 % under Q1, medan genomsnittshyran ökade till 13,4 EUR/kvm/månad i Q2 från 12,7 i Q1. 3 Burès hyresintäkter ökade med 6,6 % under det andra kvartalet och med 3,1 % på årsbasis.
- Segmentets totala belåningsgrad var 34,1 %, med Vertas till 100 % finansierad av eget kapital till följd av Eastnines nuvarande överskott av likvida medel.
- Se sida 24 för mer detaljerade konsoliderade fastighetsdata.

MEUR	Q2 2017	Q2 2016	H1 2017	H1 2016	FY 2016
Värdeförändring ¹ , %	2,2	2,5	2,8	4,3	9,1
Substansvärde	64,2	29,1	64,2	29,1	30,4
% av Eastnines substansvärde	27,6	12,4	27,6	12,4	12,3
Investeringar	29,1	0,3	32,1	0,3	0,3
Avyttringar	-	-	-	-	-

¹ Beräkningen av värdeförändring är justerad för investeringar, avyttringar och utdelningar under relevant period.

Direktägda fastigheter

Marknadsvärde, % av substansvärdet



- Vertas
- 3 Burès
- 3 Burès development

3 Burès

Verkligt värde av investeringen i kontorskomplexet 3 Burès, med en uthyrningsbar yta om 28 400 kvm, ökade med 4,1 % under det andra kvartalet som ett resultat av operativt kassaflöde samt positiv värdeförändring av räntederivat (swap). Avkastningen på eget kapital för de senaste tolv månaderna uppgår till 14,7 %. Fastighetsvärdet hölls oförändrat på 60,9 MEUR, motsvarande en direkt-avkastning på 6,0 %. Vid kvartalets slut uppgick belåningen till 55 % av fastighetsvärdet. Kvartalets hyresintäkter ökade med 6,6 % jämfört med samma kvartal föregående år, och med 3,1 % på årsbasis, medan förvaltningsresultatet utvecklades med -19,1 % för kvartalet och -6,4 % på årsbasis. Räntekostnaden (inklusive ränteswap) under kvartalet sjönk från 2,9 % till 2,5 % efter amortering under förutbestämd nivå.

Under det andra kvartalet sjönk vakansgraden i 3 Burès från 3,9 % till 3,3 %. Vakansgraden förväntas sjunka ytterligare från nuvarande nivåer.

3 Burès development

Verkligt värde av 3 Burès development, det tredje tornet som byggs bredvid de befintliga två tornen i 3 Burès (se ovan), steg med 2,4 % i kvartalet, till följd av värdeförändring av en ränteswap. Projektet är hittills finansierat med eget kapital.

Under andra kvartalet fortlöpte byggnationen enligt plan. I juni hölls en kapselceremoni där bland annat ägare, hyresgäster och Vilnius borgmästare närvarade. Fastigheten, som förväntas stå klar i slutet av 2018 med en uthyrningsbar yta om 12 800 kvadratmeter, är till 98% föruthyr till Swedbank och Visma.

Vertas

I juni slutfördes förvärvet av kontorsfastigheten Vertas i centrala Vilnius. Förvärvspriset på 29 MEUR motsvarar en direktavkastning på omkring 6,5 %. Fastigheten är för närvarande finansierad till 100 % med eget kapital då Eastnine har en betydande kassaposition. Fastigheten, som har en uthyrningsbar yta om 9 400 kvadratmeter, är fullt uthyrd och genererade under den första månaden ett kassaflöde som medförde att det verkliga värdet steg med 0,4 %.

Fastighetsfonder

Segmentets utveckling

- Verkligt värde för segmentet fortsatte att öka i en stabil takt med 2,1% under april – juni och 4,5% sedan årsskiftet, till 28,6 MEUR. Total årlig, genomsnittlig avkastning uppgår till 9,4%.
- I augusti investerade Eastnine ytterligare 6,0 MEUR i East Capital Baltic Property Fund III, som en neddragning av investeringsåtagandet i samband med fondens förvärv av Tallinn-baserade Nehatu logistikkomplex.
- Totalt finns åtta kommersiella fastigheter i de två fonderna, varav sex är belägna i Tallinn. Fondernas innehav ger Eastnine en diversifierad portfölj under tiden som Eastnine bygger upp sin direktägda, långsiktiga fastighetsportfölj.

MEUR	Q2 2017	Q2 2016	H1 2017	H1 2016	FY 2016
Värdeförändring ¹ , %	2,1	2,2	4,5	5,0	7,6
Substansvärde	37,9	30,7	37,9	30,7	36,7
% av Eastnines substansvärde	16,3	13,0	16,3	13,0	14,8
Investeringar	-	-	-	-	4,8
Avyttringar	-	-	-	-	-

¹ Beräkningen av värdeförändring är justerad för investeringar, avyttringar och utdelningar under relevant period.

Fastighetsfonder

Marknadsvärde, % av substansvärdet



- East Capital Baltic Property Fund II
- East Capital Baltic Property Fund III

East Capital Baltic Property Fund II

Verkligt värde av Eastnines innehav i East Capital Baltic Property Fund II ökade med 2,0 % under det andra kvartalet.

Fastigheten Deglava förblev stängd under kvartalet. Byggnaden erhöll nytt brukstillstånd i april 2017 och förhandlingar pågår med potentiella hyresgäster. Substansvärdet inkluderar redan byggnadens reparationskostnader, en uppgörelse erhållen från entreprenören, och en periodisering för det krav som förväntas betalas till tidigare hyresgästen Prisma.

De övriga fastigheterna i fonden fortsätter sina stabila verksamheter med Tănassilma Logistics som den största bidragaren till fondens utveckling.

Fonden betalade ut en halvårlig utdelning i maj, som uppgick till 0,4 MEUR för Eastnines innehav, motsvarande en årlig direktavkastning på ungefär 4,3 % på investerat kapital, i linje med fondens mål på 4–6 %.

I augusti meddelade fonden att den har tecknat avtal om att sälja GO9 shoppingcenter i Vilnius till en IRR på över 15 %. Förvärvet inväntar konkurrensmyndighetens godkännande och försäljningslikviden förväntas distribueras ut till fondägarna, däribland Eastnine.

Livslängden av East Capital Baltic Property Fund II är till 2019 med möjlighet till förlängning upp till tre år.

East Capital Baltic Property Fund III

Substansvärdet av Eastnines innehav i East Capital Baltic Property Fund III ökade med 2,2 % under det andra kvartalet. Ökningen består av rörelseresultat från fondens två investeringar, Vesse Retail Centre och Hilton Tallinn Park Hotel.

Den 30 juni 2017 tecknades avtal om förvärv av VGP Nehatu logistikkomplex och affären avslutades i augusti 2017. Logistikparken omfattar mer än 77 000 kvm A-klasslokaler som är lämpliga för logistik, samt industriell och kommersiell verksamhet.

I augusti investerade Eastnine 6,0 MEUR i fonden i samband med detta förvärv, och Eastnines resterande investeringsåtagande på 20 MEUR uppgår därefter till 5,9 MEUR.

Livslängden av East Capital Baltic Property Fund III är till 2023 med en möjlig förlängning på två år.

Övriga

Segmentets utveckling

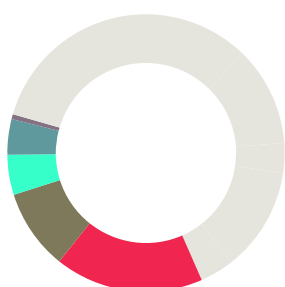
- Verkligt värde för segmentet minskade med 6,8% under april – juni och 4,2 % sedan årsskiftet, till 85,1 MEUR. Total genomsnittlig årlig avkastning uppgår till 0,4 %.
- Minskningen av verkligt värde beror i sin helhet på valutaförändringar, då både rubeln och dollarn har försvagats signifikant mot euron. I lokal valuta har segmentets utveckling varit plan.
- Melon Fashion Group visade starka resultat för Q2 tack vare försäljningstillväxt och sin förbättrade kostnadseffektivitet.
- Kvartalsvisa inlösen av Eastnines innehav i East Capital Deep Value Fund fortsätter som planerat. East Capital Global Frontier Markets Fund förblir i portföljen som en likvid placering.

MEUR	Q2 2017	Q2 2016	H1 2017	H1 2016	FY 2016
Värdet förändring ¹ , %	-6,8	1,2	-4,2	4,8	17,4
Substansvärde	85,1	187,4	85,1	187,4	99,6
% av Eastnines substansvärde	36,6	79,5	36,6	79,5	40,2
Investeringar	-	-	-	-	-
Avyttringar	2,1	7,0	9,9	7,0	117,4

¹ Beräkningen av värdet förändring är justerad för investeringar, avyttringar och utdelningar under relevant period.

Övriga

Marknadsvärde, % av substansvärdet



- Melon Fashion Group
- East Capital Deep Value Fund
- East Capital Global Frontier Markets Fund
- Komercijalna Banka Skopje
- Other investments

Melon Fashion Group

Substansvärdet av Eastnines 36 % innehav i Melon Fashion Group (MFG) minskade med 10,9 % under Q2. Hela värdet förändringen är hänförlig till valutaomräkning på grund av den försvagade rubeln mot euron, medan den underliggande rubel-baserade värderingen lämnades oförändrad. Under det andra kvartalet ökade MFG:s totala omsättning med 5,3 %, med en jämförbar försäljningstillväxt på 1,6 %, drivet av en positiv återhämtning inom franchise och onlineförsäljning, där onlineförsäljningen är den största drivkraften bakom försäljningsökningen. På sexmånadersbasis ökade den totala försäljningen med 0,3 %.

Det andra kvartalets bruttomarginal ökade till 54,4 % från 47,8 % föregående år, tack vare en starkare rubel och mindre rabatter. På sexmånadersbasis har bruttomarginalen ökat till 50,0 % från 44,3 % föregående år.

Rörelsens lönsamhet förbättrades avsevärt jämfört med föregående år. Det andra kvartalets EBITDA trefaldigades till 426 MRUB, motsvarande en EBITDA-marginal på 13,1 %, från med 136 MRUB föregående år. Valutaeffekter i motsvarande period var obetydlig.

Ledningens fokus förblir på optimeringen av detaljhandeln genom omlokalisering och nedläggning av butiker, samt digitalisering av verksamheten med särskilt fokus på utveckling av online- och omnichannel-lösningar.

East Capital Deep Value Fund

Värdet på Eastnines innehav i fonden sjönk med 5,6 % under det andra kvartalet. Fonden har inte något officiellt jämförelseindex, dock var detta lägre än MSCI Emerging Markets Europe 10–40 Index som sjönk med 3,9 %, men högre än MSCI Russia 10–40 som sjönk med 15,6 % i EUR. Dock var fonden oförändrad i sin noteringsvaluta, USD. Hela värdet förändringen är alltså hänförlig till valutaomräkning.

Den största positiva bidragaren var det rumänska fastighetsbolaget Impact, som steg med 13,6 % och Bank Saint Petersburg, som sjönk med 21,9 %, var den största negativa bidragaren på grund av en generell avyttring på den ryska marknaden, ledd av en försämrad geopolitik och fallande oljepriser.

East Capital Global Frontier Markets Fund

Värdet på innehavet i East Capital Global Frontier Markets Fund steg med 0,3 % medan MSCI Frontier Markets index föll med 0,5 % under det andra kvartalet.

Det Kuwaitiska bolaget Human Soft Holding var kvartalets enskilt största positiva bidragsgivare, med en uppgång på 38 % sedan investeringen gjordes i mars. Andra starka innehav var den egyptiska banken Credit Agricole Egypt och den rumänska vårdgivaren Medlife, som ökade med 19 % respektive 23,2 %.

Komercijalna Banka Skopje

Komercijalna Banka Skopjes aktier sjönk med 0,2 % på den makedonska börsen under kvartalet. Efter en längre tid av politisk turbulens, har koalitionen ledd av det tidigare oppositionspartiet SDSM bildat regering och publicerat sitt åtgärdsprogram för de kommande fyra åren.

KBS redovisade 39 MMKD i nettoresultat för första halvåret 2017, en minskning med 81% jämfört med samma period föregående år. Även om räntenettet har sjunkit från 3,6 % 2016 till 3,3 %, är intäkterna från kärnverksamheter stabila månad till månad. Lönsamheten dras främst ner på grund av avsättningar, som förblir höga.

Kostnadsnivåerna är plana och förhållandet mellan utgifter och intäkter är fortfarande acceptabelt. Även om företagslånportföljen fortsatt har kvalitetsproblem, har den mindre detaljhandelsportföljen presterat bra.

Läs mer om Komercijalna Banka Skopje på www.kb.com.mk

Övrig information

Risker och osäkerhetsfaktorer

Den huvudsakliga risken i Eastnines verksamhet är exponering mot sektorer, geografiska områden och individuella investeringar och finansiell risk i form av marknadsrisk, aktieprisrisk, valutarisk och ränterisk. En mer detaljerad redogörelse för Eastnines viktigaste risker finns i Eastnines årsredovisning för 2016 på sidorna 60–61. En analys för de kommande månaderna tillhandahålls i Marknadskommentaren på sida 6.

Dessutom är investeringarna också genom sin verksamhet, d.v.s. genom sin försäljning av varor och tjänster inom respektive sektor exponerade mot legala, regulatoriska samt politiska risker i sektorer som påverkas av till exempel beslut om offentliga utgifter samt branschregleringar.

Organisation och investeringsstruktur

Eastnine AB (publ) är ett svenskt investeringsbolag noterat på Nasdaq Stockholm. Bolagets affärsidé är att skapa högsta möjliga riskjusterade avkastning till aktieägarna, genom att erbjuda en likvid exponering mot en unik portfölj av framförallt fastigheter i de baltiska länderna, men även onoterade bolag och alternativa investeringar i Östeuropa.

Bolaget övergår för närvarande mot att bli ett renodlat baltiskt fastighetsbolag med målet att generera förutsägbara kassaflöden genom att vara en långsiktig ägare av attraktiva kommersiella fastigheter med stabila hyresgäster på de främsta lägena i de baltiska huvudstäderna. Investeringsportföljen förvaltas aktivt för att optimera det långsiktiga värdet. Alla investeringar övervägs noggrant från ett risk- och avkastningsperspektiv. Risk hanteras med ett antal metoder och verktyg, bland annat genom att lägga stor vikt vid bolagsstyrning, inklusive materiella och relevanta miljö- och sociala aspekter. Aktivt ägande innefattar också styrelsrepresentation och nära relationer med företagen som bolaget investerar i.

För ytterligare information om organisationen och investeringsstrukturen i bolaget, vänligen se bolagets senaste Årsredovisning, under avsnittet "Bolagsstyrning".

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att kvartalsrapporten 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, 30 augusti 2017

Lars O Grönstedt
Ordförande

Kestutis Sasnauskas
Verkställande direktör

Göran Bronner
Ledamot

Peter Elam Håkansson
Ledamot

Liselotte Hjorth
Ledamot

Nadya Wells
Ledamot

Denna rapport har inte varit föremål för granskning av Bolagets revisorer.



Finansiella Rapporter i Sammandrag

eastnine

Resultaträkning

TEUR

	Not	2017 jan-jun	2016 jan-jun	2017 apr-jun	2016 apr-jun
Värdoförändringar aktier i dotterföretag	2	-2 258	-4 819	-5 361	-5 304
Erhållna utdelningar		500	-	500	-
Övriga intäkter		477	-	236	-
Personalkostnader		-940	-639	-478	-355
Övriga rörelsekostnader		-736	-431	-405	-283
Jämförelsestörande poster ¹		-	-1 604	-	-1 375
Rörelseresultat		-2 958	-7 494	-5 508	-7 317
Finansiella intäkter		363	0	182	-2
Finansiella kostnader		-74	-11	-57	-11
Resultat före skatt		-2 670	-7 504	-5 383	-7 329
Skatt		-	-	-	-
PERIODENS RESULTAT²		-2 670	-7 504	-5 383	-7 329

Resultat per aktie, EUR

- hänförligt till moderbolagets aktieägare	-0,11	-0,27	-0,22	-0,26
--	-------	-------	-------	-------

Inga utspädnings effekter under perioderna

¹ Rådgivningskostnader relaterade till uppsägning av investeringsavtalet med East Capital

² För moderbolaget överensstämmer periodens resultat med periodens totalresultat

Balansräkning

TEUR

	Not	2017 30 jun	2016 31 dec	2016 30 jun
Tillgångar				
Andelar i dotterföretag	3, 4	193 735	195 993	233 321
Lån till koncernföretag	4	20 900	20 900	-
Summa anläggningstillgångar		214 635	216 893	233 321
Övriga kortfristiga fordringar		2	2	-
Upplupna ränteutgifter	4	2 043	1 680	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		436	427	7
Kassa och bank		17 398	30 338	2 868
Summa omsättningstillgångar		19 879	32 447	2 875
Summa tillgångar		234 513	249 340	236 196
Eget kapital				
Aktiekapital ¹		3 658	3 655	3 655
Övrigt tillskjutet kapital/Överkursfond ²		287 649	299 613	308 458
Balanserad vinst ²		-55 711	-69 014	-69 014
Periodens resultat ²		-2 670	13 303	-7 504
Summa eget kapital		232 927	247 558	235 596
Kortfristiga skulder				
Övriga skulder		193	334	243
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 393	1 449	356
Summa kortfristiga skulder		1 587	1 783	600
Summa eget kapital och skulder		234 513	249 340	236 196

¹ Bundet eget kapital

² Fritt eget kapital

Rapport över förändringar i eget kapital

TEUR

	Aktie- kapital	Överkurs- fond	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare
Ingående eget kapital 1 januari 2017	3 655	299 613	-55 711	247 558
Periodens resultat	-	-	-2 670	-2 670
Totalresultat	-	-	-2 670	-2 670
Fondemission	3	-3	-	-
Utdelning till aktieägarna	-	-2 267	-	-2 267
Aktieåterköp	-	-9 694	-	-9 694
Utgående eget kapital 30 juni 2017	3 658	287 649	-58 381	232 927

TEUR

	Aktie- kapital	Överkurs- fond	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare
Ingående eget kapital 1 januari 2016	3 654	318 920	-69 014	253 561
Periodens resultat	-	-	-7 504	-7 504
Totalresultat	-	-	-7 504	-7 504
Fondemission	1	-1	-	-
Utdelning till aktieägarna	-	-2 335	-	-2 335
Aktieåterköp	-	-8 126	-	-8 126
Utgående eget kapital 30 juni 2016	3 655	308 458	-76 518	235 596

Rapport över kassaflöden

TEUR

	2017 jan-jun	2016 jan-jun	2017 apr-jun	2016 apr-jun
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	-2 958	-7 494	-5 508	-7 317
Värdeförändringar aktier i dotterföretag	2 258	4 819	5 361	5 304
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-700	-2 674	-147	-2 013
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital				
Ökning (-)/minskning (+) av rörelsefordringar	-9	7	-15	4
Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder	-196	89	-498	41
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-905	-2 578	-660	-1 968
Investeringsverksamheten				
Återbetalning av aktieägartillskott	-	14 000	-	14 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	14 000	-	14 000
Finansieringsverksamheten				
Utdelning till aktieägarna	-2 267	-2 335	-2 267	-2 335
Aktieåterköp	-9 694	-8 126	-5 281	-8 126
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-11 961	-10 461	-7 548	-10 461
Periodens kassaflöde	-12 866	961	-8 208	1 572
Kassa och bank vid periodens början	30 338	1 918	25 663	1 309
Valutakursdifferens i likvida medel	-74	-11	-57	-12
Kassa och bank vid periodens slut	17 398	2 868	17 398	2 868

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Från 1 januari 2014 tillämpas undantaget från konsolidering för investmentbolag (investment entities) enligt IFRS 10, varvid samtliga innehav värderas till verkligt värde över årets resultat. Vid bedömningen av Eastnine AB, har slutsatsen dragits att bolaget faller under klassificeringen av investment entity.

Från och med det andra kvartalet 2017 har Eastnine ändrat segmentrapporteringen för att bättre återspegla det pågående strategiska skiftet. De nya segmenten utgörs av direktägda fastigheter, fastighetsfonder och övriga. Jämförbara siffror för 2016 har omklassificerats enligt den nya segmentrapporteringen, se not 2 Segmentrapportering. Övriga redovisningsprinciper som har tillämpats i denna delårsrapport är desamma som de som beskrivs i årsredovisningen för 2016.

De redovisningsprinciper som har tillämpats i denna delårsrapport är desamma som de som beskrivs i årsredovisningen för 2016.

Not 2 Segmentrapportering

Eastnine AB klassificerar Bolagets olika segment utifrån karaktären på dess investeringar. Ledningen följer upp innehaven på grundval av verkligt värde och samtliga innehav värderas till verkligt värde via årets resultat. Värdeförändringar på innehav som innehas av dotterföretagen har fördelats på värdeförändringar, erhållna utdelningar och övriga rörelsekostnader som är direkt hänförliga till underliggande investeringar i direktägda fastigheter, fastighetsfonder och övriga. Övriga intäkter och kostnader klassificeras som ofördelade i tabellen nedan. Från och med det andra kvartalet 2017 har Eastnine ändrat segmentrapporteringen för att bättre återspegla det pågående strategiska skiftet. Tidigare klassificerades segmentrapporteringen som private equity, fastigheter, noterade innehav och kortfristiga placeringar. Jämförbara siffror för 2016 har omklassificerats enligt den nya segmentrapporteringen.

TEUR 1 jan – 30 jun 2017	Direktägda fastigheter	Fastighets- fonder	Övriga	Ofördelat	Summa
Värdeförändringar i portföljen	1 359	1 217	-4 637	-	-2 061
Erhållna utdelningar	-	427	-	-	427
Övriga kostnader	-	-	-	-624	-624
Värdeförändringar aktier i dotterföretag	1 359	1 644	-4 637	-624	-2 258
Erhållna utdelningar	-	-	500	-	500
Övriga intäkter	-	20	346	110	476
Personalkostnader	-	-	-	-940	-940
Övriga rörelsekostnader	-	-	-	-736	-736
Rörelseresultat	1 359	1 664	-3 791	-2 190	-2 958
Finansiella intäkter	363	-	-	-	363
Finansiella kostnader	-	-	-	-74	-74
Periodens resultat före skatt	1 722	1 664	-3 791	-2 265	-2 670

Tillgångar	64 241	37 873	85 136	47 264	234 513
-------------------	---------------	---------------	---------------	---------------	----------------

TEUR 1 jan – 30 jun 2016	Direktägda fastigheter	Fastighets- fonder	Övriga	Ofördelat	Summa
Värdeförändringar i portföljen	1 212	659	8 510	-	10 381
Erhållna utdelningar	-	854	416	-	1 270
Övriga kostnader (inkl. förvaltningsavgifter)	-172	-	-889	-561	-1 622
Jämförelsestörande poster ¹	-935	-	-6 513	-7 400	-14 848
Värdeförändringar aktier i dotterföretag	105	1 513	1 524	-7 961	-4 819
Personalkostnader	-	-	-	-639	-639
Övriga rörelsekostnader	-	-	-	-431	-431
Jämförelsestörande poster ²	-	-	-	-1 604	-1 604
Rörelseresultat	105	1 513	1 524	-10 635	-7 493
Finansiella intäkter	-	-	-	0	0
Finansiella kostnader	-	-	-	-11	-11
Periodens resultat före skatt	105	1 513	1 524	-10 646	-7 504

Tillgångar	29 103	30 736	187 403	-11 046	236 196
-------------------	---------------	---------------	----------------	----------------	----------------

¹ Kostnader relaterade till övergångs- och uppsägningsavtalet med East Capital (Direktägda fastigheter och Ofördelat) samt Resultatbaserade avgifter relaterade till försäljningen av Starman.

² Rådgivningskostnader relaterade till uppsägning av investeringsavtalet med East Capital

Not 3 Enheter med ägarandel över 50 procent

Följande enheter, där ägarandelen är över 50 %, konsolideras inte till följd av konsolideringsundantaget för investmentbolag.

Ej konsoliderade enheter 30 juni 2017	Säte	Antal aktier/ andelar	Redovisat värde, TEUR	Ägarandel, kapital
ECEX Holdings SA	Bertrange, Luxemburg	100 000	10 930	100%
East Capital Explorer Investments AB	Stockholm, Sverige	11 000	9 966	100%
Humarito Limited	Nicosia, Cypern	2 000	172 839	100%
Baltic Cable Holding OÜ	Tallinn, Estland	2 502	60 734	100%
UAB Portarera	Vilnius, Litauen	300	64 241	100%
UAB Kendrita (Vertas)	Vilnius, Litauen	100	29 208	100%
UAB Verslina (3 Burės)	Vilnius, Litauen	100	26 977	100%
UAB Solverta (3 Burės development)	Vilnius, Litauen	100	8 056	100%

Not 4 Finansiella instrument

För en bättre förståelse för verksamheten presenteras samtliga uppgifter avseende finansiella instrument nedan genom en genomlysning ned till innehaven i dotterföretagen. Aktier och andelar i investeringsverksamheten samt moderbolagets innehav i dotterbolag är alla värderade till verkligt värde.

Finansiella instrument som inte värderas till verkligt värde via resultatet

För fordringar och skulder anses det redovisade värdet återspegla verkligt värde eftersom den återstående löptiden i allmänhet är kort. Detta gäller även för kassa och bank.

Beräkning av verkligt värde

Följande sammanfattar de metoder och antaganden som främst används för att fastställa verkligt värde på Bolagets finansiella instrument. Mer detaljerade beskrivningar av använda värderingsprinciper återfinns i bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Lån till koncernföretag, vilket är en del av 3 Burės värderingen, övervakas av nyckelpersoner på verkligt värde basis. Förändringar i kreditrisk har ej lett till signifikanta förändringar i verkligt värde på lånen.

Verkligt värde hierarki

Bolagets verkligt värde-hierarki har följande nivåer:

- Nivå 1: Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder.
- Nivå 2: Andra indata än de noterade priser som ingår i nivå 1 som är observerbara för tillgången eller skulden antingen direkt (d.v.s. som priser) eller indirekt (d.v.s. härledda från priser).
- Nivå 3: Indata för tillgången eller skulden i fråga bygger inte på observerbara marknadsdata (d.v.s. icke observerbara indata.)

Den nivå i hierarkin för verkliga värden där värderingen till verkligt värde kategoriseras i sin helhet skall bestämmas med grund i den lägsta nivå indata som är signifikant för värderingen till verkligt värde i sin helhet. I detta syfte görs bedömningen av indatas signifikans med beaktande av värderingen till verkligt värde i sin helhet. Om det i en värdering till verkligt värde används observerbara indata som kräver betydande justering som har sin grund i icke observerbara indata är denna värdering en värdering på nivå 3. Bedömningen av signifikansen för särskilda indata i värderingen till verkligt värde kräver beaktande av de faktorer som särskilt gäller tillgången eller skulden.

Aktier i dotterföretag/finansiella instrument

Finansiella instrument i moderbolaget består av aktier i dotterföretag om 193,7 MEUR, lån till koncernföretag om 20,9 MEUR samt kassa och bank om 17,4 MEUR. Redovisat värde på dessa tillgångar utgör verkligt värde på balansdagen.

Aktier i dotterföretag inklusive lån till koncernföretag	Land	Redovisat värde, TEUR		Kapitalandel, %	
		30 jun 2017	31 dec 2016	30 jun 2017	31 dec 2016
ECEX Holdings SA	Bertrange, Luxemburg	10 930	11 864	100	100
East Capital Explorer Investments AB	Stockholm, Sverige	9 966	10 808	100	100
Humarito Limited	Nicosia, Cypern	172 839	173 321	100	100
UAB Portarera (lån)	Vilnius, Litauen	20 900	20 900	100	100

Då innehav i dotterföretag presenteras genomlyst, återspeglar tabellerna nedan verkligt värde i investeringsverksamheten. Värdet på innehaven i dotterföretag, inklusive lån till koncernföretag, består direkt och indirekt av följande delposter:

TEUR

30 juni 2017

Specifikation av värdet på aktier i dotterföretag inklusive lån till koncernföretag	Direktägda fastigheter	Fastighetsfonder	Övriga	Kassa	Övriga tillgångar och skulder, netto	Summa
Ingående balans 1 januari 2017	28 739	36 656	99 631	53 201	-1 334	216 893
Förvärv/ökningar	32 100	-	-	-32 100	-	0
Avyttringar/minskningar	-	-	-9 858	9 858	-	0
Övriga poster	-	-	-	-657	33	-624
Erhållna utdelningar	-	-	-	927	-	927
Utdelning till moderbolaget	-	-	-	-500	-	-500
Förändring i verkligt värde via periodens resultat	1 359	1 217	-4 637	-	-	-2 061
Utgående balans 30 juni 2017	62 198	37 873	85 136	30 729	-1 301	214 635

TEUR

31 december 2016

Specifikation av värdet på aktier i dotterföretag inklusive lån till koncernföretag	Direktägda fastigheter	Fastighetsfonder	Övriga	Kassa	Övriga tillgångar och skulder, netto	Summa
Ingående balans 1 januari 2016	27 641	30 077	185 927	8 593	-98	252 140
Flytt av upplupna ränteintäkter till moderbolaget	-1 477	-	-	-	-	-1 477
Förvärv/ökningar	250	4 770	-	-5 020	-	0
Avyttringar/minskningar	-	-	-117 416	117 416	-	0
Övriga poster	-	-	-	-17 116	-1 236	-18 352
Återbetalda aktieägartillskott	-	-	-	-52 700	-	-52 700
Erhållna utdelningar	-	-	-	2 029	-	2 029
Förändring i verkligt värde via periodens resultat	2 326	1 808	31 119	-	-	35 254
Utgående balans 31 december 2016	28 739	36 656	99 631	53 201	-1 334	216 893

Direktägda fastigheter består av innehaven 3 Burés, 3 Burés development och Vertas. Fastighetsfonder består av innehaven i East Capital Baltic Property Fund II och East Capital Baltic Property Fund III. Dessa innehav värderas internt eller externt vanligtvis vid årsskiftet och verkligt värde på innehaven bedöms kvartalsbasis.

Övriga består av innehaven i Melon Fashion Group (MFG), vilket värderas internt eller externt vanligtvis vid årsskiftet och verkligt värde på MFG bedöms kvartalsbasis, East Capital Deep Value Fund som förvaltas av East Capital och majoriteten av fondens innehav är noterade, East Capital Global Frontier Markets Fund och Komercijalna Banka Skopje, som handlas löpande, samt East Capital Bering Ukraine Fund R. Dessa innehav omvärderas löpande enligt de värderingsprinciper som framgår av värderingsprinciperna på föregående sida.

Innehav	Klass	Värderingsmetod	Värderingsantaganden
3 Burés	Direktägda fastigheter	DCF	WACC 8 %, direktavkastningskrav 7 %
3 Burés development	Direktägda fastigheter	DCF	WACC 7 %, direktavkastningskrav 7 %
Vertas	Direktägda fastigheter	Anskaffningsvärde	
East Capital Baltic Property Fund II	Fastighetsfonder	DCF	WACC 8-10 %, direktavkastningskrav 7-8 %
East Capital Baltic Property Fund III	Fastighetsfonder	DCF	WACC 9 %, direktavkastningskrav 8 %
Melon Fashion Group	Övriga	DCF	Långsiktig tillväxttakt 5 %, Långsiktig rörelsemarginal 12 %, WACC 17 %

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

För värdet på innehaven i direktägda fastigheter (3 Burés och 3 Burés development), fastighetsfonder och övriga som hålls till verkligt värde via resultaträkningen, skulle förändringar på balansdagen avseende ett av de betydande icke observerbara indata, medan andra indata hålls konstanta, få följande effekter:

Effekter i TEUR

30 juni 2017

Känslighetsanalys

	Direktägda fastigheter Resultaträkningen		Fastighetsfonder Resultaträkningen	
	Ökning	Minskning	Ökning	Minskning
Genomsnittlig vägd kapitalkostnad (WACC) (0,5 % förändring)	-1 498	1 567	-621	638
Direktavkastningskrav (0,5 % förändring)	-2 545	2 939	-1 382	1 583

Effekter i TEUR

30 juni 2017

Känslighetsanalys

	Övriga Resultaträkningen	
	Ökning	Minskning
Långsiktig tillväxttakt (0,5 % förändring)	1 604	-1 474
Genomsnittlig vägd kapitalkostnad (WACC) (0,5 % förändring)	-2 208	2 416
Långsiktig rörelsemarginal (0,5 % förändring)	1 510	-1 514

På sidan 5 i denna rapport presenteras Eastnines portfölj med information om årets värdeförändringar. På sidorna 9 till 12 finns mer detaljerad information om portföljens innehav.

Följande tabeller visar hur finansiella tillgångar som värderats till verkligt värde fördelas på de olika nivåerna i hierarkin:

TEUR

30 juni 2017

Aktier och andelar i investeringsverksamheten som redovisas till verkligt värde via

	Nivå 1	Nivå 3	Summa
Direktägda fastigheter	-	64 241	64 241
Fastighetsfonder	-	37 873	37 873
Övriga	42 941	42 195	85 136
Total	42 941	144 309	187 250

TEUR

31 december 2016

Aktier och andelar i investeringsverksamheten som redovisas till verkligt värde via

	Nivå 1	Nivå 3	Summa
Direktägda fastigheter	-	30 419	30 419
Fastighetsfonder	-	36 656	36 656
Övriga	49 592	50 039	99 631
Total	49 592	117 114	166 706

¹ Följande investeringar har klassificerats i:

Nivå 1 - East Capital Deep Value Fund, East Capital Global Frontier Markets Fund och Komercijalna Banka Skopje

Nivå 3 - East Capital Baltic Property Fund II, East Capital Baltic Property Fund III, East Capital Bering Ukraine Fund Class R, 3 Burés, 3 Burés development, Vertas och MFG

TEUR

30 juni 2017

Förändringar i finansiella tillgångar och skulder, nivå 3

	Direktägda fastigheter	Fastighetsfonder	Övriga	Summa
Ingående balans 2017	30 419	36 656	50 039	117 114
Förvärv/ökningar	32 100	-	-	32 100
Avyttringar/minskningar	-	-	-5 702	-5 702
Förändring i verkligt värde via periodens resultat	1 722	1 217	-2 142	797
Utgående balans 30 juni 2017	64 241	37 873	42 195	144 309

TEUR

31 december 2016

Förändringar i finansiella tillgångar och skulder, nivå 3

	Direktägda fastigheter	Fastighetsfonder	Övriga	Summa
Ingående balans 2016	27 641	30 077	105 957	163 675
Förflyttningar från nivå 3 ¹	-	-	-71 839	-71 839
Förvärv/ökningar	250	4 770	-	5 020
Förändring i verkligt värde via periodens resultat	2 529	1 808	15 921	20 258
Utgående balans 31 december 2016	30 419	36 656	50 039	117 114

¹ Starman överfördes från nivå 3 till nivå 2 innan försäljningen slutfördes; den icke observerbara delen av värdet på innehavet var inte väsentlig.

Av periodens värdeförändringar från finansiella tillgångar hänför sig 797 TEUR (20 258 TEUR) till innehav som fanns kvar i portföljen vid periodens slut.

Risker och osäkerheter

För information om risker och osäkerhetsfaktorer samt information om omvärld och marknad där Eastnine verkar framgår på sid 6 och 13. En sammanfattning av metoder och antaganden som används för att fastställa verkligt värde på portfölj-innehaven framgår av Not 4 samt i mer detalj på sidan 60 i Årsredovisningen för 2016. Nedan presenteras effekten av rörelser i de större parametrar som kan påverka värdet i portföljen och hur detta skulle påverka resultatet:

Känslighetsanalys för marknadsrisker (TEUR)

30 juni 2017

Riskfaktor	Förändring	Påverkan på periodens resultat
Växelkurs EUR/RUB	+/- 10%	4 084
Växelkurs EUR/USD	+/- 5%	1 723
Aktiepris	+/- 10%	18 521

Not 5 Närstående parter

Den 30 juni 2017 hade Eastnine AB närståendeförhållanden med sina dotterföretag, styrelseledamöter och anställda.

Eastnine AB:s företagsledning, styrelseledamöter och deras nära familjemedlemmar samt närstående företag kontrollerar 25,5 procent av rösterna i Bolaget.

Till följd av uppsägning av investeringsavtalet mellan Eastnine och East Capital har alla utbetalningar av förvaltningsavgifter till East Capital upphört, med undantag för fastighetsfonderna East Capital Baltic Property Fund II och East Capital Baltic Property Fund III. Förvaltningsavgifter som har betalats via fastighetsfonderna, under perioden jan-jun 2017, uppgår till 0,2 MEUR (0,2 MEUR). Som en konsekvens har Bolaget under perioden jan-jun 2017 erhållit återbetalning om 0,4 MEUR (0,0 MEUR) avseende förvaltningsavgifter som har betalats via de övriga East Capital-fonderna.

Förvaltningsavgiften för East Capital Baltic Property Fund II är 1,75 procent och för East Capital Baltic Property Fund III är den rabatterade förvaltningsavgiften 1,25 procent. Resultatbaserade avgifter för dessa fonder uppgår till 20 procent, under förutsättning att en tröskelvärdeökning om 7 respektive 8 procent per år har uppnåtts.

Inga andra materiella transaktioner har skett under året.

Not 6 Aktieåterköp och utdelning

Den 20 maj 2016 initierades ett återköpsprogram av bolagets egna aktier så länge som aktien handlas med en rabatt över 20 procent mot senast publicerade substansvärde i svenska kronor. Bolaget har ett mandat att återköpa upp till 10 procent av de utestående aktierna till och med årsstämman 2018.

På en extra bolagsstämma den 23 januari 2017 godkände bolagsstämman styrelsens förslag att minska aktiekapitalet genom indragning av 2 500 000 tidigare återköpta aktier samt att öka aktiekapitalet genom en fondemission. Den 31 januari 2017, genomfördes makuleringen av 2 500 000 återköpta aktier. Vidare har 845 530 återköpta aktier dragits in per 31 maj 2017, i enlighet med beslut på årsstämman den 15 maj 2017 om indragning av eena aktier samt om fondemission utan utövande av nya aktier.

Under perioden 1 januari - 30 juni 2017 återköpte Bolaget 1 304 430 aktier motsvarande 5,3 procent av Bolagets utestående aktier, till en snittkurs på 71,22 kr per aktie. Efter makulering av aktier, har bolaget totalt 516,000 återköpta aktier i eget förvar.

Det totala antalet aktier i Eastnine AB per den 30 juni 2017 uppgick till 24 816 033. Justerat för återköpta aktier i eget förvar, uppgick antalet utestående aktier till 24 300 033. Vägt genomsnittligt antal utestående aktier för rapportperioden var 24 998 136 justerat för aktieåterköp.

Enligt Eastnines utdelningspolicy ska minst 50 procent av utdelningar som erhålls från investeringsportföljen delas ut till aktieägarna. Med en utdelning som bas kan även inlösenprogram och återköp av aktier användas från tid till annan för att stärka aktieägarvärdet.

På årsstämman 2017 beslutades att betala en ordinarie utdelning för 2016 om 0,90 SEK per aktie, motsvarande 0,09 EUR per aktie och en ökning på 12,5 % jämfört med föregående år. Utbetalning till aktieägarna genomfördes i juni 2017.

Not 7 Händelser efter kvartalets slut

Eastnines chefsförvaltare Kestutis Sasnauskas utsågs till ny VD sedan Mia Jurke valt att avgå

Under perioden 3 juli - 29 augusti 2017 återköpte Bolaget 331 672 aktier motsvarande 1,3 procent av Bolagets utestående aktier, till en snittkurs på 68,91 kr per aktie.

Andelar i East Capital Deep Value Fund avyttrades till ett värde motsvarande 1,9 MEUR.

Melon Fashion Group har gett utdelning motsvarande 1,0 MEUR.

I och med East Capital Baltic Property Fund III:s förvärv av Nehatu Logistics Park i Tallinn, investerade Eastnine 6,0 MEUR i fonden i augusti.

Not 8 Nyckeltal

Nyckeltal	6m 2017	3m 2017	12m 2016	9m 2016	6m 2016	3m 2016	12m 2015	9m 2015
Substansvärde, MEUR	233	246	248	228	236	253	254	252
Soliditet, %	99,3	99,2	99,3	99,4	99,7	99,8	99,8	99,9
Börsvärde, MSEK	1 750	1 854	1 880	1 619	1 669	1 545	1 445	1 481
Börsvärde, MEUR	182	193	196	168	177	169	158	158
Antal utestående aktier, m	24,3	25,0	25,6	26,1	27,0	28,2	28,2	28,2
Antal utestående aktier inklusive återköpta aktier, m	24,8	25,7	28,2	28,2	28,2	28,5	28,5	28,5
Vägt genomsnittligt antal aktier, m	25,0	25,4	27,0	27,4	28,0	28,2	29,3	29,7
Antal anställda	8	8	9	9	5	4	4	4
Nyckeltal per aktie	6m 2017	3m 2017	12m 2016	9m 2016	6m 2016	3m 2016	12m 2015	9m 2015
Resultat per aktie, EUR	-0,11	0,11	0,49	-0,35	-0,27	-0,01	0,25	0,20
Utdelning per aktie, EUR	-	-	0,09	-	-	-	0,09	-
Substansvärde, SEK	92	94	93	84	82	83	82	84
Substansvärde, EUR	9,59	9,83	9,67	8,73	8,74	9,00	9,00	8,96
Aktiekurs, SEK ¹	70,50	72,25	66,75	57,50	59,25	54,25	50,75	52,00
Aktiekurs, EUR ¹	7,33	7,57	6,97	5,97	6,29	5,87	5,54	5,55
SEK/EUR	9,62	9,55	9,58	9,63	9,41	9,24	9,16	9,36

¹ Ej justerat för aktieinlösen och utdelning

Nyckeltal Direktägda Fastigheter

eastnine

Fastighetsdata

Konsoliderade data för segmentet Direktägda Fastigheter

	2017		2016			
SEGMENTSRESULTAT, MEUR	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1
Hysesintäkter	1,3	1,1	1,0	1,1	1,1	1,1
Fastighetskostnader	(0,1)	(0,2)	(0,2)	(0,1)	(0,1)	(0,1)
Förvaltnings- och administrativa kostnader	(0,2)	(0,1)	(0,3)	(0,0)	(0,0)	(0,1)
Övriga intäkter och kostnader	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0
Driftsöverskott	1,0	0,8	0,6	1,2	1,0	1,0
Överskottsgrad, %	78	72	58	103	91	89
Finansiella kostnader	(0,2)	(0,3)	(0,3)	(0,3)	(0,3)	(0,3)
Förvaltningsresultat	0,8	0,5	0,3	0,9	0,8	0,7
Värdeförändringar av fastigheter	0,0	0,0	1,1	0,0	0,0	0,0
Resultat före skatt	0,8	0,5	1,4	0,9	0,8	0,7
Inkomstskatt	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Uppskjuten skatt	(0,1)	(0,1)	(1,4)	0,0	0,0	0,0
Nettoresultat	0,7	0,5	(0,0)	0,9	0,8	0,7
SEGMENTSNYCKELTAL	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1
Fastighetsrelaterade						
Antal fastigheter	3	2	2	1	1	1
Förvaltningsfastigheter	2	1	1	1	1	1
Utvecklingsfastigheter	1	1	1	0	0	0
Uthyrningsbar yta, tkvm	50,6	41,2	41,2	28,4	28,4	28,4
Förvaltningsfastigheter	37,8	28,4	28,4	28,4	28,4	28,4
Utvecklingsfastigheter	12,8	12,8	12,8	0,0	0,0	0,0
Vakansnivå ¹ , %	2,4	3,9	4,9	2,2	1,5	1,7
Genomsnittshyra ¹ , EUR/ kvm/ månad	13,5	12,7	12,6	12,5	12,7	12,8
WAULT ¹ , år	2,6	2,3	2,3	2,1	2,3	2,3
Hysesvärde, kontor ¹ , MEUR	6,1	4,3	4,3	4,3	4,3	4,4
Fastighetsvärde, MEUR	98,1	68,3	66,8	64,8	64,6	64,6
Förvaltningsfastigheter	89,4	60,9	60,9	59,7	59,7	59,7
Utvecklingsfastigheter	8,7	7,4	5,9	0,0	0,0	0,0
Tomtfastigheter	0,0	0,0	0,0	5,1	4,9	4,8
Direktavkastningskrav ^{1,2} , %	6,1	6,1	6,4	6,6	6,4	6,6
Finansiella						
Avkastning eget kapital, 12 månader rullande ³ , %	10,8	11,2	12,0	13,6	12,2	13,3
Soliditet, %	63,5	47,2	44,4	45,1	43,8	42,9
Räntetäckningsgrad, multipel	4,7	3,1	2,3	4,4	3,8	3,8
Belåningsgrad, %	34,1	49,6	51,4	53,7	54,6	55,3
Genomsnittsränta, %	2,6	3,0	2,9	3,0	3,0	3,0
Genomsnittlig kapitalbindningsperiod, år	6,3	6,6	6,8	2,6	2,9	3,1
Bruttoskuld, MEUR	33,5	33,9	34,4	34,8	35,3	35,7
Långsiktigt eget kapital (EPRA) ⁴ , MEUR	66,1	36,1	32,6	31,1	30,2	29,4
Eget kapital, MEUR	64,2	33,8	30,4	30,1	29,1	28,4

1 Förvaltningsfastigheter

2 Driftsöverskott de senaste tolv månaderna genom fastighetsvärde

3 Proforma avkastning på eget kapital där del av den uppskjutna skattekostnaden för Q4 2016 allokerats till Q4 2015

4 Exklusive uppskjutna skatter på överskott i fastighetsvärde och verkligt värde på finansiella derivat

Fastighetsvärde



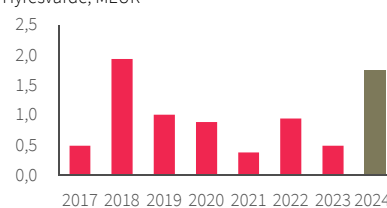
■ 3 Burés ■ Vertas ■ 3 Burés development

Största hyresgästerna

	KVM
Telia	9 100
Citco	3 000
Visma	2 400
European Social Fund	2 100
Swedbank	1 400
Cobalt	1 400
Under utveckling	
Swedbank	8 900
Visma	3 600

Löptider hyreskontrakt

Hyresvärde, MEUR



■ Förvaltningsfastigheter ■ Utvecklingsfastigheter

E9

Kontaktinformation

Kestutis Sasnauskas, VD, +46 8 505 977 00
Lena Krauss, CFO, +46 8 505 885 94

Eastnine AB

Kungsgatan 35, Box 7214
SE-103 88 Stockholm, Sweden
Tel: +46 8 505 977 00
www.eastnine.com

Finansiell information och kalender

Delårsrapport, Q3 2017 – 9 november 2017

För mer information och prenumeration av finansiella rapporter och pressmeddelanden: www.eastnine.com eller skicka e-post till info@eastnine.com

Informationen i denna delårsrapport är den informationen som Eastnine AB skall offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Information lämnades för offentliggörande den 30 augusti 2017 klockan 08:00 CET.