



Årsredovisning 2017

eastnine™



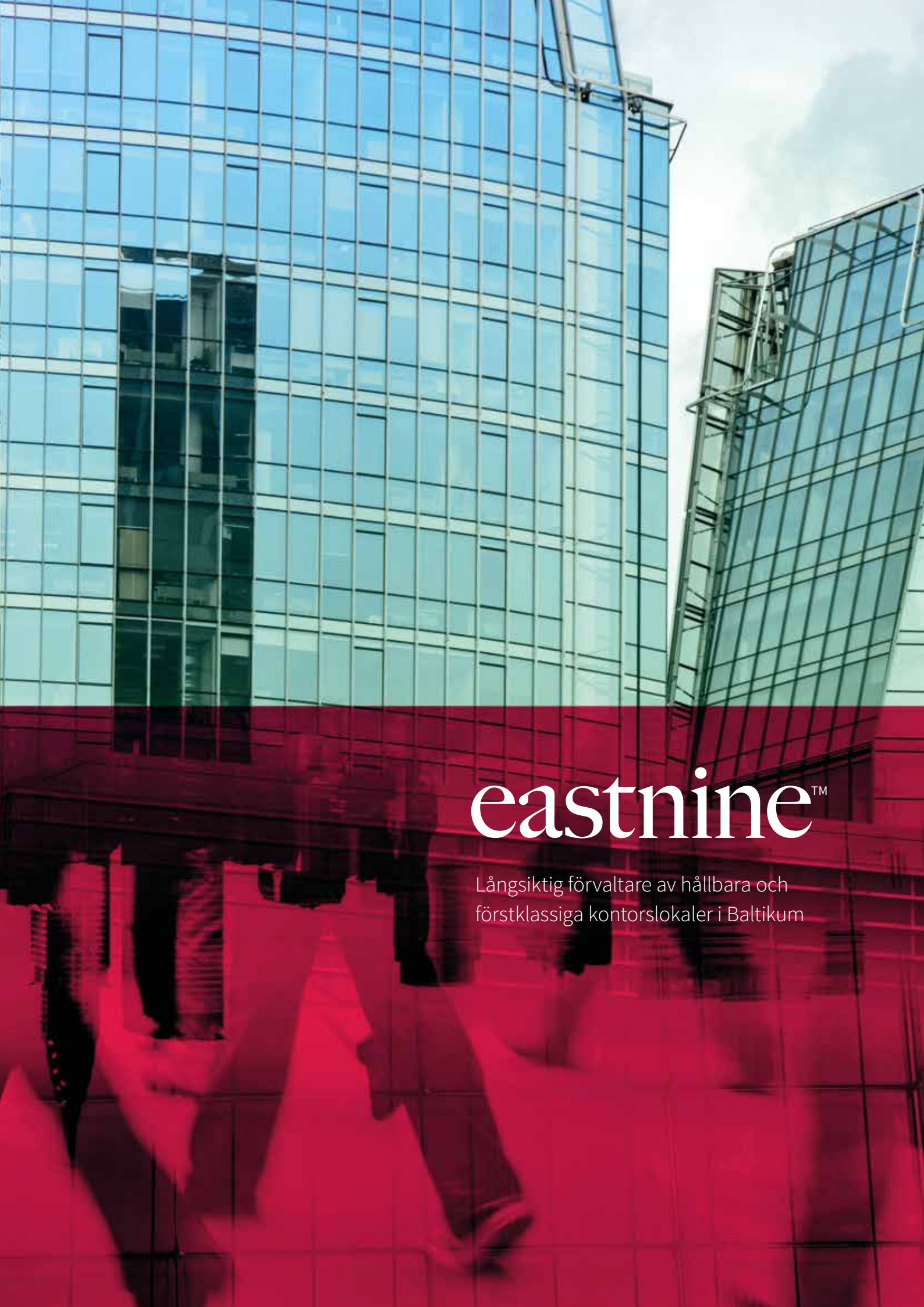
INNEHÅLL

Året i korthet	2
Detta är Eastnine	4
VD- och ordförandeord	6
Megatrender i Baltikum	8
Fastighetsmarknaden 2017	10
Strategi och finansiella mål	12
Hållbarhet och värdeskapande	14
Vår portfölj	
Portföljöversikt	16
Direktägda fastigheter	18
Fastighetsfonder	24
Övrigt	26
Aktien	28

STYRNING	
Risker och riskhantering	30
Bolagsstyrningsrapport	32
Styrelse	36
Ledning	38
Medarbetare	39

FINANSIELL INFORMATION	
Förvaltningsberättelse	40
Finansiella rapporter	42
Noter	44
Fem år i sammandrag	58
Revisionsberättelse	60
Definitioner	64





eastnine™

Långsiktig förvaltare av hållbara och
förstklassiga kontorslokaler i Baltikum

2017 – ett starkt år

Under 2017 tog Eastnines förändringsarbete fart. Vi avyttrade icke-kärninnehav, växte vår fastighetsportfölj med förvärv och utvecklingsprojekt, och förstärkte vår förvaltningsorganisation. Idag har vi en stark position i Vilnius och nyligen gjorde vi vårt första förvärv i Riga. Med en stark kassa, låg belåning i befintliga fastigheter och fler innehav att avyttra, har vi en unik möjlighet att bli den mest attraktiva hyresvärden och partnern för baltiska och internationella företag.

SUBSTANSVÄRDE

242 MEUR

Varav 46 % avser fastighetsinnehav, 37 % övriga investeringar och 17 % kassa

SUBSTANSVÄRDE/AKTIE

10,6 EUR

Rekordhög, bortsett från 2010 då oljepriset stod i 100 USD och över 50 % investerades i Ryssland

AKTIEKURSENTVECKLING

24%

Utdelningsjusterad avkastning, SEK

VÄRDEFÖRÄNDRING

9,3%

Ökning av substansvärde per aktie, EUR

FASTIGHETSVÄRDE

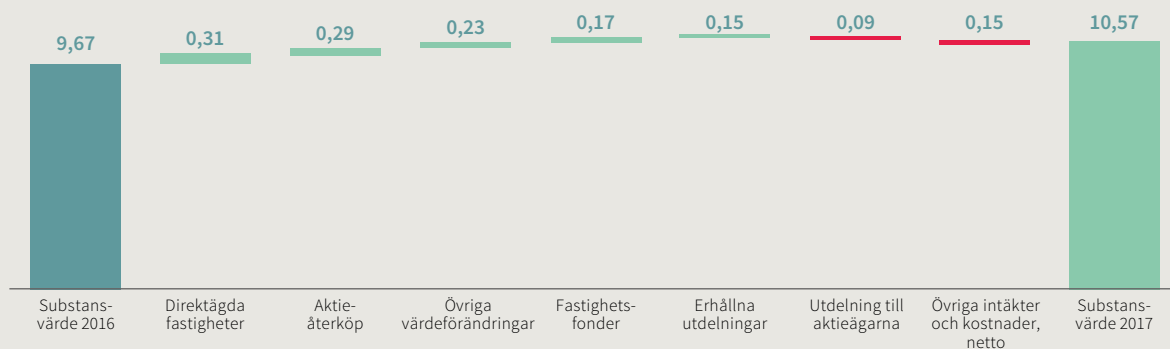
107,5 MEUR

Direktägda fastigheter per den 31 december 2017

NYCKELTAL

	2017	2016
Substansvärde per aktie, EUR	10,57	9,67
Substansvärde per aktie, SEK	103,9	92,6
Stängningskurs per aktie, SEK	81,75	66,75
Substansvärde, MEUR	242,5	247,6
Börsvärde, MEUR	206,3	196,2
Investeringar under året, MEUR	42,4	5,0
Avyttringar under året, MEUR	24,9	117,4
Fastighetsvärde totalt, MEUR	107,5	66,8

FÖRÄNDRING I SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE 2017, EUR



Alla segment bidrog positivt till Eastnines värdeutveckling under 2017. Mest bidrog direktägda fastigheter med 0,31 EUR per aktie. Aktieåterköpen hade en positiv effekt om 0,29 EUR per aktie, i och med att bolaget köpte tillbaka aktier till en rabatt mot substansvärdet.



Viktiga händelser under året

- **EASTNINE BLIR TILL** I maj godkände den ordinarie bolagsstämman namnbytet från East Capital Explorer till Eastnine, en viktig markering i vår omvandling mot ett fastighetsbolag
- **VD-BYTE** I juli blev Kestutis Sasnauskas, en av bolagets grundare med över 20 års erfarenhet från Eastnines region, utsedd till ny VD efter att Mia Jurke valt att kliva ned
- **RENODLING AV PORTFÖLJEN** I mars sålde Eastnine sitt innehav i det estniska infrastrukturbolaget Trev-2, och renodlingen av portföljen fortsatte under året. Avyttringar av icke-kärninnehav gjordes för sammanlagt 24,9 MEUR
- **NYA FINANSIELLA MÅL OCH UTDELNINGSPOLICY** Beslut togs i september om ny utdelningspolicy och finansiella mål för att reflektera den pågående transformationen till ett fastighetsbolag
- **FASTIGHETSKÖP I VILNIUS** I juni förvärvade Eastnine A-klassfastigheten Vertas i Vilnius till en köpeskilling om 29 MEUR, med 0 % vakansgrad och en direktavkastning på 6,5 %
- **FORTSATTA ÅTERKÖP** Eastnine återköpte 2 656 258 aktier under året till ett värde av 19,9 MEUR

Detta är Eastnine

EASTNINE är ett svenskt investmentbolag med inriktning på kommersiella fastigheter, huvudsakligen kontor, i de baltiska huvudstäderna. Idag består verksamheten av tre segment; direktägda fastigheter, fastighetsfonder samt övriga innehav. Målet är att omvandla bolaget till ett renodlat fastighetsbolag innan utgången av 2020.

"Som långsiktigt fastighetsbolag med stark balansräkning, har vi kapaciteten att investera i och sköta om våra fastigheter.

Kestutis Sasnauskas, VD

Vision

Eastnine är en långsiktig förvaltare av hållbara och förstklassiga kontorslokaler i Baltikum

Portföljöversikt

DIREKTÄGDA FASTIGHETER

Eastnines huvudsakliga verksamhet är att köpa för att långsiktigt äga och aktivt förvalta kontorsfastigheter på bästa lägen i de baltiska huvudstäderna.

Läs mer på sid 18



FASTIGHETSFONDER

Eastnine har sedan tidigare innehav i fastighetsfonder som investerar i kommersiella fastigheter i de baltiska huvudstäderna Tallinn, Riga och Vilnius.

Läs mer på sid 24



ÖVRIGT

Bland övriga investeringar återfinns private equity- och noterade innehav, inklusive East Capital-fonder med huvudsakligen noterade aktier.

Läs mer på sid 26





Varför fastigheter i Baltikum?

Baltikum bestående av Estland, Lettland och Litauen, erbjuder en unik mix av tillväxt, finansiell stabilitet och välutbildad arbetskraft. Regionen internationaliseras på grund av dess framsteg inom teknisk kompetens och utveckling, i kombination med konkurrenskraftiga lönenivåer och kontorshyror jämfört med övriga nordiska länder, vilket lockar internationella bolag att lokalisera sig. Sammantaget bidrar dessa faktorer till en stark efterfrågan på smarta och hållbara kontorslösningar.

VD Kestutis Sasnauskas:

Startskottet för Eastnine

2017 blev startskottet för Eastnine. De förvärv och avyttringar vi genomförde under året utgjorde en bra start på omvandlingen mot att bli en ledande långsiktig förvaltare av hållbara kontorslokaler i de baltiska huvudstäderna. Under året presenterade vi också vår strategiska målsättning, som är att ha genomfört omvandlingen per slutet av 2020, med tydliga avkastnings- och utdelningsmål.

Det nya namnet Eastnine härrör sig från dels vår geografiska inriktning vid Östersjön, dels datumet 9 november 1989 då Berlinmuren föll, vilket öppnade upp för investeringar i regionen. Den pågående omvandlingen av Eastnine kan tyckas vara en fundamental omstötning, men faktum är att förändringen har skett både naturligt och stegvis. Redan när jag var med och börsnoterade dåvarande East Capital Explorer, numera Eastnine, i slutet av 2007 var baltiska fastigheter ett av de uttalade fokusområdena. Men på grund av finanskrisen dröjde det fem år, ända fram till 2012, innan vi gjorde vår första investering i segmentet, som sedan har följts av flera lyckade investeringar. När vi så småningom valde att fokusera strategin var det därför ingen tvekan om var vi såg störst potential. Anledningarna var flera.

BALTISK TILLVÄXT MED NORDISK RISKIVÅ

Den främsta anledningen till just Baltikum är att ekonomierna växer stadigt och konvergerar med de nordiska länderna. 2017 var BNP-tillväxten särskilt hög, mellan fyra och fem procent. Fastigheter gynnas tydligt av tillväxten, som långsiktigt bör driva hyror och fastighetsvärden. Vi tilltalas också av direktavkastningen, särskilt med tanke på att riskerna inte är så olika de i Norden i fråga om hyresgäster, bankfinansiering, valuta och investeringsklimat. Alla tre länder placerar sig för övrigt bland de tjugo främsta i den globala rankingen Ease-of-doing-business, bättre än länder som Tyskland, Schweiz och Nederländerna.

SIKTET INSTÄLLT PÅ MODERNA KONTOR

Inom den bredare baltiska fastighetssektorn fokuserar vi på kontorsfastigheter i A-klass, på de bästa lägena i huvudstäderna. Det är segmentet vi anser som mest attraktivt, både idag och på lång sikt. Utbudet av moderna kontor är fortfarande litet jämfört med städer i både Norden och Central- och Östeuropa, samtidigt som efterfrågan är stark, inte minst från internationella företag som vill etablera inte bara supportfunktioner som back office eller shared service center, utan även IT-utveckling här. Nasdaq, Barclays, Visma och Danske Bank är exempel på företag som redan har etablerat sig i Vilnius, staden med flest studenter i Baltikum och med lägre kostnadsnivå än till exempel Krakow och Warszawa.

Dessutom vill vi genom specialisering och volym bygga intern expertis, vilket gör att vi kan bli en självklar partner för det internationella eller lokala företaget som letar efter moderna kontors-



lokaler, och att vi har större möjlighet att möta hyresgästernas ständigt förändrade behov. Det gör oss även kostnadseffektiva i förvaltningen. Som ett långsiktigt fastighetsbolag med stark balansräkning har vi dessutom kapaciteten att investera i och sköta om våra fastigheter. Detta är Eastnine, som är vårt nya namn sedan 2017.

UNIK MÖJLIGHET ATT BYGGA FASTIGHETSBOLAG

Att omvandla bolaget och bli marknadsledare inom kontor i Baltikum kräver både fastighetsförvärv och avyttringar av icke-kärnnehav, nya arbetssätt och nya kollegor. Allt detta gjorde vi under 2017. Idag har vi en stark position i Vilnius och nyligen gjorde vi vårt första förvärv i Riga. Med en stark kassa, låg belåning i existerande fastigheter, en långsiktighet och fler innehav att avyttra, har vi en unik möjlighet. Vi medger att vi har en betydande utmaning i marknadens storlek och transaktionsvolym, men vi vet också att vi har en stark pipeline av potentiella förvärv och att vi är fast beslutna att genomföra omvandlingen till ett av Baltikums ledande fastighetsbolag.

Kestutis Sasnauskas, VD

Ordförande Lars O Grönstedt:

Ett återförenat Europa

Den kvällen då 1979 gick ut och det nya decenniet randades firade jag nyåret tillsammans med en uppsluppen skara Handelsstudenter. De flesta skulle fullborda sina studier under det kommande året och det var tydligt att nyåret också något präglades av insikten att allvaret oundvikligen trängde sig på. Vad skulle vi göra i livet och med livet. Mycket övermod yttrades den kvällen. Men mot slutet, när vi inte var så många kvar, kom vi på en sorts lek – vilken händelse under återstoden av våra liv skulle vara både den mest önskvärda och den mest osannolika?

Utrotande av världssvälten, eller av alla sjukdomar var uppenbara svar, men underkändes efter en hetsig diskussion, eftersom både mättnad och hälsa i varje fall till del är subjektiva upplevelser och det därmed aldrig skulle vara möjligt att avgöra när dessa händelser faktiskt inträffat. En bil som gick på vatten hängde med ganska länge. Men till slut vanns omröstningen av "Berlinmurens fall", som både det mest önskvärda, och det mest osannolika som skulle kunna hända under våra liv. Blygsamheten förbjuder mig att nämna upphovsmannen till förslaget.

I år har Berlinmuren varit riven längre tid än den var uppförd.

De sålunda befriade delarna av Europa har gått igenom en fantastisk utveckling sedan muren föll, i frihet och i välstånd. Det vore naivt att förneka de problem, och värre, som också uppstått i kölvattnet av murens fall. Men saldot, så här långt, är ändå bedövande positivt.

Till detta har inte bara bidragit nationernas egna ansträngningar, och ihärdigt och generöst bistånd från EU och hela den västliga alliansen. Det marknadsekonomiska näringslivets snabba inträde var också en viktig faktor. Vi har alltid inom Eastnine legat i fronten på denna utveckling. Målsättningen har alltid varit att ge våra investerare tillgång till sådana investeringslag som inte är så lätta att komma åt för en placerare utan djupa lokala kunskaper och kontakter. Under de senaste decennierna har östra Europa fått tydligt reglerade marknader, och investerare fått direkt tillgång till de lokala börserna. Ett stort utbud av fonder som investerar i regionen minskar också behovet av ett börsnoterat bolag som investerar i aktier i regionen.

Men det finns fortfarande investeringsklasser i östra Europa som är högt intressanta finansiellt, men inte är lättåtkomliga för placerare. En sådan är fastigheter. De tre baltiska republikerna erbjuder en säker avkastning och är lika stabila miljöer för investeringar som de nordiska huvudstäderna. Det är därför vi under de senaste åren svängt över våra investeringar till fastigheter i de baltiska huvudstäderna. Genom fokus på kontorsfastigheter i A-lägen har vi resurser att bli en av de ledande fastighetsförvaltarna i såväl Tallinn och Riga som Vilnius. Det är alla tre växande städer, med en fastighetsmarknad som drivs inte bara av lokala behov, utan också av etableringen av back-officeverksamhet och motsvarande från både nordiska företag och företag från andra europeiska länder. Vi är också övertygande om att vårt

fokus på god corporate governance och bästa miljöklassificering kommer att låta oss bli inte bara stora, utan också populära som fastighetsägare bland hyresgäster, allmänhet och samhälle.

Detta är ett led i en flerårig process, som också innefattat en uttalat aktieägarvänlig utdelningspolitik kombinerad med återköp, stadiga kassaflöden som täcker både löpande kostnader och utdelning, en tydlig boskillnad mellan oss och East Capital, en halvering av våra kostnader, uttryckta som andel av NAV, och en uppbyggnad av en egen förvaltningsorganisation under ny VD.

Avslutningsvis vill jag tacka hela Eastnines organisation, men jag har särskilt haft nöjet att arbeta med två samvetsgranna och hängivna VD:ar. Först Mia Jurke, som ihärdigt genomförde boskillnaden med East Capital och de därmed åtföljande kostnadsbesparingarna. Och nu Kestutis Sasnauskas, som med oändlig lokalkännedom, affärssinne och arbetsförmåga omformar bolaget till ett fastighetsbolag med skandinavisk managementkultur och baltisk avkastningsnivå.

Lars O Grönstedt, Ordförande



Megatrender lyfter Baltikum

En megatrend är en global förändring sprungen ur sociala, ekonomiska, politiska, miljömässiga eller teknologiska uppfattningar. Megatrender påverkar en rad olika aktiviteter och processer, kanske för decennier. De är underliggande krafter som driver trender. Genom att förstå dessa megatrender och vilka som särskilt påverkar Eastnines verksamhet kan vi bättre förstå våra marknader och kunder för att kunna erbjuda vad som efterfrågas.

Megatrender runtom i världen fortsätter att påverka samhället i stort och ner på individnivå, där tre megatrender har urskilts som synnerligen viktiga för Eastnines verksamhet; urbanisering, klimatförändring och digitalisering. Genom att identifiera dessa trender kan Eastnine dels agera snabbare och utveckla kontorslösningar som våra hyresgäster behöver för att bedriva en effektiv verksamhet, dels bättre att förstå den nya tidens bolag och dess behov för att fortsätta utvecklas.

URBANIERINGEN

Den globala samhällstrenden med ökad urbanisering tar sig form även i Baltikum. Urbaniseringen påverkar regionen åt två håll, i form av en total minskad befolkningstillväxt, där en förflyttning till västeuropeiska städer sker, samtidigt som en nationell urbanisering kan noteras med en positiv befolkningstillväxt i huvudstäderna Tallinn, Riga och Vilnius, där uppskattningsvis en tredjedel av befolkningen i respektive land bor.

De baltiska huvudstäderna har en ung och högutbildad arbetskraft, med en tyngdpunkt på utbildningsbakgrund inom IT och innovation, och de flesta är även flerspråkiga. I Litauen pratar mer än hälften av befolkningen åtminstone två språk. Trots en negativ befolkningstillväxt noteras en fortsatt hög tillväxt i ländernas ekonomier. Huvudstäderna blomstrar och andelen unga är bland den högsta i Europa där de baltiska huvudstäderna lockar med utbildning, arbete och upplevelser.

KLIMATFÖRÄNDRINGEN

Klimatförändringar blir en allt viktigare fråga i samhället. Minskade utsläpp måste ske i alla led och myndighetskraven som påverkar både globalt och regionalt ökar. Detta är en fråga som även varit i fokus under Estlands EU-ordförandeskap hösten 2017. Den ökade medvetenheten om den akuta situationen har



”Estland har tredje flest startup-bolag per capita i Europa.

förändrat konsumentattityder. I fastighetsbranschen ställer både fastighetsägare och hyresgäster allt högre krav på befintliga fastigheters tekniska lösningar för att vara så energieffektiva som möjligt, likväl som att nyproduktionsprojekt ska använda hållbara material och jobba med förebyggande åtgärder för att minska klimatpåverkan redan från start. Det blir allt viktigare för hyresgästerna att deras kontorslokaler stämmer överens med bolagets egna värderingar.

DIGITALISERINGEN

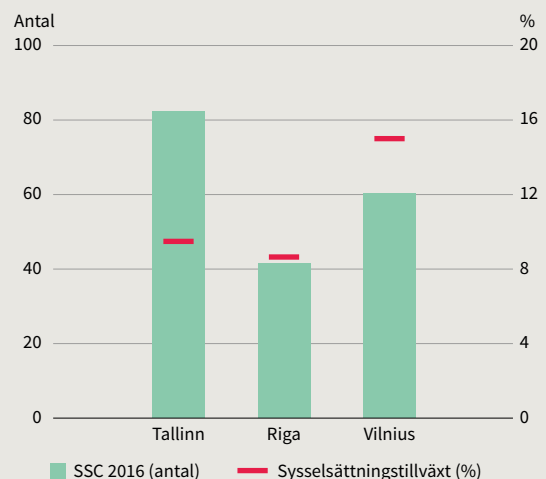
Digitaliseringen har identifierats som en viktig drivkraft för Eastnine. Denna omvandling förändrar spelplanen för hur vi kommunicerar med varandra, hur företag bedriver sin verksamhet och hur kontorsytor utnyttjas. Digitaliseringstrenden har skapat en ny typ av bolag, och de tre baltiska länderna har de senaste åren visat att de ligger i framkant när det gäller teknik och innovation. Nya smarta tjänster förenklar kommunikationsvägarna mellan anställda och tillåter oss att ta med jobbet var som helst i världen.

De baltiska huvudstäderna etablerar sig raskt som nya knutpunkter för startupbolag, samtidigt som de redan etablerade internationella IT- och teknikbolagen fortsätter att växa. Lettland har som första baltiska land lagstiftat om en särskild startup-skatt och definierat startupbolag i lag, medan Estland har fokuserat utbildningar inom startup och entreprenörskap. Att starta bolag i något av de baltiska länderna tar inte mer än tre dagar och kluster för innovationsbolagen som drar mest nytta av den nya tidens digitalisering växer fram och skapar ett starkt ekosystem för startupföretag i de baltiska huvudstäderna. Den växande tjänstesektorn, i framför allt Vilnius, har dragit stor nytta av digitaliseringen och möjliggjort för allt fler internationella bolag att etablera sina servicecenter här. Än så länge är fortfarande endast en liten del av befolkningen anställda inom servicecentermarknaden och tillväxtpotentialen är stor. Bland Eastnines nuvarande hyresgäster finns många svenska, nordiska och internationella IT-bolag som alla gynnas av denna digitalisering och väljer att etablera sina servicecenter just här tack vare dess väl-

utbildade arbetskraft och teknologiska framfart. Av de baltiska länderna sticker särskilt Estland ut med den starkaste startup-kulturen av de baltiska länderna. Landet har tredje flest startup-bolag per capita i Europa, med många mindre bolag i behov av IT-utbildad personal och mindre, flexibla hyreslokaler.

Den digitala revolutionen möjliggör för helt nya kontorslösningar som coworking, aktivitetsbaserade kontor och nya tekniska funktioner som skapar en bättre arbetsmiljö och minskar klimatpåverkan. Att Litauen också har världens snabbaste publika Wi-Fi förenklar möjligheten att jobba från vilken plats som helst. Likväl som Estlands storsatsning "e-Estonia" för ett digitaliserat styrande organ och samhälle, vilket syns till exempel genom att 32 procent av befolkningen röstade online i det senaste lokalvalet. Under de sista sex månaderna av 2017 var Estland EU:s ordförandeland och stort fokus har varit på att bidra till digitaliseringen genom att främja det fria flödet av information, samt datasäkerhet.

ANTAL SERVICECENTER I BALTIKUM VÄXER STADIGT



Källa: CBRE Research

ETT DIGITALISERAT ESTLAND MED E-ESTONIA

Fler än 24 000 e-Residents finns i 150 länder och över 4 300 bolag ägs av e-residents. Edward Lucas, skribent för The Times, var den första att bli e-resident och idag är även Angela Merkel, Shinzo Abe och Prince Andrew e-residents, för att nämna några få.

Programmet möjliggör för icke-estländare att:

- Skapa ett estländskt företag online inom en dag
- Administrera företaget från var som helst i världen
- Använda e-banking och göra fjärröverföringar
- Ha tillgång till internationella betalningstjänstleverantörer
- Digitalt signera och sända dokument och kontrakt
- Hantera bokföring och deklarerar estniska skatter på nätet.

VISSTE DU ATT...

- De tre personer som utvecklade Skype, och sedan fick finansiell backning av svenska Niklas Zennström och danska Janus Friis kommer från Estland och idag finns fortfarande cirka 45 procent av bolagets anställda i Tallinn?
- Skräddaren Jacob W. Davis, som skapade byxorna som kom att bli mallen för Levis Strauss första jeanspar föddes och växte upp i Riga innan han emigrerade till USA?
- Det är ett litauiskt bolag som utvecklar ny laserglas-behandlingsteknik i samarbete med den amerikanska marknadsledaren i extra-resistent glas, vars Gorilla Glass-produkt finns i över 4,5 miljarder smartphones världen över?

Huvudstäderna visar vägen

Året präglades av ett stort intresse för kontorsfastigheter i bästa läge och en hög transaktionsaktivitet i Baltikum, där de baltiska huvudstäderna, Tallinn, Riga och Vilnius, stod för de flesta transaktionerna och där direktavkastningskraven fortfarande är attraktiva jämfört med Norden. Nyproduktionen har tagit fart och inom de närmsta åren kommer den totala kontorsstocken att öka signifikant i huvudstäderna.

För de baltiska länderna präglades 2017 av fortsatt återhämtning och utveckling. Alla tre länderna uppvisade en stark tillväxt stödd av den övergripande återhämtningen i Europa och Ryssland. EU-investeringar inom infrastruktur och utländska direktinvesteringar i regionen ökade, medan stigande reallöner och sjunkande arbetslöshet har stimulerat konsumtionen. Euron stärktes och oljepriset stabiliserades.

Länderna uppvisade särskilt hög ekonomisk tillväxt bland de europeiska länderna under året, Litauen och Lettland med en BNP-tillväxt på 4 procent, och Estland 5 procent för året. Inflationen, påverkad av främst en starkare inhemsk efterfrågan och stigande råvarupriser, steg till nästan fyra procent i Estland och Litauen, och till knappt tre procent i Lettland. Lönenivåer är trots en stark lönetillväxt avsevärt lägre än svenska nivåer. Genomsnittlig totalkostnad per anställd och månad varierar mellan 1 000 EUR och 1 500 EUR, medan motsvarande siffra i Sverige är uppskattningsvis 5 000 EUR.

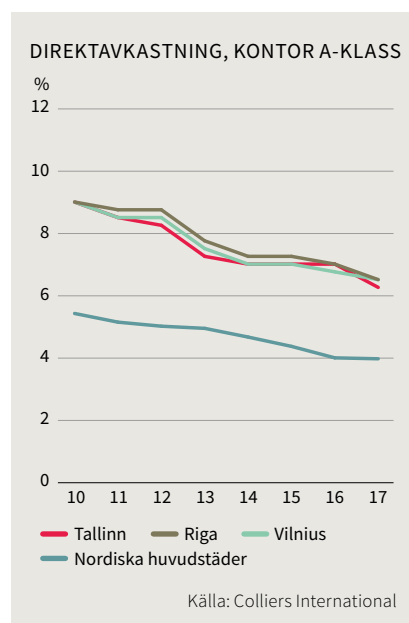
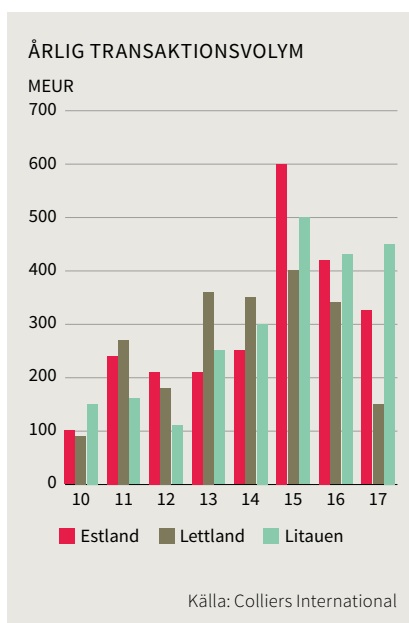
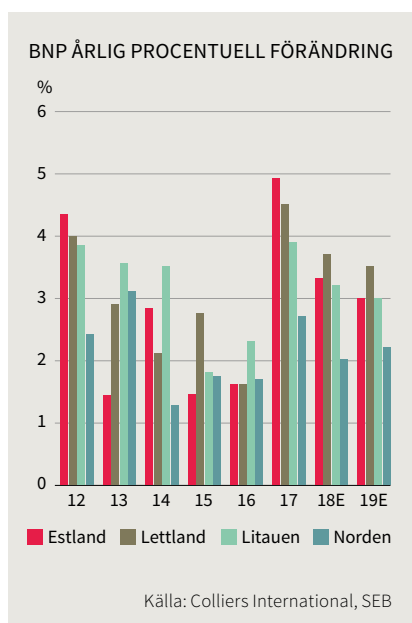
AKTIV TRANSAKTIONSMARKNAD

Attraktiva marknads- och finansieringsvillkor, hög ekonomisk tillväxt och ländernas EMU-medlemskap fortsatte under året att locka internationella fastighetsinvestorer till Baltikum. Efter

rekordåret 2015 har transaktionsvolymerna fortsatt att vara relativt höga i Estland och Litauen, med tillgängligt kapital och investerare som aktivt söker kvalitetsfastigheter. De lägre nivåerna under 2017 jämfört med föregående år förklaras av bristen på högkvalitativa objekt, medan efterfrågan är fortsatt stark. De estniska och litauiska transaktionsmarknaderna har de senaste åren dominerats av utländska, och i synnerhet nordiska, investerare och fonder. Tallinn upplevde en aktiv marknad under 2017 och även Vilnius hade en hög aktivitet, där handels- och kontorsfastigheter stod för majoriteten av transaktionerna. Den lettiska marknaden å sin sida domineras av baltiska investerare. Allt fler nordiska och internationella investerare tar plats i Lettland, men än så länge i ett begränsat omfång. Intresset för kvalitetsfastigheter i bästa läge är starkt och utbudet begränsat, vilket resulterade i lägre direktavkastningskrav, som i slutet av 2017 var mellan 6,5 och 7 procent för A-klasskontor.

STARK EFTERFRÅGAN PÅ KONTOR

Den höga efterfrågan på kontor i bästa lägen och ännu inte fullt utvecklade centrala affärsdistrikt, CBD, möjliggör för en hög nyproduktionstakt av A-klasskontor, som förväntas fortsätta under 2018. Det begränsade utbudet av befintliga fastigheter



leder till att investerare i större utsträckning förvärvar utvecklingsfastigheter eller outvecklad mark för att kunna utöka portföljen i önskad takt. Även fastighetsägare med äldre bestånd överväger ombyggnationer för att kunna konkurrera med nya fastigheter och möta hyresgästernas krav på moderna kontorslokaler. Allt fler aktörer anpassar sina fastigheter, både befintliga och nyproduktion, för att uppnå internationell miljöcertifiering, BREEAM eller LEED.

Vakansnivån är fortsatt mycket låg men steg under året något till följd av ovanligt hög tillväxt i kontorsstocken och man kan se vissa tecken på att kontorsmarknaden börjar mättas, mest märkbart för B-klasskontor. Även om vakansnivån väntas stiga när många utvecklingsprojekt färdigställs, observeras en fortsatt hög efterfrågan och absorptionsförmåga för A-klasskontor. Bolag inom IT, bank och försäkring står för en stark efterfrågan och söker oftast stora lokaler med expansionsmöjligheter. Framför allt är det internationella bolag som samlokaliserar flera kontor eller expanderar verksamheten, ofta genom att etablera servicecenters för stödfunktioner såsom IT, back office och säkerhet. Efterfrågan på mindre lokaler drivs främst av startupbolag, med höga krav på flexibla och högteknologiska lokaler att växa i.

NYPRODUKTION TAR FART EFTER UPPDÄMD EFTERFRÅGAN

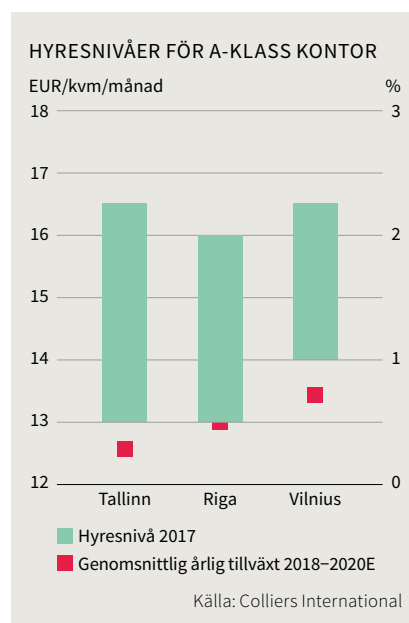
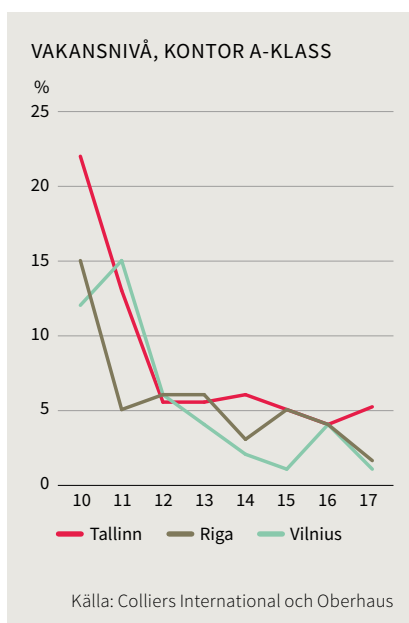
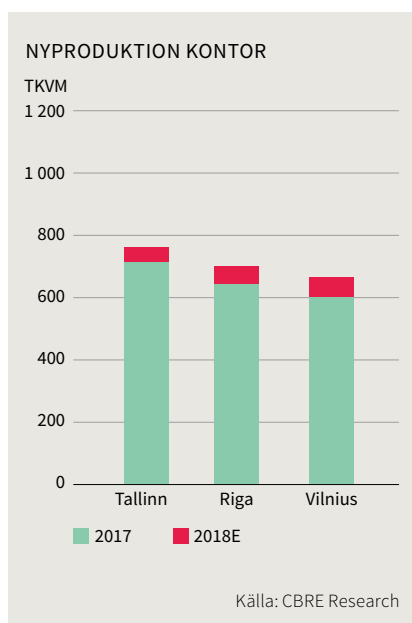
Efter många år av en så gott som oförändrad kontorsstock har nyproduktionen de senaste åren tagit fart igen och flertalet utvecklingsprojekt färdigställdes under året. Flera stora projekt är i slutskedet av planeringsfasen, dock väntar många med byggstarten till dess att ankarhyresgäster har säkrats. På grund av underskottet på kontorsyta observeras alltför föruthyrningar

i utvecklingsprojekt, vilket i vissa fall även varit ett krav för att få projektfinansiering. Detta har accepterats på grund av det idag låga utbudet av framför allt stora kontorsytor.

I Riga sker mycket investeringar och nybyggnadsprojekt i området Skanste som sakta men säkert håller på att utformas till ett nytt CBD. Skanste är numera det mest attraktiva området, vilket även syns i de markant lägre vakansnivåerna jämfört med övriga Riga. I Vilnius var produktionstakten under 2017 hög och nådde strax under förväntad nivå för året, till följd av några försenade projekt som färdigställs först under 2018. Produktions-takten väntas sjunka något under året, men är i Vilnius mått ändå fortsatt hög med uppskattningsvis 40 000 kvadratmeter färdigställda under 2018, varav merparten är A-klassfastigheter. Tallinn har haft en stabil tillväxt i kontorsstocken över en längre tid, vilket förväntas fortsätta i samma takt framöver. Flertalet stora projekt har byggstartat och inom de närmsta åren kommer kontorsstocken i framför allt CBD att öka. Bland annat väntas A-klasskontoret Maakri Quarter att slutföras under 2018 med cirka 18 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta.

STABIL HYRESTILLVÄXT I A-LÄGEN

De kommande åren med en snabbt växande kontorsstock kan tillfälligt dämpa hyrestillväxten, men långsiktigt förutspås stabilt ökande och hållbara hyresnivåer i samtliga tre huvudstäder. Emellertid kommer kontorslokaler utanför CBD och äldre fastigheter sannolikt att uppleva ökad konkurrens och därmed en korrigering i hyresnivåer, vilket leder till en större klyfta mellan fastigheterna i bästa läge och de i stadernas ytterområden.



Strategi och finansiella mål

Eastnines strategi består av sex delar, med det gemensamma målet att utveckla bolaget till en ledande förvaltare av hållbara förstklassiga kontorslokaler i de baltiska huvudstäderna.

Specialisera på direktägda kontorsfastigheter i A-klass på bästa lägen i Vilnius, Riga och Tallinn

Eastnine ska bli ett långsiktigt ledande fastighetsbolag i de baltiska huvudstäderna med fokus på A-klasskontor i centrala lägen, med syftet att skapa en fastighetsrörelse som kommer att generera värde i form av hyres- och värdetillväxt.

I de baltiska huvudstäderna sker en snabb utveckling i form av ekonomisk tillväxt tack vare den växande internationella tjänstesektorn, den framträdande teknologiska utvecklingen och urbaniseringen. Samtidigt som det moderna lokalutbudet är begränsat och de baltiska hyresnivåerna är relativt låga så ökar efterfrågan på grund av Baltikums företagsfrämjande miljö vilket innebär goda förutsättningar för Eastnine att bedriva en verksamhet med lägre kostnader jämfört med nordiska fastighetsbolag, till en högre avkastningspotential.

Erbjuda hyresgästerna flexibilitet och toppservice, för att hjälpa dem att växa

För att hjälpa kunderna att växa ska Eastnine erbjuda hyresgästerna förstklassig service, och genom att förstå hyresgästernas behov av moderna och flexibla kontorslösningar, kunna erbjuda nya tekniska och miljöeffektiva lösningar för innovativa arbetsmiljöer.

Selektiva investeringar i utvecklingsprojekt

Eastnine har för avsikt att investera i befintliga fastigheter, och i viss mån delta i utvecklingen av selektiva affärscentrum där bolaget har större möjligheter att påverka, till exempel vad gäller fastighetsutformning, energiförbrukning och ett hållbart samhälle.

Ha höga krav vid förvärvstillfället på förutsägbarheten i framtida kassaflöden, genom låg vakansgrad, bra läge och stabila hyresgäster

Höga krav ställs vid förvärvstillfället på förutsägbarheten i framtida kassaflöden, genom låg vakansgrad, bra läge och stabila hyresgäster. Bland Eastnines nuvarande hyresgäster finns många välkända nordiska och internationella IT-bolag och banker som har valt att etablera sina servicecenter för globala supportfunktioner i Baltikum, bland annat tack vare den goda tillgången på välutbildad arbetskraft och Baltikums teknologiska framfart.

Hålla en hög hållbarhetsstandard i fastigheterna för ökad energieffektivitet och sänkt totalkostnad för hyresgästen

Eastnines fastigheter ska överlag hålla en hög miljöstandard, och i synnerhet en hög energieffektivitet, vilket också kommer sänka totalkostnaden för Eastnines hyresgäster. För att säkerställa att fastigheterna håller en hög miljöstandard kommer fastigheterna i största möjliga mån certifieras enligt LEED Platinum.

Successivt avyttra icke kärninnehav i takt med investeringsmöjligheter inom fastigheter, dock med hänsyn tagen till kassabehovet vid varje tidpunkt

Eastnine ska successivt avyttra icke-kärninnehav i takt med investeringsmöjligheter inom fastigheter, dock med hänsyn tagen till kassabehovet vid varje tidpunkt.

BELÅNINGSGRAD

<65%

Belåningsgraden ska inte överstiga 65 % på portföljnivå
2017: 30,3 %

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

>2,0x

Räntetäckningsgraden ska överstiga 2,0x
2017: 4,4x

AVKASTNING EGET KAPITAL

13–15%

Avkastningen på eget kapital ska, över en femårsperiod, uppgå till 13–15 %
2017: 11,2 %

FÖRVALTNINGSRESULTAT

15 MEUR

Förvaltningsresultatet (kapacitet) ska nå 15 MEUR senast vid slutet av år 2020
2017: 3,1 MEUR

FINANSIELLA MÅL OCH RISKMÅTT

Eastnines övergripande affärsidé är att skapa högsta möjliga riskjusterade avkastning till aktieägarna. I takt med att verksamheten inriktas allt mer mot direktägda fastighetsinvesteringar i Baltikum, kommer Eastnines styrning att i ökad grad präglas av de finansiella målen och riskmåttarna avseende den direktägda fastighetsverksamheten.

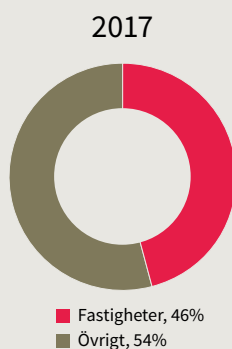
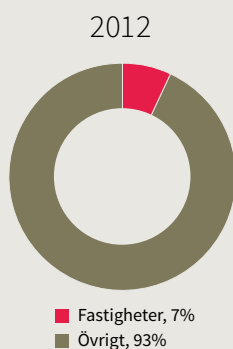
UTDELNINGSPOLICY

Eastnines årliga utdelning ska uppgå till minst 50 % av förvaltningsresultatet från segmentet direktägda fastigheter. Därutöver, med hänsyn tagen till bolagets finansiella ställning och investeringsmöjligheter, kan styrelsen besluta om aktieinlösen eller aktieåterköp. Under Eastnines omvandlingsfas till ett fokuserat fastighetsbolag, vilken förväntas vara slutförd före slutet av 2020, ska den årliga utdelningen uppgå till minst 2,0 % av substansvärdet per utgången av föregående år.

Utdelningsförslag för verksamhetsåret 2017 uppgår till 2,10 kr per aktie, motsvarande 2,0 % av substansvärdet per aktie.

EASTNINES FRAMTIDA UTVECKLING

Den första fastighetsinvesteringen gjordes 2012 och senast vid slutet av 2020 ska portföljen vara helt onvandlad.



Hållbarhet och värdeskapande

Genom ansvarsfulla investeringar och ett aktivt arbete med fastighetsutveckling skapar Eastnine värde för investerarna, och genom energieffektiva kontor som i sin tur sänker kostnaderna för hyresgästerna och bidrar till ett bättre arbetsklimate skapar Eastnine värde för hyresgäster, som ställer höga krav på flexibilitet och hållbarhet.

Eastnine respekterar de tio principerna i FN:s Global Compact, samt de globala målen (Sustainable Development Goals). Bolagets arbete regleras i en uppförandekod, vilken bygger på huvudprincipen respekt, med fokus på ansvar och strikta etiska värderingar.

Alla medarbetare ska erbjudas samma möjligheter, oavsett kön, nationellt eller etniskt ursprung, sexuell läggning eller religiös tro. Alla medarbetare har också rätt till en arbetsmiljö som respekterar individens integritet, och som är fri från all form av diskriminering och trakasserier.

Eastnine arbetar ständigt med ett flertal initiativ för att möjliggöra ett mer effektivt utnyttjande av resurser, och uppmuntrar medarbetare att ta en aktiv roll i detta arbete. Målsättningen är att minska andelen förbrukat material, och uppmuntra till återvinning och ökad användning av återvunnet material.

Investeringar är en viktig bidragande faktor till tillväxt och innovation i Baltikum. Med omfattande investeringar följer också ökade möjligheter att påverka, liksom ökat ansvar. Eastnine ska använda dessa möjligheter på ett ansvarsfullt sätt och bland annat arbeta för en effektivare och mer ansvarstagande fastighetsmarknad i Baltikum.

Beslut om framtida fastighetsinvesteringar baseras på djupgående analyser av faktorer som kan påverka framtida avkastning. Analyserna innefattar finansiella faktorer, liksom faktorer kopplade till miljöpåverkan och genomlysning av motparter i transaktioner. Genom att inkludera dessa faktorer i investeringsbesluten kan risker minimeras och Eastnine bidra till hållbar utveckling.

Under 2018 kommer Eastnine att vidareutveckla sitt hållbarhetsarbete, bland annat genom att utarbeta en hållbarhetsplan och utvärdera möjligheten att delta i externa samarbeten och initiativ i hållbarhetsfrågor. En viktig del är också att i dialogen med intressenter fånga upp vilka frågor som är viktigast för dem, exempelvis vilka krav hyresgäster ställer på sina arbetsplatser.

Eastnine har nolltolerans mot alla former av korruption och mutor. De krav som ställs på Eastnines medarbetare gällande etiska standarder och principer gäller också för bolagets affärspartners.

MED FOKUS PÅ MILJÖ

Energianvändning i fastigheter och vid fastighetskonstruktion står för mer än en tredjedel av den globala energikonsumtionen och bidrar till nästan en fjärdedel av världens växthusgasutsläpp. Fastigheter står för nästan 40 procent av energirelaterade koldioxidutsläpp. I fastighetsbranschen ställer både fastighetsägare och hyresgäster allt högre krav på befintliga fastigheters tekniska lösningar för att vara så energieffektiva som möjligt, likväl som att nyproduktionsprojekt ska använda hållbara material och jobba med förebyggande åtgärder för att minska klimatpåverkan redan från start. Eastnine arbetar därför kontinuerligt med att minska fastigheternas miljöpåverkan, såväl för befintliga fastigheter som vid nyproduktion, exempelvis genom byte till energisnål belysning, minskning av vattenförbrukning och energiförbrukning. Ökad energieffektivitet är inte bara positiv för miljön, utan medför också lägre kostnader. Vid byggprojekt ställer Eastnine krav på leverantörerna att säkerställa en god arbetsmiljö med fokus på säkerhet. Tack vare höga miljökrav på byggnader skapar Eastnine också goda arbetsmiljöer för hyresgästerna, exempelvis i form av ren luft och bra ventilation.

Eastnines fastighetsinnehav består av 3Burés, som i dagsläget består av två torn med ett tredje under byggnation, samt Vertas som båda ligger i Vilnius, och Alojās Biznesa Centrs i Riga. Vertas var den första kommersiella byggnaden i Baltikum att uppnå BREEAM In-Use-klassificering, och förväntas senast 2019 uppfylla LEED-certifiering. För de två tornen i 3Burés pågår processen med att certifiera byggnaderna enligt LEED Platinum, vilket kommer slutföras under 2018. Det tredje tornet är redan i projekteringsfasen pre-certifierat och kommer vid färdigställandet uppfylla LEED Platinum.

Eastnine skapar värde för bolagets intressenter på flera sätt.

AKTIEÄGARE OCH FINANSMARKNAD

Eastnines övergripande affärsidé är att skapa högsta möjliga riskjusterade avkastning till aktieägarna. Fokus ligger på att skapa en fastighetsrörelse som kommer att generera värdetillväxt i form av hyresintäkter.

KUNDER

För att hjälpa hyresgästerna att utvecklas ska Eastnine erbjuda flexibilitet och förstklassig service. Genom en aktiv fastighetsutveckling bidrar Eastnine till att skapa positiva arbetsmiljöer för kundernas medarbetare, såväl vad gäller fysisk arbetsmiljö som inomhusklimat och liknande, som social arbetsmiljö med möjligheter till samverkan med andra i samma bransch.

MEDARBETARE

Eastnine har en liten organisation, som erbjuder konkurrenskraftiga anställningsvillkor och en positiv arbetsmiljö för medarbetarna. Bolaget har ett fåtal lokalt anställda i Baltikum och kommer utöka kompetens och lokal närvaro för att hantera ytterligare förvärv.

LEVERANTÖRER

Eastnine strävar efter att utveckla långsiktiga relationer med leverantörer. Tydliga krav ställs på att leverantörer och affärspartners ska följa riktlinjerna i bolagets uppförandekod. Förutom ekonomiskt värde bidrar Eastnine exempelvis till säkrare arbetsmiljö hos leverantörerna genom de krav på säkerhetsåtgärder som ställs vid byggprojekt.

SAMHÄLLE

Med omfattande investeringar följer ökade möjligheter att påverka, liksom ökat ansvar. Eastnine vill ta ansvar i lokalsamhället och genom att fokusera på vissa specifika områden finns större möjligheter till påverkan av utvecklingen. Eastnine vill delta aktivt i utvecklingen av de områden där bolagets fastigheter är belägna, såsom utformning av grönområden och infrastruktur. Genom fastighetsutveckling och förvärv bidrar Eastnine också till samhällsutveckling genom att nya arbetstillfällen skapas när internationella bolag etablerar sig i Baltikum och anställer lokal arbetskraft.

! Höga krav på hållbarhet i design och konstruktion

Byggnaden av det tredje tornet vid 3Burés pågår, och hållbarhetskrav har varit en del av processen sedan start. Redan i designfasen fastslogs en hållbarhetsstrategi, och krav på material och utformning specificerades med stor betoning på att minska fastighetens miljöpåverkan. Byggnaden ska certifieras enligt LEED Platinum vilket är den högsta LEED-certifieringen, och kraven för att uppnå detta har tagits i beaktande genom hela

projektet. Redan i projekteringsfasen har byggnaden pre-certifierats enligt LEED Platinum.

Det tredje tornet byggs med avancerad teknik för energianvändning och uppföljning, med syfte att minska energikonsumtionen. Smarta lösningar tar tillvara värme och kyla som genereras i byggnaden, exempelvis tack vare konstruktionen av taket. Förnybara energikällor används där så är möjligt, och en

geotermisk energianläggning har byggts för att minska användningen av konventionella kylsystem baserade på freon.

Minst 20 procent av byggnadsmaterialet kommer från återvunnet material. En lika stor andel av materialet har köpts från lokala tillverkare, vilket både minskar transporterna och främjar den lokala ekonomin.

Portföljöversikt

	Värde 31 dec 2017 MEUR	Substansvärde/ Aktie EUR	Procent av Substansvärde	Värde 31 dec 2016 MEUR	Värdetförändring jan-dec 2017 % ¹
SUBSTANSVÄRDE					
Direktägda fastigheter					
3Burès	30,7	1,34	12,7	25,4	20,6
Vertas	29,9	1,30	12,3	0,0	2,6
3Burès development	13,6	0,59	5,6	5,0	12,0
Summa direktägda fastigheter	74,2	3,23	30,6	30,4	11,2
Fastighetsfonder					
East Capital Baltic Property Fund II	20,8	0,91	8,6	27,8	13,8
East Capital Baltic Property Fund III	16,2	0,71	6,7	8,8	9,1
Summa fastighetsfonder	37,1	1,62	15,3	36,7	12,2
Summa fastigheter	111,2	4,85	45,9	67,1	11,6
Övriga					
Melon Fashion Group	48,6	2,12	20,0	42,9	18,0
East Capital Eastern Europe Small Cap ²	19,2	0,84	7,9	28,7	-4,7
East Capital Global Frontier Markets Fund	12,1	0,53	5,0	10,2	18,4
Komercijalna Banka Skopje	10,3	0,45	4,2	10,7	1,2
Investeringar som helt avyttrats 2017 ³	0,0	0,00	0,0	7,2	-1,8
Summa övriga	90,2	3,93	37,2	99,6	8,1
SUMMA PORTFÖLJEN	201,4	8,78	83,1	166,7	9,9
Likvida medel	41,1	1,79	17,0	83,5	
Övriga tillgångar och skulder, netto	-0,1	0,00	0,0	-2,7	
Substansvärde	242,5	10,57	100,0	247,6	9,3⁴

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. Tidigare East Capital Deep Value Fund

3. Trev-2 Group avyttrades i Q1 2017 för 5,7 MEUR. East Capital Bering Ukraine Fund Class R avyttrades i Q4 2017 för 1,3 MEUR

4. Utveckling av substansvärdet per aktie

Antalet aktier använt i Substansvärde/aktie 31 dec 2017 är 22 948 205 och är justerat för återköpta aktier som innehas av bolaget.

1 EUR = 9,83 SEK 31 dec 2017. Källa: Reuters

Notera att summeringar kan avvika till följd av avrundning.

DIREKTÄGDA FASTIGHETER

Eastnines portfölj bestod vid årsskiftet av två direktägda fastigheter, 3Burés och Vertas, båda belägna i centrala Vilnius. Utöver de två befintliga fastigheterna uppförs nu en tredje byggnad på tomten angränsande till 3Burés; 3Burés development. Segmentet är bolagets primära fokus och här kommer framtida förvärv att göras. Bolaget ska förvärva kassaflödesgenererande A-klass-fastigheter och göra selektiva investeringar i utvecklingsprojekt. Fokus är kontorsfastigheter i bästa läge i de baltiska huvudstäderna.

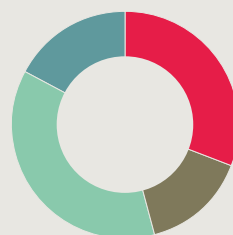
FASTIGHETSFONDER

Eastnines portfölj inom segmentet fastighetsfonder består av åtta fastigheter, sju av fastigheterna finns i Tallinn och en är belägen i Riga. East Capital Baltic Property Fund II startade 2012, är fullinvesterad och livslängden är till och med 2019 med möjlighet till tre års förlängning. East Capital Baltic Property Fund III startade 2015 och är i investeringsfasen med en livslängd till och med 2023 och möjlig förlängning upp till två år, där fokus är på förvärv av främst handelsfastigheter och köpcentrum.

ÖVRIGT

I segmentet övrigt finns samtliga innehav som inte är direktägda fastigheter eller fastighetsfonder, såsom ryska modekedjan Melon Fashion Group, Komercijalna Banka Skopje noterad på den makedonska börsen, samt East Capital Eastern Europe Small Cap Fund och East Capital Global Frontier Markets Fund. Innehav i segmentet avyttras successivt och exitmöjligheter undersöks för att finansiera framtida fastighetsförvärv.

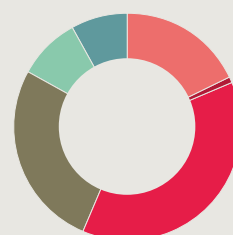
SEGMENTSFÖRDELNING



■ Direktägda fastigheter, 31%
■ Fastighetsfonder, 15%
■ Övriga, 37%
■ Likvida medel, 17%

I Q2 2017 ändrade Eastnine segmentrapporteringen för att bättre återspegla det pågående strategiska skiftet. Fastighetssegmenten utgjorde vid årsskiftet 46 procent av portföljen, jämfört med 27 procent vid utgången av 2016. Direktägda fastigheter uppgick till 31 procent och fastighetsfonder 15 procent, jämfört med 12 procent respektive 15 procent föregående år. Segmentet övrigt uppgick till 37 procent av portföljen, vilket kan jämföras med 40 procent året innan. Likvida medel uppgick vid årets slut till 17 procent, jämfört med 34 procent vid slutet av 2016.

GEOGRAFISK FÖRDELNING



■ Estland, 18%
■ Lettland, 1%
■ Litauen, 38%
■ Ryssland, 27%
■ Balkan, 9%
■ Övrigt, 8%

Baltikum utgjorde vid årsskiftet Eastnines geografiskt största exponering med 56 procent av den investerade portföljen, jämfört med 45 procent vid utgången av 2016. Den ryska exponeringen minskade till 27 procent från 28 procent, där Melon Fashion Group utgör det största innehavet. Även en betydande andel av portföljen, 9 procent, är investerad i Balkan där Komercijalna Banka Skopje är det största innehavet. Motsvarande siffra för 2016 uppgick till 14 procent. Innehav i övriga länder minskade till 8 procent från 12 procent vid slutet av föregående år.



Direktägda fastigheter

Eastnines direktägda fastighetsportfölj bestod vid årsskiftet av kontorsfastigheterna 3Burés och Vertas, båda belägna i hjärtat av Vilnius. Under 2018 gjorde Eastnine sin första investering i Riga, med förvärvet av Alojās Biznesa Centrs, en A-klass kontorsfastighet i centrala Riga, som med angränsande tomt och ytterligare B-klass kontorsfastighet tillför en uthyrningsbar yta om totalt 11 600 kvm och årliga hyresintäkter om ca 2,4 MEUR. Nya investeringar kommer fortsättningsvis att göras inom segmentet direktägda fastigheter, med fokus på högkvalitativa fastigheter i de baltiska huvudstädernas bästa lägen.

Under året har fastighetssegmentet vuxit och utgjorde per årsskiftet 30,6 procent av Eastnines substansvärde, i och med förvärvet av kontorsfastigheten Vertas. Total uthyrningsbar yta för segmentet var 50 600 kvadratmeter, inklusive det pågående utvecklingsprojektet, och det totala fastighetsvärdet uppgick till 107,5 MEUR efter omvärderingen av 3Burés fastigheter. Eastnines fastighetsportfölj är än så länge liten och fokus framöver är förvärv av kontorsfastigheter och utvecklingsprojekt i attraktiva lägen.

3BURÉS

Eastnines första direktinvestering i fastigheter gjordes 2014 när 3Burés förvärvades,

en av Baltikums första A-klassfastigheter. Fastigheten består av två skyskrapor, med en total uthyrningsbar yta om 28 400 kvadratmeter, och är belägen i Vilnius centrala affärsdistrikt. Under året har ett flertal hyreskontrakt omförhandlats och hyresintäkterna ökade med drygt 2 procent, medan vakansnivån var 4 procent vid årets slut. Sedan årsskiftet har vakansnivån reducerats till 1 procent och därmed ännu lägre nivåer än tidigare under året. En extern värdering gjordes vid årsskiftet och fastighetsvärdet uppgick till 63,8 MEUR.

Under året öppnades ett gym, som en tilläggstjänst för hyresgästerna, och flertalet tillställningar har anordnats i huset, som exempel på åtgärder för att säker-

ställa servicekvaliteten och att byggnadens premiumstatus bibehålls. Taket på 3Burés har under året målats om och ett nytt fastighetssystem har installerats, som ytterligare steg i ledet mot en mer energieffektiv byggnad och för att uppfylla kraven för att certifieras enligt LEED miljöklassificering.

Fokus framöver för 3Burés är på fortsatt utveckling av servicen i huset för befintliga hyresgäster, energieffektiviserande åtgärder och omförhandling av hyreskontrakt som löper ut under 2018. Omförhandlingarna väntas innebära en ökning av den genomsnittliga hyran som för vissa kontrakt idag är något låg, sett till marknaden.

Läs mer om 3Burés på www.3bures.lt



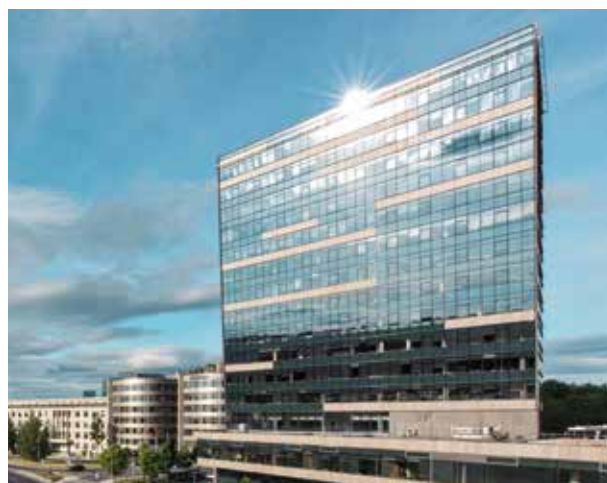
3BURÉS DEVELOPMENT

Uthyrbar area: 12 800 kvm

Fastighetsvärde: 15,1 MEUR

Vakansnivå: 2 procent

Största hyresgäster: Swedbank och Visma



VERTAS

Uthyrbar area: 9 400 kvm

Fastighetsvärde: 28,5 MEUR

Vakansnivå: 0 procent

Största hyresgäster: Delfi och Citco



3BURÉS

Uthyrbar area: 28 400 kvm

Fastighetsvärde: 63,8 MEUR

Vakansnivå: 4 procent

Största hyresgäster: Telia, Huawei och Cobalt

Året i korthet

- **VERTAS FÖRVÄRVADES** i juni 2017 för 29 MEUR, motsvarande en direktavkastning på 6,5 procent
- **3BURÉS UPPVISAR** fortsatt stabilt ökande kassaflöden
- **BYGGNATIONEN AV 3BURÉS DEVELOPMENT** fortskrider enligt tidplan och förväntas vara färdigställt i slutet av 2018

DIREKTÄGDA FASTIGHETER

31%

av substansvärdet per årsskiftet

3BURÉS DEVELOPMENT

På den angränsande tomten till 3Burés uppför Eastnine ett tredje kontorshus med en total uthyrbar area om 12 800 kvadratmeter. Fastigheten är till 98 procent föruthyrd till Swedbank och Visma, och byggnationen fortskrider enligt tidplan. Byggnaden planeras vara färdigställd vid slutet av 2018 och kommer då att uppfylla meningen av sitt namn, då 3Burés betyder *tre segel* på litauiska. Byggnaden kommer att miljöcertifieras och redan i projekteringsfasen har byggnaden pre-certifierats enligt LEED Platinum. Eastnines investering under året uppgick till uppskattningsvis 7 MEUR. Vid slutet av året gjordes en extern värdering av fastigheten, och fastighetsvärdet uppgick till 15,1 MEUR. Projektet är så här långt helt finansierat av eget kapital och vid färdigställandet planeras fastigheten att vara belånad till 65 procent.

VERTAS

Kontorsfastigheten Vertas, belägen i hjärtat av Vilnius bredvid parlamentsbyggnaderna och endast några minuters promenad från Gamla Stan, är Eastnines andra direktinvestering i fastigheter. Fastigheten förvärvades i juni 2017 för 29 MEUR, motsvarande en direktavkastning på cirka 6,5 procent. Byggnaden, som har en uthyrningsbar yta om 9 400 kvadratmeter, byggdes 2007 och var den första kommersiella byggnaden i Baltikum att certifieras enligt BREEAM In-Use Sustainability. Fastighetens avfall källsorteras och lösningar för minskad energi- och vattenförbrukning är på plats, åtgärder som vidtagits för att längre fram certifiera

Vertas enligt LEED. Byggnaden har även en särskild cykelparkering i garaget och närhet till kollektivtrafik.

Vertas var vid årets slut fullt uthyrt tack vare vissa hyresgästförändringar och -anpassningar. Fastighetsvärdet är oförändrat sedan förvärvet och fastigheten kommer att värderas av en extern värderare när den har ägts i 12 månader. Vertas var vid årsskiftet finansierat med 100% eget kapital tack vare bolagets starka kassaposition men har refinansierats med banklån under januari 2018.

Läs mer om Vertas på www.vertas.lt



! Centralt beläget och moderna kontorsmiljöer

Audrius Tutlys, Country Manager på Teva Lithuania, 3Burés hyresgäst.
Teva är ett globalt läkemedelsföretag med verksamhet i över 80 länder.

Varför valde ni att flytta till Vilnius?

I Vilnius är det enkelt att hitta kvalificerad och konkurrenskraftig arbetskraft inom läkemedelsindustrin samtidigt som vi ser en prisvärd och hög levnadsstandard jämfört med många andra EU-städer. Det går snabbt att nå alla slags myndigheter, statliga institutioner och kunder, likväl som att Litauen har gynnsamma skatteregler.

Hur upplever personalen att jobba i 3Burés?

Kontoret är centralt beläget, välutrustat och det finns parkeringsplatser för alla anställda som kör bil till jobbet. Tack vare det centrala läget, ligger 3Burés inom gångavstånd till flera hotell och det är även nära till statliga institutioner, kaféer, butiker och Gamla Stan. Byggnaden är välbevarad, ren, har modern inredning och upprätthåller traditioner, vilket gör det till en trevlig arbetsplats att jobba på.

Fastighetsdata

SEGMENTSRESULTAT, MEUR	Q4	Q3	Q2	Q1
Hyresintäkter	1,6	1,7	1,3	1,1
Fastighetskostnader ¹	(0,5)	(0,2)	(0,1)	(0,2)
Förvaltnings- och administrativa kostnader	(0,3)	(0,1)	(0,2)	(0,1)
Övriga intäkter och kostnader	(0,0)	0,0	0,0	0,0
Driftsöverskott	0,9	1,3	1,0	0,8
Överskottsgrad, %	54	80	78	72
Finansiella kostnader	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,3)
Förvaltningsresultat	0,7	1,1	0,8	0,5
Värdeförändringar av fastigheter	4,5	0,0	0,0	0,0
Resultat före skatt	4,9	1,1	0,8	0,5
Inkomstskatt	0,0	0,0	0,0	0,0
Uppskjuten skatt	(1,0)	(0,1)	(0,1)	(0,1)
Nettoresultat	3,9	1,0	0,7	0,5
SEGMENTSNYCKELTAL				
Fastighetsrelaterade				
Antal fastigheter	3	3	3	2
Förvaltningsfastigheter	2	2	2	1
Utvecklingsfastigheter	1	1	1	1
Uthyrningsbar yta, tkvm	50,6	50,6	50,6	41,2
Förvaltningsfastigheter	37,8	37,8	37,8	28,4
Utvecklingsfastigheter	12,8	12,8	12,8	12,8
Vakansnivå ² , %	3,0	1,9	2,4	3,9
Genomsnittshyra ¹ , EUR/ kvm/ månad	13,8	13,8	13,5	12,7
WAULT ² , år	2,5	2,4	2,6	2,3
Hyresvärde, kontor ² , MEUR	6,3	6,3	6,1	4,3
Fastighetsvärde, MEUR	107,5	99,6	98,1	68,3
Förvaltningsfastigheter	92,4	89,4	89,4	60,9
Utvecklingsfastigheter	15,1	10,2	8,7	7,4
Tomtfastigheter	0,0	0,0	0,0	0,0
Direktavkastningskrav ^{2,3} , %	5,4	5,8	6,1	6,1
Finansiella				
Avkastning eget kapital, 12 månader rullande, %	11,2	8,6	10,8	11,2
Soliditet, %	66,1	64,5	63,5	47,2
Räntetäckningsgrad, multipel	4,7	6,1	4,7	3,1
Belåningsgrad, %	30,3	33,1	34,1	49,6
Genomsnittsränta, %	2,6	2,6	2,6	3,0
Genomsnittlig kapitalbindningsperiod, år	5,8	6,1	6,3	6,6
Genomsnittlig räntebindningstid, år	5,8	6,1	6,3	6,6
Bruttoskuld, MEUR	32,5	33,0	33,5	33,9
Långsiktigt eget kapital (EPRA) ⁴ , MEUR	76,8	69,2	66,1	36,1
Eget kapital, MEUR	74,2	67,2	64,2	33,8

1. Inklusive kostnader för hyresgästanpassningar

2. Förvaltningsfastigheter

3. Driftsöverskott inklusive kostnader för hyresgästanpassningar de senaste tolv månaderna genom fastighetsvärde

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

Portföljen expanderar till Riga genom förvärv av Alojas

Eastnines fokuserade arbete med en aktiv pipeline fortsätter, och i februari 2018 gjordes den första fastighetsinvesteringen i Riga, när A-klass kontorsfastigheten Alojas Biznesa Centrs förvärvades. I förvärvet ingår även detaljhandelsfastigheten "Alojas Kvartals" på samma tomt och en B-klass kontorsfastighet på Alojas iela 6.

I början av februari 2018 förvärvades Alojas Biznesa Centrs. Investeringen är Eastnines första i Riga, en marknad med brist på moderna kontorslokaler. Byggnaden är belägen på Kr. Valdemāra iela som är en av Rigas största huvudgator med närhet både till stadskärnan och området Skanste, Rigas numera mest attraktiva och moderna kontorsområde som växer fram till ett nytt CBD. Utöver satsningar från fastighetsägare görs just nu även flertalet infrastrukturinvesteringar i Skanste.

Alojas Biznesa Centrs är en av Rigas modernaste byggnader uppförd 2009. Köpeskillingen för A-klass kontorsfastigheten uppgick till 24,8 MEUR och den uthyrningsbara ytan uppgår till 9 000 kvadrater. Fastigheten är fullt uthyrd med hyresgäster såsom Luminor och Ellex Klavins. I transaktionen ingick även två fullt uthyrda fastigheter i direkt anknytning till Alojas Biznesa Centrs. På samma tomt finns

detaljhandelsfastigheten "Alojas Kvartals" och därutöver en B-klass kontorsfastighet på Alojas iela 6, vilka medför möjligheten att i framtiden expandera Alojas Biznesa Centrs. Fastigheterna har en total uthyrningsbar yta om 2 600 kvadratmeter och köpeskillingen uppgick till 4,8 MEUR.

Den totala köpeskillingen uppgick därmed till 29,6 MEUR och motsvarar en direktavkastning på uppskattningsvis

7 %. Fastigheterna finansieras inledningsvis till 100 % med eget kapital, med hänsyn till Eastnines starka kassaposition. Förvärvet tillför Eastnine cirka 2,4 MEUR i årliga hyresintäkter och tillsammans med färdigställandet av det tredje tornet i 3Burės kommer bolagets fastighetsportfölj vara värd cirka 153 MEUR och årliga hyresintäkter uppgå till cirka 11 MEUR, jämfört med 6,5 MEUR vid årsskiftet.

"Alojas är i gott skick och mycket välanpassad till sina hyresgäster. Närliggande Miera Street är populär bland hipsterkulturen och uppskattad av den yngre generationen anställda.

Ivars Pommers, Head of Real Estate Practice Ellex Klavins



ALOJAS BIZNESA CENTRS

Uthyrbar area: 9 000 kvm

Köpeskillning: 24,8 MEUR

Vakansnivå: 0 procent

Största hyresgäster: Luminor (tidigare Nordea) och Ellex Klavins

Pro forma siffror

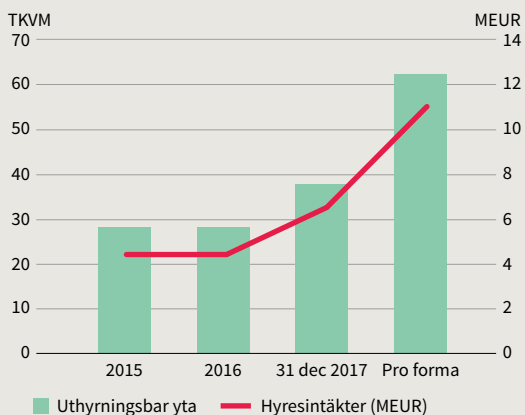
INTJÄNINGSKAPACITET				
MEUR	Pro forma	31 dec 2017	2016	2015
Antal fastigheter	4	2	1	1
Uthyrningsbar yta, tkvm	62,2	37,8	28,4	28,4
Hysesintäkter	10,9	6,5	4,4	4,4
Driftnetto	9,1	5,0	3,9	4,0
Förvaltningsresultat	7,6	4,2	2,8	2,9
Uthyrningsgrad, %	97,8	97,0	95,1	99,3
WAULT, år	3,1	2,5	2,3	2,1
Belåningsgrad, %	44,1	30,3	56,4	60,6
Genomsnittlig räntekostnad, %	2,3	2,6	3,0	3,0
Direktavkastning, %	5,9	5,4	6,4	6,7
Fastighetsvärde	152,7	107,5	60,9	59,7
Fastighetsvärde, EUR per kvm	2 455	2 443	2 143	2 102

PRO FORMA JUSTERINGAR

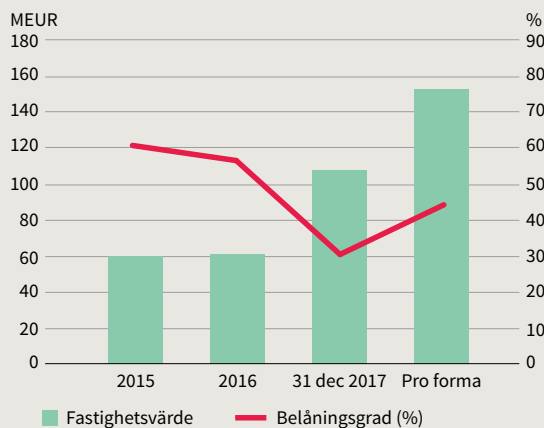
- Slutfört förvärv av Alojás Biznesa Centrs under Q1 2018
- Leverans av 3Burés utvecklingsprojekt, förväntat i Q3 2018
- Banklån i Vertas upptaget i Q1 2018

Tabellen visar nyckeltal för fastigheter ägda vid periodens slut, baserat på resultat för de senaste tolv månaderna eller estimat för fastigheter som ägts kortare period. Tabellen ger en översikt men är inte en prognos.

HYSESINTÄKTER NÅR 11 MEUR



PRO FORMA FASTIGHETSVÄRDE 153 MEUR



Fastighetsfonder

Eastnines portfölj består av fastighetsinnehav genom indirekta investeringar i East Capital Baltic Property Fund II och East Capital Baltic Property Fund III. Totalt finns åtta fastigheter i fonderna, varav sju är belägna i Tallinn och en är belägen i Riga.

Fondernas syfte är att investera i och förvalta fastigheter i Baltikum, inriktade på attraktiva lägen i de tre baltiska huvudstäderna. Fondernas fokus är på fastigheter med stabila kassaflöden och förbättringspotential genom hyresgästförändringar och renoveringar eller utbyggnationer. Investeringar avser fastigheter inom hotell, kontor, logistik och handel.

EAST CAPITAL BALTIC PROPERTY FUND II

East Capital Baltic Property Fund II startade 2012 och är fullinvesterad. I portföljen finns fem fastigheter, varav fyra är belägna i Tallinn och en i Riga. I Tallinn finns fastigheterna Rimi Logistics, Metro Plaza, Tānassilma Logistics och Mustamäe Keskus, medan Deglava är belägen i Riga. Fondens mål är att förvärva och förvalta fastigheter med väletablerade hyresgäster och hållbara hyresvillkor.

Handelsfastigheten Deglava har under året hållits stängd efter reparationsarbetet av tidigare upptäckta konstruktionsbrister, och har därmed varit en negativ bidragsgivare till fonden under året. Förvaltningsteamet har utvecklat fastigheten till ett multihyresgästkoncept och förhandlar med nya potentiella hyresgäster. Fondens första avyttring genomfördes i oktober då shoppinggallerian GO9 såldes och Eastnine har under 2017 mottagit 9 MEUR av försäljningslikviden. Övriga fastigheter visar en fortsatt stark utveckling, med Tānassilma Logistics som den starkaste bidragsgivaren till fondens positiva utveckling.

EAST CAPITAL BALTIC PROPERTY FUND III

East Capital Baltic Property Fund III lanserades 2015 och investerar framför allt i köpcentrum och handelsfastigheter med väletablerade hyresgäster, men

även logistik- och kontorsfastigheter. Fokus är på fastigheter där möjlighet finns att tillföra värde genom förändringar i hyresgästmixen, moderniseringar och om- eller utbyggnationer. Fondens tre innehav är alla belägna i Tallinn. Eastnines investeringsåtagande uppgår till 20 MEUR, varav drygt 14 MEUR hade investerats vid slutet av 2017.

Fondens första investering gjordes i januari 2016 då Vesse Retail Centre förvärvades, ett välkänt handelsområde i Tallinn med en total uthyrningsbar yta om 23 300 kvadratmeter. Hilton Tallinn Park Hotel var fondens andra förvärv, som slutfördes i augusti 2016. Under året har båda fastigheterna visat en stark utveckling med stabila kassaflöden. I september 2017 slutfördes förvärvet av Nehatu Logistics, med en uthyrningsbar yta om 77 000 kvadratmeter. Fastigheten består av fem A-klasslokaler lämpliga för logistik, samt industriell och kommersiell verksamhet.



Metro Plaza, Tallinn



Hilton Tallinn Park Hotel, Tallinn

EAST CAPITAL BALTIC PROPERTY FUND II

Eastnines andel i fonden: 46 %

Värdeförändring 2017: 13,8 %

Fondens livslängd är till 2019 med möjlighet till förlängning upp till tre år.

EAST CAPITAL BALTIC PROPERTY FUND III

Eastnines andel i fonden: 27 %

Värdeförändring 2017: 9,1 %

Fondens livslängd är till 2023 med möjlighet till förlängning upp till två år.



Året i korthet

- **SHOPPINGGALLERIAN G09 I VILNIUS** avyttrades under oktober 2017 och Eastnine mottog sin andel av försäljningslikviden, motsvarande 9 MEUR
- **TALLINN-BASERADE NEHATU LOGISTICS** förvärvades i september 2017 och Eastnine investerade ytterligare 6 MEUR i fonden, som en neddragning av investeringsåtagandet
- **RIGA-BASERADE DEGLAVA** retail center var fortsatt stängd efter upptäckten av konstruktionsproblem under 2016

FASTIGHETSFONDER

15%

av substansvärdet vid årsskiftet

Övrigt

Segmentet omfattar alla innehav som inte är fastigheter; den ryska modekedjan Melon Fashion Group, makedonska banken Komercijalna Banka Skopje samt innehaven i East Capitals fonder Eastern Europe Small Cap Fund (f.d. East Capital Deep Value Fund) och Global Frontier Markets Fund. Avyttringar inom segmentet sker successivt och på sikt ska samtliga innehav i segmentet avyttras.



ELON FASHION GROUP (MFG)

är en av de största och snabbast växande modekedjorna i Ryssland. Under de tre varumärkena Zarina, befree och Love Republic hade företaget 551 butiker i slutet av 2017. Den generella stabiliseringen av den ryska ekonomin fortsatte, stödd av låg inflation, stärkt rubel och lönetillväxt. Den förbättrade makroekonomin gynnade detaljhandeln, med stärkt konsumentförtroende och stigande butikstrafik. Ett gynnsamt klimat för MFG, som visade en stark försäljningstillväxt på 11 % för helåret och nådde rekordhöga 1,5 MDRUB i EBITDA. Det första halvåret hade en blygsam utveckling, påverkat av den försvagade rubeln mot euron medan den totala omsättningen uppvisade positiv tillväxt. MFG hade ett mycket starkt andra halvår där tidigare satsningar lönade sig och försäljningstillväxten mycket hög.

Fokus för året var på utvärdering av nya butikskoncept, optimering av butiksyta genom omlokalisering och nedläggning av butiker med låg potential. Satsningar har även gjorts inom fast fashion och IT. Onlineförsäljningen tog fart, både egna och tredjepartskanaler, och stod för 6,7 % av den totala försäljningen under året. IT-investeringar möjliggjorde för lanseringen av en snabbare och mer användarvänlig plattform för varumärkenas webbbutiker. *Läs mer om Melon Fashion Group på www.melonfashion.ru*

EAST CAPITAL EASTERN EUROPE SMALL CAP FUND

Eastern Europe Small Cap, tidigare Deep Value Fund, investerar i små- och medelstora, mestadels noterade, östeuropeiska bolag. Fonden redovisade röda siffror för

det första halvåret men upplevde efter en förbättrad makroekonomisk miljö i hela Östeuropa, med Ryssland och Balkan i spetsen, en vändning. I dessa länder, vilka är fokus för fondens nya strategi, noterades BNP-tillväxtsiffror bland de högsta i Europa under 2017 och likviditeten återvänder. Eastnine fortsatte att gradvis avyttra sitt innehav i fonden och sålde drygt 9 MEUR under 2017.

EAST CAPITAL GLOBAL FRONTIER MARKETS FUND

East Capital Global Frontier Markets Fund har ett globalt fokus på unga och växande marknader. För att kombinera hög tillväxt, attraktiva värderingar och riskjusterad avkastning investerar fonden i noterade, likvida aktier i ett brett spektrum av länder och sektorer. Fonden hade under året en mycket positiv utveckling och framöver väntas tillväxt och försiktiga omvärderingar tillsammans med återvändande investerarintresse ligga till grund för fondens kommande värdeutveckling.

Fonden förblir i portföljen som en likvid placering tills vidare.

KOMERCIJALNA BANKA SKOPJE

Komercijalna Banka Skopje (KBS), noterad på den makedonska börsen, är Makedoniens största bank mätt i tillgångar och kapital. Bankens låneportfölj domineras till mer än 80 procent av företagslån och inlåningen kommer främst från privatkunder, där bankens marknadsandel uppgår till cirka 30 procent. Landet gick in i 2017 med fortsatt politisk instabilitet men stabiliserades efter att en ny regering bildats och publicerat sitt åtgärdsprogram för de kommande fyra åren. KBS gynnades av den förbättrade makroekonomiska miljön och hade en blygsam, men positiv, värdeförändring för helåret. För helåret redovisade banken en nettovinst om 820,6 MMKD, en ökning med 5,3 % jämfört med föregående år.

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

NYCKELTAL MELON FASHION GROUP, MRUB

	2017	2016	2015	2014
Försäljning	13 869	12 474	12 563	11 192
EBITDA	1 507	647	798	481
Nettoreultat	769	131	273	44
Försäljningstillväxt, %	11,2	-0,7	12,3	24,8
Bruttomarginal, %	52,5	47,6	46,0	53,3
EBITDA-marginal, %	10,9	5,2	6,4	4,3
Antal butiker, periodens utgång	551	558	642	669
Jämförbar försäljningstillväxt, %	6,5	-2,2	3,9	0,2



MELON FASHION GROUP

Eastnines andel av bolaget: 36 %

Värdeförändring 2017: 18,0 %

EAST CAPITAL EASTERN EUROPE SMALL CAP FUND

Eastnines andel i fonden: 59 %

Värdeförändring 2017: -4,7 %

EAST CAPITAL GLOBAL FRONTIER MARKETS FUND

Eastnines andel i fonden: 20 %

Värdeförändring 2017: 18,4 %

KOMERCIJALNA BANKA SKOPJE

Eastnines andel av bolaget: 10%

Värdeförändring 2017: 1,2 %

Zarina AW 2017 kampanj

Året i korthet

- **MELON FASHION GROUP** hade under året en jämförbar försäljningstillväxt på 11 procent, drivet främst av inhemsk konsumtion och utvecklingen av onlineförsäljningen
- **DRYGT 9 MEUR** av Eastnines innehav i East Capital Eastern Europe Small Cap Fund avyttrades
- **EASTNINES INNEHAV I EAST CAPITAL GLOBAL FRONTIER MARKETS FUND** hade ett starkt år och förblir i portföljen som en likvid placering tills vidare
- **KOMERCIJALNA BANKA SKOPJE** gynnas av den stärkta makromiljön i Makedonien och redovisade ett nettoresultat om 820,6 MMKD

ÖVRIGT

37%

av substansvärdet vid årsskiftet

Aktien

AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet i Eastnine uppgick per den 31 dec 2017 till 3,66 MEUR (3,66 MEUR) fördelat på 24 816 033 (28 161 563) aktier. Skillnaden i antalet utestående aktier jämfört med vid föregående årsslut är hänförlig till makulerade aktier under 2017. Varje aktie i Eastnine berättigar till en röst.

KURSVÄCKLING OCH OMSÄTTNING

Under 2017 steg aktiekursen (SEK) med 22 procent i nominella termer. Eastnines aktie gav en utdelningsjusterad avkastning om 24 procent, vilket kan jämföras med MSCI Emerging Markets Europe (SEK) som ökade med 9 procent. Högsta slutkurs noterades den 28 december till 82,00 SEK och lägsta den 12 januari till 65,50 SEK. Börsvärdet per den 31 december 2017 uppgick till 2 029 MSEK, eller 206 MEUR. Under året omsattes totalt 12 608 827 Eastnine-aktier, varav Nasdaq Stockholm stod för 100 procent av omsättningen. Den genomsnittliga dagsvolymen uppgick till 50 210 aktier motsvarande ca 3,6 MSEK.

SUBSTANSVÄRDE

Eastnines substansvärde per aktie beräknas som värdet på summan av tillgångar (alla investeringar plus alla andra tillgångar, såsom likvida medel) minus skulder delat med antalet utestående aktier, exklusive eventuella av bolaget återköpta aktier. Det totala substansvärdet publiceras i bolagets delårsrapporter.

UTDELNING

Eastnines årliga utdelning ska uppgå till minst 50 % av förvaltningsresultatet från direktägda fastigheter, enligt ny utdelningspolicy som fastställdes av styrelsen i september 2017. Därutöver, med hänsyn tagen till Bolagets finansiella ställning och investeringsmöjligheter, kan styrelsen besluta om aktieinlösen eller aktieåterköp. Under Eastnines omvandlingfas till ett fokuserat fastighetsbolag, vilken förväntas vara slutförd före slutet av 2020, ska den årliga utdelningen uppgå till minst 2,0 % av substansvärdet per aktie, per utgången av föregående år.

Eastnine kommer att föreslå till årsstämman 2018 att betala en ordinarie utdelning för 2017 om 2,10 SEK (0,90 SEK) per aktie, motsvarande 0,21 EUR (0,09 EUR) per aktie, med halvårsvisa utbetalningar.

ÅTERKÖP

Bolaget initierade den 20 maj 2016 ett återköpsprogram av bolagets egna aktier så länge som aktien handlas med en rabatt över 20 % mot senast publicerade substansvärde i svenska kronor. Inför det fjärde kvartalet 2017 togs den 20-procentiga tröskeln bort och bolaget fortsatte då återköp av egna aktier så länge de handlades under sitt substansvärde. Under 2017 återköpte bolaget 2 656 258 aktier motsvarande 10,7 procent av bolagets utestående aktier till ett värde motsvarande 19,9 MEUR och till en snittkurs på 72,20 kr per aktie.

ÄGARE

Eastnine hade per den 31 dec 2017, 5 124 aktieägare. De 10 största ägarna kontrollerade 48,5 % av antalet utestående aktier i bolaget, motsvarande 12 077 894 aktier. Eastnine har en större aktieägare, East Capital Holding AB, som genom direkta och indirekta innehav per den 31 dec 2017 representerade 19,9 procent av röster och aktier i bolaget.

Eastnines aktie gav en utdelningsjusterad avkastning om 24 procent

FAKTA

Noterat på	Nasdaq Stockholm, Mid Cap
Sektor	Finans
Noterat sedan	9 november 2007
ISIN	SE002158568
Ticker	EAST
Reuters	EAST9.ST
Bloomberg	EAST SS
Senaste aktiekurs	www.eastnine.com

SUBSTANSVÄRDETS OCH AKTIENS UTVECKLING

	2017	2016	2015
Substansvärde per aktie, EUR	10,57	9,67	9,00
Substansvärde per aktie, SEK	104	93	82
Substansvärde per den 31 dec, MSEK	2 384	2 372	2 322
Aktiekurs vid årets slut, SEK	81,75	66,75	50,75
Lägsta betalt, SEK	65,50	45,10	41,50
Högsta betalt, SEK	81,75	67,50	62,00
Börsvärde vid årets slut, MSEK	2 029	1 880	1 429
Överkurs/underkurs mot NAV per den 31 dec	-21%	-28%	-38%
Total omsättning antal aktier, miljoner	12,6	14,0	8,7
Genomsnittlig omsättning per handelsdag, antal aktier	50 210	55 510	34 490

Utveckling för jämförelseindex

MSCI Emerging Markets Europe Total Return Index, EUR	7%	30%	-7%
MSCI Emerging Markets Europe Total Return Index, SEK	9%	36%	-8%

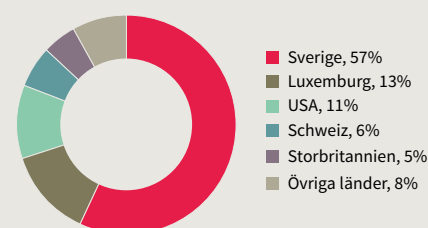
DE 10 STÖRSTA AKTIEÄGARNA

	Antal aktier	Innehav, %
East Capital Holding Aktiebolag	4 941 155	19,9
Luxembourg AIF Clients Account	1 745 355	7,0
SIX SIS AG. W8IMY	1 176 736	4,7
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	751 165	3,0
CBNY – Norges Bank	748 770	3,0
Nordnet Pensionsförsäkring AB	600 148	2,4
Nordea Investment Funds	592 000	2,4
JPM Chase NA	563 474	2,3
Ruty Invest AB	549 748	2,2
Kestutis Sasnauskas	409 343	1,6
Summa 10 största aktieägarna	12 077 894	48,5
Övriga aktieägare	12 738 139	51,5
Summa	24 816 033	100,0

NYCKELTAL PER DEN 31 DECEMBER 2017

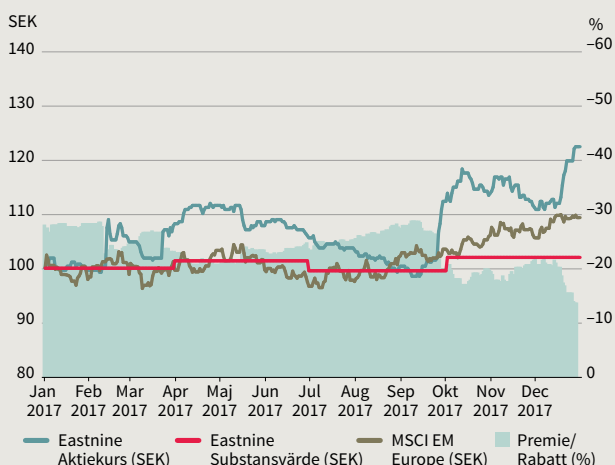
	EUR	SEK
Substansvärde (NAV) per aktie	10,57	104
Stängningskurs per aktie	8,32	81,75
NAV utveckling per aktie	9,3	9,9
Aktiekursutveckling (utdelningsjusterat)	20,7%	23,8%

ÄGARFÖRDELNING PER LAND (FEM STÖRSTA)



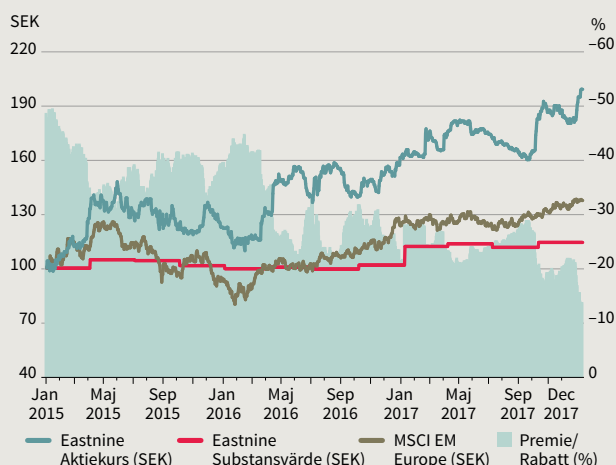
Källa: Euroclear Sweden AB

KURSUMTECKLING 2017, INDEXERAT



Källa: Thomson Reuters

KURSUMTECKLING 2015–2017, INDEXERAT



Risker och riskhantering

RISKHANTERING

Eastnine är genom sin verksamhet exponerat mot olika slags risker. I takt med att verksamheten inriktas allt mer mot direktägda fastighetsinvesteringar i Baltikum begränsas den totala risknivån i portföljen eftersom Eastnines fastighetsstrategi är att långsiktigt äga kommersiella fastigheter i A-läge med stabila hyresgäster och låga vakanser, vilket historiskt har visat sig innebära lägre volatilitet i kassaflödet och lägre affärsrisk. Inriktningen mot fastigheter i de baltiska huvudstäderna begränsar även andra risker såsom valutarisk, aktieprisrisk, och geopolitisk risk, medan exponeringen mot ränte- och kreditrisk ökar. Våra risker delas in i operationell risk, portföljrisk och

likviditetsrisk på koncernnivå. Vidare görs riskbedömningar kring hyresintäkter, utvecklingsprojekt, finansiering, värdeförändringar, miljö och fastighetstransaktioner för den direktägda fastighetsverksamheten.

Eastnine har som mål att erbjuda aktieägare en så god riskjusterad avkastning som möjligt, vilket innebär att riskhantering och riskuppföljning är en viktig och integrerad del av vår verksamhet. Vi strävar efter att ha en låg sammanvävd finansiell risk och använder olika verktyg för att löpande identifiera, värdera och begränsa våra risker. Eastnine gör kvartalsvisa riskbedömningar i form av en intern analys av bolagets exponering mot olika riskfaktorer som presenteras för styrelsen. Vid behov tar bolaget

fram en handlingsplan som sedan följs upp. I samband med investeringsbeslut beaktas den potentiella nya investeringens påverkan på Eastnines sammanvägda risk. Eastnine använder verktyg såsom bland annat räntederivat och valutasäkring för att hantera och begränsa den finansiella risken.

Riskhanteringen sköts av Bolagets företagsledning i enlighet med relevanta policyer som fastställts av styrelsen. Hanteringen av finansiella risker sköts primärt av Eastnines finansfunktion i enlighet med Bolagets finanspolicy.

Risker och riskhantering beskrivs vidare i not 17 på sidorna 55–56.

KONCERNNIVÅ – EASTNINE AB

RISK	HANTERING
Operationell risk Risken för förluster till följd av bristande rutiner eller system, eller på grund av okunskap om nya regelverk som påverkar verksamheten.	Översyn och uppdatering av interna rutiner och system görs löpande. Inom revisionsuppdraget granskar Eastnines revisorer de interna rutinerna och rapporterar direkt till styrelsen en gång per år. Under 2017 har Bolaget renodlat sin bolagsstruktur, vilket bedöms minska den operationella risken, genom att avsluta de tidigare ägarbolagen i Luxemburg och Cypern och flytta denna verksamhet till Estland och Sverige. Då företaget endast har ett fåtal anställda föreligger ett personberoende. Styrelsen har antagit en kontinuitetspolicy som omfattar Bolagets centrala funktioner och som ses över årligen. De operationella riskerna bedöms som låga.
Portföljrisk Risken för förluster till följd av att värdet på tillgångarna i Eastnines investeringsportfölj sjunker. Faktorer som kan påverka portföljutvecklingen omfattar bland annat volatilitet, diversifiering och likviditet samt marknadsrisker såsom valutarisk, ränterisk och aktieprisrisk.	I takt med att Eastnine ökar sin exponering mot Baltikum och minskar sin exponering mot Ryssland och övriga Östeuropa och helt noterade innehav, minskar portföljens volatilitet och marknadsrisker. Däremot kommer även diversifiering och likviditet att successivt minska, vilket i sin tur leder till en högre portföljrisk. Det är Eastnines bedömning att den nya inslagna strategin med att investera i förstklassiga kommersiella fastigheter med stabila hyresgäster i de baltiska huvudstäderna innebär en sammanlagt lägre portföljrisk med lägre volatilitet och högre förutsägbarhet.
Likviditetsrisk Risken för att likviditetsbehov inte kan täckas.	Genom löpande kassaflödesprognoser för de kommande 12 månaderna kan Eastnine förutse sitt likviditetsbehov och planera finansieringen därefter. Bolaget hade vid utgången av 2017 en kassa som motsvarade 17 % av det totala substansvärdet. Likviditetsrisken i den löpande verksamheten bedöms vara låg. Bolagets framtida förvärvsmöjligheter inom fastighetssektorn är beroende av att icke-kärntillgångar kan avyttras. En stor del av dessa är mindre likvida, vilket kan påverka Bolagets förvärvstakt och öka risken för att Bolaget går miste om värdeskapande investeringsmöjligheter.

DIREKTÄGDA FASTIGHETER

RISK	HANTERING
Hyresintäkter Hyresintäkterna är avgörande för kassaflödet i de direktägda fastigheterna, och påverkar även fastighetsvärderingen.	Risken i hyresintäkter begränsas av Eastnines koncentration till fastigheter i de mest attraktiva kommersiella lägena, vilka historiskt har lägre vakans och säkrare hyresnivåer.
Hyresnivå	Hyresavtalen tecknas generellt på 3-5 år och i nybyggda fastigheter längre, vilket ger en successiv anpassning till marknadshyror. Den stora merparten av hyrorna är bundna till konsumentprisindex. Däremot påverkas hyresavtalen generellt inte av en sänkning av index.
Vakanser	Risken för ökade vakanser bedöms vara liten med hänsyn till fastigheternas attraktiva lägen, moderna lokaler och stabila hyresgäster. Rådande makroindikatorer talar för fortsatt god ekonomisk tillväxt i regionen. Vakansnivån vid utgången av 2017 var 3,0%.
Hyresgäststruktur	Risken i hyresgäststruktur hanteras genom att erbjuda förstklassiga kontorslokaler som tilltalar stabila hyresgäster med god betalningsförmåga. Hyresgästerna representerar olika branscher, med en större del nordiska eller internationella välkända namn. Betalningsförmågan hos hyresgästerna är god och hyresförlusterna försumbara under 2017.
Utvecklingsprojekt Utvecklingsprojekt är förenade med risk för ökade byggkostnader och försenad tidsplan, samt uthyrningsrisk.	Vid slutet av 2017 hade Eastnine ett större utvecklingsprojekt i Vilnius med en uthyrningsgrad på 98 %. Beräknad färdigställning är fjärde kvartalet 2018. Projektet löper enligt plan avseende såväl kostnader som tid.
Finansiering Risken för förluster till följd av att tillgången till kapital minskar och/eller att kostnaden för kapital ökar, vilket även kan begränsa möjligheterna att göra förvärv.	Finansieringsrisken begränsas i Eastnines finanspolicy som stipulerar en räntetäckningsgrad på minst 2,0x samt belåningsgrad på högst 65 %. Vidare använder Eastnine finansiella derivat (ränteswappar) för att säkra räntenivån. Vid slutet av 2017 säkrades 100 % av räntan i fastighetslånen, med en räntebindning på 5,8 år. Belåningsgraden uppgick till 30,3 % och räntetäckningsgraden till 4,4x. Den finansiella risken bedöms som låg, och tillgången till kapital bedöms vara god med utrymme för refinansiering inom ramen för befintliga krediter.
Värdeförändringar Risken för förluster från negativa värdeförändringar i fastighetsbeståndet. Fastighetsvärdet påverkas av externa faktorer såsom marknadens avkastningskrav och räntor, såväl som av förändringar i hyresnivåer och vakanser.	Risken för negativa värdeförändringar hanteras främst genom att erbjuda moderna och attraktiva kontorslokaler på de bästa lägena och därigenom attrahera och behålla stabila hyresgäster, vilket minskar risken för vakanser och hyressänkningar. Fastighetsvärdet fastställs genom att samtliga fastigheter värderas externt en gång per år. Samtliga fastigheters verkliga värde justeras sedan kvartalsvis med det operativa kassaflödet samt upplupen skatt och värdeförändring i eventuella derivat, med utgångspunkt i de externa värderingarna. Signifikanta och oförutsedda förändringar i vakanser eller hyresvillkor kan förändra omvärdering utöver den årliga externa värderingen.
Fastighetstransaktioner Risken för uteblivna förvärv eller förvärv till ofördelaktiga villkor på grund av begränsat utbud.	För Eastnine handlar transaktionsrisken uteslutande om förvärv, och hanteras genom att Eastnine har en organisation med gedigen fastighetserfarenhet och ett brett nätverk på de relevanta marknaderna, vilket innebär att Eastnine kan ta del i de transaktioner som är intressanta för Bolaget. Eastnines "buy and hold"-strategi gör att utbudet på intressanta objekt ökar, samtidigt som Bolagets strategiska och finansiella mål sätter tydliga ramar för vilken risknivå som är acceptabel.
Miljö Risken för negativa konsekvenser till följd av miljöpåverkan.	Eastnine arbetar aktivt för att minska negativ miljöpåverkan genom energieffektiva fastigheter. Det är Bolagets mål att samtliga fastighetsprojekt ska uppföras enligt certifieringskrav och att nyförvärv, om de inte redan är miljöcertifierade, snarast ska inleda arbetet. Syftet är att minska Bolagets sammantagna miljöpåverkan och samtidigt hålla nere kostnaderna för hyresgästen.

Bolagsstyrningsrapport

För Eastnine AB (publ) ("Bolaget") innebär bolagsstyrning det sätt på vilket Bolaget verkar och är organiserat i syfte att tillvarata alla aktieägars intressen och nå Bolagets mål att lämna en långsiktigt god avkastning.

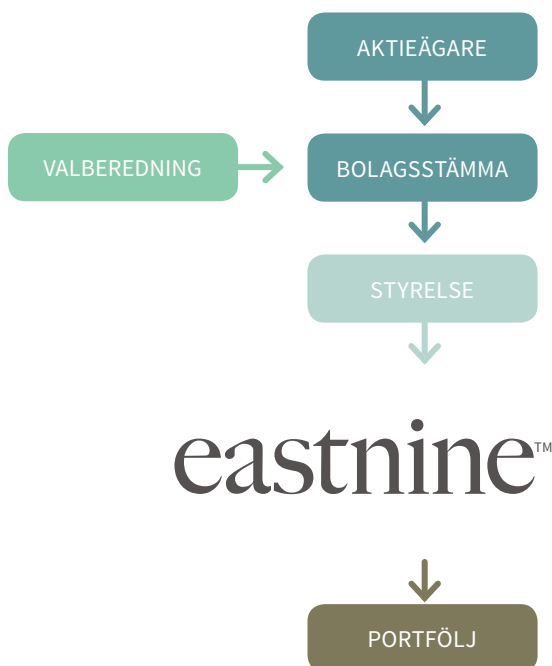
Bolagsstyrningen i Eastnine bygger på både externa och interna regelverk. De externa regelverken är aktiebolagslagen, Nasdaq Stockholms Regelverk för emittenter, Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"), samt andra tillämpliga svenska och utländska lagar och bestämmelser. Bolagets interna ramverk omfattar bolagsordningen, regler och riktlinjer för bolagsstyrning, styrelsens arbetsordning, instruktionen till verkställande direktören och de policydokument som Bolaget har antagit. Bolaget följer Koden.

BOLAGETS SYFTE OCH KARAKTÄR

Eastnine är ett publikt aktiebolag, etablerat 2007, som ämnar att investera i fastigheter belägna i de baltiska huvudstäderna. Bolaget genomgår en omvandling från att ha varit ett diversifierat östeuropeiskt investmentbolag till ett baltiskt fastighetsbolag, och transformationen förväntas vara slutförd före slutet av 2020.

Bolagets syfte är att skapa högsta möjliga riskjusterade avkastning till Bolagets aktieägare genom långsiktigt ägande och aktiv förvaltning.

BOLAGSSTYRNINGSTRUKTUR



STYRELSEN I EASTNINE

Styrelsens sammansättning

Enligt bolagsordningen ska Bolagets styrelse bestå av tre till sex ledamöter utan suppleanter. Styrelseledamöterna utses av bolagsstämman för en period om ett år. Vid årsstämman 2017 omvaldes styrelseledamöterna Göran Bronner, Lars O Grönstedt, Peter Elam Håkansson, Liselotte Hjorth och Nadya Wells. Lars O Grönstedt omvaldes som styrelseordförande.

Styrelsens oberoende

Enligt tillämpliga regelverk anses Göran Bronner, Lars O Grönstedt, Liselotte Hjorth, och Nadya Wells vara oberoende i förhållande till Bolaget och dess ledning samt i förhållande till Bolagets större aktieägare. De oberoende styrelseledamöterna har tillsatts på grund av sina betydande erfarenheter av internationell företagsledning och affärsverksamhet, samt sina ledande befattningar och styrelsearbete i olika noterade företag.

Peter Elam Håkansson anses inte vara oberoende i förhållande till större aktieägare, då han är närstående till East Capital, som under 2017 var en större aktieägare i Bolaget såsom detta begrepp definieras i Koden. Den 31 december 2017 fanns det inte några andra större aktieägare i Bolaget såsom detta begrepp definieras i Nasdaq Stockholms Regelverk för emittenter och Koden.

Mer information om respektive styrelseledamot finns på sidorna 36–37.

Styrelsens ansvar och uppgifter

Bolagets styrelse har det övergripande ansvaret för Bolagets organisation, förvaltning och finansiella rapportering. Styrelsen ansvarar därmed även för att utvärdera och fatta beslut om samtliga investeringar och avyttringar vilka VD och ledningsgruppen verkställer genom Bolagets investeringsorganisation. Styrelsen beslutar vidare om frågor som är relaterade till den egna kapitalstrukturen, som att initiera distributioner till aktieägarna eller öka kapitalet tillgängligt för investeringar, till exempel genom utgivning av nya aktier eller upptagande av lån.

Styrelsen granskar regelbundet investeringsstrategin och utvärderar huruvida den är i Bolagets aktieägars bästa intresse. Styrelsen utvärderar också befintliga investeringar, kontrollerar hur ledningen sköter sina uppgifter och beslutar om ledningens ersättning.

Styrelsens arbete styrs av den arbetsordning som styrelsen har antagit. Styrelsens ordförande Lars O Grönstedt leder styrelsearbetet och har fortlöpande kontakt med verkställande direktören och Bolagets övriga ledningsfunktioner för att övervaka Bolagets verk-

samhet. Styrelsen har också utformat och godkänt en arbetsordning för verkställande direktören samt ett antal policydokument.

Bolagets under 2017 avgående VD Mia Jurke, CFO Lena Krauss, samt CIO och under 2017 tillträdande VD Kestutis Sasnauskas deltog också i styrelsemötena under 2017 för att rapportera från sina respektive områden.

Styrelsen håller minst fem ordinarie styrelsemöten per år. Fler möten kan eventuellt hållas för att till exempel diskutera och besluta om investeringsförslag och andra strategiska frågor.

STYRELSEMÖTEN OCH HUVUDSAKLIGA ÄMNEN

Under 2017 hölls totalt 22 styrelsemöten. De huvudsakliga ämnen som behandlades under mötena var:

MÖTE	HUVUDSAKLIGT ÄMNE
1/2017	Konstituerande möte efterföljande inval av Göran Bronner
2/2017	Möte angående strategi
3/2017	Möte för godkännande av bokslutskommuniké
4/2017	Möte angående strategi
5/2017	Möte angående strategi
6/2017	Möte angående strategi
7/2017	Möte för att diskutera investeringsförslag
8/2017	Möte för godkännande av Årsredovisning 2016
9/2017	Godkännande av kallelse och yttranden till årsstämman 2017 per capsulam
10/2017	Möte för att diskutera rebranding
11/2017	Möte för att godkänna Q1 2017 rapport
12/2017	Konstituerande möte
13/2017	Möte angående strategi
14/2017	Möte angående VD-rekrytering
15/2017	Möte för att godkänna Q2 2017 rapport
16/2017	Strategimöte
17/2017	Möte ang. omorganisering av bolagsstruktur
18/2017	Möte för godkännande av Q3 2017 rapport
19/2017	Möte ang. omorganisering av bolagsstruktur
20/2017	Möte ang. omorganisering av bolagsstruktur
21/2017	Möte för att diskutera investeringsförslag
22/2017	Godkännande av protokoll per capsulam

Utvärdering av styrelsen

Styrelsens arbete utvärderas kontinuerligt och utvärderingen används för att utveckla styrelsearbetet och som grund för valberedningens utvärdering av styrelsens sammansättning. Under 2017 utvärderades styrelsen av bolagets styrelseordförande, såväl som av de oberoende medlemmarna i valberedningen, för att få information till valberedningens arbete med att ta fram förslag inför årsstämman 2017.

Revisionsutskottet

Revisionsutskottets uppgifter utförs av styrelsen i sin helhet sedan juni 2016. Styrelsen behandlar den finansiella rapporteringen, samt värderings- och revisionsfrågor. Bolagets auktoriserade revisor från KPMG rapporterade sin översiktliga granskning av delårsrapporter till styrelsen under året.

Ersättning till styrelseledamöterna

Den 15 maj 2017 beslutade årsstämman att ersättningen till styrelsens ordförande skulle uppgå till 1 200 000 kronor i årsarvode för tiden fram till årsstämman 2018. Övriga styrelseledamöter skulle erhålla ett årsarvode på 400 000 kronor vardera för samma period. Årsstämman beslutade enligt valberedningens förslag att arvode till styrelseledamot efter särskild överenskommelse med Bolaget får faktureras genom ett bolag eller en rörelse. Om så sker ska det fakturerade arvodet justeras för sociala avgifter samt mervärdesskatt i syfte att uppnå kostnadsneutralitet för Bolaget.

Ersättningsutskott

Med beaktande av det begränsade antalet anställda i Bolaget bedömer styrelsen att något ersättningsutskott inte behöver inrättas. De uppgifter som skulle ha ålegat ett ersättningsutskott utförs i stället av hela styrelsen.

LEDNINGEN I EASTNINE

VD och ledningen ansvarar för att den löpande förvaltningen av verksamheten utförs enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar. Ledningen ansvarar även för de interna kontroller som är nödvändiga för styrelsens granskning och kontroll av investeringsaktiviteterna. Ledningen rapporterar regelbundet till styrelsen beträffande dessa frågor.

Ersättning till ledningen

Ersättningen till verkställande direktören och CFO bestod under året av fast och rörlig lön samt pensions- och försäkringsförmåner. Styrelsen beslutar efter eget gottfinnande om rörlig lön ska utgå till ledningen. Beslutet bygger på interna utvärderingskriterier där aktiekursutvecklingen och substansrabatten är de två tyngst vägande kriterierna. Målen fastställs och utvärderas årligen av styrelsen. Maximal rörlig lön är 50 procent av den fasta lönen. Under 2017 har styrelsen beviljat både den avgående verkställande direktören och CFO en rörlig lön för 2016 på 50 procent av fast lön. Kestutis Sasnauskas erhöll ingen rörlig ersättning under året. Under 2017 har styrelsen även beviljat den avgående verkställande direktören en rörlig lön för 2017 på 50 procent av fast lön.

Under 2018 beviljades en rörlig lön för 2017 på 37,5 procent av den fasta lönen till den verkställande direktören och 50 procent till CFO, av en maximal rörlig lön på 50 procent av den fasta lönen.

Den verkställande direktören och CFO hade under 2017 individuella premiebaserade pensionsplaner, enligt vilka Bolaget erlägger premier motsvarande 10 procent av den fasta lönen upp till 10 inkomstbasbelopp och premier motsvarande 20 procent av den fasta lönen på lönedelen som överstiger 10 inkomstbasbelopp.

Styrelsen ämnar att föreslå en uppdatering av ledningsgruppens individuella pensionsplaner under 2018, för att återspegla ITP/marknadsmässiga pensionsnivåer för ledande befattningshavare.

Detaljerad information om ersättningen till ledningen finns i not 6 på sida 48.

Verkställande direktören

Verkställande direktören ansvarar för den dagliga verksamheten i Bolaget enligt instruktioner från styrelsen samt övriga riktlinjer och policydokument. Tillsammans med styrelseordföranden förbereder den verkställande direktören dagordningen för styrelsemötena och ansvarar för framtagande av erforderligt beslutsunderlag. Dessutom ser den verkställande direktören till att styrelsen fortlöpande får information om Eastnines utveckling och marknadsinformation, så att den kan fatta välgrundade beslut.

Den verkställande direktören Kestutis Sasnauskas sitter i två styrelseuppdrag utanför Bolaget, Agro Region och Rytu Invest, och har ett betydande ägandeskap i det senare. Rytu Invest är en av bolagets 10 största aktieägare. Mer information om verkställande direktören finns på sidan 38.

Aktierelaterade incitamentsprogram

Eastnine har inte några aktierelaterade incitamentsprogram.

INTERNKONTROLL

Den interna kontrollen inom Eastnine är utformad för att hantera risker avseende den finansiella rapporteringen och investeringsverksamheten. Detta innefattar bland annat att säkerställa att köp och försäljning av värdepapper redovisas tillförlitligt, att innehaven värderas korrekt samt att information på ett effektivt och korrekt sätt förmedlas till marknaden. Styrelsen har ansvaret för att övervaka investeringsverksamheten och säkerställer genom fastställda rapporteringsrutiner och relevanta utarbetade policyer att de får tillgång till nödvändig information. Samtliga policyer beprövas vad gäller lämplighet, och godkänns årligen av styrelsen.

Styrelsen upprätthåller en god och effektiv kontrollmiljö vad gäller investeringsverksamheten och den finansiella rapporteringen genom tydlig fördelning av ansvar och befogenheter till ledning och medarbetare. Styrelsen diskuterar redovisningsfrågor, värderingar och den finansiella rapporteringen. Bolagets ledning följer löpande upp att policyer, instruktioner och administrativa avtal efterlevs.

Styrelsen i Eastnine gör varje år en avvägning huruvida bolaget är i behov av en internrevisionsfunktion, en oberoende granskningsfunktion som gör löpande granskningar och lämnar rapporter till styrelse och ledning med rekommendationer till förbättringar avseende den interna kontrollen kring företagets verksamhet,

såsom outsourcade servicefunktioner och interna förfaranden, för att bibehålla god styrning och efterlevnad av bolagets policyer.

Styrelsen gjorde under 2017 bedömningen att bolaget, på grund av dess begränsade storlek, och fullgoda kompetens att utvärdera servicefunktioner och den interna verksamheten på egen hand, inte är i behov av en internrevisionsfunktion.

Eastnine agerar i enlighet med god sed på aktiemarknaden och följer regelbundet upp att Bolaget efterlever noteringsavtalet.

BOLAGSSTÄMMA

Bolagsstämman är Bolagets högsta beslutande organ, och det är vid denna som aktieägarna kan utöva sitt inflytande. Stämman ska avhållas inom sex månader efter räkenskapsårets slut. Alla aktieägare som är registrerade i aktieboken och som har anmält sitt deltagande i tid har rätt att delta i bolagsstämman. Aktieägare kan rösta för det totala antalet aktier de äger och får åtföljas av högst två biträden. Aktieägare som inte kan närvara kan företrädas av ombud.

Bolagsstämman behandlar bland annat frågor som rör val till styrelse, i förekommande fall val av revisor, utdelning, fastställande av resultat- och balansräkning samt ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och verkställande direktören. Aktieägare har rätt att få ärende behandlat på bolagsstämman förutsatt att vederbörlig anmälan har tillställts Bolaget i god tid innan kallelsen till bolagsstämman sänds ut.

Bolagsstämman är en viktig kommunikationskanal till aktieägarna. I samband med årsstämman bjuds samtliga aktieägare också in till ett seminarium om Bolagets marknader och utveckling. Aktieägare uppmuntras att delta i bolagsstämman, och alla aktieägare får en skriftlig inbjudan och kallelse till denna. Styrelsen och företagsledningen är närvarande vid bolagsstämman för att svara på frågor från aktieägarna.

Årsstämman 2017

Årsstämman 2017 hölls den 15 maj 2017 på IVAs Konferenscenter i Stockholm. Samtliga handlingar från årsstämman – kallelse, handlingar som föredrogs på stämman och komplett stämmoprotokoll – finns tillgängliga på www.eastnine.com.

Årsstämman 2017 besöktes av 60 personer, däribland aktieägare som representerade totalt 45,6 procent av Bolagets aktier, styrelseordförande, tillgängliga styrelseledamöter, alla anställda samt ett antal inbjudna gäster.

Årsstämman 2017 godkände bland annat fastställning av resultat för verksamhetsåret 2016, ansvarsfrihet för ledning och styrelse, utdelningsförslag, antalet styrelseledamöter samt styrelsearvode. Stämman godkände även att bolagets bolagsordning skulle uppdateras med avseende på bolagets "firma". Stämman godkände

vidare styrelsens förslag att minska aktiekapitalet genom indragning av egna aktier, samt att öka aktiekapitalet genom en fondemission. Styrelsen bemyndigades att besluta om förvärv av egna aktier i enlighet med det för stämman framlagda förslaget.

VALBEREDNINGEN

Valberedningens uppgift är att utvärdera styrelsen och dess arbete inför årsstämman, förbereda och presentera förslag till stämman avseende stämмоordförande, styrelseledamöter och styrelseordförande samt att i förekommande fall föreslå revisorer. Valberedningen har också uppgiften att föreslå arvoden till styrelsen, eventuella arvoden till styrelseutskott och arvoden till Bolagets revisorer samt att lämna förslag till process för att utse valberedning inför nästa årsstämma. Alla aktieägare har möjlighet att lämna förslag till valberedningen.

Arbetet i valberedningen under 2017/2018

Enligt beslut på årsstämman den 15 maj 2017 ska Eastnine ha en valberedning bestående av minst tre och högst fyra ledamöter, varav högst tre ledamöter skall utses av de tre största aktieägarna (eller ägargrupperna) i Bolaget som önskar utse en representant. Övriga ledamöten är Bolagets styrelseordförande. Valberedningen inför årsstämman 2018 har bestått av:

- David Bliss, som representant för Lazard Asset Management
- Lars O Grönstedt, i egenskap av styrelseordförande i Eastnine
- Magnus Lekander, som representant för East Capital (ordförande)
- Mathias Svensson, som representant för Keel Capital.

Valberedningens sammansättning tillkännagavs genom pressmeddelande och på Bolagets webbplats den 4 oktober 2017.

Inga arvoden har utbetalats till valberedningens ledamöter för deras arbete.

Aktieägarna har beretts tillfälle att lämna förslag till valberedningen. Valberedningens förslag till årsstämman 2018 framgår av kallelsen till stämman och finns också på www.eastnine.com.

Årsstämman 2018

Årsstämman 2018 kommer att hållas tisdagen den 24 april 2018 klockan 15.00 på IVA Konferenscenter, Grev Turegatan 16 i Stockholm. Mer information finns på www.eastnine.com.

REVISORER

Externa revisorer

Den 21 april 2015 beslutade årsstämman om omval av det registrerade revisionsbolaget KPMG som revisor för tiden intill slutet av årsstämman 2019. Därmed har inget beslut tagits i detta avseende

under årsstämman 2017. Det noterades vidare att KPMG hade meddelat Bolaget att Anders Malmeby kommer att agera som huvudansvarig revisor så länge bolaget och aktiebolagslagen tillåter.

Arvode till revisorerna

Bolagets revisorer har erhållit arvode för revision och annan föreskriven granskning samt för rådgivning som har föranletts av iakttagelser vid revision och granskning. Under verksamhetsåret 2017 uppgick arvoden till revisorerna till totalt 51 TEUR.

Kommunikation med Bolagets revisorer

Styrelsen, som sedan juni 2016 övertagit revisionsutskottets uppgifter, upprätthåller regelbunden kontakt med revisorerna. Revisorerna deltar i styrelsemöten när årsrapporter samt de av revisorerna granskade delårsrapporterna behandlas. Revisorerna framför då sina observationer från revisionen och redogör för sin bedömning av Bolagets interna kontroll. Styrelsen träffar dessutom revisorn en gång om året, där revisorn rapporterar sina iakttagelser direkt till styrelsen utan närvaro av verkställande direktör och CFO.

REVISOR – KPMG AB

Huvudansvarig revisor:

Anders Malmeby

Född 1955

Auktoriserad revisor för KPMG AB. Ansvarig revisor för Eastnine sedan 2013. Övriga revisionsuppdrag: Concentric, Bravida, UC, Bankgirocentralen (BG), Teracom.

Styrelse



LARS O GRÖNSTEDT

Styrelseordförande sedan 2015,
styrelseledamot sedan 2012

Oberoende i förhållande till bolaget, bolagets ledning samt bolagets större aktieägare. Född 1954.

Utbildning

Kandidatexamen i språk och litteratur från Stockholms Universitet och civilekonomexamen från Handelshögskolan i Stockholm.

Arbetslivserfarenhet

För närvarande senior rådgivare åt Nord Stream. 2001–2006 VD för Svenska Handelsbanken och bankens ordförande 2006–2008.

Andra styrelseuppdrag

Ordförande i Vostok Emerging Finance, Vostok New Ventures, Manetos Group och Manetos Smart Buildings, ordförande i Realcap Ventures, vice ordförande i Riksgälden, samt ordförande i Trygg-Stiftelsens presidium.

Eget och närståendes innehav:

3 282 aktier per den 1 mars 2018.



PETER ELAM HÅKANSSON

Styrelseledamot sedan 2014

Ej oberoende i förhållande till bolagets större ägare. Född 1962.

Utbildning

Civilekonomexamen från Handelshögskolan i Stockholm, studerat vid EDHEC i Lille.

Arbetslivserfarenhet

Grundare av samt ordförande och investeringsansvarig i East Capital. Erfarenhet från tillväxt- och frontiermarknader sedan tidigt 1990-tal, och finansiella marknader sedan tidigt 1980-tal. Flertalet chefsbefattningar på Enskilda Securities, senaste uppdraget var som aktiechef i Norden och globalt analysansvarig.

Andra styrelseuppdrag

Ordförande i East Capital samt innehar ett antal styrelseuppdrag inom East Capital-koncernen. Styrelsemedlem i Bonnier Business Press och Atlantic Grupa i Kroatien. Ordförande i stiftelsen bakom Swedish Music Hall of Fame, och styrelsemedlem i stiftelsen Inter Peace Sweden.

Eget och närståendes innehav:

5 780 253 aktier per den 1 mars 2018.



LISELOTTE HJORTH

Styrelseledamot sedan 2014

Oberoende i förhållande till bolaget, bolagets ledning samt bolagets större aktieägare. Född 1957.

Utbildning

Ekonomie kandidatexamen från Lunds Universitet.

Arbetslivserfarenhet

Mer än 30 års erfarenhet från finansbranschen, med fokus på finansmarknad, fastigheter och risk. Hon har haft ledande befattningar inom SEB, dels som vVD och Koncernkreditchef samt dels som chef för SEB:s globala fastighetskunder och del av SEB:s ledning i Frankfurt.

Andra styrelseuppdrag

Styrelseordförande i White arkitekter, styrelseledamot i Kungsleden, Rikshem och Hoist Finance.

Eget och närståendes innehav:

2 000 aktier per den 1 mars 2018.



GÖRAN BRONNER

Styrelseledamot sedan 2017

Oberoende i förhållande till bolaget, bolagets ledning samt bolagets större aktieägare. Född 1962.

Utbildning

Civilekonom från Stockholms Universitet.

Arbetslivserfarenhet

Flertalet positioner inom Swedbank, senast som bankens Chief Financial Officer och dessförinnan Chief Risk Officer, med 30 års erfarenhet från den globala finansmarknaden. Grundare av Tanglin Asset Management, och tjänstgjorde som bolagets Chief Investment Officer. Har haft flertalet positioner inom SEB. Tjänstgör sedan 2017 som rådgivare åt EQT.

Andra styrelseuppdrag

Ordförande i Mabro, styrelsemedlem i CTT Systems och Bluestep, samt håller ett antal styrelseuppdrag inom Lovima-koncernen, ett helägt privat bolag.

Eget och närståendes innehav:

150 000 aktier per den 1 mars 2018.



NADYA WELLS

Styrelseledamot sedan 2016

Oberoende i förhållande till bolaget, bolagets ledning samt bolagets större aktieägare. Född 1970.

Utbildning

MBA från INSEAD, MA i modern historia och moderna språk från Oxford Universitet, samt MSc i Global hälsa från Genève Universitet.

Arbetslivserfarenhet

Över 20 års erfarenhet från tillväxt- & gränsmarknader som investerare och bolagsstyrningsexpert. Arbetade med Capital Group i 13 år, senast som portföljförvaltare och analytiker mot EMEA marknader. Tidigare investeringsförvaltare på INVESCO Asset Management.

Andra styrelseuppdrag

Styrelseledamot i Sberbank Russia, Barings Emerging Europe och responsAbility Investments.

Eget och närståendes innehav:

0 aktier per den 1 mars 2018.

STYRELSENS SAMMANSTÄLLNING

Namn	Funktion	Medborgarskap	Oberoende	Aktieinnehav per 1 mars 2018	Invalid	Närvaro styrelsemöten 2017
Lars O Grönstedt	Ordförande	Sverige	Ja	3 282	2012	22/22
Peter Elam Håkansson	Ledamot	Sverige	Nej	5 780 253	2014	17/22
Liselotte Hjorth	Ledamot	Sverige	Ja	2 000	2014	22/22
Nadya Wells	Ledamot	Schweiz/Storbritannien	Ja	0	2016	22/22
Göran Bronner	Ledamot	Sverige	Ja	150 000	2017	22/22

Ledning



KESTUTIS SASNAUSKAS

VD sedan 2017

Ej oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare. Född 1973.

Utbildning

Ekonomistudier vid Handelshögskolan i Stockholm, Vilnius universitet samt Gotlands universitet.

Arbetslivserfarenhet

2016–2017 Chief Investment Officer Eastnine, 1997–2016 Partner, medgrundare, Ansvarig för private equity och fastigheter, East Capital, 1995–1997 Analytiker på Enskilda Securities.

Eget och närståendes innehav i Eastnine AB

409 343 aktier per den 1 mars 2018.



LENA KRAUSS

CFO sedan 2014

Född 1976

Utbildning

Civilekonomexamen med inriktning mot finans från Svenska Handelshögskolan (Hanken) i Helsingfors.

Arbetslivserfarenhet

2008–2013 Byråchef och seniorkonsult Diplomat Communications AB, Stockholm, 2004–2007 Investor Relations Director Tele 2 AB, Stockholm, 2004 Partner Shared Value Ltd, London, 2000–2003 Aktieanalytiker Alfred Berg ABN Amro, Stockholm, London och Helsingfors.

Eget och närståendes innehav i Eastnine AB

3 258 aktier per den 1 mars 2018.

Medarbetare



EMIL HOLMSTRÖM
Analytiker, Stockholm



ERIC STADLER
Project Manager & Corporate Secretary, Stockholm



FARZAD BAHADOR
Financial Controller, Stockholm



GRETA DORTHÉ
Administrative & Executive Coordinator, Stockholm



IRMANTAS TRIMONIS
Project Administration Manager, Vilnius



JULIUS NIEDVARAS
Head of Lithuanian Operations, Vilnius



LILIA KOUZMINA
Senior Analytiker, Stockholm



MEELIS SOKMAN
Head of Estonian Operations, Tallinn



RUTA NARUTAVICE
Business Centre Manager, Vilnius



TATJANA POTREBKO
Finance manager, Vilnius

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Eastnine AB (publ), (Eastnine, Bolaget) organisationsnummer 556693-7404, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari–31 december 2017.

KONCERNEN

Eastnine är ett svenskt investeringsbolag noterat på Nasdaq Stockholm. Bolagets affärsidé är att skapa högsta möjliga riskjusterade avkastning till aktieägarna, genom att erbjuda exponering mot en unik portfölj av framförallt fastighetsinvesteringar i de baltiska huvudstäderna, främst genom direktägande. Eastnine äger även onoterade bolag och fondinvesteringar i Östeuropa, som förväntas avyttras inom de närmsta åren.

Bortsett från innehavet i Melon Fashion Group (MFG) hanteras samtliga investeringsaktiviteter i Eastnine AB:s (publ) (Bolaget) operativa dotterföretag Baltic Cable Holding OÜ och East Capital Explorer Investments AB. Aktier i MFG innehas av Eastnine AB. När referens sker till investeringsverksamheten i denna rapport avser detta transaktioner som görs i dessa operativa dotterföretag samt MFG. Rapporteringsvaluta är euro (EUR).

RESULTAT

Årets resultat uppgick till 17,1 MEUR (13,3 MEUR) inklusive 17,6 MEUR (16,9 MEUR) i värdeförändringar på aktier i dotterföretag och intresseföretag, vilket motsvarar ett resultat per aktie om 0,70 EUR (0,49 EUR).

Melon Fashion Group värderades upp med 5,7 MEUR. Den underliggande tillgången i rubel värderades upp med 8,7 MEUR på grund av förbättrad lönsamhet med stöd av starkare lokal valuta och god utveckling av nya koncept, samt av lägre räntor i Ryssland vilket resulterar i lägre genomsnittlig vägd kapitalkostnad (WACC). Omräkning från rubel till euro hade en negativ effekt om -2,9 MEUR.

Utöver uppvärderingen av MFG, utgjordes den större delen av värdeförändringen på aktier i dotterföretag och intresseföretag i periodens resultaträkning av värdeförändringar hänförliga till innehaven i Vertas om 0,8 MEUR, 3Burés om 5,2 MEUR, 3Burés development om 1,5 MEUR, East Capital Baltic Property Fund II om 2,8 MEUR, East Capital Baltic Property Fund III om 1,4 MEUR, East Capital Eastern Europe Small Cap Fund om -1,4 MEUR, East Capital Global Frontier Markets Fund om 1,9 MEUR och Komercijalna Banka Skopje om -0,4 MEUR.

Vidare erhöles utdelningar från East Capital Baltic Property Fund II om 1,1 MEUR, Komercijalna Banka Skopje om 0,5 MEUR och Melon Fashion Group om 2,0 MEUR. Vänligen se not 2 Segmentrapportering för mer information.

Årets resultat inkluderar utdelning från East Capital Explorer Investments AB om 0,5 MEUR (vidaredistribution av utdelningen från Komercijalna Banka Skopje, se ovan), övriga intäkter om 0,9 MEUR (0,7 MEUR) främst avseende återbetalning av förvaltningsavgifter från fonder, samt kostnader om 3,5 MEUR (4,5 MEUR), vilka i sin helhet är hänförliga till moderbolaget. Finansiella intäkter och kostnader uppgick till totalt +0,6 MEUR (+0,1 MEUR).

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

En extra bolagsstämma i januari valde in Göran Bronner som ny styrelsemedlem.

Årsstämman i maj godkände namnändring från East Capital Explorer AB till Eastnine AB (publ).

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

I september togs beslut om ny utdelningspolicy och finansiella mål som reflekterar transformationen till ett fastighetsbolag, samt om fortsatta återköp upp till NAV/aktie.

I december stärktes Eastnines baltiska team med rekryteringen av Meelis Šokman som ansvarig för den estländska verksamheten.

INVESTERINGAR OCH AVYTTRINGAR

MEUR	2017	2016
Vertas	29,1	-
3Burés development	7,2	0,3
EC Baltic Property Fund III	6,0	4,8
Summa investeringar	42,4	5,0
EC Baltic Property Fund II	9,8	-
EC Eastern Europe Small Cap Fund	8,1	12,2
Trev-2 Group	5,7	-
EC Bering Ukraine Fund Class R	1,3	-
EC Global Frontier Markets Fund	-	21,6
Starman	-	83,6
Summa avyttringar	24,9	117,4

* East Capital (EC)

DIREKTÄGDA FASTIGHETER

I juni 2017 förvärvade Eastnine kontorsfastigheten Vertas i Vilnius för 29,1 MEUR. Vidare investerades totalt 7,2 MEUR i 3Burés development.

FASTIGHETSFONDER

Sedan 2015 har Eastnine ett åtagande att investera 20 MEUR i East Capital Baltic Property Fund III. Per 31 december 2017 hade 14,1 MEUR av åtagandet dragits ned av fonden, varav 6,0 MEUR under 2017, och återstående åtagande uppgick till 5,9 MEUR. Vidare såldes andelar i East Capital Baltic Property Fund II för 9,8 MEUR.

ÖVRIGA

Under året såldes Trev-2 Group för en kontant köpeskilling om 5,7 MEUR. Vidare såldes andelar i East Capital Eastern Europe Small Cap Fund för 8,1 MEUR samt samtliga andelar i East Capital Bering Ukraine Fund Class R för 1,3 MEUR.

AKTIEINFORMATION

Aktiekapitalet i Eastnine uppgår till cirka 3,7 MEUR. Det totala antalet aktier i Eastnine AB per den 31 december 2017 uppgick till 24 816 033. Justerat för återköpta aktier i eget förvar, uppgick antalet utestående aktier till 22 948 205. Vägt genomsnittligt antal utestående aktier för rapportperioden var 24 334 377, justerat för aktieåterköp. I januari och maj 2017 sattes aktiekapitalet ned genom indragning av 2 500 000 respektive 845 530 återköpta aktier.

Stängningskursen per aktie den 29 december, årets sista handelsdag, var 81,75 SEK vilket motsvarade 6,97 EUR (66,75 SEK motsvarande 8,32 EUR). Justerat för utdelning steg Eastnine AB:s aktiekurs med 20,7 procent (27,3 procent) i EUR under året. Som jämförelse ökade MSCI EM Europe Index med 7 procent (30 procent) i EUR. I SEK steg Eastnine AB:s aktiekurs med 23,8 procent (33,2 procent), justerat för utdelning.

AKTIEÅTERKÖP OCH UTDELNING

Den 20 maj 2016 initierades ett återköpsprogram av bolagets egna aktier. Såsom meddelades den 26 september 2017 får återköp göras så länge bolagets aktie handlas till en rabatt mot sitt senast publicerade substansvärde per aktie i EUR. Detta är en ändring i det ursprungliga programmet som genomförts sedan maj 2016, varmed återköp inte fick göras till ett pris som översteg 80 % av substansvärdet per aktie. Bolaget har ett mandat att återköpa till och med årsstämman 2018, men får vid ingen tidpunkt inneha mer än 10 procent av de utestående aktierna i eget förvar.

Under perioden 1 januari–31 december 2017 återköpte Bolaget 2 656 258 aktier motsvarande 10,7 procent av Bolagets utestående aktier, till en snittkurs på 72,20 kr per aktie. Efter makulering av aktier, har bolaget totalt 1 867 828 återköpta aktier i eget förvar motsvarande 7,5 procent av utestående aktier.

På årsstämman 2017 beslutades att betala en ordinarie utdelning för 2016 om 0,90 SEK per aktie, motsvarande 0,09 EUR per aktie. Utbetalning till aktieägarna genomfördes i maj 2017.

Eastnine genomgår en omvandling från ett diversifierat östeuropeiskt investmentbolag till ett baltiskt fastighetsbolag. Transformationen förväntas vara slutförd före slutet av 2020. Enligt Eastnines utdelningspolicy ska utdelningen motsvara minst 50 % av förvaltningsresultatet (från direktägda fastigheter). Under uppbyggnadsfasen ska den årliga utdelningen uppgå till minst 2,0 % av substansvärdet per aktie vid utgången av föregående årsslut.

Eastnine kommer att föreslå till årsstämman 2018 att betala en ordinarie utdelning för 2017 om 2,10 SEK, eller 0,21 EUR, per aktie, motsvarande 2,0 % av NAV/ aktie. Vidare föreslås att utbetalning sker halvårsvis.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Under perioden 1 januari–15 mars 2018 återköpte Bolaget 539 944 aktier motsvarande 2,2 procent av Bolagets utestående aktier, till en snittkurs på 86,27 kr per aktie.

Andelar i East Capital Eastern Europe Small Cap Fund avyttrades till ett värde motsvarande 2,0 MEUR och i East Capital Global Frontier Markets Fund för 5,6 MEUR. Ytterligare investering om 3,5 MEUR gjordes i East Capital Baltic Property Fund III, och återstående åtagande uppgår därmed till 2,4 MEUR.

Eastnine expanderar sin portfölj till Riga genom förvärvet av A-klass kontorsfastigheten Alojjas Business Center och två angränsande fastigheter för 29,6 MEUR och tillför 11 600 kvm uthyrningsbar yta, samt en årlig hyresintäkt om 2,4 MEUR. Transaktionen slutfördes i februari 2018.

Valberedningen i Eastnine har beslutat att föreslå Johan Ljungberg och Peter Wågström för inval som nya styrelseledamöter vid bolagets årsstämma den 24 april 2018. Vidare föreslås sittande ledamot Liselotte Hjorth som ny styrelseordförande. Nuvarande ledamöter Göran Bronner och ordförande Lars O Grönstedt har avböjt omval.

RISKER OCH OSÄKERHETER

Bolaget är genom sin verksamhet exponerat mot olika slags risker.

Hantering av finansiella risker sköts av företagsledningen enligt en av styrelsen fastställd finanspolicy. Styrelsen kan i särfall godkänna avsteg från policyn.

Bolaget har exponering mot följande risker som uppstår genom användningen av finansiella instrument: marknadsrisk (aktiepriserisk, valutarisk och ränterisk), likviditetsrisk, kreditrisk samt operationell risk. Finanspolicyen stipulerar att moderbolaget inom ramen för sin dagliga verksamhet normalt inte ska vara belånad. Portföljbolagen har en självständig finansiering och hanterar också självständigt sin likviditetsrisk. Mer information återfinns i not 17 "Finansiella risker och riskhantering".

FRAMTIDA UTVECKLING

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.

PERSONAL OCH RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING

Den 31 december 2017 hade Eastnine AB sju anställda, varav tre kvinnor och fyra män. Enligt gällande riktlinjer föreslog styrelsen följande inför årsstämman 2017 beträffande ersättningar till ledande befattningshavare: ersättning utgörs av fast lön, rörlig lön, pensions- och försäkringsförmåner samt icke monetära förmåner och övrig ersättning. Styrelsen beslutar diskretionärt utifrån interna utvärderingskriterier huruvida rörlig lön skall utgå till ledande befattningshavare. Rörlig lön till ledande befattningshavare kan maximalt uppgå till 50 procent av den fasta lönen. Ledande befattningshavare har individuella, premiebaserade pensionsplaner enligt vilka bolaget erlägger premier motsvarande 10 procent av den fasta lönen upp till 10 inkomstbasbelopp och premier motsvarande 20 procent av lönedelar som överstiger 10 inkomstbasbelopp. För det fall bolaget säger upp den verkställande direktörens anställning har bolaget att iakta en uppsägningsperiod om sex månader. Därutöver är den verkställande direktören berättigad till ett avgångsvederlag motsvarande sex månadslöner.

Uppgifter om löner och aktuella riktlinjer för ersättningar, andra ersättningar samt sociala kostnader avseende styrelse, ledande befattningshavare och andra anställda framgår av not 6.

BOLAGSSTYRNING OCH STYRELSENS ARBETE

Styrelsen skall bestå av tre till sex ledamöter utan suppleanter. Styrelsens ledamöter väljs årligen vid årsstämman för tiden intill slutet av nästföljande årsstämma. Hela bolagsordningen återfinns på www.eastnine.com.

Information om hur bolaget styrs och kontrolleras, exempelvis genom styrelse och kommittéer, samt intern kontroll och riskhantering återfinns i avsnittet Bolagsstyrning på sidorna 32–39.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår att de till årsstämmans förfogande stående fria vinstmedlen i Eastnine AB (publ) disponeras på följande sätt:

Till Årsstämmans förfogande:

Överkursfond	277 425 481
Balanserat resultat	–55 711 238
Årets resultat	17 084 945
Summa EUR	238 799 188

Disponeras på följande sätt:

Utdelning till aktieägarna 2,10 SEK/aktie ¹⁾	4 766 689
Överförs i ny räkning	234 032 498
(varav överkursfond 277 425 481)	
Summa EUR	238 799 188

1) Utdelning betalas inte för Bolagets innehav av egna aktier, vars exakta belopp bestäms på avstämningsdagen för betalning av utdelningen. 1 EUR = 10,11 SEK den 28 februari 2018 (Källa: Reuters).

Resultaträkning

TEUR	Not	1 jan–31 dec 2017	1 jan–31 dec 2016
Värdeförändringar aktier i dotterföretag och intresseföretag	2	17 583	16 931
Erhållna utdelningar	3	1 497	–
Övriga intäkter	4	892	691
Personalkostnader	6	–2 262	–1 894
Övriga rörelsekostnader	5,7	–1 259	–963
Rådgivningskostnader vid uppsägning av investeringsavtal		–	–1 604
Rörelseresultat		16 451	13 161
Finansiella intäkter	8	749	203
Finansiella kostnader	8	–115	–61
Resultat före skatt		17 085	13 303
Skatt	9	–	–
Årets resultat¹⁾		17 085	13 303
Resultat per aktie, EUR			
hänförligt till moderbolagets aktieägare	10	0,70	0,49

Inga utspädnings effekter under perioderna.

1) Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

Balansräkning

TEUR	Not	31 dec 2017	31 dec 2016
Tillgångar			
Aktier i dotterföretag	15, 16, 17	153 963	195 993
Aktier i intresseföretag	15, 16, 17	48 613	–
Lån till koncernföretag	15, 16, 17, 18	25 100	20 900
Summa anläggningstillgångar		227 676	216 893
Övriga kortfristiga fordringar	16	0	2
Upplupna ränteintäkter	18	2 430	1 680
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12, 16	218	427
Kassa och bank	16	13 168	30 338
Summa omsättningstillgångar		15 816	32 447
SUMMA TILLGÅNGAR		243 492	249 340
Eget kapital	11		
Aktiekapital ¹⁾		3 658	3 655
Övrigt tillskjutet kapital/Överkursfond ²⁾		277 425	299 613
Balanserad vinst ²⁾		–55 711	–69 014
Periodens resultat ²⁾		17 085	13 303
Summa eget kapital		242 457	247 558
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder	13, 16	180	334
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14, 17	855	1 449
Summa kortfristiga skulder		1 035	1 783
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		243 492	249 340

1) Bundet eget kapital

2) Fritt eget kapital

Rapport över förändringar i eget kapital

TEUR	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital hänförligt till moder- bolagets aktieägare
2017				
Ingående eget kapital 1 jan 2017	3 655	299 613	-55 711	247 558
Periodens resultat	-	-	17 085	17 085
Totalresultat	-	-	17 085	17 085
Fondemission	3	-3	-	-
Utdelning till aktieägarna	-	-2 267	-	-2 267
Aktieåterköp	-	-19 920	-	-19 920
Utgående eget kapital 31 december 2017	3 658	277 425	-38 626	242 457

TEUR

2016				
Ingående eget kapital 1 jan 2016	3 654	318 920	-69 014	253 561
Periodens resultat	-	-	13 303	13 303
Totalresultat	-	-	13 303	13 303
Fondemission	1	-1	-	-
Utdelning till aktieägarna	-	-2 335	-	-2 335
Aktieåterköp	-	-16 971	-	-16 971
Utgående eget kapital 31 december 2016	3 655	299 613	-55 711	247 558

Rapport över kassaflöden

TEUR	1 jan–31 dec 2017	1 jan–31 dec 2016
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	16 451	13 161
Värdeförändringar aktier i dotterföretag och intresseföretag	-17 583	-16 931
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	-1 132	-3 770
Kassaflöde från förändring i rörelsekapitalet		
Ökning (-)/minskning (+) rörelsefordringar	210	-414
Ökning (+)/minskning (-) rörelseskulder	-747	1272
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 669	-2 912
Investeringsverksamheten		
Återbetalning av aktieägartillskott	11 000	52 700
Förvärv av resterande aktier i ECEX Holding SA	-	-2 000
Lån till dotterföretag	-4 200	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	6 800	50 700
Finansieringsverksamheten		
Utdelning till aktieägarna	-2 267	-2 335
Aktieåterköp	-19 920	-16 971
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-22 187	-19 306
Årets kassaflöde	-17 056	28 482
Kassa och bank vid årets början	30 338	1 918
Valutakursdifferenser i likvida medel	-115	-61
Likvida medel vid årets slut	13 168	30 338

Noter till de finansiella rapporterna

1 REDOVISNINGSPRINCIPER

ÖVERENSSTÄMMELSE MED NORMGIVNING OCH LAG

Redovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards ("IFRS") som utfärdats av International Accounting Standards Board ("IASB") i den lydelse som godkänts av EU-kommissionen för tillämpning inom Europeiska unionen. Vidare har Rådets för finansiell rapportering rekommendation RFR 1 tillämpats.

Redovisningsprinciperna har tillämpats konsekvent för alla perioder som finansiella rapporter avser, om inte annat anges.

Årsredovisningen godkändes för utfärdande av styrelsen den 20 mars 2018. Resultat- och balansräkningen blir föremål för fastställelse vid årsstämman den 24 april 2018.

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

I och med att Eastnine i enlighet med IFRS utgör ett investment-företag upprättas inte någon koncernredovisning, utan istället upprättas separata finansiella rapporter i enlighet med IFRS. Vidare upprättas, såsom tidigare, separata finansiella rapporter för moderbolaget i enlighet med RFR 2. Då det för närvarande inte finns några krav i enlighet med RFR 2 som gör att redovisningen blir annorlunda jämfört med IFRS, rapporteras dessa separata finansiella rapporter – både de som följer av IFRS och de som upprättas i enlighet med RFR 2 – som en gemensam uppsättning av finansiella rapporter.

NYA IFRS

Inga nya eller ändrade IFRS med tillämpning från 2017 har förändrat Bolagets redovisning.

Ett antal nya eller ändrade IFRS som träder i kraft för rapporteringsperioder som börjar 1 januari 2018 eller senare har publicerats av IASB. Bolaget planerar inte förtida tillämpning av dessa standarder och de bedöms inte komma att ha någon väsentlig påverkan på bolagets redovisning, vilket inkluderar de nya standarderna IFRS 9 Finansiella instrument, IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder samt IFRS 16 Leases.

Eastnines värdeskapande genom avkastning på investeringar är inte inom tillämpningsområdet för IFRS 15. Redovisningen av de mindre sidoordnade intäkter som är inom tillämpningsområdet för IFRS 15 bedöms inte komma att påverkas väsentligt av den nya standarden (som tillämpas från 2018). Väsentliga finansiella instrument utgörs för närvarande av investeringar i investmentföretags- verksamheten – andelar i dotterföretag och intresseföretag samt lån till koncernföretag – vilka värderas till verkligt värde via resultatet, samt av likvida medel. IFRS 9, som tillämpas från 2018, kommer inte att påverka redovisningen av dessa. Införande av IFRS 16 från 2019 kommer att innebära att alla leasingkontrakt, inklusive hyra av lokaler, aktiveras som tillgång och skuld och att redovisade kostnader utgörs av avskrivningar och ränta. Eastnine hyr lokaler i mindre omfattning och inga andra leasingavtal ger heller en väsentlig effekt.

VÄRDERINGSGRUNDER TILLÄMPADE VID UPPRÄTTANDET AV FINANSIELLA RAPPORTER

Aktier och andelar i investeringsverksamheten samt kortsiktiga placeringar redovisas till verkligt värde över årets resultat. Övriga finansiella och ickefinansiella tillgångar och skulder tas upp till anskaffningskostnad eller upplupet anskaffningsvärde.

FUNKTIONELL VALUTA OCH RAPPORTERINGSVALUTA

Bolagets funktionella valuta är euro (EUR), vilket även är rapporteringsvaluta. Följaktligen upprättas alla finansiella rapporter i EUR. Alla belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmast hela

tusental. Observera att viss sifferinformation inte summerar på grund av avrundningar.

BEDÖMNINGAR OCH UPPSKATTNINGAR I DE FINANSIELLA RAPPORTERNA

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen för tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Det faktiska utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och bedömningar ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs och i de framtida perioder som påverkas. Företagsledningen har med styrelsen diskuterat utvecklingen, val av och upplysningar om viktigare redovisningsprinciper och uppskattningar, samt tillämpningen av dessa principer och uppskattningar.

VIKTIGA BEDÖMNINGAR VID TILLÄMPNINGEN AV REDOVISNINGSPRINCIPER

Viktiga redovisningsmässiga bedömningar som gjorts vid tillämpningen av redovisningsprinciper beskrivs nedan:

INVESTMENTFÖRETAG

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.

Eastnine AB har fört samman flera investerare (aktieägarna) i syfte att investera i portföljbolag där Eastnine AB:s investeringsstrategi är att köpa attraktiva tillgångar för att sedan sälja dessa inom en över-skådlig framtid med förtjänst. Dessutom är Eastnine AB:s strategi att optimera långsiktig avkastning för aktieägarna genom att aktivt förvalta portföljen av investeringar. Kapitalet i portföljen är av långsiktig karaktär och gör det möjligt att investera över en hel konjunkturcykel. Underförstått i den aktiva förvaltningen är strategin exit via försäljning eller börsnotering av direktinvesteringar och via försäljning eller stängning av fondinvesteringar.

VIKTIGA KÄLLOR TILL OSÄKERHET I UPPSKATTNINGARNA

De källor till osäkerhet i uppskattningarna som anges nedan avser sådana som innebär en betydande risk för att tillgångars och skulders värde kan komma att behöva justeras i väsentlig grad under det kommande räkenskapsåret.

I de fall när investeringar inte handlas på en marknad som bedöms som aktiv och verkligt värde inte bestäms mot bakgrund av faktiska köpkurser utan med hjälp av värderingsmodeller (se nedan under finansiella instrument) finns en risk att innehaven kommer att ha betydligt annorlunda verkligt värde i kommande perioder. Bolaget tillämpar sina modeller på ett konsekvent sätt mellan perioderna, men beräkningen av verkligt värde karaktäriseras av osäkerhet. Baserat på de kontroller som tillämpas, anser Bolaget att de verkliga värden som redovisas i balansräkningen är väl genomarbetade och avvägda för att återspegla de underliggande ekonomiska värdena. För mer information, se känslighetsanalys under not 15.

KLASSIFICERING M.M.

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas användas i verksamheten eller betalas efter mer än 12 månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas erhållas eller betalas inom 12 månader räknat från balansdagen.

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.

INTÄKTER

Intäkter i kärnverksamheten består främst av värdeförändringar i portföljen, rådgivningstjänster till koncernföretag samt av utdelningar.

För poster som fanns i balansräkningen såväl vid ingången som vid utgången av perioden utgörs värdeförändringen av skillnaden i värde mellan dessa tidpunkter. För poster i balansräkningen som realiserats under perioden, utgörs värdeförändringen av skillnaden mellan erhållen likvid och värdet vid ingången av perioden. För poster i balansräkningen som förvärvats under perioden utgörs värdeförändringen av skillnaden mellan värdet vid utgången av perioden och anskaffningsvärdet.

KOSTNADER

Rörelsekostnader avser kostnader av en administrativ karaktär, såsom personal-, förvaltnings- och bankkostnader. Åtaganden att betala till avgiftsbaserade pensionsplaner kostnadsförs i rörelsens resultat när de tillhörande tjänsterna tillhandahålls.

SKATTER

Inkomstskatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i årets resultat förutom då den underliggande transaktionen redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

I sådana fall redovisas de tillhörande skatteeffekterna i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som skall betalas eller erhållas under det aktuella året, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen, samt justeringar av aktuella skatter som är hänförliga till tidigare perioder.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan aktier och andelar i investeringsverksamheten, lån till koncernföretag, kortfristiga placeringar, likvida medel och andra kortfristiga fordringar. På skuldsidan återfinns leverantörsskulder

REDOVISNING I OCH BORTTAGANDE FRÅN BALANSRÄKNINGEN

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets villkor. Förvärv och avyttringar av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen som är den dag då företaget förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgången. Upplåning redovisas när transaktionen slutförs, det vill säga på likviddagen.

Kundfordringar redovisas i balansräkningen när alla villkor i avtalet har uppfyllts. Skulder redovisas när motparten har presterat och det föreligger en avtalsenlig betalningsskyldighet, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits.

En finansiell tillgång (eller del därav) tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserats eller förfallit, eller när företaget väsentligen har överlåtit alla de risker och förmåner som är förenade med äganderätten. En finansiell skuld (eller del därav) tas bort från balansräkningen när den förpliktelse som anges i avtalet fullgjorts eller på annat sätt upphört.

KLASSIFICERING OCH VÄRDERING

Finansiella instrument redovisas initialt till ett anskaffningsvärde motsvarande instrumentets marknadsvärde, för fordringar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde med tillägg för transaktionskostnader. Ett finansiellt instrument klassificeras vid första redovisningen utifrån i vilket syfte instrumentet förvärvades. Klassificeringen avgör hur det finansiella instrumentet värderas efter första redovisningstillfället såsom beskrivs nedan.

FINANSIELLA TILLGÅNGAR VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE VIA ÅRETS RESULTAT

Verkligt värde fastställs enligt följande:

Ej noterade investeringar och investeringar för vilka information om marknaden inte är tillförlitlig

(a) Fastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde enligt IAS 40. Förändringar i verkligt värde av förvaltningsfastigheter redovisas som värdeförändring i resultaträkningen.

För att fastställa fastigheternas verkliga värde görs årligen en marknadsvärdering av samtliga fastigheter av en extern värderare. Under verksamhetsåret sker omvärdering sedan löpande med beaktande av fastighetens operativa kassaflöden samt övriga poster såsom uppskjuten skatt och marknadsvärdering av derivatinstrument, och redovisas utifrån intern värdering.

En byggnad som är under uppförande för framtida användning som förvaltningsfastighet bokförs till verkligt värde enligt IAS 40. Värdering görs av extern värderare årligen, då faktiska byggnadskostnader kompletteras med nuvärdesberäknade bedömningar om framtida kassaflöden och den prisnivå som beräknas kunna uppnås vid framtida försäljning till marknadsmässiga villkor.

Se not 16 för beskrivning av värderingsmetoder.

(b) Övriga ej noterade investeringar

Övriga ej noterade investeringar värderas vid förvärvet till sin anskaffningskostnad och därefter till verkligt värde enligt IFRS 13, med tillämpning av International Private Equity and Venture Capital Valuation Guidelines (IPEVC:s riktlinjer). I korthet används följande metoder, rangordnade: priset på nyligen genomförda transaktioner; oberoende tillförlitlig värdering som kan styrkas; annan värderingsmetod som bedöms ge bättre uppskattning, eller; värderingen vid föregående rapporteringstillfälle med beaktande av värdeförändringar till följd av händelser eller förändrade förhållanden. Bolaget kan, när det anser att detta behövs, ge en utomstående värderare i uppdrag att värdera en investering.

Investeringar noterade på aktiva marknader

Finansiella instrument noterade på aktiva marknader värderas i första hand till verkligt värde på grundval av, rangordnat: officiell stängningskurs på aktiv marknad; senaste transaktionskurs; genomsnitt av köp- och säljkurs om officiell stängningskurs eller senaste transaktionskurs ej är tillgänglig eller är äldre än 5 dagar.

En marknad anses aktiv om kurser lätt och regelbundet kan erhållas från börs, handlare, mäklare, branschorganisation, organisation som sammanställer marknadspriser eller tillsynsmyndigheter, och dessa priser motsvarar faktiska och regelbundet återkommande transaktioner på affärsmässiga villkor.

Investeringar noterade på marknader som inte är aktiva

Om villkoren för en aktiv marknad inte uppfylls ses marknaden som icke aktiv. Investeringar noterade på icke aktiva marknader värderas enligt IPEVC:s riktlinjer på samma sätt som alla ej noterade investeringar så som beskrivs ovan.

Not 1 forts.

Övriga innehav

Inlösningsbara fondandelar värderas till officiellt substansvärde (NAV) så snart detta publiceras.

LÅNE- OCH KUNDFORDRINGAR

Låne- och kundfordringar samt kortfristiga placeringar i form av depositioner i balansräkningen består av omgående tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt övriga fordringar. Låne- och kundfordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

NEDSKRIVNING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR

De redovisade värdena för Bolagets tillgångar, med undantag för finansiella tillgångar som redovisas till verkligt värde med värdeförändringar i årets resultat enligt IAS 39, prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov.

Vid varje rapporttillfälle utvärderar bolaget om det finns objektiva belägg för att en finansiell tillgång eller en grupp av tillgångar skall skrivas ned på grund av händelser eller förändringar som inneburit en betydande eller långsiktig negativ påverkan på framtida kassaflöden. Objektiva belägg innefattar inträffade observerbara förhållanden som har en negativ inverkan på möjligheten att återvinna anskaffningsvärdet.

Återvinningsvärdet för tillgångar tillhörande kategorin lånefordringar och kundfordringar vilka redovisas till upplupet anskaffningsvärde beräknas som nuvärdet av framtida kassaflöden diskonterade med den effektiva ränta som gällde då tillgången redovisades första gången. Tillgångar med kort löptid diskonteras inte. En nedskrivning redovisas som kostnad i årets resultat.

Nedskrivningar av lånefordringar och kundfordringar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde återförs om en senare ökning av återvinningsvärdet objektivt kan hänföras till en händelse som inträffat efter det att nedskrivningen gjordes.

EGET KAPITAL

FÖRVÄRV AV EGNA AKTIER

När egna aktier som utgör eget kapital förvärvas, redovisas det erlagda beloppet, inklusive direkta hänförliga kostnader och efter eventuella skatteeffekter, som ett avdrag från eget kapital.

UTDELNING

Innehavare av stamaktier har rätt att uppbära utdelning. Belopp och tidpunkt för utdelning skall föreslås till och beslutas av årsstämman. Utdelning reducerar eget kapital när den beslutats av årsstämman. Varje aktie berättigar också innehavaren till en röst vid bolagsstämma och alla aktier har samma rätt i bolagets nettotillgångar.

RESULTAT PER AKTIE

Beräkningen av resultat per aktie görs genom att dela årets resultat med det vägda genomsnittliga antalet aktier registrerade under året. Vid beräkningen av resultat per aktie efter utspädning justeras resultatet och det genomsnittliga antalet aktier för att ta hänsyn till utspädningseffekter på potentiella stamaktier. Det fanns inga utspädningseffekter under de rapporterade perioderna.

EVENTUALFÖRPLIKTELSER

En eventalförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser, eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

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

Not 2 forts.

TEUR 1 jan–31 dec 2016	Direktägda fastigheter	Fastighets- fonder	Övriga	Ofördelat	Summa
Värdförändringar i portföljen	2 326	1 808	31 119	–	35 254
Erhållna utdelningar	–	854	1 175	–	2 029
Övriga kostnader (inkl. förvaltningsavgifter)	-172	–	-2 717	-447	-3 336
Jämförelsestörande poster ¹⁾	-935	–	-6 682	-9 400	-17 017
Värdförändringar aktier i dotterföretag	1 219	2 662	22 896	-9 847	16 931
Övriga intäkter	–	27	550	115	691
Personalkostnader	–	–	–	-1 894	-1 894
Övriga rörelsekostnader	–	–	–	-963	-963
Rådgivningskostnader vid uppsägning av investeringsavtal ²⁾	–	–	–	-1 604	-1 604
Rörelseresultat	1 219	2 689	23 446	-14 193	13 161
Finansiella intäkter	203	–	–	–	203
Finansiella kostnader	–	–	–	-61	-61
Periodens resultat före skatt	1 421	2 689	23 446	-61	13 303
Tillgångar	30 419	36 656	99 631	82 634	249 340

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

2) Rådgivningskostnader relaterade till uppsägning av investeringsavtalet med East Capital

3 ERHÅLLNA UTDELNINGAR

TEUR	2017	2016
East Capital Explorer Investments AB	500	–
Melon Fashion Group	997	–
Summa	1 497	–

4 ÖVRIGA INTÄKTER

TEUR	2017	2016
Återbetalning av förvaltningsavgifter från fonder	717	576
Rådgivnings- och förvaltningstjänster till koncernföretag	175	115
Summa	892	691

5 ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

TEUR	2017	2016
Marknadsföring och PR	293	140
Legala tjänster	138	104
Tjänster tillhandahållna av närstående parter ¹⁾	39	65
Lokalhyra	116	95
Revisionsarvoden ²⁾	51	52
IT- och redovisningstjänster	79	–
Övriga externa kostnader	544	506
Summa	1 259	963

1) Tjänster tillhandahållna enligt serviceavtalet med East Capital International AB. Se not 18.

2) Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisning och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisorer att utföra samt rådgivning eller annat biträde som förädlas av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Se not 7.

6 ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARES ERSÄTTNINGAR

Ersättningar, övriga förmåner och sociala avgifter, TEUR	2017	2016
Ersättningar till styrelsen och VD	885	534
varav rörlig del	183	89
Övriga anställda	769	835
Summa	1 654	1 370
Sociala avgifter	585	512
varav pensioner	132	107
Summa	2 239	1 882
Medelantal anställda, Moderbolaget	2017	2016
Män	4	3
Kvinnor	4	4
Summa	8	7

ERSÄTTNINGAR TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

ERSÄTTNING TILL STYRELSEN

Den 15 maj 2017 beslöt årsstämman att styrelsens ordförande skall erhålla 1 200 000 SEK i ersättning intill nästa årsstämma. Övriga styrelseledamöter skall erhålla 400 000 SEK per person i ersättning för tiden intill nästa årsstämma.

ERSÄTTNINGAR TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH ÖVRIGA ANSTÄLLNINGSVILLKOR

Riktlinjerna beträffande ersättningar till bolagets ledande befattningshavare beslutas årligen på årsstämman, på förslag från styrelsen. Ersättning till ledande befattningshavare består av fast lön, rörlig lön och pensions- och försäkringsförmåner samt ickemonetära förmåner. Styrelsen beslutar diskretionärt utifrån interna utvärderingskriterier huruvida rörlig lön skall utgå till ledande befattningshavare. Rörlig lön till ledande befattningshavare kan maximalt uppgå till 50 procent av den fasta lönen. Dessutom har ledande befattningshavare en individuell premiebaserad pensionsplan, enligt vilka bolaget erlägger premier motsvarande 10 procent av den fasta lönen upp till 10 inkomstbasbelopp och premier motsvarande 20 procent av lönedelar som överstiger 10 inkomstbasbelopp. För det fall bolaget säger upp verkställande direktörens anställning har bolaget iakttagit sex månaders uppsägningstid. Dessutom har verkställande direktören rätt till ett avgångsvederlag motsvarande sex månadslöner. I det fall verkställande direktören säger upp sin anställning, är han skyldig att iakttaga sex månaders uppsägningstid.

Ersättningar och övriga förmåner, TEUR	2017					2016				
	Fast lön	Rörlig lön ¹⁾	Styrelse-arvoden	Pensions-kostnader	Summa	Fast lön	Rörlig lön ¹⁾	Styrelse-arvoden	Pensions-kostnader	Summa
Lars O Grönstedt, Ordförande ²⁾	–	–	132	–	132	–	–	121	–	121
Peter Elam Håkansson, Styrelseledamot ²⁾	–	–	44	–	44	–	–	30	–	30
Liselotte Hjorth, Styrelseledamot ²⁾	–	–	44	–	44	–	–	44	–	44
Nadya Wells, Styrelseledamot fr.o.m. 9 juni 2016	–	–	42	–	42	–	–	28	–	28
Göran Bronner, Styrelseledamot fr.o.m. 15 maj 2017	–	–	31	–	31	–	–	–	–	–
Alexander V.Ikonnikov, Styrelseledamot t.o.m. 9 juni 2016	–	–	–	–	–	–	–	12	–	12
Mikael Nachemson, Vice Ordförande 21 april 2015–9 juni 2016	–	–	–	–	–	–	–	22	–	22
Jenny Rosberg, Styrelseledamot 21 april 2015–9 juni 2016	–	–	–	–	–	–	–	12	–	12
Kestutis Sasnauskas, VD fr.o.m. 3 juli 2017, CIO 9 maj 2016–2 juli 2017	260	94	–	44	398	164	–	–	26	190
Mia Jurke, VD t.o.m. 2 juli 2017	149	88	–	22	259	178	89	–	29	296
Andra ledande befattningshavare	143	69	–	23	235	142	70	–	21	233
Summa	552	252	294	88	1,186	485	158	267	76	987

1) Under 2018 beslutade styrelsen att betala ut 163 TEUR i rörlig ersättning till ledande befattningshavare för 2017. Enligt styrelsens beslut erhöill den avgående VD:n Mia Jurke en ersättning motsvarande 88 TEUR

2) Styrelseledamöter som har fakturerat sina arvoden. Deras arvoden justerades för sociala avgifter och mervärdesskatt i syfte att hålla deras arvoden kostnadsneutralt i förhållande till övriga styrelseledamöters arvoden

7 ARVODE OCH KOSTNADERSÄTTNING TILL REVISORER

TEUR	2017	2016
KPMG		
Revisionsuppdrag	51	52
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	10	24
Skattekonsultationer	39	48
Övriga konsultationer	7	69
Summa	107	193

8 FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

TEUR	2017	2016
Ränteintäkter från koncernföretag	749	203
Summa finansiella intäkter	749	203
Valutakursdifferenser, netto ¹⁾	-115	61
Summa finansiella kostnader	-115	61

1) Valutakursvinster/förluster på likvida medel

9 SKATTER

Avstämning av effektiv skatt	2017		2016	
	%	TEUR	%	TEUR
Resultat före skatt		17 085		13 303
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	22,0	-3 759	22,0	-2 927
Skatteeffekt av ej skattepliktiga värdeförändringar i portföljen	-22,6	3 868	-28,0	3 725
Skatteeffekt av ej skattepliktig utdelning	-16,3	329	-	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	0,0	-4	0,0	-2
Ej redovisade skatteintäkter på skattemässigt resultat för året	-2,5	-435	-6,0	-796
Redovisad effektiv skatt	0,0	0	0,0	0

Den genomsnittliga skattesatsen uppgick till 0,0% (0,0%) på grund av ej skattepliktig värdeförändring.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är möjligt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster. Uppskjuten skatt på underskottsavdrag om 2,1 MEUR redovisas ej i balansräkningen, då eventuella framtida vinster mestadels bedöms utgöras av ej skattepliktiga intäkter från näringsbetingade innehav varpå de ackumulerade underskottsavdragen i dagsläget inte kommer att kunna nyttjas.

10 RESULTAT PER AKTIE

Resultat per aktie, EUR	2017	2016
Vinst per aktie, före och efter utspädning	0,70	0,49

Underlaget för de täljare och nämnare som använts i ovanstående beräkningar av resultat per aktie anges nedan:

Resultat per aktie, före och efter utspädning		
Årets resultat hänförligt till moderbolagets stamaktieägare, TEUR	2017	2016
Resultat hänförligt till moderbolagets stamaktieägare	17 085	13 303

Genomsnittligt antal utestående stamaktier, Tusental aktier	2017	2016
---	------	------

Genomsnittligt antal stamaktier, före och efter utspädning, justerat för effekterna av inlösenprogrammet och aktieåterköp	24 334	27 027
---	--------	--------

11 EGET KAPITAL

Utestående antal aktier, tusental	2017	2016
Utestående vid årets början	28 162	28 477
Återköpta aktier, makulerade	-3 346	-315
Utgående vid årets slut	24 816	28 162

EGET KAPITAL

ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL

Avser eget kapital som tillskjutits av ägarna. Häri ingår överkursbelopp som betalats i samband med nyemissioner.

BALANSERAT RESULTAT INKLUSIVE ÅRETS RESULTAT

Inkluderar resultat hänförligt till aktieägare i moderbolaget.

FRITT EGET KAPITAL

ÖVERKURSFOND

När nya aktier emitteras till överkurs, det vill säga att köparen betalar mer än aktiernas kvotvärde, skall ett belopp motsvarande det erhållna beloppet utöver kvotvärdet föras till överkursfonden.

BALANSERAT RESULTAT

Balanserat resultat utgörs av föregående års fria kapital efter eventuella reservavsättningar och efter att en eventuell vinstutdelning lämnats. Tidigare avsättningar till reservfond, exklusive överförda överkursfonder, ingår i denna eget kapital post.

KAPITALHANTERING

Kapitalet definieras som totalt eget kapital och uppgick den 31 december 2017 till 242 MEUR (248 MEUR). 201 MEUR (167 MEUR) var investerat i direktägda fastigheter, fastighetsfonder och övriga. Likvida medel i investeringsverksamheten uppgick till 41,1 MEUR (83,5 MEUR).

Framtida likviditet kommer i första hand att bero på (i) tidpunkten för förvärv och avyttringar av investeringar (ii) bolagets förvaltning av tillgänglig likviditet, (iii) kontantutdelningar från existerande investeringar, (iv) kapitaltillskott från nyemissioner av aktier samt (v) upptagandet av eventuella lån.

Bolaget kan komma att avtala med en eller flera kreditgivare om kreditfaciliteter i syfte att få en ytterligare finansieringskälla för att täcka kortfristiga likviditetsbehov och för investeringar.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår att de till årsstämman förfogande stående fria vinstmedlen i Eastnine AB (publ) disponeras på följande sätt:

Till Årsstämmans förfogande:

Överkursfond	277 425 481
Balanserat resultat	-55 711 238
Årets resultat	17 084 945
Summa EUR	238 799 188

Disponeras på följande sätt:

Utdelning till aktieägarna 2,10 SEK/aktie ¹⁾	4 766 689
Överförs i ny räkning (varav överkursfond 277 425 481)	234 032 498
Summa EUR	238 799 188

1) Utdelning betalas inte för Bolagets innehav av egna aktier, vars exakta belopp bestäms på avstämningsdagen för betalning av utdelningen.

1 EUR = 10,11 SEK den 28 februari 2018 (Källa: Reuters).

12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

TEUR	2017	2016
Återbetalning av förvaltningsavgifter från fonder	175	265
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43	46
Rådgivnings- och förvaltningstjänster till koncernföretag	—	115
Summa	218	427

13 ÖVRIGA SKULDER

TEUR	2017	2016
Leverantörsskulder	72	219
Övriga skulder	108	115
Summa	180	334

14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

TEUR	2017	2016
Semesterreserv	36	67
Aktieåterköp	231	—
Övriga upplupna kostnader	588	381
Förvärv av resterande aktier i ECEX Holding SA	—	1 000
Summa	855	1 449

15 AKTIER OCH ANDELAR I PORTFÖLJEN

Samtliga aktier och andelar värderas till verkligt värde via årets resultat.

Enheter där ägarandelen är över 50% Ej konsoliderade enheter 2017	Säte	Antal aktier/ andelar	Redovisat värde TEUR	Ägarandel, kapital
Baltic Cable Holding OÜ	Tallinn, Estland	2 502	142 416	100%
UAB Portarera	Vilnius, Litauen	9 500	74 164	100%
UAB 3Burės	Vilnius, Litauen	100	30 674	100%
UAB Vertas	Vilnius, Litauen	100	29 851	100%
UAB Solverta (3Burės development)	Vilnius, Litauen	100	13 639	100%
East Capital Explorer Investments AB	Stockholm, Sweden	11 000	10 392	100%
ECEX Holding SA (under likvidation)	Bertrange, Luxemburg	100 000	1 155	100%

Aktier och andelar i portföljen 2017	Säte	IFRS klassificering	Klassificering	Redovisat värde	Ägarandel ¹⁾
3Burės	Litauen	Dotterföretag ²⁾	Direktägda fastigheter	30 674	100%
Vertas	Litauen	Dotterföretag ²⁾	Direktägda fastigheter	29 851	100%
3Burės development	Litauen	Dotterföretag ²⁾	Direktägda fastigheter	13 639	100%
East Capital Baltic Property Fund II	Luxemburg	Intressebolag ³⁾	Fastighetsfonder	20 842	46%
East Capital Baltic Property Fund III	Luxemburg	Intressebolag ³⁾	Fastighetsfonder	16 222	27%
Melon Fashion Group	Ryssland	Intressebolag ³⁾	Övriga	48 613	36%
East Capital Eastern Europe Small Cap Fund	Luxemburg	Intressebolag ³⁾	Övriga	19 191	59%
East Capital Global Frontier Markets Fund	Luxemburg	Intressebolag ³⁾	Övriga	12 124	20%
Komercijalna Banka Skopje	Makedonien	Investerings ⁴⁾	Övriga	10 286	10%

Aktier och andelar i portföljen 2016	Säte	IFRS klassificering	Klassificering	Redovisat värde	Ägarandel ¹⁾
3Burės	Litauen	Dotterföretag ²⁾	Direktägda fastigheter	25 442	100%
3Burės development	Litauen	Dotterföretag ²⁾	Direktägda fastigheter	4 977	100%
East Capital Baltic Property Fund II	Luxemburg	Intressebolag ³⁾	Fastighetsfonder	27 821	49%
East Capital Baltic Property Fund III	Luxemburg	Intressebolag ³⁾	Fastighetsfonder	8 834	27%
Melon Fashion Group	Ryssland	Intressebolag ³⁾	Övriga	42 884	36%
East Capital Eastern Europe Small Cap Fund	Luxemburg	Intressebolag ³⁾	Övriga	28 697	74%
East Capital Global Frontier Markets Fund	Luxemburg	Intressebolag ³⁾	Övriga	10 236	29%
Trev-2 Group	Estland	Intressebolag ³⁾	Övriga	5 701	38%
Komercijalna Banka Skopje	Makedonien	Investerings ⁴⁾	Övriga	10 659	10%
East Capital Bering Ukraine Fund Class R	Caymanöarna	Investerings ⁴⁾	Övriga	1 453	11%

1) Ägarandel

Avser ägarandelen vid räkenskapsårets slut, antingen som andel av eget kapital för vissa fonder eller av aktiekapitalet för återstående innehav. Siffran motsvarar även rösträtten i innehavet.

2) Dotterföretag

Baltic Cable Holding OÜ innehar direktinvesteringar i 3Burės, 3Burės development och Vertas. 3Burės – En av Vilnius mest välbelägna, förstklassiga och moderna kontorsbyggnader. 3Burės development – Byggnation av ett 23-vånings kontorskomplex intill 3Burės. Fastigheten förväntas stå klar i slutet av 2018. Vertas – En A-klass kontorsfastighet i Vilnius som förvärvades i juni 2017. Risker associerade med fastighetsbranschen är framförallt marknads- och hyresgästrisk. För information om strategi av våra investeringar se not 1 Redovisningsprinciper (avsnitt Investment entities).

3) Intressebolag

Eastnine AB innehar direktinvestering i Melon Fashion Group (MFG). Melon Fashion Group är en av de snabbast växande modekedjorna i Ryssland. Risker associerade med detaljhandelsbranschen är framförallt marknads- och politisk risk. För information om strategin för våra investeringar se not 1 Redovisningsprinciper (avsnitt Investment entities).

Samtliga fonder utan bestämmande inflytande förvaltas av East Capital, där kapitalet tillhandahållits av olika investerare. East Capital är specialist på tillväxt- och frontiermarknader. East Capital baserar sin investeringsstrategi på ingående kunskap om marknaden, djupgående analyser och täta företagsbesök av sina investeringsteam. Fonderna omvärderas löpande enligt de värderingsprinciper som framgår i not 1 Redovisningsprinciper. För risker, se not 17. Eastnine har åtagit sig att investera 20 MEUR i den nya fonden East Capital Baltic Property Fund III. Per balansdagen den 31 december 2017 hade 14,1 MEUR av åtagandet dragits ned av fonden, och återstående åtagande uppgick till 5,9 MEUR.

4) Investering

Innehav i fonder och andra finansiella tillgångar som inte faller in i klassificeringen av dotterföretag, intressebolag eller joint ventures. Det finns inga utestående åtaganden gentemot investeringar.

16 FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER – KATEGORIER, KLASSER OCH VERKLIGA VÄRDEN

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.

BERÄKNING AV VERKLIGT VÄRDE

Följande sammanfattar de metoder och antaganden som främst används för att fastställa verkligt värde för finansiella instrument.

Finansiella instrument som värderas till verkligt värde via årets resultat

För en beskrivning av de metoder som tillämpas vid värdering av finansiella instrument som värderas till verkligt värde via årets resultat, se not 1 Redovisningsprinciper.

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

Finansiella instrument som inte värderas till verkligt värde via årets resultat

För kundfordringar och leverantörsskulder anses det redovisade värdet återspegla verkligt värde eftersom den återstående löptiden i allmänhet är kort. Detta är också fallet för kassa och bank.

VÄRDERING TILL VERKLIGT VÄRDE

Bolaget tillämpar IFRS 13 för uppskattningar av verkligt värde och IFRS 13 och IFRS 7 för upplysningsändamål. Dessa kräver att Bolaget klassificerar värderingarna till verkligt värde enligt en hierarki som återspeglar betydelsen av indata som använts för att göra värderingarna. Hierarkin 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 (dvs. som priser) eller indirekt (dvs. härledda från priser).

Nivå 3: Indata för tillgången eller skulden i fråga, som inte bygger på observerbara marknadsdata (dvs. icke observerbara indata).

Den nivå i hierarkin för verkliga värden där värderingen till verkligt värde kategoriseras 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 data, är detta en värdering på nivå 3. Bedömningen av signifikansen för särskilda indata i värderingen till verkligt värde i sin helhet kräver beaktande av de faktor som särskilt gäller tillgången eller skulden. En beskrivning av hur verkligt värde bestäms återfinns i not 1, Redovisningsprinciper.

Att fastställa vad "observerbar" innebär kräver betydande omdöme. Bolaget anser att data som kan observeras är marknadsdata som lätt kan erhållas, som sprids eller uppdateras regelbundet, som är tillförlitliga och kontrollerbara, som inte har äganderättsbegränsningar och som tillhandahålls från källor som tar aktiv del av den relevanta marknaden. Innehav i fonder hänförs till den nivå dit den största delen av de underliggande innehaven i respektive fond hänförs.

31 december 2017 Finansiella tillgångar och skulder, TEUR	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat	Kund- och lånefordringar	Andra finansiella skulder	Summa redovisat värde
Andelar i dotterföretag	153 963	–	–	153 963
Aktier i intresseföretag	48 613	–	–	48 613
Lån till dotterföretag inkl. upplupna ränteutgifter ¹⁾	27 530	–	–	27 530
Kassa och bank	–	13 168	–	13 168
Summa	230 105	13 168	–	243 274
Övriga finansiella skulder	–	–	180	180
Summa	–	–	180	180

31 december 2016 Finansiella tillgångar och skulder, TEUR	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat	Kund- och lånefordringar	Andra finansiella skulder	Summa redovisat värde
Andelar i dotterföretag	195 993	–	–	195 993
Lån till dotterföretag inkl. upplupna ränteutgifter ¹⁾	22 580	–	–	22 580
Övriga kortfristiga fordringar	–	2	–	2
Kassa och bank	–	30 338	–	30 338
Summa	218 573	30 340	–	248 914
Övriga finansiella skulder	–	–	334	334
Summa	–	–	334	334

1) Se not 18 för mer information

AKTIER I DOTTERFÖRETAG OCH INTRESSEFÖRETAG/ FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument i moderbolaget består av aktier i dotterföretag om 154,0 MEUR, aktier i intresseföretag om 48,6 MEUR, lån till koncernföretag inkl. upplupna räntor om 27,5 MEUR samt kassa och bank om 13,2 MEUR. Redovisat värde på dessa tillgångar utgör verkligt värde på balansdagen.

Aktier i dotterföretag och intresseföretag inklusive lån till koncernföretag	Säte, land	Redovisat värde, TEUR		Kapitalandel, %	
		31 dec 2017	31 dec 2016	31 dec 2017	31 dec 2016
Baltic Cable Holding OÜ ¹⁾	Tallinn, Estland	142 416	–	100	–
Melon Fashion Group ¹⁾	Sankt Petersburg, Ryssland	48 613	–	36	–
Humarito Limited ¹⁾	Nicosia, Cypern	–	173 321	–	100
East Capital Explorer Investments AB	Stockholm, Sverige	10 392	10 808	100	100
ECEX Holding SA (under likvidation)	Bertrange, Luxemburg	1 155	11 864	100	100
UAB Portarera (lån)	Vilnius, Litauen	25 100	20 900	100	100

1) På grund av omorganisering i koncernen flyttades aktierna i Melon Fashion Group från Humarito till Eastnine, medan resterande innehav flyttades till Baltic Cable Holding. Efter avslutad omorganisation såldes Humarito till en oberoende tjänsteleverantör för en symbolisk summa.

Då innehav i dotterföretag presenteras genomlyst, återspeglar tabellerna nedan verkligt värde i investeringsverksamheten. Värdet

på innehaven i dotterföretag och intresseföretag, inklusive lån till koncernföretag, består direkt och indirekt av följande delposter:

31 december 2017 Specifikation av värdet på aktier i dotterföretag och intresseföretag inklusive lån till koncernföretag, TEUR	Direktägda fastigheter	Fastighets- fonder	Övriga	Kassa och bank	Övriga tillgångar och skulder, netto	Summa
Ingående balans 1 januari 2017	28 739	36 656	99 631	53 201	-1 334	216 893
Förvärv/ökningar	36 300	6 033	1 324	-39 457	–	4 200
Avyttringar/minskningar	–	-9 765	-16 441	26 206	–	0
Övriga poster	–	–	–	-2 410	1 402	-1 008
Återbetalda aktieägartillskott	–	–	–	-11 000	–	-11 000
Erhållna utdelningar	–	–	–	1 917	640	2 557
Utdelning till moderbolaget	–	–	–	-500	–	-500
Förändring i verkligt värde via periodens resultat	6 695	4 140	5 699	–	–	16 534
Utgående balans 31 december 2017	71 734	37 064	90 213	27 957	708	227 676

31 december 2016 Specifikation av värdet på aktier i dotterföretag och intresseföretag inklusive lån till koncernföretag, TEUR	Direktägda fastigheter	Fastighets- fonder	Övriga	Kassa och bank	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

Not 16 forts.

Direktägda fastigheter består av innehaven 3Burès, 3Burès 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), verkligt värde på MFG bedöms kvartalsbasis, East Capital Eastern Europe Small Cap Fund som förvaltas av East Capital och majoriteten av fondens innehav är noterade, East Capital Global Frontier Markets Fund, Komercijalna Banka Skopje, som handlas löpande. Dessa innehav omvärderas löpande enligt de värderingsprinciper som framgår på sida 52.

Värderingsmetoder för onoterade innehav

Innehav	Klass	Värderingsmetod	Värderingsantaganden
3Burès	Direktägda fastigheter	DCF	WACC 7,9%, direktavkastningskrav 6,75%
3Burès development	Direktägda fastigheter	DCF	WACC 7,2%, direktavkastningskrav 6,75%
Vertas	Direktägda fastigheter	Anskaffningsvärde	
EC Baltic Property Fund II	Fastighetsfonder	DCF	WACC 8–12%, direktavkastningskrav 6–8%
EC Baltic Property Fund III	Fastighetsfonder	DCF	WACC 8–9%, direktavkastningskrav 7–8%
Melon Fashion Group	Övriga	DCF	Långsiktig tillväxttakt 4,6%, Långsiktig rörelsemarginal 11,5%, WACC 16,1%. 25% minoritets- och likviditetsrabatt tillämpas

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

För värdet på innehaven i direktägda fastigheter (3Burès och 3Burès 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:

Känslighetsanalys

Effekter i TEUR	Direktägda fastigheter Resultaträkningen		Fastighetsfonder Resultaträkningen	
	Ökning	Minskning	Ökning	Minskning
31 december 2017				
Genomsnittlig vägd kapitalkostnad (WACC) (0,5% förändring)	-1 472	1 529	-587	598
Långsiktig rörelsemarginal (0,5% förändring)	-2 495	2 892	-1 380	1 464

Effekter i TEUR	Övriga Resultaträkningen	
	Ökning	Minskning
31 december 2017		
Långsiktig tillväxttakt (0,5% förändring)	1 738	-1 593
Genomsnittlig vägd kapitalkostnad (WACC) (0,5% förändring)	-2 429	2 659
Långsiktig rörelsemarginal (0,5% förändring)	1 622	-1 621

VERKLIGT VÄRDE HIERARKI AV AKTIER OCH ANDELAR**I INVESTERINGSVERKSAMHETEN**

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

TEUR, 31 december 2017

Aktier och andelar i investeringsverksamheten som redovisas till verkligt värde via resultatet¹⁾

	Nivå 1	Nivå 3	Summa
Direktägda fastigheter	–	74 164	74 164
Fastighetsfonder	–	37 064	37 064
Övriga	41 601	48 613	90 213
Summa	41 601	159 840	201 441

TEUR, 31 december 2016

Aktier och andelar i investeringsverksamheten som redovisas till verkligt värde via resultatet

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

1) Följande investeringar har klassificerats i:

Nivå 1 - East Capital Eastern Europe Small Cap 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, 3Burès, 3Burès development, Vertas och MFG.

TEUR, 31 december 2017 Förändringar i finansiella tillgångar och skulder, nivå 3	Direktägda fastigheter	Fastighets- fonder	Övriga	Summa
Ingående värde 2017	30 419	36 656	50 039	117 114
Förvärv/ökningar	36 300	6 033	–	42 333
Avyttringar/minskningar	–	–9 765	–7 026	–16 791
Förändring i verkligt värde via periodens resultat	7 444	4 140	5 600	17 184
Utgående värde 2017	74 164	37 064	48 613	159 840

TEUR, 31 december 2016 Förändringar i finansiella tillgångar och skulder, nivå 3	Direktägda fastigheter	Fastighets- fonder	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 värde 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 16 408 TEUR (20 258 TEUR) till innehav som fanns kvar i portföljen vid periodens slut.

17 FINANSIELLA RISKER OCH RISKHANTERING

Bolaget är genom sin verksamhet exponerat mot olika slags risker. Hantering av finansiella risker sköts av företagsledningen enligt en av styrelsen fastställd finanspolicy. Styrelsen kan i särfall godkänna avsteg från policyen.

Bolaget har exponering mot följande risker som uppstår genom användningen av finansiella instrument: marknadsrisk (aktieprisrisk, valutarisk och ränterisk), likviditetsrisk, kreditrisk samt operationell risk. Finanspolicyen stipulerar att Bolaget inom ramen för sin dagliga verksamhet normalt inte ska vara belånad. Portföljbolagen har en självständig finansiering och hanterar också självständigt sin likviditetsrisk.

FINANSIELLA RISKER

Bolaget har exponering mot följande risker:

(A) MARKNADSRISKER

Marknadsrisk är risken för att förändringar i marknadspriser på aktiekurser, valutakurser och räntenivåer påverkar värderingen av Bolagets innehav i finansiella instrument.

Tabellen "Känslighet för marknadsrisker" på nästa sida sammanfattar effekterna på Bolagets resultat och eget kapital av de viktigaste marknadsriskerna.

(i) Aktieprisrisk

Aktieprisrisk är den risk som är hänförlig till volatiliteten i priset på noterade tillgångar, med andra ord risken för en värdenedgång i en investering. Andelen noterade tillgångar i Eastnines investeringsportfölj har till följd av Bolagets strategiska fokusering minskat avsevärt de senaste åren.

De faktorer som främst påverkar aktieprisrisken är, förutom de individuella portföljbolagens utveckling, de marknader och branscher som Bolaget investerar i. Den största geografiska exponeringen avseende noterade tillgångar är Balkan och Ryssland, medan den största branschexponeringen är mot konsumentvaror och finans.

Den 31 december 2017 uppgick det totala verkliga värdet av Eastnines investeringar som var exponerade mot aktieprisrisk till 35,9 MEUR (41,1 MEUR) enligt specifikationen i tabellen nedan.

Verkligt värde av investeringar som är exponerade för aktieprisrisk, TEUR	31 dec 2017	31 dec 2016
Noterade aktier och andelar i investerings- verksamheten som vid förvärvet klassifice- rats till verkligt värde via årets resultat	35 909	41 106

(ii) Valutarisk

Valutarisk är den risk som uppstår i och med volatilitet i valutakurser, då värdet av redovisade monetära tillgångar och skulder i andra valutor fluktuerar på grund av valutakursförändringar. Bolaget arbetar internationellt och äger både monetära (kassa och likvida medel) och icke-monetära (investeringar i aktier och andelar) finansiella tillgångar som är noterade i andra valutor än euro, som är Bolagets funktionella valuta. De största valutaexponeringarna i Bolagets investeringsverksamhet är mot den ryska rubeln och den amerikanska dollarn.

Bolagets exponering mot valutarisk uppstår främst genom dess icke-monetära tillgångar, det vill säga dess direkta och indirekta innehav i företag som har sin hemvist och verksamhet i länder utanför euro-området, eller vars aktier prissätts i annan valuta än euro. Vissa fonder där Bolaget är investerat har dollar som rapporteringsvaluta, medan de underliggande investeringarna är exponerade mot lokala valutor. Denna exponering som är hänförlig till icke-monetära tillgångar betraktas som en del av aktieprisrisken, inte valutarisken, och Bolagets allmänna policy är att inte säkra exponeringen.

För att minska valutarisken placeras kassa och likvida medel huvudsakligen i euro.

Moderbolagets rörelsekostnader utgörs främst av kostnader i svenska kronor och Bolaget betalar aktieägardistributioner i kronor. Bolaget kan besluta att säkra dessa transaktioner. Transaktioner till dagskurs och terminkurs samt optioner kan användas som delar i valutasäkringsstrategin. Säkringstransaktioner medför kostnader och kan leda till förluster.

Not 17 forts.

Tabellen "Koncentration av tillgångar i främmande valuta" nedan är en analys av de av Bolagets monetära och icke-monetära tillgångar som har en annan valuta än euro.

Känslighetsanalysen nedan sammanfattar känsligheten för kursförändringar i Bolagets monetära och icke-monetära tillgångar och skulder den 31 december 2017.

(iii) Ränterisk

Ränterisk är risken för ökad volatilitet på grund av förändringar i räntor. Moderbolaget är exponerat mot ränterisk genom kassa och likvida medel, samt genom eventuella lån eller räntebärande instrument. Ändringar i ränteläget kan även påverka Eastnines portföljbolag genom kostnaden för och tillgången till lånefinansiering vilket i sin tur kan påverka Bolagets möjligheter att uppnå attraktiv avkastning på sina investeringar.

Den 31 december 2017 hade Bolaget inga räntebärande skulder. Likvida medel i investeringsverksamheten uppgick per den 31 december 2017 till 41,1 MEUR (83,5 MEUR), med en vägd genomsnittlig ränta på -0,02 procent (-0,11 procent).

Känslighetsanalysen nedan sammanfattar känsligheten för förändringar i genomsnittlig ränta på likvida medel den 31 december 2017.

(B) LIKVIDITETS- OCH FINANSIERINGSRISK

Likviditetsrisk är risken att Bolaget inte kan avyttra finansiella investeringar utan betydande extra kostnader och risken för att företaget inte har likvida medel för att fullgöra sina betalningsåtaganden. Bolagets verksamhet ska på både kort och lång sikt huvudsakligen finansieras med tillgängliga likvida medel. Vid investeringar beaktas alltid likviditetsrisken. Bolagets investeringar i onoterade och mindre likvida tillgångar innebär att en likviditetsrisk föreligger vad gäller möjligheten att snabbt avyttra innehav. Risken för betalningsinställelse bedöms som låg eftersom Bolaget har en hög soliditet. Styrelsen går kvartalsvis igenom Bolagets likviditetsposition i förhållande till kända betalningsåtaganden för de kommande tolv månaderna.

Utöver den löpande verksamheten har Bolaget åtaganden inom investeringsverksamheten, främst avseende fastighetsinvesteringar.

Finansieringsrisk är risken att kostnaden för att ta upp nya lån ökar och möjligheten att ta upp nya lån begränsas. Normalt ska moderbolaget inte ta upp lån eller ställa säkerhet.

Bolaget har per 31 december 2017 13,2 MEUR (30,3 MEUR) i likvida medel samt ingen exponering mot räntebärande värdepapper. Det är bolagets bedömning att nuvarande likviditetsbehov är väl uppfyllt.

(C) KREDITRISK

Kreditrisk är risken att en part i en affärstransaktion inte kan fullgöra sin skyldighet och därigenom förorsakar Eastnine en finansiell förlust.

Exponeringen mot kreditrisk uppkommer huvudsakligen genom investering av överskottslikviditet i räntebärande värdepapper, men även genom lån till företag i investering sportföljen. Rapportering avseende kreditrisk sker till styrelsen kvartalsvis.

Kreditrisk kan även uppkomma till följd av derivatinstrument. Enligt finanspolicyn begränsas kreditrisken avseende likvida medel genom att bara tillåta krediter till motparter som fått en kreditvärdering av ett välkänt kreditvärderingsinstitut, med två av tre av följande kreditvärderingar; A (S&P), A (Fitch) respektive A 1 (Moody's). Inlåning i en enskild bank ska i regel inte överstiga 15 procent av Eastnines totala substansvärde.

(D) OPERATIONELL RISK

Operationell risk är risken för förluster till följd av bristande interna rutiner eller system. Översyn och uppdatering av rutiner och system görs löpande i syfte att kontinuerligt reducera denna risk. Inom revisionsuppdraget granskar Eastnines revisorer de interna rutinerna och rapporterar direkt till styrelsen en gång per år. På grund av att Bolaget endast har ett fåtal anställda, föreligger ett personberoende. Styrelsen har antagit en kontinuitetspolicy som ses över årligen, för att säkerställa kontinuitet i Bolagets centrala funktioner. De operationella riskerna bedöms som låga.

Koncentration av tillgångar i främmande valutor (TEUR)

31 december	EUR	SEK	USD	Summa
Monetära tillgångar, 2017	39 169	650	1 306	41 125
Monetära tillgångar, 2016	83 466	73	1	83 540

31 december	EUR	USD	RUB	MKD	Summa
Icke-monetära tillgångar, 2017	111 228	31 315	48 613	10 286	201 441
Icke-monetära tillgångar, 2016	72 776	40 386	42 884	10 659	166 705

Känslighetsanalys för marknadsrisk (TEUR)

Riskfaktorer	31 dec 2017		31 dec 2016	
	Förändring	Påverkan på periodens resultat och eget kapital	Förändring	Påverkan på periodens resultat och eget kapital
Växelkurs EUR/RUB	+/- 10%	4 861	+/- 10%	4 288
Växelkurs EUR/USD	+/- 5%	1 566	+/- 5%	2 019
Aktiepris	+/- 10%	19 936	+/- 10%	16 503
Värde på nivå 3-innehav	+/- 10%	15 984	+/- 10%	11 711
Ränta på likvida medel	+/- 0,5%*	206	+/- 0,5%*	418

*Procentenheter.

18 NÄRSTÅENDE

NÄRSTÅENDEFÖRHÅLLANDEN

Eastnine AB har närståendeförhållanden med sina dotterföretag, se not 15 och 16, samt med styrelseledamöter och anställda.

INVESTERINGSAVTAL

Till följd av uppsägning av investeringsavtalet mellan Eastnine och East Capital den 9 maj 2016, 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. Som en konsekvens har Bolaget under perioden jan–dec 2017 erhållit återbetalning om 0,7 MEUR (0,6 MEUR) avseende förvaltningsavgifter som har betalats via de övriga East Capital-fonderna. Förvaltningsavgifter som har betalats via fastighetsfonderna, under perioden jan–dec 2017, uppgår till 0,5 MEUR (0,4 MEUR).

Lån till koncernföretag, TEUR	Lån	Ränta under året	Total upplupen ränta	Snittränta, %	Förfaller
UAB Portarera	7 850	275	923	3,50	2019
UAB 3Burés	8 800	308	1 002	3,50	2019
UAB Solverta (3Burés development)	8 450	166	505	2,75	2019, 2021
31 december 2017	25 100	749	2 430	3,25	

Lån till koncernföretag ¹⁾ , TEUR	Lån	Ränta under året	Total upplupen ränta	Snittränta, %	Förfaller
UAB Portarera	7 850	75	647	3,50	2019
UAB 3Burés	8 800	86	694	3,50	2019
UAB Solverta (3Burés development)	4 250	42	339	3,50	2019
31 december 2016	20 900	203	1 680	3,50	

1) Den 20 september 2016 överfördes samtliga lån till koncernföretag samt upplupna räntebetalningar från ECEX Holding till Eastnine AB.

SERVICEAVTAL

Bolaget hade till och med 31 juli 2017 ett serviceavtal med East Capital International AB, ett servicebolag inom East Capital-koncernen där bolaget köpte vissa administrativa och övriga tjänster. Bolaget köpte under 2017 tjänster för 0,0 MEUR (0,1 MEUR), allt via moderbolaget, se not 5.

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.

ÖVRIGA TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE BOLAG

På grund av omorganisering i koncernen flyttades aktierna i Melon Fashion Group från Humarito till Eastnine, medan resterande innehav flyttades till Baltic Cable Holding. Efter avslutad omorganisation såldes Humarito till en oberoende tjänsteleverantör för en symbolisk summa. Omorganiseringen hade ingen påverkan på substansvärdet.

Under 2017 gjordes tilläggsinvesteringar om totalt 7,2 MEUR i 3Burés development, varav 4,2 MEUR via Eastnine AB.

TRANSAKTIONER MED PERSONAL I LEDANDE STÄLLNING OCH DEM NÄRSTÅENDE FÖRETAG

Eastnines företagsledning, styrelseledamöter och deras nära familjemedlemmar samt närstående företag kontrollerar 26 % (22%) av rösterna i bolaget. Information om ersättningar till ledande befattningshavare framgår av not 6.

19 UPPGIFTER OM MODERBOLAGET

Eastnine AB är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Moderbolagets aktier är noterade på Nasdaq Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Kungsgatan 35, Box 7214, 103 88 Stockholm.

20 HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRET SLUT

Under perioden 1 januari–15 mars 2018 återköpte Bolaget 539 944 aktier motsvarande 2,2 procent av Bolagets utestående aktier, till en snittkurs på 86,27 kr per aktie.

Andelar i East Capital Eastern Europe Small Cap Fund avyttrades till ett värde motsvarande 2,0 MEUR och i East Capital Global Frontier Markets Fund för 5,6 MEUR. Ytterligare investering om 3,5 MEUR gjordes i East Capital Baltic Property Fund III, och återstående åtagande uppgår därmed till 2,4 MEUR.

Eastnine expanderar sin portfölj till Riga genom förvärvet av A-klass kontorsfastigheten Alojás Business Center och två angränsande fastigheter för 29,6 MEUR och tillför 11 600 kvm uthyrningsbar yta, samt en årlig hyresintäkt om 2,4 MEUR. Transaktionen slutfördes i februari 2018.

Valberedningen i Eastnine har beslutat att föreslå Johan Ljungberg och Peter Wågström för inval som nya styrelseledamöter vid bolagets årsstämma den 24 april 2018. Vidare föreslås sittande ledamot Liselotte Hjorth som ny styrelseordförande. Nuvarande ledamöter Göran Bronner och ordförande Lars O Grönstedt har avböjt omval.

Fem år i sammandrag

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Substansvärde, TEUR ¹⁾	242 457	247 558	253 561	261 314	309 387
Aktieinlösen, TEUR	–	–	13 170	13 609	14 269
Föreslagen utdelning, TEUR ³⁾	4 767	2 267	2 335	–	–
Aktieåterköp, TEUR	19 920	16 971	1 851	–	–
Soliditet, % ¹⁾	99,6	99,3	99,8	99,8	99,9
Börsvärde, MSEK	2 029	1 880	1 429	1 273	1 956
Börsvärde, TEUR	206 348	196 179	156 057	134 345	225 149
Antal utestående aktier, m	22,9	25,6	28,2	29,9	31,4
Antal utestående aktier inklusive återköpta aktier, m	24,8	28,2	28,5	29,9	31,4
Genomsnittligt antal aktier, m	24,3	27,0	29,3	31,8	33,1
Antal anställda	7	9	4	4	4

Nyckeltal per aktie	2017	2016	2015	2014	2013
Resultat per aktie, EUR ^{1, 2)}	0,70	0,49	0,25	–1,06	0,70
Föreslagen utdelning per aktie, EUR ³⁾	0,21	0,09	0,09	–	–
Substansvärde, SEK ¹⁾	104	93	82	83	87
Substansvärde, EUR ¹⁾	10,57	9,67	9,00	8,73	9,85
Aktiekurs, SEK	81,75	66,75	50,75	42,50	62,25
Aktiekurs, EUR	8,32	6,97	5,54	4,49	7,00
SEK/EUR	9,83	9,58	9,16	9,47	8,89

1) 2013 är omräknat till följd av tillämpningen av de ändringar av IFRS 10 och IAS 27 som införts för investmentbolag.

2) Alla historiska resultat per aktie-beräkningar har justerats i konsekvens med bolagets aktieinlösen.

3) Föreslagen utdelning för 2017, 2,10 SEK per aktie motsvarande 0,21 EUR per aktie.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och redovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av

internationella redovisningsstandarder. Årsredovisningen ger en rättvisande bild av Bolagets ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för Bolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av Bolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som Bolaget står inför.

Stockholm, 20 mars 2018

Lars O Grönstedt
Ordförande

Kestutis Sasnauskas
Verkställande direktör

Peter Elam Håkansson
Ledamot

Liselotte Hjorth
Ledamot

Nadya Wells
Ledamot

Göran Bronner
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 20 mars 2018

KPMG AB

Anders Malmeby
Auktoriserad revisor

Årsredovisningen har som framgår ovan godkänts för utfärdande av styrelsen den 20 mars 2018. Resultaträkning och balansräkning för Bolaget blir föremål för fastställelse på årsstämman den 24 april 2018.

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Eastnine AB (publ), org. nr 556693-7404

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERN-REDOVISNINGEN UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Eastnine AB (publ) för år 2017 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 32–39. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 40–59 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 32–39. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets styrelse i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

SÄRSKILT BETYDELSEFULLA OMRÅDEN

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Verkligt värde på onoterade tillgångar

Se not 16 och redovisningsprinciper på sidorna 45–46 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

BESKRIVNING AV OMRÅDET

Eastnine har onoterade tillgångar som värderas till verkligt värde baserat på marknadsdata respektive icke observerbara data av signifikant betydelse.

Några av investeringarna utgör illikvida instrument som värderas baserat på modeller och antaganden (s k "nivå 3"-investeringar i redovisningstermer). Det faktum att försäljningstransaktioner av liknande investeringar är sällsynta, innebär att det är svårt att underbygga värderingen med hänvisning till dylika transaktioner. Mot denna bakgrund är värderingen av nivå 3-investeringar förknippade med en hög inneboende risk och efterföljande transaktioner i sådana investeringar kan ha väsentligt annorlunda utfall jämfört med tidigare värderingar.

Per den 31 december 2017 uppgår tillgångar klassificerade som nivå 3 till EUR 160 m, vilket motsvarar 66 procent av bolagets totala tillgångar.

HUR OMRÅDET HAR BEAKTATS I REVISIONEN

Vi har bedömt Eastnines värderingsmetod i relation till gällande redovisningsregelverk (IFRS).

Vi har också testat nyckelkontroller i värderingsprocessen, innefattande företagsledningens bedömning och godkännande av antaganden och metoder som används vid modellbaserade beräkningar, liksom ledningens kontroll av värderingar från externa parter.

Vi har engagerat våra interna värderingsspecialister i syfte att utmana de metoder och antaganden som använts vid värderingen av onoterade tillgångar.

Vi har bedömt metoderna som används i värderingsmodellerna mot branschpraxis och värderingsriktlinjer.

Vidare har vi bedömt fullständigheten och riktigheten i upplysningarna i årsredovisningen som avser värderingen av onoterade tillgångar.

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–31 samt 64–65. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

REVISORNS ANSVAR

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- Skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- Utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- Drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- Utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- Inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall tillhörande motåtgärder.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR UTTALANDEN

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Eastnine AB (publ) för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

REVISORNS ANSVAR

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- Företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- På något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

REVISORNS GRANSKNING AV BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 32–39 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplýsningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

KPMG AB, Box 382, 101 27, Stockholm, utsågs till Eastnine AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 9 juni 2016. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2007.

Stockholm, 20 mars 2018

KPMG AB

Anders Malmeby
Auktoriserad revisor

Definitioner

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

BRUTTOSKULD

Totala räntebärande skulder vid slutet av perioden.

DRIFTSÖVERSKOTT

Totala hyresintäkter minus fastighetskostnader.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Driftnetto, central administration samt finansnetto.

GENOMSNITTLIG KAPITALBINDNINGSPERIOD

Genomsnittlig löptid för bruttoskuld vid periodens slut.

GENOMSNITTSHYRA, EUR PER KVM

Hyresintäkter i förhållande till genomsnittlig uthyrd yta.

GENOMSNITTSRÄNTA

Räntekostnader dividerat med genomsnittlig räntebärande skuld för perioden.

HYRESINTÄKTER

Debiterade hyror, hyrestillägg och hyresgarantier minus hyresrabatter.

HYRESVÄRDE

Hyresintäkter samt bedömd marknadshyra för vakanta ytor.

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

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

LÅNGSIKTIGT EGET KAPITAL (EPRA)

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

UTHYRNINGSBAR YTA

Total yta tillgänglig för uthyrning.

VAKANSNIVÅ

Outhyrd yta i förhållande till total yta.

WALUT

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

ÖVERSKOTTSGRAD

Driftsöverskott i förhållande till totala intäkter.

FINANSIELLA NYCKELTAL

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

Årets resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.

BELÅNINGSGRAD

Räntebärande skulder efter avdrag av likvida medel, i förhållande till tillgångarnas verkligt värde.

EBIT

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

EBITDA

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

IRR (INTERNAL RATE OF RETURN)

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

MARKNADSVÄRDE

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

NETTOSKULDSÄTTNING

Räntebärande skulder inklusive pensionsskulder, med avdrag för likvida medel, kortfristiga placeringar, finansiella placeringar och räntebärande kort- och långfristiga fordringar.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Resultat efter finansiella poster med tillägg för räntekostnader i förhållande till räntekostnader.

RÖRELSEKOSTNADER

Kostnader som är direkt hänförliga till Eastnines verksamhet.

SKULDSÄTTNINGSGRAD

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital.

SOLIDITET

Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

SUBSTANSRABATT

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

SUBSTANSVÄRDE

Värdet av bolagets nettotillgångar, d.v.s. totala tillgångar minus totala skulder.

VERKLIGT VÄRDE

Se Marknadsvärde.

AKTIERELATERADE NYCKELTAL

EGET KAPITAL PER AKTIE

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

GENOMSNITTLIGT ANTAL UTESTÅENDE AKTIER

Registrerat antal aktier minus aktier ägda av bolaget.

RESULTAT PER AKTIE

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

SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

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

ÅTERKÖP AV EGNA AKTIER

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

Finansiell information och kalender

Årsstämma 2018	24 april 2018
Delårsrapport 1 januari–31 mars 2018	16 maj 2018
Delårsrapport 1 januari–30 juni 2018	29 augusti 2018
Delårsrapport 1 januari–30 september 2018	13 november 2018

Årsredovisningen, andra finansiella rapporter och information samt pressmeddelanden finns tillgängliga på www.eastnine.com.

Aktieägare och andra intresserade kan registrera sig på hemsidan för att få rapporter och pressmeddelanden från Eastnine skickade direkt till sin e-postadress.

Den tryckta årsredovisningen skickas till de aktieägare som har meddelat Eastnine att de önskar få tryckt finansiell information från bolaget.

Årsstämma 2018

Årsstämman för Eastnine AB (publ) kommer att hållas den 24 april 2018 kl. 15.00 i Wallenbergsalen på IVA Konferenscenter, Grev Turegatan 16 i Stockholm.

DELTAGANDE

Aktieägare som önskar delta vid årsstämman skall:
Vara införd i av Euroclear Sweden AB förd aktiebok inte senare än per onsdagen den 18 april 2018 och ha meddelat bolaget sin avsikt att delta senast onsdagen den 18 april 2018.

ANMÄLAN KAN GÖRAS:

På hemsidan:

www.eastnine.com/arsstamma

Genom att skriva till:

Eastnine AB (publ)
”Årsstämma”
C/O Euroclear Sweden
Box 191
101 23 Stockholm

Per telefon till:

08-402 90 46

Vid anmälan, uppge namn, person-/organisationsnummer, adress, telefon dagtid, e-postadress, antal aktier samt eventuella närvarande biträden (högst två).

Vänligen notera att aktieägare vars aktier är förvaltarregistrerade tillfälligt måste omregistrera sina aktier i sitt eget namn. Sådan omregistrering skall vara genomförd hos Euroclear Sweden AB senast onsdagen den 18 april 2018. Aktieägare måste underrätta sina förvaltare i god tid före detta datum.





eastnine™

Eastnine AB (publ)
Box 7214, 103 88 Stockholm, Besöksadress: Kungsgatan 35
Telefon: +46 8 505 97 700, E-post: info@eastnine.com
www.eastnine.com

Bilder och bildbearbetning: Eastnines egna, Leonas Garbacauskas,
Peter Hoelstad, East Capital, Nordbeck Creative, Solberg.