

”God utveckling i vår fastighetsportfölj och imponerande underliggande tillväxt i MFG”

Kestutis Sasnauskas

Viktiga händelser under kvartalet

- Substansvärdet (NAV) per aktie¹ var **109,5 SEK**, eller 10,48 EUR, en minskning motsvarande 1,5 % i kvartalet¹.
- Kärnsegmentet direktägda fastigheter ökade i värde med 2,2 % och fastighetsfonder med 2,1 %, medan segmentet övriga minskade med 3,0 % på grund av valutaomräkning av MFG till följd av en försvagad rubel.
- Avyttring av det resterande innehavet i EC Global Frontier Markets Fund om 3,7 MEUR.
- Årsstämman godkände en ordinarie utdelning om 2,10 SEK per aktie med halvårsvisa utbetalningar om 1,05 SEK, och ett långsiktigt aktierelaterat incitamentsprogram för bolagets anställda.
- Johan Ljungberg och Peter Wågström valdes in som nya styrelseledamöter och ersatte Lars O Grönstedt och Göran Bronner. Liselotte Hjorth valdes till ny styrelseordförande.
- Efter makuleringen av 2 445 772 aktier i maj återköptes 206 300 aktier till ett snittpris på 93,84/aktie, för sammanlagt 1,9 MEUR.

¹ Justerat för återköpta aktier

Viktiga händelser efter kvartalet

- Bygget av det tredje tornet i 3Burés ”3Burés Development”, med 12 900 kvm fullt uthyrd kontorsyta, färdigställdes och godkändes i augusti. Inflyttning sker successivt under september-december.
- Förnyat återköpsmandat till och med 30 september 2018, varvid 237 660 aktier återköptes under perioden 1 juli – 27 augusti till en snittkurs om 95,77 SEK per aktie.
- Eftersom Eastnine idag till övervägande del är ett rörelse-drivande fastighetsbolag, kommer bolaget att fr.o.m. Q3 2018 övergå till konsoliderad rapportering där de direktägda fastighetsbolagen ingår i koncernredovisningen.

Nyckeltal

		30 JUN 2018	31 MAR 2018	31 DEC 2017	30 JUN 2017
Substansvärde per aktie	EUR	10,48	10,64	10,57	9,59
Substansvärde per aktie	SEK	109,5	109,6	103,9	92,2
Stängningskurs per aktie	SEK	93,6	87,60	81,75	70,5
Substansvärde	MEUR	232,3	238,1	242,5	232,9
Börsvärde	MEUR	200	211	206	182

		Q2 2018	Q2 2017	H1 2018	H1 2017	FY 2017
Nettoresultat	MEUR	0,6	-5,4	1,3	-2,7	17,1
Resultat per aktie	EUR	0,02	-0,22	0,06	-0,11	0,70
Substansvärde per aktie, förändring	%	-1,5	-2,5	-0,8	-0,9	9,3
Investeringar	MEUR	0,0	29,1	33,1	32,4	42,4
Avyttringar	MEUR	3,7	2,1	42,4	9,9	24,9

1 EUR = 10,44 SEK den 30 juni 2018. Källa: Reuters

En omvandling till ett fastighetsbolag i Baltikum

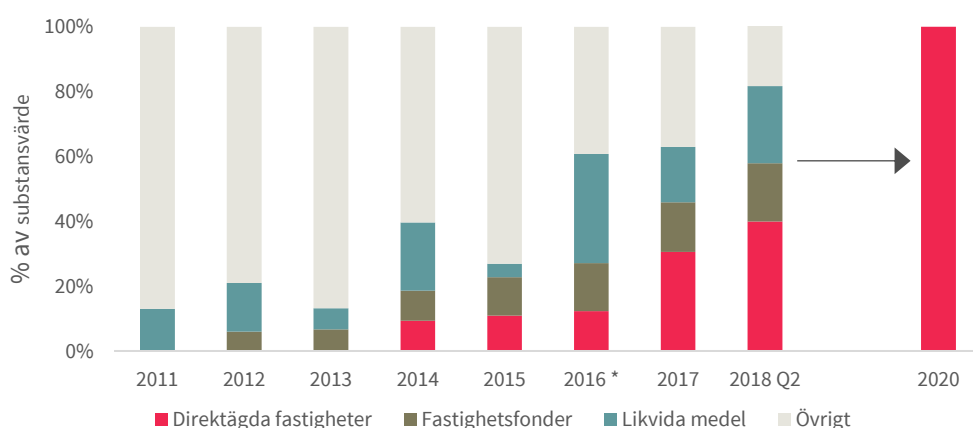
Eastnine noterades på Nasdaq Stockholm år 2007, och hette fram till juni 2017 East Capital Explorer. Namnbytet markerade det pågående strategiskiftet från ett diversifierat östeuropeiskt investmentbolag, till ett renodlat baltiskt fastighetsbolag med siktet inställt på att generera förutsägbara kassaflöden som en långsiktig förvaltare av hållbara och förstklassiga kontorslokaler i de baltiska huvudstäderna. Den strategiska planen är att transformera Eastnine till ett fastighetsbolag per år 2020.

Omvandlingsstrategi

Förvärva kassaflödesgenererande A-klassfastigheter

Selektiva investeringar i utvecklingsprojekt

Fortsätta avyttringar av andra innehav i portföljen



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

*Beslut att omvandla bolaget

Långsiktiga finansiella mål inom Direktägda fastigheter

13-15%

Avkastning på eget kapital, över en femårsperiod

<65%

Belåningsgrad

>2,0x

Räntetäckningsgrad

Utdelning

Utdelningen ska 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 års slut.

Stabil utveckling i fastighetssegmentet och siktet inställt på nya förvärv

”Vår växande fastighetsportfölj fortsatte att utvecklas väl med nästan full beläggning i samtliga fastigheter”



Det andra kvartalet karaktäriserades av en stabil utveckling i fastighetsportföljen och imponerande tillväxt i vårt ryska modehus Melon Fashion Group.

Efter en intensiv början på året, med en transaktionsvolym om totalt 72 MEUR i det första kvartalet, ägnade vi det andra kvartalet åt att jobba med förvärvspipelinan och att ta över förvaltningen av de nyförvärvade fastigheterna i Riga. Vår växande fastighetsportfölj fortsatte att utvecklas väl, och har med nästan full beläggning gett en avkastning på eget kapital om 11,5 % i segmentet de senaste tolv månaderna, med en låg belåningsgrad på i snitt 35 %. Nästa år får vi tillfälligt högre vakanser i 3Burés, vilket förväntas leda till hyresökningar efter det att nödvändiga hyresgäst Anpassningar har gjorts.

Den generella utvecklingen i de baltiska ekonomierna är fortsatt gynnsam för fastighetsmarknaden. BNP-utvecklingen i Baltikum förblev stark i kvartalet: 3,7 % i Litauen drivet av konsumtion och investeringar, och 5,1 % i Lettland mycket tack vare nybyggnation. Lönenivåerna steg i alla tre länderna. Även om en positiv BNP-utveckling är

fortsatt viktig för kontorssegmentet, är produktivitet och ökade lönenivåer ännu viktigare för den demografiska utvecklingen och långsiktiga kontorsefter-frågan.

Löneklyftan gentemot västlänerna minskar. Detta kommer att vara avgörande för att sakta ner och eventuellt vända utflödet av unga från regionen.

I Ryssland har MFG:s lansering av nya butiksformat, arbete med att optimera butiks nät och utveckling av online-försäljning resulterat i generellt starka siffror. EBITDA ökade med 35 % i det andra kvartalet och försäljningstillväxten nådde 25 % med stöd av en jämförbar försäljningstillväxt om 10 %, ökad butiksyta om 12 % och en mer än fördubblad onlineförsäljning. Rubeln försvarades däremot ytterligare på grund av nya sanktioner från USA som, även med en oförändrad MFG-värdering i RUB, minskade värdet i EUR. Detta påverkade också vårt substansvärde per aktie som, trots värdeökningar i fastighetsegmentet, var nära oförändrat i både EUR och SEK under kvartalet.

Kestutis Sasnauskas, VD

Intjäningsförmåga

MEUR	PRO-FORMA ⁴	30 JUN 2018	2017	2016
Antal fastigheter ¹	5	4	2	1
Uthyrningsbar yta, tkvm ¹	62,2	49,4	37,8	28,4
Hyresintäkter, MEUR ²	11,0	9,0	6,5	4,4
Driftnetto, MEUR ²	9,5	7,6	5,0	3,9
Förvaltningsresultat, MEUR ²	8,0	6,3	4,2	2,8
Uthyrningsgrad, % ¹	99,7	99,6	97,0	95,1
WAULT, år ¹	2,7	1,9	2,5	2,3
Belåningsgrad, % ^{1,3}	43,2	37,2	30,3	56,4
Genomsnittlig räntekostnad, % ¹	2,3	2,3	2,6	3,0
Direktavkastning, % ^{1,2}	6,2	6,2	5,4	6,4
Fastighetsvärde, MEUR ^{1,3}	153,5	149,6	107,5	60,9
Fastighetsvärde, EUR per kvm ¹	2 468	2 486	2 443	2 143

¹ Per balansdagen, ² 12 månaders rullande, ³ Inkluderar utvecklingsprojektet 3Burés Development (övriga nyckeltal avser bara förvaltningsfastigheter), ⁴ Som om 3Burés Development vore färdigställt

Tabellen visar 12 månaders nyckeltal för fastigheter ägda vid respektive periods slut, baserat på:

- Faktiskt utfall för fastigheter som ägts under hela 12-månadersperioden
- Annualiserat faktiskt utfall för fastigheter som ägts kortare tid än 12-månadersperioden, räknat från förvärvstillfället

Tabellen ger en översikt men är inte en prognos.

Resultat

eastnine

Vår portfölj

SUBSTANSVÄRDE	VÄRDE 30 JUN 2018 MEUR	SUBSTANS- VÄRDE /AKTIE EUR	% AV SUBSTANS- VÄRDE	VÄRDE 31 MAR 2018 MEUR	VÄRDE 31 DEC 2017 MEUR	VÄRDE- FÖRÄNDRING JAN-JUN 2018 % ¹	VÄRDE- FÖRÄNDRING APR-JUN 2018 % ¹
Direktägda fastigheter							
3Burés	32,0	1,44	13,8	31,4	30,7	4,3	2,0
Vertas ²	17,1	0,77	7,3	16,0	29,9	4,1	6,7
3Burés development	13,4	0,60	5,8	13,6	13,6	-1,8	-1,4
Alojas Biroji	26,3	1,19	11,3	25,8	0,0	2,3	1,9
Alojas Kvartals	4,0	0,18	1,7	4,0	0,0	-0,4	0,5
Summa direktägda fastigheter	92,8	4,19	39,9	90,8	74,2	2,8	2,2
Fastighetsfonder							
East Capital Baltic Property Fund II	21,4	0,96	9,2	21,6	20,8	5,6	1,9
East Capital Baltic Property Fund III	20,4	0,92	8,8	19,9	16,2	3,7	2,3
Summa fastighetsfonder	41,8	1,88	18,0	41,5	37,1	4,7	2,1
Summa fastigheter	134,5	6,07	57,9	132,3	111,2	3,3	2,2
Övriga							
Melon Fashion Group	45,2	2,04	19,4	47,5	48,6	-5,2	-3,0
Investeringar som helt avyttrats 2018 ³	0,0	0,00	0,0	3,7	41,6	1,9	-1,2
Summa övriga	45,2	2,04	19,4	51,2	90,2	-1,9	-2,9
Summa portföljen	179,7	8,11	77,4	183,5	201,4	1,3	0,8
Likvida medel	55,2	2,49	23,8	53,0	41,1		
Övriga tillgångar och skulder, netto	-2,6	-0,12	-1,1	1,6	-0,1		
Substansvärde	232,3	10,48	100,0	238,1	242,5	0,8⁴	-1,5⁴

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. Under Q1 2018 refinansierades Vertas med banklån på 14,0 MEUR. Eget kapital minskade med motsvarande belopp
3. East Capital Eastern Europe Small Cap Fund och Komercijalna Banka Skopje avyttrades i Q1 2018 för 16,2 MEUR respektive 13,9 MEUR. East Capital Global Frontier Markets Fund avyttrades i Q1 och Q2 för totalt 12,3 MEUR.
4. Utveckling av substansvärdet per aktie

Antalet aktier använt i Substansvärde/aktie 30 jun 2018 är 22 163 961 och är justerat för återköpta aktier som innehas av bolaget (Not 6).

1 EUR = 10,44 SEK 30 jun 2018. Källa: Reuters
Notera att summeringar kan avvika till följd av avrundning

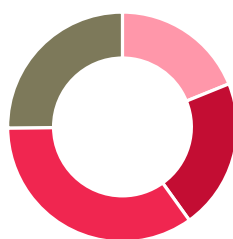
Investeringar och avyttringar

MEUR	Q2 2018	Q2 2017	H1 2018	H1 2017	FY 2017
Alojas Biroji	-	-	25,6	-	-
Alojas Kvartals	-	-	4,0	-	-
East Capital Baltic Property Fund III	-	-	3,5	-	6,0
Vertas	-	29,1	-	29,1	29,1
3Burés development	-	-	-	3,0	7,2
Summa investeringar	-	29,1	33,1	32,1	42,4
East Capital Eastern Europe Small Cap Fund	-	2,1	16,2	4,2	8,1
Komercijalna Banka Skopje	-	-	13,9	-	-
East Capital Global Frontier Markets Fund	3,7	-	12,3	-	-
East Capital Baltic Property Fund II	-	-	-	-	9,8
Trev-2 Group	-	-	-	5,7	5,7
East Capital Bering Ukraine Fund Class R	-	-	-	-	1,3
Summa avyttringar	3,7	2,1	42,4	9,9	24,9

Koncernens utveckling

Geografisk fördelning, Alla segment

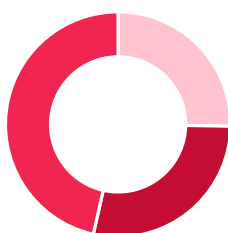
% av substansvärdet, exkl. kassa



- Estland 19 %
- Lettland 21 %
- Litauen 35 %
- Ryssland 25 %

Geografisk fördelning, Fastigheter

% av fastigheter totalt



- Estland 25 %
- Lettland 28 %
- Litauen 46 %

Konsoliderad finansiell rapportering i Q3 2018

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

Till och med Q2 2018 omfattar Eastnines resultat- och balansräkningar enbart moderbolaget, där dotterbolagen redovisas som värdeförändringar i resultaträkningen. Denna statusförändring kommer att redovisas prospektivt vilket innebär att omräknade historiska siffror kommer att tillhandahållas proforma. Nettoresultat och eget kapital kommer att vara oförändrade jämfört med tidigare rapporterade siffror.

Marknad

Baltikum

Den ekonomiska tillväxten i Baltikum förblev stark under det andra kvartalet, driven till stor del av inhemsk efterfrågan som ett resultat av lönetillväxt och lägre arbetslöshet, och reflekterades i ökad privat konsumtion, byggnation och servicesektorer. Externa sektorer saktade ner något på grund av pågående turbulens kring den globala handeln. Enligt preliminära siffror var andra kvartalets BNP-tillväxt 5,1 % i Lettland och 3,7 % i Litauen, på årsbasis. Estland har ännu inte publicerat BNP-tillväxt för Q2 2018 men ökade med 3,6 % i Q1 2018. Enligt Eurostat var inflationen (HICP, årsbasis) i Estland 3,9 % (jämfört med 2,9 % i mars), i Lettland 2,8 % (2,3 %) och i Litauen 2,6 % (2,5 %). Inflationen i euroområdet var 2,0 % i juni, upp från 1,3 % i mars.

Enligt IMF:s senaste prognoser väntas de baltiska ekonomierna växa med en takt på 3,2-4,0 % för helåret 2018 med en inflation på 2,2-3,0 %.

Direktavkastningen på kontorsfastigheter i A-klass i de baltiska huvudstäderna är omkring 6,25-6,50 %, något lägre jämfört med ett år sedan, men fortfarande noterbart högre än de nordiska huvudstäderna. Efterfrågan på kontor i A-klass är fortsatt stark med låga vakansgrader vilket pressar upp snitthyror. Vilnius kontorsmarknad har för närvarande den lägsta vakansgraden bland Europas större städer.

Ryssland

Det ekonomiska och politiska landskapet dominerades under det andra kvartalet av sanktioner från USA och president Putins förordning som innefattar en stimulansplan om 25 miljarder RUB över 2019-24, varav en tredjedel överstiger tidigare budgeterad spending och förväntas finansieras av lån, skatter och pensionsreform.

Handelsstatistiken för maj månad indikerar en ökning i detaljhandeln i reella termer om +3,0 % från +2,4 % i april, med icke-livsmedelsrelaterad handel i stort sett oförändrad. Reallöner ökade med 7,2 % medan disponibla inkomster påvisade en viss ökning om 0,2 % på årsbasis. Inflationen förblev stabil på +2,3 %. Konsumentförtroendeindex förblev oförändrat på kvartalsbasis, vilket indikerar en stabilisering från nedgången 2016. Vi bedömer att indikatorerna i stor utsträckning talar till MFG:s fördel, men beaktar även de risker relaterade till den geopolitiska utvecklingen som syns i försvagningen av rubeln efter Trump-administrationens nya sanktioner.

Koncernen

Bortsett från innehavet i Melon Fashion Group (MFG) hanteras samtliga investeringsaktiviteter i Eastnine AB:s (publ) (moderbolaget) operativa dotterföretag Eastnine Baltics OÜ. Aktierna i MFG innehas av moderbolaget. När referens sker till

investeringsverksamheten i denna rapport avser dessa transaktioner som görs i dessa operativa dotterföretag samt MFG. Rapporteringsvaluta är euro (EUR).

Resultat för andra kvartalet 2018

Jämförelsesiffrorna inom parentes avser motsvarande period 2017.

Resultatet för det andra kvartalet uppgick till 0,6 MEUR (-5,4 MEUR) inklusive 0,1 MEUR (-5,4 MEUR) i värdeförändringar på aktier i dotterföretag och intresseföretag, vilket motsvarar ett resultat per aktie om 0,02 EUR (-0,22 EUR).

Melon Fashion Group (MFG) skrevs ned med -2,4 MEUR på grund av utbetald utdelning under kvartalet samt omräkning från rubel till euro. Den underliggande värderingen i rubel var oförändrad.

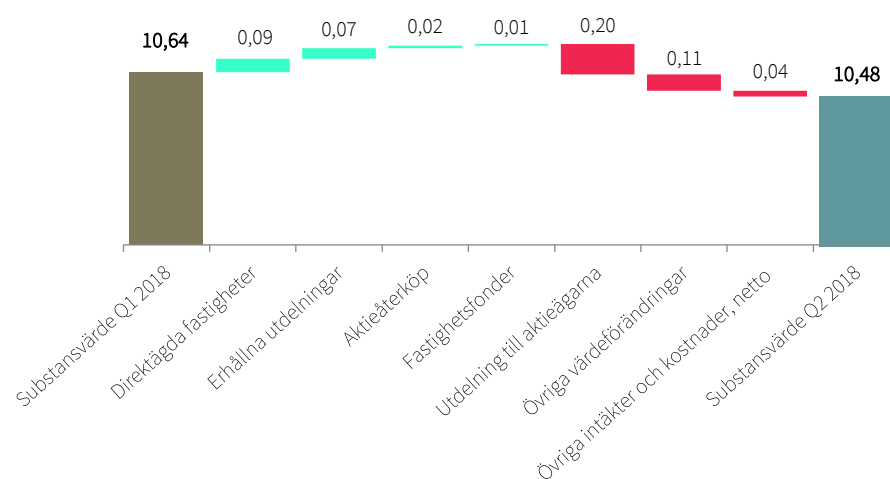
Utöver nedskrivningen av MFG, utgjordes den större delen av värdeförändringen på aktier i dotterföretag och intresseföretag i periodens resultaträkning av värdeförändringar hänförliga till innehaven i 3Burès om 0,6 MEUR, Vertas om 1,1 MEUR (varav omvärdering av fastigheten uppgick till 0,9 MEUR), 3Burès development om -0,2 MEUR, Alojás Biroji om 0,5 MEUR, East Capital Baltic Property Fund II om -0,2 MEUR (efter justering för utdelning om 0,6 MEUR) och East Capital Baltic Property Fund III om 0,5 MEUR.

Vidare erhöles utdelningar från East Capital Baltic Property Fund II om 0,6 MEUR samt från MFG om 0,9 MEUR. I investeringsverksamheten såldes resterande fondinnehav i East Capital Global Frontier Markets Fund för totalt 3,7 MEUR.

Periodens resultat inkluderar övriga intäkter om 0,0 MEUR (0,2 MEUR) samt kostnader om 0,9 MEUR (0,9 MEUR), vilka i sin helhet är hänförliga till moderbolaget. Finansiella intäkter och kostnader uppgick till totalt +0,3 MEUR (+0,1 MEUR).

Förändringar i substansvärde per aktie för andra kvartalet 2018, EUR

Substansvärdet per aktie minskade med 0,16 EUR/aktie, eller -1,5 % under Q2 2018. Aktieåterköp bidrog positivt med 0,02 EUR/aktie då aktier återköptes till en rabatt mot substansvärdet, och erhållen utdelning bidrog med 0,07 EUR/aktie. De två fastighetssegmenten bidrog med totalt 0,10 EUR/aktie, medan utdelning till bolagets aktieägare, övriga investeringar samt rörelsekostnader bidrog negativt med sammanlagt 0,35 EUR/aktie.



Resultat för perioden jan-jun 2018

Jämförelsesiffrorna inom parentes avser motsvarande period 2017.

Resultatet för perioden uppgick till 1,3 MEUR (-2,7 MEUR) inklusive 1,0 MEUR (-2,3 MEUR) i värdeförändringar på aktier i dotterföretag och intresseföretag, vilket motsvarar ett resultat per aktie om 0,06 EUR (-0,11 EUR).

MFG skrevs ned med -3,4 MEUR på grund av utbetald utdelning under andra kvartalet samt omräkning från rubel till euro. Den underliggande värderingen i rubel var oförändrad. Utöver nedskrivningen av MFG, utgjordes den större delen av värdeförändringen på aktier i dotterföretag och intresseföretag i periodens resultaträkning av värdeförändringar hänförliga till innehaven i 3Burès om 1,3 MEUR, 3Burès development om -0,2 MEUR, Vertas om 1,2 MEUR (varav omvärdering av

fastigheten uppgick till 0,9 MEUR), Alojás Biroji om 0,6 MEUR, East Capital Baltic Property Fund II om 0,5 MEUR, East Capital Baltic Property Fund III om 0,7 MEUR, Komercijalna Banka Skopje (avyttrat under året) om 3,6 MEUR, East Capital Global Frontier Markets Fund om 0,2 MEUR (avyttrat under året) och East Capital Eastern Europe Small Cap Fund (avyttrat under året) om -3,0 MEUR.

Vidare erhöles utdelningar från East Capital Baltic Property Fund II om 0,6 MEUR samt från MFG om 0,9 MEUR. I investeringsverksamheten utökade Eastnine sin portfölj till Riga genom förvärvet av kontorsfastigheten Alojás Biroji och den angränsande detaljhandelsfastigheten Alojás Kvartals för en sammanlagd köpeskilling om 29,6 MEUR. Eastnine investerade ytterligare 3,5 MEUR i East Capital Baltic Property Fund III, som en neddragning av Eastnines investeringsåtagande i samband med fondens förvärv av P5 Industrial Park och Galleria Riga i Riga.

Eastnine sålde sitt resterande fondinnehav i East Capital Eastern Europe Small Cap Fund och East Capital Global Frontier Markets Fund för totalt 16,2 MEUR respektive 12,3 MEUR. Eastnine sålde även hela innehavet i den makedonska banken Komercijalna Banka Skopje för totalt 13,9 MEUR.

Periodens resultat inkluderar övriga intäkter om 0,1 MEUR (0,5 MEUR) avseende återbetalning av förvaltningsavgifter från fonder, samt kostnader om 1,5 MEUR (1,7 MEUR), vilka i sin helhet är hänförliga till moderbolaget. Finansiella intäkter och kostnader uppgick till totalt +0,6 MEUR (+0,3 MEUR).

Finansiell ställning och kassaflöden jan-jun 2018

Jämförelsesiffrorna inom parentes avser 31 december 2017.

Vid periodens slut uppgick moderbolagets soliditet till 98,8 procent (99,6 procent).

Av kassaflödet nedan framgår endast de flöden som sker i moderbolaget. Årsmötet beslutade att betala en ordinarie utdelning för 2017 om 2,10 SEK per aktie, motsvarande 0,21 EUR per aktie och 2,0 % av substansvärdet. Årsmötet beslutade även att utdelningen fördelas på två utbetalningstillfällen om 1,05 kronor per aktie och utbetalningstillfälle. Första utbetalning till aktieägarna genomfördes 2 maj 2018. Andra avstämningsdag för utdelning är den 29 oktober 2018 med utbetalning den 1 november 2018. Den totala utdelningen uppgår till 4,5 MEUR (2,3 MEUR). I juni erhöel bolaget utdelning från Melon Fashion Group om 0,9 MEUR. Bolaget erhöel även återbetalning av aktieägartillskott från dotterföretag om EUR 11,5 MEUR (0,0 MEUR). Under perioden jan-jun 2018 återköpte Eastnine totalt 784 224 aktier till ett värde motsvarande 6,9 MEUR.

Moderbolagets kassa och bank uppgick vid slutet av perioden till 14,7 MEUR (13,2 MEUR).

I investeringsverksamheten, inklusive moderbolaget, uppgick sammanlagda likvida medel till 55,2 MEUR (41,1 MEUR) vid periodens slut. För mer information om periodens transaktioner i investeringsverksamheten, se information avseende fördelningen av värdet i dotterföretag och intresseföretag på sid 18–20.

Åtaganden

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

Hållbarhet

Eastnine har fördjupat sitt hållbarhetsinitiativ med fokus på att implementera bolagets ESG-agenda (Environmental, Social and Governance). ESG-agendan kompletterar vårt redan pågående långsiktiga arbete med att LEED-certifiera fastighetsbeståndet. Andra åtgärder innefattar upprättandet av en ny uppförandekod för leverantörer och en visuellblåsarfunktion, implementering av ESG due diligence, och förberedande aktiviteter för GRI- (Global Reporting Initiative) och GRESB-rapportering (Global Real Estate Sustainability Benchmark). Vi förväntas ha ESG-mål och KPI:er för år 2030 på plats vid årets slut.

Direktägda fastigheter

Segmentets utveckling

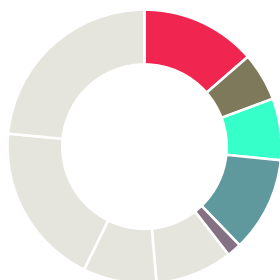
- Värdeförändringen i segmentets substansvärde var +2,2 % i perioden april – juni och +2,8 % i perioden januari – juni 2018. Eastnines genomsnittliga årliga avkastning på investeringarna i segmentet är 11,8 %, negativt påverkad av den låga belåningsgraden.
- Totalt fastighetsvärde ökade till 149,6 MEUR från 107,5 MEUR vid årsslutet 2017, efter förvärven av Alojjas Biroji och Alojjas Kvartals i Riga under Q1, och omvärderingen av Vertas i Q2.
- Konsoliderad vakansgrad var 0,4 % och snittshyran var 14,5 EUR per kvm och månad i Q2 2018, båda oförändrade från Q1 2018.
- Konsoliderat driftnetto var 1,94 MEUR i kvartalet, och 3,33 MEUR för H1 2018, en ökning om 83 % från H1 2017 tack vare nya förvärv, samt lägre vakans och högre snitthyra i befintliga fastigheter.
- Segmentets belåningsgrad uppgick till 37,2 % den 30 juni 2018.
- Se sida 24 för mer detaljerad konsoliderad fastighetsinformation.

MEUR	Q2 2018	Q2 2017	H1 2018	H1 2017	FY 2017
Värdeförändring ¹ , %	2,2	2,2	2,8	2,8	11,2
Substansvärde segmentet	92,8	64,2	92,8	64,2	74,2
% av Eastnines NAV	39,9	27,6	39,9	27,6	30,6
Investeringar	-	29,1	29,6	32,1	36,3
Avyttringar	-	-	-	-	-

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

Direktägda fastigheter

% av Eastnines NAV



- 3Burès
- 3Burès development
- Vertas
- Alojjas Biroji
- Alojjas Kvartals

3Burès

Eastnines andel av fastigheten, %	100
Fastighetsvärde, MEUR	63,9
Substansvärde, MEUR	32
% av Eastnines NAV	13,8
Värdeförändring apr-jun, %	2,0

Vakansgraden i kontorskomplexet 3Burès, med en uthyrningsbar yta om 28 400 kvm i Vilnius nya affärsdistrikt, var i stort sett noll under kvartalet med en ökad snitthyra per kvm. Vi arbetar aktivt med uthyrning av större kontorsytor som kommer att bli tillfälligt vakanta under det kommande året. Eastnine räknar med att nyuthyrningen av dessa lokaler kommer att höja snitthyran märkbart efter det att nödvändiga hyresgäst Anpassningar har gjorts.

Verkligt värde av Eastnines investering i fastigheten ökade med 2,0 % under det andra kvartalet tack vare positivt rörelseresultat, men det inkluderar även en negativ omvärdering av en ränteswap. Fastighetsvärdet är 63,9 MEUR, oförändrat från årsskiftet, och belåningsgraden uppgick till 49,5 % vid kvartalets slut.

3Burès development

Eastnines andel av fastigheten, %	100
Fastighetsvärde, MEUR	26,7
Substansvärde, MEUR	13,4
% av Eastnines NAV	5,8
Värdeförändring apr-jun, %	-1,4

Utvecklingen av det tredje tornet i 3Burès, som kommer att tillföra 12 900 kvm uthyrningsbar kontorsyta, framskred utan förseningar under kvartalet och slutfördes i augusti. Inflyttning kommer att ske under september-december. Fastigheten är fullt uthyrd till Swedbank och Visma.

Verkliga värde av Eastnines investering (eget kapital) i det tredje tornet i 3Burès sjönk med 1,4 % under kvartalet till följd av en negativ förändring i en ränteswap.

Fastighetvärdet ökade med 7,0 MEUR under kvartalet till 26,7 MEUR i och med byggkostnader som var fullt bankfinansierade.

Vertas

Eastnines andel av fastigheten, %	100
Fastighetsvärde, MEUR	29,5
Substansvärde, MEUR	17,1
% av Eastnines NAV	7,3
Värdeförändring apr-jun, %	6,7

Vertas, med en uthyrningsbar yta om 9 400 kvm i centrala Vilnius, var fortsättningsvis fullt uthyrd under kvartalet, med en oförändrad snitthyra. I juni slutfördes renoveringen av en ny lobby i fastigheten.

Verkligt värde av Eastnines investering i kontorsfastigheten ökade med 6,7 % under det andra kvartalet, vilket inkluderar en omvärdering om +3,3 % av det underliggande fastighetsvärdet, som nu uppgår till 29,5 MEUR, och en mindre negativ omvärdering av en ränteswap. Belåningsgraden vid kvartalets slut uppgick till 47 %.

Alojas Biroji

Eastnines andel av fastigheten, %	100
Fastighetsvärde, MEUR	25,5
Substansvärde, MEUR	26,3
% av Eastnines NAV	11,3
Värdeförändring apr-jun, %	1,9

Alojas Biroji, A-klassfastigheten om 9 000 kvm kontorsyta inklusive en mindre intilliggande kontorsbyggnad om 860 kvm, förvärvades i slutet av februari. Sedan förvärvet har vi under kvartalet fokuserat på att ta över fastighetsförvaltningen och välkomna nya hyresgäster som flyttar in i merparten av tidigare ankarhyresgästen Luminors lokaler, eftersom Luminor omlokaliserar. Den kvarvarande kontorsytan kompenseras till fullo av Luminor till och med juli 2019. Fastigheten var fullt uthyrd vid slutet av juni, men under det tredje kvartalet kommer en mindre vakans att uppstå.

Verkligt värde av Eastnines investering ökade med 1,9 % under det andra kvartalet tack vare starkt operativt kassaflöde. Fastigheten är tillsvidare obelånad med ett fastighetsvärde om 25,5 MEUR.

Alojas Kvartals

Eastnines andel av fastigheten, %	100
Fastighetsvärde, MEUR	4,0
Substansvärde, MEUR	4,0
% av Eastnines NAV	1,7
Värdeförändring apr-jun, %	0,5

Under kvartalet tog vi även över förvaltningen av Alojas Kvartals, detaljhandelsfastigheten med en total uthyrningsbar yta om 1 800 kvm som förvärvades med Alojas Biroji. Fastighetsvärdet av Alojas Kvartals, vars ankarhyresgäst är dagligvaruhandeln Rimi, uppgick till 4,0 MEUR och fastigheten är obelånad. Verkligt värde av Eastnines investering ökade med 0,5 % under kvartalet.

Fastighetsfonder

Segmentets utveckling

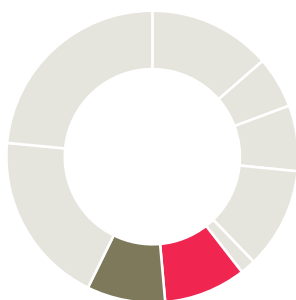
- Verkligt värde i segmentet ökade med +2,1 % under perioden april – juni, och +4,7 % under perioden januari - juni till 41,8 MEUR. Total årlig genomsnittlig avkastning på Eastnines investeringar i segmentet uppgår till 10,4 %.
- I slutet av juni fanns det totalt tio kommersiella fastigheter i de två fonderna, varav sju var belägna i Tallinn och tre i Riga.

MEUR	Q2 2018	Q2 2017	H1 2018	H1 2017	FY 2017
Värdeförändring ¹ , %	2,1	2,1	4,7	4,5	12,2
Substansvärde segmentet	41,8	37,9	41,8	37,9	37,1
% av Eastnines NAV	18,0	16,3	18,0	16,3	15,3
Investeringar	-	-	3,5	-	6,0
Avyttringar	-	-	-	-	9,8

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

Fastighetsfonder

% av Eastnines NAV



■ East Capital Baltic Property Fund II

■ East Capital Baltic Property Fund III

East Capital Baltic Property Fund II

Eastnines andel i fonden, %	45
Substansvärde, MEUR	21,4
% av Eastnines NAV	9,2
Värdeförändring apr-jun, %	1,9

Verkligt värde av Eastnines innehav i East Capital Baltic Property Fund II ökade med 1,9 % under det andra kvartalet 2018 och med 5,6 % för halvåret. Fondens halvårsvisa utdelning uppgick till 0,6 MEUR för Eastnines innehav.

Den Tallinn-baserade fastighetsportföljen, 92 % av fonden, fortsatte att utvecklas väl. Antalet besökare i köpcentret Mustamäe Keskus ökade med 18 %, medan kontorsfastigheten Metro Plaza och logistikcentrat Rimi Logistics förblev fullt uthyrda. Detaljhandelsfastigheten Deglava i Riga förblev vakant till dess att den öppnas igen. Fonden har fyra fastigheter – två logistik, en kontor och en detaljhandel – i Tallinn, såväl som en detaljhandelsfastighet i Riga.

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

East Capital Baltic Property Fund III

Eastnines andel i fonden, %	22
Substansvärde, MEUR	20,4
% av Eastnines NAV	8,8
Värdeförändring apr-jun, %	2,3

Verkligt värde av Eastnines innehav i East Capital Baltic Property Fund III ökade med 2,3% under det andra kvartalet, och med 3,7% för halvåret.

Fonden genomförde i april två förvärv i Riga; det nyligen färdigställda och fullt uthyrda P5 Industrial Park om 13 700 kvm, och det 24 300 kvm stora köpcentrumet Galleria Riga i centrala stadskärnan med bland andra H&M, COS och Rimi som ankarhyresgäster. Med dessa förvärv har fonden tre fastigheter – detaljhandel, hotell och logistik – i Tallinn och två fastigheter – detaljhandel och logistik – i Riga.

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

Övriga

Segmentets utveckling

- Förändringen i verkligt värde för segmentet var -2,9 % för perioden april – juni, och -1,9 % för perioden januari – juni. Segmentets substansvärde uppgick till 45,2 MEUR vid slutet av kvartalet.
- Vid kvartalets slut var segmentets enda innehav Melon Fashion Group, efter avyttringen av det resterande innehavet i East Capital Global Frontier Markets Fund i april.
- Melon Fashion Group fortsatte som förväntat att förbättra sitt operativa resultat under Q2 2018 med en försäljningstillväxt om 25 % och en EBITDA-marginal om 14,1 %. Verkligt värde av innehavet var oförändrat i RUB, vilket innebar -3,0 % i EUR på grund av rubelförsvagningen.

MEUR	Q2 2018	Q2 2017	H1 2018	H1 2017	FY 2017
Värdeförändring ¹ , %	-2,9	-6,8	-1,9	-4,2	8,1
Substansvärde segmentet	45,2	85,1	45,2	85,1	90,2
% av Eastnines NAV	19,4	36,6	19,4	36,6	37,2
Investeringar	-	-	-	-	-
Avyttringar	3,7	2,1	42,4	9,9	15,1

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

Övriga

% av Eastnines NAV



■ Melon Fashion Group

Melon Fashion Group

Eastnines andel av bolaget, %	36
Substansvärde, MEUR	45,2
% av Eastnines NAV	19,4
Värdeförändring apr-jun, %	-3,0

Verkligt värde av Eastnines innehav i Melon Fashion Group (MFG) var oförändrat från årsskiftet i RUB men sjönk med -3,0 % under perioden april – juni, och med -5,2 % under januari – juni till följd av valutaomräkning. Vidare justerades verkligt värde i MFG för en utdelning om 0,7 MEUR som Eastnine erhöll i juni.

Under det andra kvartalet 2018 ökade MFG:s totala försäljning med 25 %, tack vare en jämförbar försäljningstillväxt om 10,4 %, en ökning i butiksyta om 12,3 % samt stark tillväxt i online-kanaler. MFG:s sammanlagda online-försäljning via egna kanaler och genom tredje part ökade med 126 % och utgjorde 9 % av MFG:s totala försäljning i Q2 2018, jämfört med 5 % i Q2 2017.

MFG:s lönsamhet fortsatte att förbättras i Q2 2018 med en EBITDA-marginal på 14,1 %, en 100 punkters ökning jämfört med Q2 2017, och den högsta marginalen sedan 2013. EBITDA-resultatet för Q2 2018 och H1 2018 överträffade motsvarande resultat föregående år med 35 % respektive 72 %, fortfarande med Love Republic som det mest lönsamma varumärket. Jämförbarheten påverkas inte nämnvärt av valutaeffekter.

Bruttomarginalen för Q2 2018 var 54,4 %, oförändrad jämfört med samma period föregående år, medan bruttomarginalen för H1 2018 ökade med 70 punkter jämfört med samma period föregående år till 50,7 %.

Det totala antalet butiker vid kvartalets slut var 550, en butik mindre än vid årets början. Under första halvåret 2018 öppnade MFG 30 butiker med det nya butiksförmatet inklusive 21 omlokaliseringar, medan 12 butiker stängdes och 2 butiker tillkom i franchisenätverket. Detta resulterade i en ökning av totala butiksytan med 4 % sedan årsskiftet.

Lansering av nya butiksförmat, optimering av butikslägen, utveckling av online-försäljningen och fortsatta uppgraderingar av operativa system har varit högst på ledningens agenda under den senaste perioden.

Läs mer om Melon Fashion Group på www.melonfashion.com

Övrig information

Risker och osäkerhetsfaktorer

Den huvudsakliga risken i Eastnines verksamhet är exponering mot sektorer, geografiska områden och individuella investeringar och finansiell risk i form av marknadsrisk, valutarisk och ränterisk. En mer detaljerad redogörelse för Eastnines största risker finns i Eastnines årsredovisning för 2017 på sidorna 55–56. En analys för de kommande månaderna tillhandahålls i Marknadskommentaren på sida 6.

Dessutom är investeringarna också genom sin verksamhet, d.v.s. genom uthyrning av lokaler inom fastighetssegmenten samt försäljning av varor inom segmentet övriga, exponerade mot legala, regulatoriska samt politiska risker.

Organisation och investeringsstruktur

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

Bolaget övergår för närvarande mot att bli ett renodlat baltiskt fastighetsbolag med målet att generera förutsägbara kassaflöden genom att vara en långsiktig förvaltare av hållbara och förstklassiga kontorslokaler i de baltiska huvudstäderna.

Eastnine har sju heltidsanställda på sitt huvudkontor i Stockholm, samt sju anställda i dotterföretag och den helägda fastighetsrörelsen. För ytterligare information om organisationen och investeringsstrukturen i bolaget, vänligen se bolagets senaste Årsredovisning, under avsnittet "Bolagsstyrning".

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

Stockholm, 29 augusti 2018

Liselotte Hjorth
Ordförande

Kestutis Sasnauskas
Verkställande direktör

Peter Elam Håkansson
Ledamot

Johan Ljungberg
Ledamot

Nadya Wells
Ledamot

Peter Wågström
Ledamot

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



Finansiella Rapporter i Sammandrag

eastnine

Resultaträkning

TEUR

	Not	2018 jan-jun	2017 jan-jun	2018 apr-jun	2017 apr-jun
Värdoförändringar aktier i dotterföretag och intresseföretag	2	1 035	-2 258	121	-5 361
Erhållna utdelningar		930	500	930	500
Övriga intäkter		119	477	32	236
Personalkostnader		-880	-940	-588	-478
Övriga rörelsekostnader		-582	-736	-264	-405
Rörelseresultat		622	-2 958	230	-5 508
Finansiella intäkter		683	363	343	182
Finansiella kostnader		-40	-74	-19	-57
Resultat före skatt		1 264	-2 670	553	-5 383
Skatt		-	-	-	-
PERIODENS RESULTAT¹		1 264	-2 670	553	-5 383

Resultat per aktie, EUR

- hänförligt till moderbolagets aktieägare	0,06	-0,11	0,02	-0,22
--	------	-------	------	-------

Inga utspädnings effekter under perioderna

¹ Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat

Balansräkning

TEUR

	Not	2018 30 jun	2017 31 dec	2017 30 jun
Tillgångar				
Aktier i dotterföretag	3, 4	146 927	153 963	193 735
Aktier i intresseföretag	4	45 170	48 613	0
Lån till koncernföretag	4	27 527	25 100	20 900
Summa anläggningstillgångar		219 625	227 676	214 635
Övriga kortfristiga fordringar		50	0	2
Upplupna ränteintäkter från koncernföretag	4	683	2 430	2 043
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		76	218	436
Kassa och bank		14 689	13 168	17 398
Summa omsättningstillgångar		15 498	15 816	19 879
Summa tillgångar		235 123	243 492	234 513
Eget kapital				
Aktiekapital ¹		3 660	3 658	3 658
Övrigt tillskjutet kapital/Överkursfond ²		266 007	277 425	287 649
Balanserad vinst ²		-38 626	-55 711	-55 711
Periodens resultat ²		1 264	17 085	-2 670
Summa eget kapital		232 305	242 457	232 927
Kortfristiga skulder				
Övriga skulder		2 381	180	193
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		437	855	1 393
Summa kortfristiga skulder		2 817	1 035	1 587
Summa eget kapital och skulder		235 123	243 492	234 513

¹ Bundet eget kapital

² Fritt eget kapital

Rapport över förändringar i eget kapital

TEUR

	Aktie- kapital	Överkurs- fond	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare
Ingående eget kapital 1 januari 2018	3 658	277 425	-38 626	242 457
Periodens resultat	-	-	1 264	1 264
Totalresultat	-	-	1 264	1 264
Fondemission	2	-2	-	-
Utdelning till aktieägarna	-	-4 480	-	-4 480
Aktieåterköp	-	-6 936	-	-6 936
Utgående eget kapital 30 juni 2018	3 660	266 007	-37 362	232 305

TEUR

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

Rapport över kassaflöden

TEUR

	2018 jan-jun	2017 jan-jun	2018 apr-jun	2017 apr-jun
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	622	-2 958	230	-5 508
Värdeförändringar aktier i dotterföretag och intresseföretag	-1 035	2 258	-121	5 361
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-413	-700	109	-147
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital				
Ökning (-)/minskning (+) av rörelsefordringar	92	-9	53	-15
Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder	-456	-196	-108	-498
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-778	-905	55	-660
Investeringsverksamheten				
Återbetalning av aktieägartillskott	11 513	-	11 513	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	11 513	-	11 513	-
Finansieringsverksamheten				
Utdelning till aktieägarna	-2 240	-2 267	-2 240	-2 267
Aktieåterköp	-6 936	-9 694	-1 891	-5 281
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-9 176	-11 961	-4 131	-7 548
Periodens kassaflöde	1 559	-12 866	7 438	-8 208
Kassa och bank vid periodens början	13 168	30 338	7 270	25 663
Valutakursdifferens i likvida medel	-40	-74	-19	-57
Kassa och bank vid periodens slut	14 689	17 398	14 689	17 398

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Samma redovisningsprinciper tillämpas som i den senaste årsredovisningen. De nya standarderna för finansiella instrument (IFRS 9) och intäktsredovisning (IFRS 15) har inte påverkat hur Eastnine redovisar sådana poster

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 inte längre faller under klassificeringen av investment entity, då en majoritet av portföljen (exkl. kassa) nu består av direktägda fastighetstillgångar. Från och med juli 2018, kommer Eastnine-koncernen således att redogöra en konsoliderad finansiell rapport bestående av moderbolaget och dess operativa dotterbolag, inklusive direktägda fastighetsdotterbolag. Denna statusförändring kommer att redovisas prospektivt.

Not 2 Segmentrapportering

Eastnine AB klassificerar Bolagets olika segment utifrån karaktären på dess investeringar. Ledningen följer upp innehaven på grundval av verkligt värde och samtliga innehav värderas till verkligt värde via årets resultat. Värdeförändringar på innehav som innehas av dotterföretagen har fördelats på värdeförändringar, erhållna utdelningar och övriga rörelsekostnader som är direkt hänförliga till underliggande investeringar i direktägda fastigheter, fastighetsfonder och övriga. Övriga intäkter och kostnader klassificeras som ofördelade i tabellen nedan.

TEUR 1 jan – 30 jun 2018	Direktägda fastigheter	Fastighets- fonder	Övriga	Ofördelat	Summa
Värdeförändringar i portföljen	2 196	1 246	-2 632	-	810
Erhållna utdelningar	-	640	-	-	640
Övriga kostnader	-	-	-	-415	-415
Värdeförändringar aktier i dotterföretag och intresseföretag	2 196	1 886	-2 632	-415	1 034
Erhållna utdelningar	-	-	930	-	930
Övriga intäkter	-	41	79	-	119
Personalkostnader	-	-	-	-880	-880
Övriga rörelsekostnader	-	-	-	-582	-582
Rörelseresultat	2 196	1 927	-1 624	-1 878	621
Finansiella intäkter	683	-	-	-	683
Finansiella kostnader	-	-	-	-40	-40
Periodens resultat före skatt	2 878	1 927	-1 624	-1 918	1 264
Tillgångar	92 767	41 762	45 170	55 424	235 123

TEUR 1 jan – 30 jun 2017	Direktägda fastigheter	Fastighets- fonder	Övriga	Ofördelat	Summa
Värdeförändringar i portföljen	1 359	1 217	-4 637	-	-2 061
Erhållna utdelningar	-	427	-	-	427
Övriga kostnader	-	-	-	-624	-624
Värdeförändringar aktier i dotterföretag och intresseföretag	1 359	1 644	-4 637	-624	-2 258
Erhållna utdelningar	-	-	500	-	500
Övriga intäkter	-	20	346	110	476
Personalkostnader	-	-	-	-940	-940
Övriga rörelsekostnader	-	-	-	-736	-736
Rörelseresultat	1 359	1 664	-3 791	-2 190	-2 958
Finansiella intäkter	363	-	-	-	363
Finansiella kostnader	-	-	-	-74	-74
Periodens resultat före skatt	1 722	1 664	-3 791	-2 265	-2 670
Tillgångar	64 241	37 873	85 136	47 264	234 513

Not 3 Enheter med ägarandel över 50 procent

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

Ej konsoliderade enheter per 30 juni 2018	Säte	Antal aktier/ andelar	Redovisat värde, TEUR	Ägarandel, kapital
Eastnine Baltics OÜ	Tallinn, Estland	2 502	143 359	100%
UAB Eastnine Lithuania	Vilnius, Litauen	9 500	62 468	100%
UAB 3Burès	Vilnius, Litauen	100	32 001	100%
UAB Vertas	Vilnius, Litauen	100	17 068	100%
UAB Solverta (3Burès development)	Vilnius, Litauen	100	13 400	100%
Eastnine Latvia SIA	Riga, Lettland	100	30 299	100%
Alojas Biroji SIA	Riga, Lettland	100	26 290	100%
Alojas Kvartals SIA	Riga, Lettland	100	4 010	100%
Eastnine Investments AB	Stockholm, Sverige	11 000	3 568	100%

Not 4 Finansiella instrument

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

Finansiella instrument som inte värderas till verkligt värde via resultatet

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

Beräkning av verkligt värde

Följande sammanfattar de metoder och antaganden som främst används för att fastställa verkligt värde på Bolagets finansiella instrument. Mer detaljerade beskrivningar av använda värderingsprinciper återfinns i bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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

Verkligt värde hierarki

Bolagets verkligt värde-hierarki har följande nivåer:

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

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

Aktier i dotterföretag och intresseföretag/finansiella instrument

Finansiella instrument i moderbolaget består av aktier i dotterföretag om 146,9 MEUR, aktier i intresseföretag om 45,2 MEUR, lån till koncernföretag om 27,5 MEUR samt kassa och bank om 14,7 MEUR. Redovisat värde på dessa tillgångar utgör verkligt värde på balansdagen.

Aktier i dotterföretag och intresseföretag inklusive lån till koncernföretag	Land	Redovisat värde, TEUR		Kapitalandel, %	
		30 jun 2018	31 dec 2017	30 jun 2018	31 dec 2017
Eastnine Baltics OÜ	Tallinn, Estland	143 359	142 416	100	100
Melon Fashion Group	Sankt Petersburg, Ryssland	45 170	48 613	36	36
Eastnine Investments AB	Stockholm, Sverige	3 568	10 392	100	100
UAB Eastnine Lithuania (lån)	Vilnius, Litauen	27 527	25 100	100	100
ECEX Holding SA (likviderat i mars 2018)	Bertrange, Luxemburg	-	1 155	-	100

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:

TEUR

30 juni 2018

Specifikation av värdet på aktier i dotterföretag och intresseföretag inklusive lån till koncernföretag	Direktägda fastigheter	Fastighetsfonder	Övriga	Kassa	Övriga tillgångar och skulder, netto	Summa
Ingående balans 1 januari 2018	71 734	37 064	90 213	27 957	708	227 676
Upplupen räntekostnad omvandlad till koncernlån	2 427	-	-	-	-	2 427
Förvärv/ökningar	29 725	3 451	-	-33 176	-	0
Avyttringar/minskningar	-	-	-42 410	42 410	-	0
Återbetalning av lån från koncernföretag	-14 000	-	-	14 000	-	0
Övriga poster	-	-	-	221	-636	-415
Återbetalda aktieägartillskott	-	-	-	-11 513	-	-11 513
Erhållna utdelningar	-	-	-	640	-	640
Förändring i verkligt värde via periodens resultat	2 196	1 246	-2 632	-	-	810
Utgående balans 30 juni 2018	92 083	41 762	45 170	40 539	72	219 625

TEUR

31 december 2017

Specifikation av värdet på aktier i dotterföretag och intresseföretag inklusive lån till koncernföretag	Direktägda fastigheter	Fastighetsfonder	Övriga	Kassa	Övriga tillgångar och skulder, netto	Summa
Ingående balans 1 januari 2017	28 739	36 656	99 631	53 201	-1 334	216 893
Förvärv/ökningar	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

Direktägda fastigheter består av innehaven 3Burés, 3Burés development, Vertas, Alojas Biroji och Alojas Kvartals. 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 innehavet i Melon Fashion Group (MFG) och verkligt värde på MFG bedöms på kvartalsbasis. MFG omvärderas enligt de värderingsprinciper som framgår av värderingsprinciperna på föregående sida.

Innehav	Klass	Värderingsmetod	Värderingsantaganden
3Burés	Direktägda fastigheter	DCF	WACC 7,9 %, direktavkastningskrav 6,75 %
3Burés development	Direktägda fastigheter	DCF	WACC 7,2 %, direktavkastningskrav 6,75 %
Vertas	Direktägda fastigheter	DCF	WACC 7,9 %, direktavkastningskrav 6,50 %
Alojas Biroji	Direktägda fastigheter	Anskaffningsvärde	
Alojas Kvartals	Direktägda fastigheter	Anskaffningsvärde	
East Capital Baltic Property Fund II	Fastighetsfonder	DCF	WACC 8-12 %, direktavkastningskrav 6-8 %
East Capital Baltic Property Fund III	Fastighetsfonder	DCF	WACC 8-9 %, direktavkastningskrav 7-8 %
Melon Fashion Group	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 (3Burés, Vertas och 3Burés development), fastighetsfonder och övriga som hålls till verkligt värde via resultaträkningen, skulle förändringar på balansdagen avseende ett av de betydande icke observerbara indata, medan andra indata hålls konstanta, få följande effekter:

Effekter i TEUR

30 juni 2018

Känslighetsanalys

	Direktägda fastigheter		Fastighetsfonder	
	Resultaträkningen		Resultaträkningen	
	Ökning	Minskning	Ökning	Minskning
Genomsnittlig vägd kapitalkostnad (WACC) (0,5 % förändring)	-2 523	2 619	-560	569
Direktavkastningskrav (0,5 % förändring)	-3 703	4 287	-1 315	1 395

Effekter i TEUR

30 juni 2018

Känslighetsanalys

	Övriga	
	Resultaträkningen	
	Ökning	Minskning
Långsiktig tillväxttakt (0,5 % förändring)	1 615	-1 480
Genomsnittlig vägd kapitalkostnad (WACC) (0,5 % förändring)	-2 257	2 471
Långsiktig rörelsemarginal (0,5 % förändring)	1 507	-1 506

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

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

TEUR

30 juni 2018

Aktier och andelar i investeringsverksamheten som redovisas till verkligt värde via resultatet ¹	Nivå 1	Nivå 3	Summa
Direktägda fastigheter	-	92 767	92 767
Fastighetsfonder	-	41 762	41 762
Övriga	-	45 170	45 170
Total	-	179 699	179 699

TEUR

31 december 2017

Aktier och andelar i investeringsverksamheten som redovisas till verkligt värde via resultatet	Nivå 1	Nivå 3	Summa
Direktägda fastigheter	-	74 164	74 164
Fastighetsfonder	-	37 064	37 064
Övriga	41 601	48 613	90 213
Total	41 601	159 840	201 441

¹ Följande investeringar har klassificerats i:

Nivå 3 - East Capital Baltic Property Fund II, East Capital Baltic Property Fund III, 3Burs, 3Burs development, Vertas, Alojias Biroji, Alojias Kvartals och MFG

TEUR

30 juni 2018

Förändringar i finansiella tillgångar och skulder, nivå 3	Direktägda fastigheter	Fastighetsfonder	Övriga	Summa
Ingående balans 2018	74 164	37 064	48 613	159 840
Förvärv/ökningar	29 725	3 451	-	33 176
Återbetalning av lån till koncernföreag	-14 000	-	-	-14 000
Förändring i verkligt värde via periodens resultat	2 878	1 246	-3 442	682
Utgående balans 30 juni 2018	92 767	41 762	45 170	179 699

TEUR

31 december 2017

Förändringar i finansiella tillgångar och skulder, nivå 3	Direktägda fastigheter	Fastighetsfonder	Övriga	Summa
Ingående balans 2017	30 419	36 656	50 039	117 114
Förvärv/ökningar	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 balans 31 december 2017	74 164	37 064	48 613	159 840

Av periodens värdeförändringar från finansiella tillgångar hänförs sig 682 TEUR (16 408 TEUR) till innehav som fanns kvar i portföljen vid periodens slut.

Risker och osäkerheter

För information om risker och osäkerhetsfaktorer samt information om omvärld och marknad där Eastnine verkar framgår på sid 6 och 13. En sammanfattning av metoder och antaganden som används för att fastställa verkligt värde på portfölj-innehaven framgår av not 4 samt i mer detalj på sidan 55 i Årsredovisningen för 2017. Nedan presenteras effekten av rörelser i de större parametrar som kan påverka värdet i portföljen och hur detta skulle påverka resultatet:

Känslighetsanalys för marknadsrisker (TEUR)

30 juni 2018

Risikfaktor	Förändring	Påverkan på periodens resultat
Växelkurs EUR/RUB	+/- 10%	4 517
Verkligt värde på innehaven	+/- 10%	17 902

Not 5 Närstående parter

Den 30 juni 2018 hade Eastnine AB närståendeförhållanden med sina dotterföretag, styrelseledamöter och anställda.

Eastnine AB:s företagsledning, styrelseledamöter och deras nära familjemedlemmar samt närstående företag kontrollerar 29,1 procent av rösterna i Bolaget.

Till följd av uppsägning av investeringsavtalet mellan Eastnine och East Capital har alla utbetalningar av förvaltningsavgifter till East Capital upphört, med undantag för fastighetsfonderna East Capital Baltic Property Fund II och East Capital Baltic Property Fund III. Som en konsekvens har Bolaget under perioden jan-jun 2018 erhållit återbetalning om 0,1 MEUR (0,4 MEUR) avseende förvaltningsavgifter som har betalats via de övriga East Capital-fonderna. Förvaltningsavgifter som har betalats via fastighetsfonderna, under perioden jan-jun 2018, uppgår till 0,2 MEUR (0,2 MEUR).

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.

Likvidering av dotterföretaget ECEX Holding SA slutfördes i Q1 2018.

Årsstämman 2018 beslutade omval av Peter Elam Håkansson, Liselotte Hjorth och Nadya Wells samt nyval av Johan Ljungberg och Peter Wågström som ersatte Göran Bronner och Lars O Grönstedt. Liselotte Hjorth valdes till styrelsens ordförande.

Inga andra materiella transaktioner har skett under året.

Not 6 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. Årsstämman 2018 bemyndigade styrelsen att besluta om förvärv av egna aktier.

Under perioden 1 januari - 30 juni 2018 återköpte Bolaget 784 224 aktier motsvarande 3,5 procent av Bolagets utestående aktier, till en snittkurs på 88,39 kr per aktie. Den 7 maj 2018 makulerades totalt 2 445 772 tidigare återköpta aktier. Per 30 juni 2018 hade Bolaget 206 300 återköpta aktier i eget förvar, motsvarande 0,9 procent av utestående aktier.

Det totala antalet aktier i Eastnine AB per den 30 juni 2018 uppgick till 22 370 261. Justerat för återköpta aktier i eget förvar, uppgick antalet utestående aktier till 22 163 961. Vägt genomsnittligt antal utestående aktier för rapportperioden var 22 453 671 justerat för aktieåterköp.

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 vid utgången av föregående årsslut.

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

Not 7 Händelser efter kvartalets slut

Efter en genomlysning av Eastnine AB, har slutsatsen dragits att bolaget inte längre faller under klassificeringen av investment entity, då en majoritet av portföljen (ej ink. kassa) nu består av direktägda fastighetstillgångar. Från och med juli 2018, kommer Eastnine-koncernen således att redogöra en konsoliderad finansiell rapport bestående av moderbolaget och dess operativa dotterbolag, inklusive direktägda fastighetsdotterbolag. Fram till, och inklusive Q2 2018, hänvisar Eastnines finansiella rapport enbart till moderbolaget, där dotterbolagen redovisas i resultaträkningen genom förändringar i verkligt värde. Denna statusförändring kommer att redovisas prospektivt vilket innebär att omräknade historiska siffror kommer att tillhandahållas proforma med ett oförändrat nettoresultat och eget kapital från tidigare rapporterade siffror.

Under perioden 1 juli - 27 augusti 2018 återköpte Bolaget 237 660 aktier motsvarande 1,1 procent av Bolagets utestående aktier, till en snittkurs på 95,77 kr per aktie.

Not 8 Nyckeltal

Nyckeltal	6m 2018	3m 2018	12m 2017	9m 2017	6m 2017	3m 2017	12m 2016	9m 2016
Substansvärde, MEUR	232	238	242	232	233	246	248	228
Soliditet, %	98,8	99,7	99,6	99,2	99,3	99,2	99,3	99,4
Börsvärde, MSEK	2 094	2 174	2 029	1 861	1 750	1 854	1 880	1 619
Börsvärde, MEUR	200	211	206	193	182	193	196	168
Antal utestående aktier, m	22,2	22,4	22,9	23,7	24,3	25,0	25,6	26,1
Antal utestående aktier inklusive återköpta aktier, m	22,4	24,8	24,8	24,8	24,8	25,7	28,2	28,2
Vägt genomsnittligt antal aktier, m	22,5	22,6	24,3	24,7	25,0	25,4	27,0	27,4
Antal anställda	7	7	7	7	8	8	9	9
Nyckeltal per aktie	6m 2018	3m 2018	12m 2017	9m 2017	6m 2017	3m 2017	12m 2016	9m 2016
Resultat per aktie, EUR	0,06	0,03	0,70	0,03	-0,11	0,11	0,49	-0,35
Utdelning per aktie, EUR	-	-	0,21	-	-	-	0,09	-
Substansvärde, SEK	109	110	104	94	92	94	93	84
Substansvärde, EUR	10,48	10,64	10,57	9,79	9,59	9,83	9,67	8,73
Aktiekurs, SEK ¹	93,60	87,60	81,75	75,00	70,50	72,25	66,75	57,50
Aktiekurs, EUR ¹	8,96	8,50	8,32	7,77	7,33	7,57	6,97	5,97
SEK/EUR	10,44	10,30	9,83	9,65	9,62	9,55	9,58	9,63

¹ Ej justerat för aktieinlösen och utdelning

Nyckeltal direktägda fastigheter

eastnine

Fastighetsdata

	2018			2017		
SEGMENTSRESULTAT, MEUR	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1
Hyresintäkter	2,3	1,99	1,63	1,66	1,33	1,09
Fastighetskostnader ¹	-0,7	-0,14	-0,49	-0,24	-0,06	-0,20
Förvaltnings- och administrativa kostnader	-0,21	-0,36	-0,25	-0,08	-0,22	-0,11
Övriga intäkter och kostnader	0,01	-0,10	0,00	0,00	0,00	0,00
Driftsöverskott	1,94	1,39	0,89	1,33	1,04	0,78
Överskottsgrad, %	84	70	54	80	78	72
Finansiella kostnader	-0,32	-0,28	-0,22	-0,22	-0,22	-0,25
Förvaltningsresultat	1,62	1,11	0,67	1,11	0,82	0,53
Värdetförändringar av fastigheter	0,95		4,45			
Värdetförändringar av derivat	-0,37	-0,13	-0,18			
Resultat före skatt	2,19	0,98	4,95	1,11	0,82	0,53
Inkomstskatt						
Uppskjuten skatt	-0,18	-0,13	-0,74	-0,09	-0,10	-0,07
Nettoresultat	2,01	0,85	4,21	1,02	0,72	0,45
SEGMENTSNYCKELTAL	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1
Fastighetsrelaterade						
Antal fastigheter	5	5	3	3	3	2
Förvaltningsfastigheter	4	4	2	2	2	1
Utvecklingsfastigheter	1	1	1	1	1	1
Uthyrningsbar yta, tkvm	62,3	62,3	50,7	50,6	50,6	41,2
Förvaltningsfastigheter	49,4	49,4	37,8	37,8	37,8	28,4
Utvecklingsfastigheter	12,9	12,9	12,9	12,8	12,8	12,8
Vakansnivå ² , %	0,4	0,4	3,0	1,9	2,4	3,9
Genomsnittshyra ² , EUR/ kvm/ månad	14,5	14,5	13,8	13,8	13,5	12,7
WAULT ² , år	1,9	2,2	2,5	2,4	2,6	2,3
Hyresvärde, kontor ¹ , MEUR	8,6	8,6	6,3	6,3	6,1	4,3
Fastighetsvärde, MEUR	149,6	141,8	107,5	99,6	98,1	68,3
Förvaltningsfastigheter	122,8	122,0	92,4	89,4	89,4	60,9
Utvecklingsfastigheter	26,7	19,8	15,1	10,2	8,7	7,4
Tomtfastigheter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Direktavkastningskrav ^{2,3} , %	6,2	6,1	5,4	5,8	6,1	6,1
Finansiella						
Avkastning eget kapital, 12 månader rullande, %	11,5	10,9	11,2	8,6	10,8	11,2
Soliditet, %	58,3	61,0	66,1	64,5	63,5	47,2
Räntetäckningsgrad, multipel	6,1	5,0	4,7	6,1	4,7	3,1
Belåningsgrad, %	37,2	35,3	30,3	33,1	34,1	49,6
Genomsnittsränta, %	2,4	2,5	2,6	2,6	2,6	3,0
Genomsnittlig kapitalbindningsperiod, år	4,7	5,0	5,8	6,1	6,3	6,6
Genomsnittlig räntebindningstid, år	4,7	5,0	5,8	6,1	6,3	6,6
Bruttoskuld, MEUR	55,6	50,0	32,5	33,0	33,5	33,9
Långsiktigt eget kapital (EPRA) ⁴ , MEUR	96,2	93,6	76,8	69,2	66,1	36,1
Eget kapital, MEUR	92,8	90,8	74,2	67,2	64,2	33,8

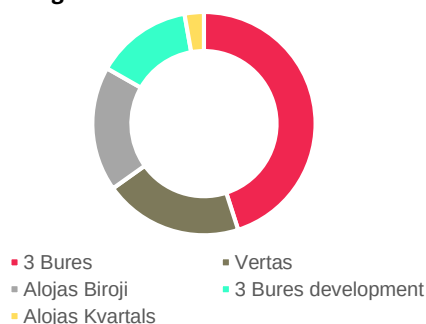
1 Inklusive kostnader för hyresgäst Anpassningar

2 Förvaltningsfastigheter

3 Driftsöverskott inklusive kostnader för hyresgäst Anpassningar de senaste tolv månaderna genom fastighetsvärde

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

Fastighetsvärde

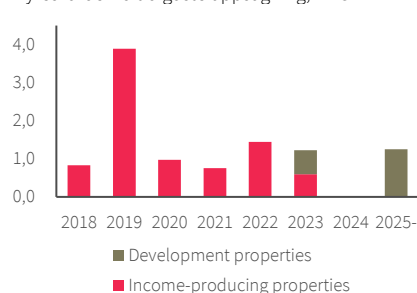


Största hyresgästerna

	KVM
Telia	9 400
Visma	3 200
Citco	3 000
Luminor	2 600
European Social Fund	2 100
Swedbank	1 800
Transact Pro	1 400
Cobalt	1 400
Under utveckling	
Swedbank	8 900
Visma	3 800

Löptider hyreskontrakt

Hyresvärde vid tidigaste uppsägning, MEUR



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 dividerad 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 estimat 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.

WAULT

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 senast ställda noterade köpkurs på balansdagen. Fastställandet av marknadsvärde avseende onoterade innehav sker genom användning av olika värderingsmetoder lämpliga för det enskilda innehavet.

Räntetäckningsgrad

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

Rörelsekostnader

Kostnader som är direkt hänförliga till Eastnines verksamhet.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Substansrabatt

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

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 årsstämans godkännande.



E9

Kontaktinformation

Kestutis Sasnauskas, VD, +46 8 505 977 00
Lena Krauss, CFO, +46 73 988 44 55

Eastnine AB

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

www.eastnine.com

Finansiell information och kalender

Delårsrapport Q3 2018 – 15 november 2018

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

Informationen i denna delårsrapport är den informationen som Eastnine AB skall offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Information lämnades för offentliggörande den 29 augusti 2018 klockan 08:00 CET.