

**Väsentliga redovisningsförändringar:** Från och med 1 juli 2018 tillämpar Eastnine konsoliderad finansiell rapportering (enl. IFRS). Tidigare tillämpade Eastnine undantaget från konsolidering för investmentbolag och dotterbolag redovisades till verkligt värde via resultatet. Historiska siffror har inte omräknats i de finansiella rapporterna på sid. 14-15. Denna rapport inkluderar däremot historiska proforma-siffror (sid. 19) enligt samma nya konsolideringsmetod som i de finansiella rapporterna, i jämförande syfte. Alla referenser till proforma-siffror är märkta med "proforma". All övrig finansiell information är baserad på faktiska icke-omräknade rapporterade siffror.

## Förvärvet av S7 i Q1 2019 tillförde 42 500 kvm i Vilnius

### 1 januari – 31 mars 2019<sup>1</sup>

- Hyresintäkter ökade med 48 procent till 2 947 TEUR (1 993) huvudsakligen på grund av förvärv och färdigställandet av det tredje tornet i 3Burės i Vilnius. Jämförbara hyresintäkter<sup>1</sup> minskade med 11 procent på grund av minskad uthyrningsgrad.
- Uthyrningsgraden uppgick till 92,0 procent (99,6).
- Driftnetto ökade till 2 689 TEUR (1 431).
- Förvaltningsresultatet ökade till 1 279 TEUR (151).
- Övriga orealiserade värdeförändringar uppgick till 3 802 TEUR (-97) varav 3 669 TEUR (-1 089) hänförs till Melon Fashion Group, 789 TEUR (1 019) till fastighetsfonderna och -656 TEUR (-134) till räntederivat.
- Resultat efter skatt uppgick till 4 957 TEUR (711), motsvarande 0,23 EUR (0,03) per aktie.

<sup>1</sup> Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden januari-mars 2018 (proforma) och för balansposter per 31 december 2018.

### Viktiga händelser under och efter kvartalet

- Den 14 februari förvärvades S7 kontorspark i Vilnius bestående av 42 500 kvm för en total köpeskilling om 128 MEUR. Förvärvet kommer att slutföras över tre etapper under 12 månader, av vilket den första fastigheten är färdigställd och tillträd som en fristående fastighet.
- Det tredje tornet i 3Burės tilldelades LEED Platinum certifiering i februari.
- Under perioden 1 januari – 31 mars 2019 återköpte Bolaget 352 041 aktier till en snittkurs på 104 SEK per aktie.
- Eastnines styrelse har beslutat att inte förnya det löpande återköpsprogrammet per den 31 mars 2019.
- Britt-Marie Nyman har utsetts till ny CFO och vice VD och tillträder tjänsten den 20 maj.
- I maj tillträdde Natalija Monkeviciene som Business Development Manager i Vilnius, med syfte att leda bolagets framtida utvecklingsprojekt.

### Nyckeltal

|                                                              |      | rapporterat<br>2019<br>jan-mar | proforma <sup>1</sup><br>2018<br>jan-mar | proforma <sup>1</sup><br>2018<br>jan-dec |
|--------------------------------------------------------------|------|--------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|
| Hysesintäkter                                                | TEUR | 2 947                          | 1 993                                    | 9 130                                    |
| Driftnetto                                                   | TEUR | 2 689                          | 1 431                                    | 7 690                                    |
| Förvaltningsresultat                                         | TEUR | 1 279                          | 151                                      | 3 180                                    |
| Orealiserade värdeförändringar, fastigheter                  | TEUR | -                              | -                                        | 5 483                                    |
| Orealiserade värdeförändringar, övriga                       | TEUR | 3 802                          | -97                                      | 2 903                                    |
| Realiserade värdeförändringar och utdelningar                | TEUR | 22                             | 781                                      | 5 402                                    |
| Resultat före skatt                                          | TEUR | 5 103                          | 836                                      | 16 969                                   |
| Resultat efter skatt <sup>2</sup>                            | TEUR | 4 957                          | 711                                      | 15 641                                   |
| Överskottsgrad                                               | %    | 91                             | 72                                       | 84                                       |
| Fastighetsvärde                                              | TEUR | 195 972                        | 141 762                                  | 158 862                                  |
| Belåningsgrad                                                | %    | 44                             | 35                                       | 43                                       |
| NAV (substansvärde), per aktie <sup>2,3</sup>                | EUR  | 11,5                           | 10,6                                     | 11,2                                     |
|                                                              | SEK  | 119                            | 110                                      | 114                                      |
| EPRA NAV (långsiktigt substansvärde), per aktie <sup>3</sup> | EUR  | 11,7                           | 10,8                                     | 11,4                                     |
|                                                              | SEK  | 122                            | 111                                      | 116                                      |

<sup>1</sup> Avviker från rapporterade siffror pga ändrade redovisningsprinciper (s. 10). <sup>2</sup> Alla perioder överensstämmer med rapporterade siffror. <sup>3</sup> Justerat för återköp.  
1 EUR = 10,41 SEK den 31 mars 2019 (källa: Reuters).

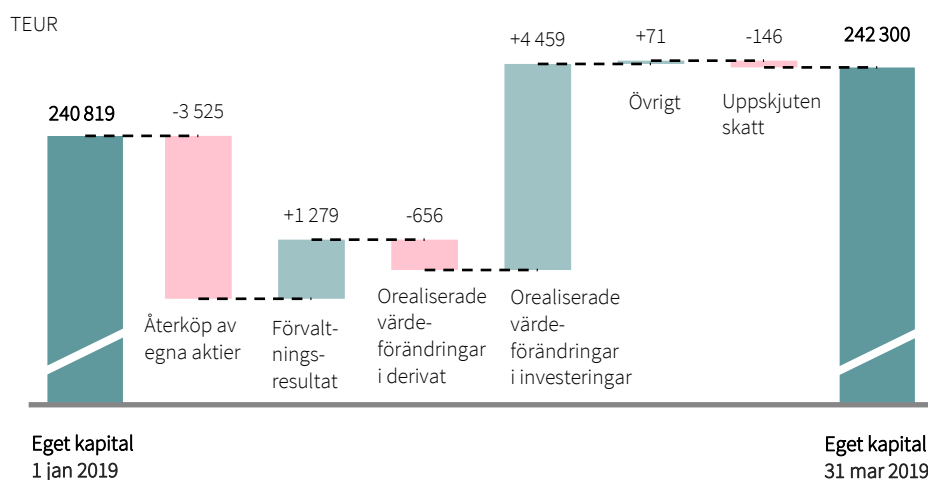
# Detta är Eastnine

Eastnine är ett fastighetsbolag noterat på Nasdaq Stockholm sedan 2007. Målet är att generera förutsägbara kassaflöden som en långsiktig förvaltare av hållbara och förstklassiga kontorslokaler i de baltiska huvudstäderna där välutbildad ung arbetskraft, ett aktivt företagsklimat och hög produktivitet har skapat en pulserande företagsmiljö för nordiska och internationella bolag. Eastnine hjälper dessa företag att utvecklas genom att erbjuda moderna och flexibla kontorslokaler.



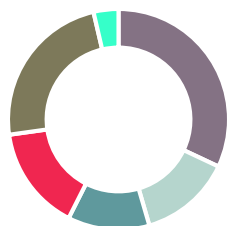
Eastnine har genomgått en omvandling från ett diversifierat östeuropeiskt investmentbolag, med målet att vara ett renodlat fastighetsbolag före slutet av 2020.

## Förändring i eget kapital under perioden



Ökade hyresintäkter och förvaltningsresultat i Eastnines kärnsegment direktägda fastigheter. Fastighetsfonderna bidrog positivt och EUR-värderingen i Melon Fashion Group ökade till följd av att rubeln stärktes.

## Fastighetsvärde, Direktägda fastigheter



- 3Bures
- Vertas
- Alojas Biroji
- 3Bures, third tower
- S7
- Alojas Kvartals

## Mål inom direktägda fastigheter 2020

## Status 31 mars 2019

|                                                                                                                 |                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Belåningsgraden ska understiga 65 %                                                                             | 44 %                                      |
| Räntetäckningsgrad minst 2,0x                                                                                   | 4,1x                                      |
| Portfölj omvandlad till enbart fastigheter per slutet av 2020                                                   | 53 % (av investerat eget kapital)         |
| Förvaltningsresultatet inom direktägda fastighetssegmentet ska ha en årskapacitet på 15 MEUR per slutet av 2020 | 8,8 MEUR (på årsbasis Q1 2019)            |
| Utdelning minst 50 % av förvaltningsresultatet. Till och med 2020, minst 2 % av NAV                             | 2,0 % av NAV per 31 dec 2018 (föreslagen) |
| Avkastning på eget kapital om 13-15 % över en femårsperiod, inom segmentet direktägda fastigheter               | 11,3 % (senaste 12 månaderna)             |

# Ett händelserikt kvartal med förvärv och ökade intäkter



Första kvartalet 2019 var händelserikt med förvärv av kontorskomplexet S7 med 42 500 kvm och god nyuthyrning i existerande bestånd. Det tredje tornet i 3Burés bekräftades också som Baltikums mest hållbara fastighet, med 88 poäng i sin LEED Platinum-certifiering.

## Stark BNP-tillväxt i Baltikum

Baltikum fortsätter att växa i kapp resten av EU. Det visar BNP-data som publicerats för 2018. Tillväxten uppgick till 3,9 procent i Estland, 4,8 procent i Lettland och 2,7 procent i Litauen, jämfört med 2,0 procent i EU som helhet.

Nordiska banker är viktiga för kontorsefterfrågan i Baltikum och tillhör Eastnines största hyresgäster. Det är shared-service verksamheter som driver tillväxten av arbetstillfällen och ett flertal nordiska banker väljer att växa sina shared-service enheter i Tallinn, Riga och Vilnius.

## Danske Bank expanderar i 3Burés

Kontorsmarknaderna i Tallinn, Riga och Vilnius är fortsatt i balans. Generellt ser vi brist på större lokaler och starkast är efterfrågan i Vilnius. Eastnines nyuthyrning uppgick till 296 TEUR under det första kvartalet. I april har Danske Bank, som blev vår hyresgäst så sent som i februari i samband med förvärvet av S7, utökat sin kundrelation med oss genom att teckna ett avtal om 4 300 kvm i 3Burés. Det är glädjande eftersom det förbättrar uthyrningen i 3Burés under tiden som vi hanterar planerade avflyttningar, och visar på Eastnines flexibla uthyrningsmöjligheter gentemot våra hyresgäster. Som långsiktig och betydande fastighetsägare, och tack vare vårt växande fastighetsbestånd, har vi möjlighet att tillgodose hyresgästers behov på ett unikt sätt i regionen.

## Växande portfölj och kassaflöde

Under kvartalet har vi förvärvat tre av fyra etapper i S7 projektet, en modern kontorspark i centrala Vilnius med Danske Bank Global Services Lithuania och Telia Lietuva som hyresgäster. Fastigheterna adderar 42 500 kvm till Eastnines bestånd och tillträds i tre steg, i takt med att de färdigställs fram till Q1 2020.

Förvaltningsresultatet ökade med 17 procent jämfört med föregående kvartal och mer än sju gånger jämfört med motsvarande kvartal föregående år. Tillväxten kommer från förvärv och slutförd nyutveckling, och förväntas fortsätta när vi tillträder, förvärvar och utvecklar fler fastigheter.

## 16 procent försäljningstillväxt i MFG

I Ryssland ökade MFG sin försäljning med 20 procent men försämrade sitt resultat i det första kvartalet, som generellt är årets svagaste och minst betydande. Marknaden var något svagare och några kollektioner i koncepten Love Republic och Zarina gick sämre. Försäljning i jämförbara butiker ökade med 1,4 procent. Onlineförsäljningen ökade samtidigt med 55 procent på årsbasis och utgjorde 16 procent av kvartalets totala försäljning.

Under 2019 prioriterar vi fortsatt nyuthyrning i 3Burés och Alojjas Biroji samt utvärderar avyttringsmöjligheter av icke-kärnverksamhet för att finansiera ytterligare fastighetsförvärv. Under sommaren planerar vi tillträde av nästa etapp i S7, Telia Lietuvas nya huvudkontor.

Kestutis Sasnauskas, VD

# Marknad

## Geografisk fördelning,

Alla segment<sup>1</sup>

% av alla segment



■ Estland 18 %  
■ Lettland 18 %  
■ Litauen 38 %  
■ Ryssland 26 %

## Fastigheter<sup>1</sup>

% av direktägda fastigheter och fastighetsfonder



■ Estland 24 %  
■ Lettland 25 %  
■ Litauen 51 %

## Direktägda fastigheter<sup>1</sup>

% av direktägda fastigheter



■ Litauen 73 %  
■ Lettland 27 %

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

## Marknad

### Baltikum

De baltiska ekonomierna avslutade 2018 med ett kvartal präglad av stark ekonomisk tillväxt. Indikatorer för det första kvartalet 2019 ger däremot en blandad bild av den närmsta framtiden, med stark försäljningstillväxt i detaljhandeln för samtliga länder medan tillväxt i industriproduktionen minskar, med negativ tillväxt i Lettland. Konsumentförtroendeindex har dessutom minskat. Överlag visar prognoserna på något lägre tillväxtsiffror för ekonomierna.

Enligt preliminära siffror var BNP-tillväxten för Q1 2019 2,8 procent i Lettland och 2,9 procent i Litauen på årsbasis. Estland har ännu inte publicerat preliminär BNP-tillväxt men påvisade en tillväxt om 4,2 procent i Q4 2018. Enligt Eurostat var inflationen under mars (HICP; årsbasis) 2,2 procent i Estland (jämfört med 3,3 procent i december), 2,7 procent (2,5) i Lettland, och i Litauen 2,6 procent (1,8). Inflationen i euroområdet var 1,4 procent i mars, ner från 1,6 procent i december.

IMF:s prognos för helåret 2019 förutspår att de baltiska ekonomierna kommer att växa med en tillväxttakt om ungefär 3 procent. Inflationen beräknas nå 2,3–3,0 procent i de tre länderna.

Direktavkastningen på kontorsfastigheter i A-klass i de baltiska huvudstäderna är fortsatt hög med nivåer strax över 6 procent, vilket demonstrerar en kontorsmarknad med fortsatt högre avkastning än i Norden. Låga vakanser möjliggör bibehållna hyresnivåer, där i synnerhet Vilnius sticker ut med väldigt låga vakansnivåer jämfört med övriga storstäder i Europa.

### Ryssland

Den övergripande makroekonomiska trenden i Ryssland liknar till stor del den baltiska. Efter en stark avslutning på 2018, med BNP-tillväxt om 2,3 procent, visar indikatorer att tillväxten saktar ner. Både Världsbanken och IMF har prognosticerat en årlig tillväxt om lite mindre än 1,5 procent. Inflationen uppgick till 5,2 procent på årsbasis i februari, en ökning från 4,3 procent i december.

Försäljningstillväxten i detaljhandel minskade från 3 procent i november till 2 procent i februari, ett resultat av bland annat höjda konsumtionsskatter. Reallöneökningen sjönk från 4,2 procent till 0,7 procent under samma tidsperiod, vilket delvis förklarar det fortsatt låga konsumentförtroendet på -16 punkter, dock fortfarande på bättre nivåer än under den kraftiga nedgången 2016. Exporten minskade i januari för första gången sedan 2016. Vidare kvarstår viss osäkerhet kring amerikanska sanktioner och OPEC:s produktionsnivåer för 2019, två faktorer som kommer att ha stor betydelse för den ryska valutakursens- och ekonomins utveckling under året.

# Resultat januari – mars 2019<sup>1</sup>

Det första kvartalet karaktäriserades av ökade hyresintäkter och förbättrat förvaltningsresultat i Eastnines kärnsegment direktägda fastigheter. Fastighetsfonderna bidrog positivt och EUR-värderingen i MFG ökade till följd av att rubeln stärktes.

## Hyresintäkter

| TEUR                             | 2019<br>jan-mar | 2018 <sup>1</sup><br>jan-mar |
|----------------------------------|-----------------|------------------------------|
| Jämförbara fastigheter           | 1 514           | 1 701                        |
| Färdigställda utvecklingsprojekt | 554             | -                            |
| Förvärv                          | 879             | 292                          |
| <b>Hyresintäkter, totalt</b>     | <b>2 947</b>    | <b>1 993</b>                 |

<sup>1</sup> Proforma

## Ny finansiell rapportering

Eastnine har gjort bedömningen att bolaget inte längre faller under IFRS-klassificeringen för investmentbolag, då en majoritet av tillgångarna (exkl. kassa) nu består av direktägda fastigheter. Sedan 1 juli 2018, redovisar Eastnine-koncernen således en konsoliderad finansiell rapport bestående av moderbolaget och dess operative dotterbolag, inklusive direktägda fastighetsbolag.

Till och med 30 juni 2018 omfattar Eastnines resultat- och balansräkningar enbart moderbolaget, där dotterbolagen redovisas som värdeförändringar i resultaträkningen. Denna statusförändring redovisas framtidsriktat, vilket innebär att historiska siffror inte har omräknats i de finansiella rapporterna på sid. 14-15. Denna rapport inkluderar däremot konsoliderade proforma-siffror för perioden Q1 2017 – Q2 2018 i jämförande syfte (se sid. 19). Alla referenser till proforma-siffror är märkta med "proforma".

## Intäkter

Hyresintäkter under det första kvartalet ökade med 48 procent till 2 947 TEUR (1 993). Förvärvet av S7 i Vilnius i februari 2019 tillförde 279 TEUR i hyresintäkter under kvartalet, medan förvärvet av Alojjas-fastigheterna i Riga i februari 2018 tillförde 600 TEUR (292). Vidare tillkom 404 TEUR efter att det tredje tornet i 3Burės i Vilnius färdigställdes i september 2018 och hyresgäster började flytta in. Jämförbara hyresintäkter i en identisk portfölj minskade med 11 procent jämfört med föregående år. Detta är ett resultat av en minskad uthyrningsgrad från 99,6 till 92,0 procent, vilket möjliggör för Eastnine att hyra ut på nytt till högre hyresnivåer under 2019.

## Resultat

Driftnettot uppgick till 2 689 TEUR (1 431), motsvarande en överskottsgrad om 91 procent (72). Den relativt höga överskottsgraden beror på att en majoritet av hyresavtalen är s.k. "triple net"-avtal vilket innebär att hyresgästerna står för de kostnader som är hänförliga till lokalerna. Ökningen i driftnetto om 88 procent på årsbasis är främst hänförlig till förvärvet av S7 i februari 2019 och Alojjas i februari 2018.

Förvaltningsresultatet uppgick till 1 279 TEUR (151). Centrala administrationskostnader uppgick till 927 TEUR (702).

Orealiserade värdeförändringar i övriga investeringar uppgick till 4 459 TEUR (37), varav 3 669 TEUR (-1 089) är hänförligt till Melon Fashion Group som ökade till följd av att rubeln stärktes, och 789 TEUR (1 019) till East Capital Baltic Property Funds II och III. Orealiserade värdeförändringar i derivat uppgick till -656 TEUR (-134).

Resultat före skatt uppgick till 5 103 TEUR (836). Resultat efter skatt uppgick till 4 957 TEUR (711) under kvartalet.

<sup>1</sup> Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden januari-mars 2018 (proforma) och för balansposter per 31 december 2018.

## Bidrag till resultat, Segment

| TEUR                                               | 2019<br>jan-mar |
|----------------------------------------------------|-----------------|
| Förvaltningsresultat                               | 2 220           |
| Orealiserade värdeförändringar i derivat           | -656            |
| <b>Bidrag Direktägda fastigheter</b>               | <b>1 564</b>    |
| Orealiserade värdeförändringar                     | 789             |
| Realiserade värdeförändringar                      | 22              |
| <b>Bidrag Fastighetsfonder</b>                     | <b>811</b>      |
| Orealiserade värdeförändringar                     | 3 669           |
| <b>Bidrag Övriga</b>                               | <b>3 669</b>    |
| Central administration och övriga rörelsekostnader | -927            |
| Centralt finansnetto                               | -15             |
| <b>Resultat före skatt, koncern</b>                | <b>5 103</b>    |
| <b>Resultat efter skatt, koncern</b>               | <b>4 957</b>    |

## Segmentsrapportering

Proforma-siffror är inte tillgängliga på segmentsnivå för perioden januari-mars 2018.

Segmentet direktägda Fastigheter, som innefattar de direktägda fastighetsdotterbolagen, genererade ett resultat före skatt om 1 564 TEUR under det första kvartalet.

Segmentet fastighetsfonder som består av East Capital Baltic Property Fund II och III, genererade resultat före skatt om 811 TEUR, av vilket 789 TEUR är orealiserade värdeförändringar.

Segmentet övriga, som idag enbart innefattar Melon Fashion Group, genererade resultat före skatt om 3 669 TEUR hänförligt till orealiserad värdeförändring av MFG-innehavet. Verkligt värde av Eastnines innehav var oförändrat från årskiftet i RUB, men ökade med 7,5 procent i EUR till följd av att att rubeln stärktes.

Kombinerade oallokerade centrala administrationskostnader och övriga rörelsekostnader uppgick till -927 TEUR och andra oallokerade poster uppgick till -15 TEUR netto. Resultat före skatt på koncernnivå uppgick till 5 103 TEUR, och resultat efter skatt uppgick till 4 957 TEUR.

## Finansiering

Skulder till kreditinstitut vid periodens slut uppgick till 86 967 TEUR (67 550), motsvarande en belåningsgrad om 44 procent (43). I samband med förvärvet av S7 i februari 2019 har Eastnine utökat banklån med 20 100 TEUR. Outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 0 TEUR (102). Genomsnittlig räntekostnad på banklån under perioden var 2,2 procent (2,3).

Per 31 mars 2019 var genomsnittlig kapitalbindningstid på räntebärande lån 4,6 år (4,7). Genomsnittlig räntebindningstid var 4,6 år (4,7), då för närvarande 100 procent av räntan är bunden genom räntederivat. Derivaten värderas till verkligt värde och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen, utan någon effekt på kassaflödet. Vid periodens slut uppgick verkligt värde på derivat till -1 614 TEUR (-957).

## Skatt

Periodens skattekostnad uppgick till 146 TEUR (proforma Q1 2018: 125), allt hänförligt till uppskjuten skatt i Eastnine Lithuania där bolagsskatt om 15 procent har applicerats. Den bokförda uppskjutna skatten är hänförlig till skattemässiga avskrivningar på fastigheterna, räntederivat samt outnyttjade skattemässiga underskott. Ingen bolagsskatt redovisas i Estland eller Lettland, där skatt om 20 procent i huvudsak enbart utgår på utdelade vinstmedel.

## Finansiell ställning och substansvärde

Eget kapital uppgick till 242 300 TEUR (240 819) och soliditeten till 72 procent (76). Substansvärde per aktie var 11,5 EUR (11,2). EPRA substansvärde per aktie var 11,7 EUR (11,4).

## Kassaflöde

Kassaflöde från verksamheten före förändringar i rörelsekapital uppgick till 1 308 TEUR. Förändringar i rörelsekapital var -1 465 TEUR. Investeringsverksamheten hade en påverkan om 37 109 TEUR, varav 38 822 TEUR avsåg förvärvet av S7 i Vilnius. Finansieringsaktiviteter hade en påverkan om 15 941 TEUR, av vilket -3 525 TEUR avsåg återköp av egna aktier och 20 200 TEUR avsåg upptagna lån i samband med förvärvet av S7. Totalt kassaflöde för perioden uppgick till -21 325 TEUR. Kassa och likvida medel vid periodens slut uppgick till 43 794 TEUR.

## Investeringar och avyttringar

I februari 2019 ingick Eastnine ett avtal om att förvärva S7 kontorspark i Vilnius för en total köpeskilling om 128 MEUR. Förvärvet kommer att slutföras över tre steg under närmaste 12 månaderna, av vilket det första steget uppgick till 36,8 MEUR. Under perioden uppgick Eastnines totala investeringar, inklusive investeringar i den befintliga fastighetsportföljen, till 37,1 MEUR (37,8).

## Investeringar och avyttringar

| MEUR                             | 2019<br>jan-mar | 2018<br>jan-mar | 2018<br>jan-dec |
|----------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| S7, byggnad I                    | 36,8            | -               | -               |
| 3Burès                           | 0,2             | -               | 0,1             |
| 3Burès, tredje tornet            | -               | 4,7             | 16,3            |
| Vertas                           | 0,1             | -               | 0,1             |
| Alojas Biroji                    | 0,1             | 25,6            | 25,6            |
| Alojas Kvartals                  | -               | 4,0             | 4,0             |
| EC Baltic Property Fund III      | -               | 3,5             | 3,5             |
| <b>Totala investeringar</b>      | <b>37,1</b>     | <b>37,8</b>     | <b>49,6</b>     |
| EC Eastern Europe Small Cap Fund | -               | 16,2            | 16,2            |
| Komericialna Banka Skopje        | -               | 13,9            | 13,9            |
| EC Global Frontier Markets Fund  | -               | 8,6             | 12,3            |
| <b>Totala avyttringar</b>        | <b>-</b>        | <b>38,7</b>     | <b>42,4</b>     |

# Direktägda fastigheter

Den direktägda fastighetsportföljen är under uppbyggnad och består idag av totalt 74 888 kvm A-klass kontorsyta i Riga och Vilnius. Marknaden är gynnsam med låga vakansgrader och stigande hyresnivåer.

**Direktägda fastigheter<sup>1</sup>**  
% av portföljen



- 3Bures
- 3Bures, third tower
- Vertas
- S7
- Alojjas Biroji
- Alojjas Kvartals

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

## Fastighetsportfölj

Eastnines direktägda fastighetsportfölj är koncentrerad på A-klass kontorsfastigheter i de baltiska huvudstäderna. Den 31 mars 2019 bestod portföljen av sex förvaltningsfastigheter, varav fyra i Vilnius och två i Riga, med en total uthyrningsbar yta om 74 888 kvm och ett verkligt värde om 195 972 TEUR. Vid periodens slut var 92,0 procent (99,6) av den totala uthyrningsbara ytan uthyrd, en minskning på grund av lägre uthyrningsgrad i 3Bures. Direktavkastningen uppgår till 6,1 procent (5,4) på annualiserat driftnetto för Q1 2019.

Sedan början av året har Eastnine förvärvat byggnad I av kontorskomplexet S7 i Vilnius och avtalat om att förvärva byggnad II och III. Eastnine har för närvarande inga pågående utvecklingsprojekt i portföljen.

Eastnines vision är att vara en långsiktig förvaltare av hållbara och förstklassiga kontorslokaler i Baltikum. Under de kommande åren kommer Eastnine successivt att bygga en långsiktig fastighetsportfölj i de baltiska huvudstäderna, med målet att omvandlas till ett renodlat fastighetsbolag före slutet av 2020. Förvärv kommer främst att ske inom A-klass kontorssegmentet och i viss mån kan även utvecklingsprojekt ingå.

## Vilnius

Eastnines fastighetsportfölj i centrala Vilnius består av fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 63 279 kvm, vilket uppskattningsvis motsvarar en marknadsandel om 25 procent av A-klass kontorsmarknaden i staden. Det sammanlagda fastighetsvärdet per 31 mars 2019 var 166 316 TEUR.

I februari 2019 ingick Eastnine avtal om att förvärva byggnad I, II och III av S7, ett modernt kontorskomplex i Vilnius centrala affärsdistrikt. I transaktionen, som genomförs i tre steg, förvärvas fastigheter om totalt 42 500 kvm till 128 300 TEUR, motsvarande en direktavkastning på 5,8 procent. Förvärv av byggnad I slutfördes i februari för 36 800 TEUR medan slutförande av förvärv av byggnad II och III förväntas i Q2 2019 respektive Q1 2020.

Under 2019 är större kontorsytor i 3Bures vakanta, delvis beroende på hyresgäster som har flyttat till det tredje tornet, vilket möjliggör för Eastnine att öka fastighetsvärdet genom högre hyror efter investeringar och hyresgästanpassningar, samt kvalitetsförbättringar. Uthyrningsgraden, som låg på 81,3 procent den 31 mars 2019, kommer att minska något under första halvan av 2019, men givet den starka efterfrågan på moderna kontorslokaler och den överlag låga vakansen i Vilnius förväntas denna bli temporär.

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

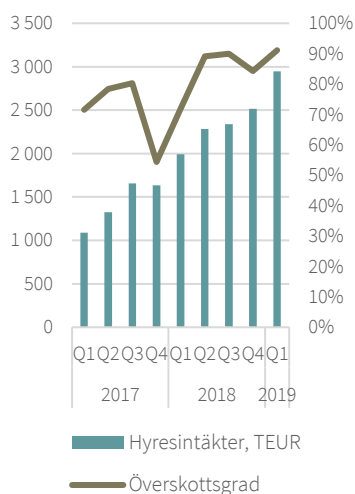
## Riga

Eastnines fastighetsportfölj i centrala Riga består av kommersiella fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 11 608 kvm, motsvarande 15 procent marknadsandel av den uppskattade A-klass kontorsmarknaden. Det sammanlagda fastighetsvärdet per 31 mars 2019 var 29 656 TEUR.

## Portfölj 31 mars 2019

|                        | Yta<br>(KVM) | Värde<br>(TEUR) |
|------------------------|--------------|-----------------|
| Vilnius totalt         | 63 279       | 166 316         |
| Riga totalt            | 11 608       | 29 656          |
| Direktägda fastigheter | 74 888       | 195 972         |

### Hyresintäkter och överskottsgrad



Alojas-fastigheterna förvärvades fullt uthyrda vid slutet av februari 2018.

Köpeskillingen innehöll redan en reservation för en temporär vakansökning under mitten av 2019 när ankarhyresgästens kontrakt, som ursprungligen täckte 50 procent av den uthyrningsbara ytan, löper ut. Nya hyreskontrakt motsvarande 27 procent av ytan har redan tecknats med nya hyresgäster, och återstående 23 procent hyreskompenseras till fullo till och med juli 2019. Eastnines genomsnittliga hyresnivå i Riga förväntas att minska något med de nya uthyrningarna i enlighet med plan vid förvärvstillfället.

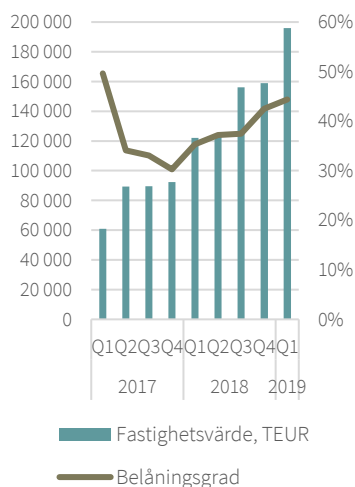
### Förvärv och pipeline

Sedan början av året har Eastnine expanderat sitt fastighetsbestånd i centrala Vilnius med förvärvet av byggnad I av S7, såsom beskrivet ovan. I Q2 2019 och Q1 2020 förväntas slutförande av förvärv av byggnad II respektive III. Vidare förvärv och utvecklingsprojekt utvärderas i alla tre baltiska huvudstäder, med målet att omvandlas till ett renodlat fastighetsbolag före slutet av 2020.

### Värdeförändringar

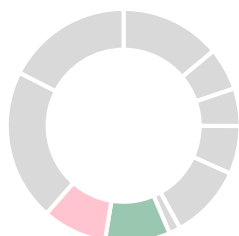
Totalt verkligt värde av Eastnines fastigheter per 31 mars 2019 uppgick 195 972 TEUR varav totalen avser förvaltningsfastigheter. Samtliga fastigheter värderas normalt av extern part minst en gång per år. Ingen fastighet värderades externt under det första kvartalet 2019. Verkligt värde på samtliga fastigheter ses över kvartalsvis genom samma avkastningsbaserade ortsprismodell som vid förvärv av nya fastigheter, alternativt senast gjorda externa värderingar eller anskaffningsvärde. En värdeförändring tas upp i resultaträkningen om den innebär mer än +/- 5 procent förändring av fastighetsvärdet jämfört med den senaste värderingen. Inga förändringar i fastighetsvärden gjordes under perioden.

### Fastighetsvärde och belåningsgrad



# Fastighetsfonder

## Fastighetsfonder % av portföljen



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

### East Capital Baltic Property Fund II

Verkligt värde av Eastnines innehav i East Capital Baltic Property Fund II fortsatte att utvecklas väl med en ökning om 2,0 procent under det första kvartalet. Fonden har fyra kommersiella fastigheter i Tallinn, motsvarande 92 procent av fonden, samt en detaljhandelsfastighet i Riga, som erhöll nyttjandetillstånd på nytt i mars 2019.

|                                                                     |        |
|---------------------------------------------------------------------|--------|
| Eastnines andel i fonden, %                                         | 45     |
| Verkligt värde av Eastnines innehav, TEUR                           | 22 496 |
| % av Eastnines substansvärde                                        | 9,3    |
| Orealiserad värdeförändring jan – mar, TEUR                         | 441    |
| Realiserade värdeförändringar inklusive utdelningar jan – mar, TEUR | -      |
| Totalavkastning jan – mar, %                                        | 2,0    |

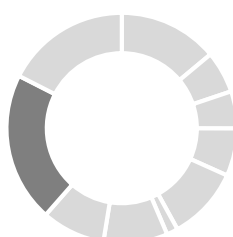
### East Capital Baltic Property Fund III

Verkligt värde av Eastnines innehav i East Capital Baltic Property Fund III ökade med 1,6 procent under det första kvartalet. Fonden har totalt fem fastigheter inom hotell, logistik och detaljhandeln, varav tre i Tallinn och två i Riga.

|                                                                     |        |
|---------------------------------------------------------------------|--------|
| Eastnines andel i fonden, %                                         | 22     |
| Verkligt värde av Eastnines innehav, TEUR                           | 22 279 |
| % av Eastnines substansvärde                                        | 9,2    |
| Orealiserad värdeförändring jan – mar, TEUR                         | 348    |
| Realiserade värdeförändringar inklusive utdelningar jan – mar, TEUR | -      |
| Totalavkastning jan – mar, %                                        | 1,6    |

# Övriga

## Övriga % av portföljen



- Melon Fashion Group

### Melon Fashion Group

Under Q1 2019 ökade MFGs sammanlagda försäljning med 20 procent (15,9 justerat för nya redovisningsprinciper) och uppgick till 3 942 MRUB, tack vare 1,4 procent LFL-tillväxt, 12 procent tillväxt i försäljningsområdet på årsbasis, och 55 procent tillväxt i nätförsäljning. Nätförsäljningen via egna och tredjepartskanaler fortsätter att uppvisa robust tillväxt, och uppgick till 16 procent av total försäljning under kvartalet från 12 procent under första kvartalet 2018. Resultat före skatt ökade med 18 procent till 1 806 MRUB med något lägre marginaler än fjolåret (45,8 procent vs 46,8 procent Q1 2018). De lägre marginalerna är ett resultat av ökad marknadsföring, på grund av allmänna marknadsförutsättningar. MFG använde för första gången IFRS 16-riktlinjer under Q1 2019 för att redovisa hyreskontrakt för butiker. Detta påverkar jämförbarheten med föregående period. Efter justeringar uppgår den sammanlagda EBITDA-förlusten under första kvartalet 2018 till -167 MRUB, jämfört med 2 MRUB under Q1 2018. Årets första kvartal är typiskt sett en förlustperiod för företaget, med stora skillnader i förlustens storlek från år till år. Under kvartalet var förlusten huvudsakligen hänförlig till svagare resultat från Love Republic och Zarina, medan befree uppvisade en förbättrad lönsamhet än tidigare år. Ledningen hänvisar till kollektionssmissar och sub-optimala utbud som bidragande faktorer till resultatet. Love Republic och Zarina finjusterar just nu utbuden som svar på denna tillfälliga svaghet. Den sammanlagda skulden uppgick till 592 MRUB vid kvartalets slut, vilket tyder på högre finansieringsbehov under vissa tider av året. Under Q1 2019 öppnades sju nya butiker medan sju stängdes och fyra renoverades. Ytterligare fem nya butiker öppnades av franchisepartners. Det sammanlagda antalet butiker uppgår nu till 580.

|                                                                     |        |
|---------------------------------------------------------------------|--------|
| Eastnines andel av bolaget, %                                       | 36     |
| Verkligt värde av Eastnines innehav, TEUR                           | 52 581 |
| % av Eastnines substansvärde                                        | 21,7   |
| Orealiserad värdeförändring jan – mar, TEUR                         | 3 669  |
| Realiserade värdeförändringar inklusive utdelningar jan – mar, TEUR | -      |
| Totalavkastning jan – mars, %                                       | 7,5    |

# Övrig information

## Risker och osäkerhetsfaktorer

Den huvudsakliga risken i Eastnines verksamhet är kommersiell risk i form av förändringar i hyresnivåer, vakanser och räntor samt förändringar i företagsklimatet och valutakurser på de marknader där Eastnine är närvarande. En mer detaljerad redogörelse för Eastnines största risker finns i Eastnines årsredovisning för 2018 på sidorna 64–65. En analys för de kommande månaderna tillhandahålls i Marknadskommentaren på sida 4.

Fastigheter redovisas till verkligt värde och förändringar i verkligt värde redovisas i resultatet. Den konsoliderade effekten från värdeförändringar i fastigheter redovisas i känslighetsanalysen på sida 17 i denna rapport.

## Organisation och investeringsstruktur

Eastnine AB (publ) (moderbolaget) är ett fastighetsbolag noterat på Nasdaq Stockholm. Med undantag för innehavet i Melon Fashion Group som ägs direkt av moderbolaget, förvaltas verksamheten av det estländska dotterföretaget Eastnine Baltics OÜ med lokala dotterbolag i Lettland och Litauen, som tillsammans utgör Eastnine-koncernen.

Vid periodens slut hade Eastnine-koncernen 13 heltidsanställda, varav sex på sitt huvudkontor i Stockholm, sex i Vilnius och en i Tallinn.

## Moderbolaget

Moderbolagets resultat efter skatt uppgick till 3 195 TEUR (711). Resultatet är huvudsakligen hänförligt till värdeförändring i det enda innehavet Melon Fashion Group om 3 669 TEUR (-1 089), samt rörelsekostnader och finansiella intäkter. Se sida 18 för moderbolagets resultat- och balansräkning.

## Närstående parter

Den 31 mars 2019 hade Eastnine AB närståendeförhållanden med sina dotterföretag, styrelseledamöter och anställda. Eastnine AB:s företagsledning, styrelseledamöter och deras nära familjemedlemmar samt närstående företag kontrollerar 29,6 procent av rösterna i Bolaget, varav merparten kontrolleras av East Capital-koncernen. Inga materiella transaktioner har skett under året.

## Hållbarhet

Under första kvartalet 2019 certifierades det tredje tornet i 3Burės i Vilnius med LEED Platinum Core & Shell, vilket kompletterar de tidigare LEED Platinum-certifieringarna som erhållits för komplexets två övriga torn i slutet av 2018. Med 88 poäng har det tredje tornet fått det högsta hållbarhetsbetyget någonsin i Baltikum. Vår första hållbarhetsredovisning, uppförd i enlighet med Global Reporting Initiatives riktlinjer ("GRI referenced"), innehåller

information om våra huvudsakliga frågor, mål och indikatorer, och publicerades i februari som del av årsredovisningen. Vi uppmuntrar våra investerare och partners att läsa redovisningen och ge oss feedback för att stödja förbättringsprocessen.

## Åtaganden

I februari 2019 ingick Eastnine avtal om att förvärva byggnad I, II och III av S7 i Vilnius för totalt 128,3 MEUR. Förvärv av byggnad I slutfördes i februari för 36,8 MEUR medan slutförande av förvärv av byggnad II och III förväntas i Q2 2019 respektive Q1 2020.

Eastnine har ett åtagande att investera 20 MEUR i East Capital Baltic Property Fund III. Vid periodens slut hade 17,6 MEUR av åtagandet dragits ned av fonden. Återstående åtagande uppgick till 2,4 MEUR.

## Redovisningsprinciper

Informationen i denna delårsrapport har upprättats enligt International Financial Reporting Standards (IFRS) och International Accounting Standards (IAS) 34. Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i Årsredovisningslagen (ÅRL). Informationen avseende moderbolaget har upprättats enligt Redovisning för juridiska personer (RFR 2) och ÅRL 9 kap, delårsrapporter.

Under perioden 1 januari 2014 – 30 juni 2018 tillämpades undantaget från konsolidering för investmentbolag (investment entities) enligt IFRS 10, varvid samtliga innehav inklusive innehav som utgjorde dotterbolag värderades till verkligt värde över årets resultat. Vid bedömningen av Eastnine AB, har slutsatsen dragits att bolaget inte längre faller under klassificeringen av investmentbolag, då en majoritet av portföljen (exkl. kassa) nu består av direktägda fastighetstillgångar. Sedan 1 juli 2018, rapporterar Eastnine-koncernen en konsoliderad finansiell rapport bestående av moderbolaget och dess operativa dotterbolag, inklusive direktägda fastighetsdotterbolag. Denna statusförändring redovisas framåtriktat, vilket innebär att historiska siffror inte har omräknats.

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

## Nya redovisningsprinciper som träder ikraft 1 januari 2019 och framåt

### IFRS 16 Leasingavtal

Från och med 1 januari 2019 ersattes IAS 17 med IFRS 16 Leasingavtal. Eastnine tillämpar inte standarden

retroaktivt, vilket innebär att jämförelsetalen för 2018 inte har räknats om. Standarden innebär att i stort sett alla leasingavtal redovisas i balansräkningen som en nyttjanderätt och leasingskuld. Nyttjanderätten och skulden värderas initialt till nuvärdet av framtida leasingbetalningar. Som leasegivare bedöms förändringen inte påverka Eastnines redovisning. För Eastnine som leasetagare är det främst arrendavgifterna som är väsentliga. Per 1 januari 2019 uppgår leasingskulden till 358 TEUR varav allt avser arrendavgifter. Motsvarande nyttjanderättstillgång redovisas i balansräkningen. Med anledning av att leasingperioden är evig amorteras inte leasingskulden, utan värdet är oförändrat tills avgiften

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

#### **Händelser efter kvartalets slut**

I maj tillträdde Natalija Monkeviciene som Business Development Manager i Vilnius, med syfte att leda bolagets framtida utvecklingsprojekt.

---

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

Stockholm, 15 maj 2019

Kestutis Sasnauskas  
Verkställande direktör

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

# Aktien

Eastnines aktie är noterad på Nasdaq Stockholms Mid Cap-lista. Vid periodens utgång uppgick börsvärdet till 2,5 miljarder kronor.

## Utdelning

Enligt utdelningspolicy som fastställdes av styrelsen i september 2017, ska Eastnines årliga utdelning uppgå till minst 50 procent av förvaltningsresultatet från 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 procent av substansvärdet per aktie, per utgången av föregående år.

Styrelsen har föreslagit stämman en ordinarie utdelning för 2018 om 2,30 SEK per aktie med halvårsvisa utbetalningar. Utdelningen, som i EUR uppgår till 0,22 per aktie, motsvarar 2,0 procent av NAV per aktie och en årlig utdelningstillväxt på 10 procent.

## Återköp

Bolaget initierade den 20 maj 2016 ett återköpsprogram av

Bolagets egna aktier så länge som aktien handlas med en rabatt mot senast publicerade substansvärde i SEK. Under perioden 1 januari – 31 mars 2019 återköpte Bolaget 352 041 aktier till en snittkurs på 104 SEK per aktie. Per 31 mars 2019 hade Bolaget totalt 1 221 200 återköpta aktier i eget förvar, motsvarande 5,5 procent av utestående aktier. Mot bakgrund av Eastnines förvärv av kontorsparken S7, en minskad substansrabatt till 3 procent, samt fortsatt fokus på nya fastighetsförvärv, beslutade Eastnines styrelse att inte förnya återköpsmandatet efter att det löpte ut 31 mars 2019.

## Antal aktier

Det totala antalet aktier i Eastnine AB per den 31 mars 2019, inklusive återköpta aktier i eget förvar, uppgick till 22 370 261. Justerat för återköpta aktier i eget förvar, uppgick antalet utestående aktier till 21 149 061. Vägt genomsnittligt antal utestående aktier för rapportperioden, justerat för aktieåterköp, var 21 304 916.

## Största aktieägare per 31 mars 2019

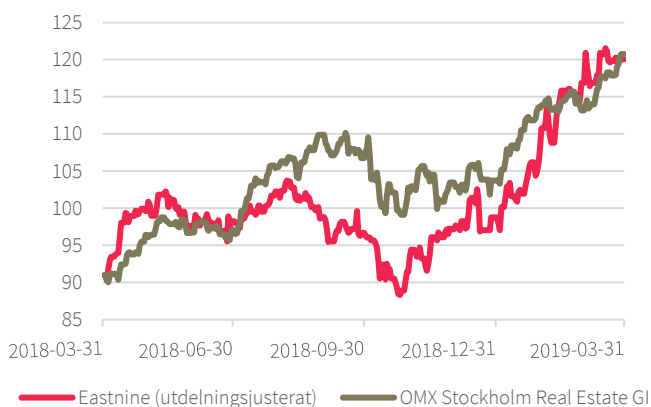
| Namn                              | Innehav, %   |
|-----------------------------------|--------------|
| Peter Elam Håkansson <sup>1</sup> | 27,0         |
| Mertiva AB                        | 6,2          |
| Keel Capital                      | 5,9          |
| Lazard Asset Management           | 5,4          |
| Nordnet Pensionsförsäkring        | 3,7          |
| Norges Bank                       | 3,1          |
| Kestutis Sasnauskas               | 2,0          |
| Dimensional Fund Advisors         | 1,6          |
| Prioritet Finans                  | 1,3          |
| Avanza Pension                    | 1,1          |
| <b>10 största</b>                 | <b>60,5</b>  |
| Övriga                            | 39,5         |
| <b>Totalt</b>                     | <b>100,0</b> |

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

## Nyckeltal

| Data per aktie | 2019<br>31 mar | 2018<br>31 dec | 2018<br>31 mar |
|----------------|----------------|----------------|----------------|
| NAV, EUR       | 11,5           | 11,2           | 10,6           |
| EPRA NAV, EUR  | 11,7           | 11,4           | 10,8           |
| Aktiekurs, EUR | 10,8           | 9,2            | 8,5            |
| NAV, SEK       | 119            | 114            | 110            |
| EPRA NAV, SEK  | 122            | 116            | 111            |
| Aktiekurs, SEK | 113,00         | 92,90          | 87,60          |

## EASTNINE aktiekurs vs OMX Stockholm Real Estate GI



A low-angle, upward-looking shot of a modern skyscraper with a glass facade. The building's structure is composed of a grid of dark frames and reflective glass panels. The entire image is overlaid with a uniform teal or cyan color. The perspective creates a sense of height and architectural scale.

# Finansiella rapporter i sammandrag

## Resultaträkning - Koncernen

|                                                                  | 2019 <sup>1</sup> | 2018 <sup>2</sup> |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| TEUR                                                             | Jan-Mar           | Jan-Mar           |
| Hyresintäkter                                                    | 2 947             | -                 |
| Fastighetskostnader                                              | -258              | -                 |
| <b>Driftnetto</b>                                                | <b>2 689</b>      | -                 |
| Centrala administrationskostnader                                | -927              | -                 |
| Räntekostnader                                                   | -411              | -                 |
| Andra finansiella intäkter och kostnader                         | -72               | -                 |
| <b>Förvaltningsresultat</b>                                      | <b>1 279</b>      | -                 |
| Orealiserade värdeförändringar i derivat                         | -656              | -                 |
| Orealiserade värdeförändringar i investeringar                   | 4 459             | -                 |
| Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar | 22                | -                 |
| Värdeförändringar aktier i dotterföretag och intresseföretag     | -                 | 914               |
| Övriga intäkter                                                  | -                 | 88                |
| Personalkostnader                                                | -                 | -292              |
| Övriga rörelsekostnader                                          | -                 | -318              |
| Finansiella intäkter                                             | -                 | 339               |
| Finansiella kostnader                                            | -                 | -21               |
| <b>Resultat före skatt</b>                                       | <b>5 103</b>      | <b>711</b>        |
| Uppskjuten skatt                                                 | -146              | -                 |
| <b>Periodens resultat<sup>3</sup></b>                            | <b>4 957</b>      | <b>711</b>        |
| Resultat per aktie före utspädning, EUR                          | 0,23              | 0,03              |
| Resultat per aktie efter utspädning, EUR                         | 0,23              | 0,03              |

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

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

<sup>3</sup> Periodens totalresultat överensstämmer med periodens resultat

## Balansräkning - Koncernen

|                                              | 2019 <sup>1</sup> | 2018 <sup>1</sup> | 2018 <sup>2</sup> |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| TEUR                                         | 31 Mar            | 31 Dec            | 31 Mar            |
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |                   |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |                   |                   |                   |
| Immateriella tillgångar                      | 3                 | 6                 | -                 |
| Förvaltningsfastigheter                      | 195 972           | 158 862           | -                 |
| Nyttjanderättstillgång, arrenden             | 465               | -                 | -                 |
| Inventarier                                  | 90                | 94                | -                 |
| Aktier i dotterföretag                       | -                 | -                 | 154 838           |
| Aktier i intresseföretag                     | -                 | -                 | 47 523            |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav       | 97 357            | 92 898            | -                 |
| Lån till koncernföretag                      | -                 | -                 | 27 527            |
| Andra långfristiga fordringar                | 177               | 213               | -                 |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           | <b>294 063</b>    | <b>252 074</b>    | <b>229 889</b>    |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |                   |                   |                   |
| Kortfristiga fordringar                      | 238               | 377               | 1                 |
| Upplupna ränteutgifter                       | -                 | -                 | 1 468             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 574               | 198               | 179               |
| Likvida medel                                | 43 794            | 65 119            | 7 271             |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           | <b>44 607</b>     | <b>65 694</b>     | <b>8 918</b>      |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      | <b>338 670</b>    | <b>317 767</b>    | <b>238 808</b>    |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                   |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |                   |                   |                   |
| Aktiekapital                                 | 3 660             | 3 660             | 3 658             |
| Övrigt tillskjutet kapital                   | 256 669           | 260 145           | 272 380           |
| Balanserad vinst eller förlust               | -22 986           | -38 626           | -38 626           |
| Årets resultat                               | 4 957             | 15 641            | 711               |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>242 300</b>    | <b>240 819</b>    | <b>238 122</b>    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |                   |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 84 297            | 64 474            | -                 |
| Derivatinstrument                            | 1 614             | 957               | -                 |
| Uppskjuten skatteskuld                       | 3 891             | 3 745             | -                 |
| Leasingskuld                                 | 465               | -                 | -                 |
| Andra långfristiga skulder                   | 1 452             | 1 251             | -                 |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            | <b>91 719</b>     | <b>70 427</b>     | -                 |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                   |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 2 670             | 3 076             | -                 |
| Övriga skulder                               | 1 150             | 2 645             | 397               |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 831               | 801               | 288               |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>4 651</b>      | <b>6 521</b>      | <b>685</b>        |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | <b>338 670</b>    | <b>317 767</b>    | <b>238 808</b>    |

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

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

## Rapport över förändringar i eget kapital - Koncernen

| TEUR                                        | Aktie-<br>kapital | Övrigt<br>tillskjutet<br>kapital | Balanserad<br>vinst eller<br>förlust | Summa eget<br>kapital |
|---------------------------------------------|-------------------|----------------------------------|--------------------------------------|-----------------------|
| <b>Ingående eget kapital 1 januari 2019</b> | <b>3 660</b>      | <b>260 145</b>                   | <b>-22 985</b>                       | <b>240 819</b>        |
| Periodens resultat                          | -                 | -                                | 4 957                                | 4 957                 |
| <b>Totalresultat</b>                        | <b>-</b>          | <b>-</b>                         | <b>4 957</b>                         | <b>4 957</b>          |
| Återköp av egna aktier                      | -                 | -3 525                           | -                                    | -3 525                |
| Långsiktigt incitamentsprogram (LTIP)       | -                 | 49                               | -                                    | 49                    |
| <b>Utgående eget kapital 31 mars 2019</b>   | <b>3 660</b>      | <b>256 669</b>                   | <b>-18 028</b>                       | <b>242 300</b>        |

| TEUR                                        | Aktie-<br>kapital | Övrigt<br>tillskjutet<br>kapital | Balanserad<br>vinst eller<br>förlust | Summa eget<br>kapital |
|---------------------------------------------|-------------------|----------------------------------|--------------------------------------|-----------------------|
| <b>Ingående eget kapital 1 januari 2018</b> | <b>3 655</b>      | <b>299 613</b>                   | <b>-55 711</b>                       | <b>247 558</b>        |
| Periodens resultat                          | -                 | -                                | 17 085                               | 17 085                |
| <b>Totalresultat</b>                        | <b>-</b>          | <b>-</b>                         | <b>17 085</b>                        | <b>17 085</b>         |
| Fondemission                                | 3                 | -3                               | -                                    | -                     |
| Utdelning till aktieägarna                  | -                 | -2 267                           | -                                    | -2 267                |
| Återköp av egna aktier                      | -                 | -19 920                          | -                                    | -19 920               |
| <b>Utgående eget kapital 31 mars 2018</b>   | <b>3 658</b>      | <b>277 425</b>                   | <b>-38 626</b>                       | <b>242 457</b>        |

## Rapport över kassaflöden - Koncernen

| TEUR                                                                           | 2019<br>Jan-Mar | 2018<br>Jan-Mar |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                |                 |                 |
| Resultat före skatt                                                            | 5 103           | 711             |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet                              | -3 795          | -915            |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet före förändringar i rörelsekapitalet</b> | <b>1 308</b>    | <b>-204</b>     |
| <b>Kassaflöde från rörelsekapitalet</b>                                        |                 |                 |
| Ökning (-)/minskning(+) rörelsefordringar                                      | -202            | 38              |
| Ökning (+)/minskning(-) rörelseskulder                                         | -1 263          | -667            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                | <b>-157</b>     | <b>-833</b>     |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                |                 |                 |
| Investeringar i befintliga fastigheter                                         | -287            | -               |
| Förvärv av fastigheter                                                         | -36 822         | -               |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                | <b>-37 109</b>  | <b>-</b>        |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                               |                 |                 |
| Upptagna lån                                                                   | 20 200          | -               |
| Amortering av lån                                                              | -734            | -               |
| Återköp av egna aktier                                                         | -3 525          | -5 045          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                               | <b>15 941</b>   | <b>-5 045</b>   |
| <b>Periodens kassaflöde</b>                                                    | <b>-21 325</b>  | <b>-5 878</b>   |
| Kassa och bank vid periodens början                                            | 65 119          | 13 168          |
| Valutakursdifferenser i likvida medel                                          | -               | -21             |
| <b>Likvida medel vid periodens slut</b>                                        | <b>43 794</b>   | <b>7 270</b>    |

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

## Segmentsrapportering

Eastnine AB klassificerar Bolagets olika segment utifrån karaktären på dess investeringar. Ledningen följer upp innehaven på följande segment: Direktägda fastigheter, Fastighetsfonder och Övriga. Segmentsrapporteringen för 2018 redovisar Eastnine som ett investmentbolag.

| TEUR<br>1 januari – 31 mars 2019                                 | Direktägda<br>fastigheter | Fastighets-<br>fonder | Övriga        | Ofördelat   | Summa          |
|------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------|---------------|-------------|----------------|
| Hyresintäkter                                                    | 2 947                     | -                     | -             | -           | 2 947          |
| Fastighetskostnader                                              | -258                      | -                     | -             | -           | -258           |
| <b>Driftnetto</b>                                                | <b>2 689</b>              | <b>-</b>              | <b>-</b>      | <b>-</b>    | <b>2 689</b>   |
| Centrala administrationskostnader                                | -                         | -                     | -             | -927        | -927           |
| Räntekostnader                                                   | -411                      | -                     | -             | -           | -411           |
| Andra finansiella intäkter och kostnader                         | -57                       | -                     | -             | -15         | -72            |
| <b>Förvaltningsresultat</b>                                      | <b>2 220</b>              | <b>-</b>              | <b>-</b>      | <b>-941</b> | <b>1 279</b>   |
| Orealiserade värdeförändringar i derivat                         | -656                      | -                     | -             | -           | -656           |
| Orealiserade värdeförändringar i investeringar                   | -                         | 789                   | 3 669         | -           | 4 459          |
| Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar | -                         | 22                    | -             | -           | 22             |
| <b>Resultat före skatt</b>                                       | <b>1 564</b>              | <b>811</b>            | <b>3 669</b>  | <b>-941</b> | <b>5 103</b>   |
| Uppskjuten skatt                                                 | -146                      | -                     | -             | -           | -146           |
| <b>Periodens resultat</b>                                        | <b>1 418</b>              | <b>811</b>            | <b>3 669</b>  | <b>-941</b> | <b>4 957</b>   |
| <b>Värde på fastigheter</b>                                      | <b>195 972</b>            | <b>-</b>              | <b>-</b>      | <b>-</b>    | <b>195 972</b> |
| <b>Värde på värdepappersinnehav</b>                              | <b>-</b>                  | <b>44 776</b>         | <b>52 581</b> | <b>-</b>    | <b>97 357</b>  |
| <b>Skulder till kreditinstitut</b>                               | <b>86 967</b>             | <b>-</b>              | <b>-</b>      | <b>-</b>    | <b>86 967</b>  |

| TEUR<br>1 januari – 31 mars 2018                                    | Direktägda<br>fastigheter | Fastighets-<br>fonder | Övriga        | Ofördelat     | Summa          |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------|---------------|---------------|----------------|
| Värdeförändringar i portföljen                                      | 528                       | 1 019                 | -233          | -             | 1 313          |
| Övriga kostnader                                                    | -                         | -                     | -             | -399          | -399           |
| <b>Värdeförändringar aktier i dotterföretag och intresseföretag</b> | <b>528</b>                | <b>1 019</b>          | <b>-233</b>   | <b>-399</b>   | <b>914</b>     |
| Övriga intäkter                                                     | -                         | 19                    | 69            | -             | 88             |
| Personalkostnader                                                   | -                         | -                     | -             | -292          | -292           |
| Övriga rörelsekostnader                                             | -                         | -                     | -             | -318          | -318           |
| <b>Rörelseresultat</b>                                              | <b>528</b>                | <b>1 038</b>          | <b>-165</b>   | <b>-1 009</b> | <b>392</b>     |
| Finansiella intäkter                                                | 339                       | -                     | -             | -             | 339            |
| Finansiella kostnader                                               | -                         | -                     | -             | -21           | -21            |
| <b>Periodens resultat före skatt</b>                                | <b>867</b>                | <b>1 038</b>          | <b>-165</b>   | <b>-1 029</b> | <b>711</b>     |
| <b>Tillgångar</b>                                                   | <b>90 756</b>             | <b>41 535</b>         | <b>51 234</b> | <b>55 283</b> | <b>238 808</b> |

## Andra långfristiga värdepappersinnehav

Nedanstående tabell analyserar finansiella tillgångar som värderas till verkligt värde i nivå 3. Derivat värderas löpande till verkligt värde i enlighet med nivå 2. Förändringar i verkligt värde redovisas i resultaträkningen. Räntebärande skulders verkliga värde vid periodens utgång överensstämmer i stort med redovisat värde.

31 mars 2019

| Förändringar i finansiella tillgångar och skulder i nivå 3, TEUR | Fastighetsfonder | Övriga        | Summa         |
|------------------------------------------------------------------|------------------|---------------|---------------|
| <b>Ingående balans 1 januari 2019</b>                            | <b>43 986</b>    | <b>48 912</b> | <b>92 898</b> |
| Orealiserade värdeförändringar via periodens resultat            | 789              | 3 669         | 4 459         |
| <b>Utgående balans 31 mars 2019</b>                              | <b>44 776</b>    | <b>52 581</b> | <b>97 357</b> |

31 december 2018

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

Fastighetsfonder består av innehav i East Capital Baltic Property Fund II and East Capital Baltic Property Fund III och Övriga består av innehavet i Melon Fashion Group (MFG). Dessa innehav värderas normalt externt vid årets slut, och det verkliga värdet utvärderas kvartalsvis. Mer information avseende innehaven, inklusive förändringar i verkligt värde under perioden, finns på sida 9 i denna rapport.

| Innehav                               | Klass            | Värderingsmetod | Värderingsantaganden                                            |
|---------------------------------------|------------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------|
| East Capital Baltic Property Fund II  | Fastighetsfonder | DCF             | WACC 8-12%, direktavkastningskrav 6-8 %                         |
| East Capital Baltic Property Fund III | Fastighetsfonder | DCF             | WACC 8-9%, direktavkastningskrav 7-8 %                          |
| Melon Fashion Group                   | Övrigt           | DCF             | Långsiktig tillväxttakt 3,5%, Långsiktig rörelsemarginal 10,9%, |

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

För värdet på innehaven i Fastighetsfonder och Övriga som hålls till verkligt värde via resultaträkningen, skulle förändringar på balansdagen avseende ett av de signifikanta icke observerbara indata, medan andra indata hålls konstanta, få följande effekter:

| Effekt i TEUR                                                                                 | Fastighetsfonder |           | Övriga         |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------|----------------|-----------|
| 31 mars 2019                                                                                  | Verkligt värde   |           | Verkligt värde |           |
| Känslighetsanalys                                                                             | Ökning           | Minskning | Ökning         | Minskning |
| Direktavkastningskrav, +/- 0,5 % förändring                                                   | -2 043           | 2 357     | -              | -         |
| Genomsnittlig vägd kapitalkostnad (WACC), förändring +/- 0,5 % på fonder, +/- 1,0 % på Övriga | -903             | 919       | -4 198         | 4 925     |
| Långsiktig tillväxttakt, +/- 0,4 % förändring                                                 | -                | -         | 1 137          | -1 068    |
| Långsiktig rörelsemarginal, +/- 0,5 % förändring                                              | -                | -         | 1 574          | -1 575    |

## Känslighetsanalys - Fastigheter

31 mars 2019

| Effekt på                                  | resultat före skatt, TEUR | Soliditet, % | Belåningsgrad, % |
|--------------------------------------------|---------------------------|--------------|------------------|
| <b>Förändring av värdet på fastigheter</b> |                           |              |                  |
| +5%                                        | 9 799                     | 72,3%        | 42,3%            |
| 0                                          | 0                         | 71,5%        | 44,4%            |
| -5%                                        | -9 799                    | 70,7%        | 46,7%            |

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

31 mars 2019

| Påverkan,                       | Förändring | TEUR |
|---------------------------------|------------|------|
| <b>Kassaflöde och intjäning</b> |            |      |
| Hysesintäkter, totalt           | 5%         | 503  |
| Fastighetskostnader             | 5%         | 79   |

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

## Resultaträkning - Moderbolaget

| TEUR                                               | 2019<br>Jan-Mar | 2018<br>Jan-Mar |
|----------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Värdeförändringar aktier i dotterföretag           | -               | 2 003           |
| Förändring av verkligt värde på övriga värdepapper | 3 669           | -1 089          |
| Övriga intäkter                                    | 22              | 88              |
| Rörelsekostnader                                   | -826            | -610            |
| <b>Rörelseresultat</b>                             | <b>2 865</b>    | <b>392</b>      |
| Finansiella intäkter                               | 344             | 339             |
| Finansiella kostnader                              | -15             | -21             |
| <b>Resultat före skatt</b>                         | <b>3 195</b>    | <b>711</b>      |
| Skatt                                              | -               | -               |
| <b>Periodens resultat</b>                          | <b>3 195</b>    | <b>711</b>      |

## Balansräkning - Moderbolaget

| TEUR                                         | 2019<br>31 Mar | 2018<br>31 Dec | 2018<br>31 Mar |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |                |                |                |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |                |                |                |
| Aktier i dotterföretag                       | 146 964        | 146 946        | 154 838        |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav       | 52 581         | 48 912         | 47 523         |
| Lån till koncernföretag                      | 27 527         | 27 527         | 27 527         |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           | <b>227 073</b> | <b>223 385</b> | <b>229 889</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |                |                |                |
| Kortfristiga fordringar                      | 0              | 2              | 1              |
| Upplupna ränteintäkter                       | 1 716          | 1 376          | 339            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 89             | 74             | 179            |
| Likvida medel                                | 3 543          | 7 898          | 7 271          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           | <b>5 347</b>   | <b>9 350</b>   | <b>8 918</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      | <b>232 420</b> | <b>232 736</b> | <b>238 808</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                |                |                |
| <b>Eget kapital</b>                          |                |                |                |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |                |                |                |
| Aktiekapital                                 | 3 660          | 3 660          | 3 658          |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |                |                |                |
| Överkursfond                                 | 256 669        | 260 145        | 272 380        |
| Balanserad vinst eller förlust               | -31 882        | -38 626        | -38 626        |
| Årets resultat                               | 3 195          | 6 744          | 711            |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>231 641</b> | <b>231 922</b> | <b>238 122</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |                |                |                |
| Andra långfristiga skulder                   | 26             | 11             | -              |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            | <b>26</b>      | <b>11</b>      | <b>-</b>       |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                |                |                |
| Övriga skulder                               | 83             | 259            | 397            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 669            | 543            | 288            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>752</b>     | <b>803</b>     | <b>685</b>     |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | <b>232 420</b> | <b>232 736</b> | <b>238 808</b> |

## PRO-FORMA

Från och med 1 juli 2018 rapporterar koncernen konsoliderade finansiella rapporter för moderbolaget och dess dotterföretag, inklusive direktägda fastighetsbolag. Denna förändring redovisas framtåtriktat, vilket innebär att historiska siffror inte har omräknats i de aktuella finansiella rapporterna. Konsoliderade pro-forma siffror för perioden Q1 2017 - Q2 2018 redovisas nedan för jämförelseändamål. Pro-forma konsolideringen baseras på de faktiska innehaven av dotterföretag under de jämförbara perioderna.

### Resultaträkning - Koncernen

| TEUR                                                             | Q1 2019      | Q4 2018       | Q3 2018      | Q2 2018      | Q1 2018      | Q4 2017       | Q3 2017      | Q2 2017       | Q1 2017      |
|------------------------------------------------------------------|--------------|---------------|--------------|--------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|
| Hysesintäkter                                                    | 2 947        | 2 516         | 2 339        | 2 282        | 1 993        | 1 634         | 1 657        | 1 325         | 1 088        |
| Fastighetskostnader                                              | -258         | -396          | -235         | -249         | -562         | -745          | -327         | -287          | -309         |
| <b>Driftnetto</b>                                                | <b>2 689</b> | <b>2 120</b>  | <b>2 104</b> | <b>2 034</b> | <b>1 431</b> | <b>888</b>    | <b>1 330</b> | <b>1 038</b>  | <b>779</b>   |
| Centrala administrationskostnader                                | -927         | -1 055        | -621         | -1 008       | -702         | -991          | -1 115       | -1 116        | -932         |
| Räntekostnader                                                   | -411         | -350          | -266         | -319         | -278         | -219          | -216         | -220          | -253         |
| Andra finansiella intäkter och kostnader                         | -72          | 369           | 0            | 20           | -299         | -86           | -15          | -138          | -79          |
| <b>Förvaltningsresultat</b>                                      | <b>1 279</b> | <b>1 085</b>  | <b>1 217</b> | <b>727</b>   | <b>151</b>   | <b>-408</b>   | <b>-16</b>   | <b>-435</b>   | <b>-485</b>  |
| <i>Orealiserade värdeförändringar:</i>                           |              |               |              |              |              |               |              |               |              |
| Fastigheter                                                      | -            | 863           | 3 675        | 945          | -            | 4 546         | -            | -             | -            |
| Derivat                                                          | -656         | -618          | 342          | -372         | -134         | 306           | 474          | -             | -            |
| Investeringar                                                    | 4 459        | 6 941         | -1 060       | -2 233       | 37           | 10 181        | 2 263        | -5 945        | 3 076        |
| Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar | 22           | 2 928         | 25           | 1 668        | 781          | 2 368         | 875          | 1 098         | 195          |
| <b>Resultat före skatt</b>                                       | <b>5 103</b> | <b>11 199</b> | <b>4 199</b> | <b>735</b>   | <b>836</b>   | <b>16 992</b> | <b>3 596</b> | <b>-5 282</b> | <b>2 786</b> |
| Uppskjuten skatt                                                 | -146         | -273          | -748         | -182         | -125         | -739          | -95          | -101          | -73          |
| <b>Periodens resultat</b>                                        | <b>4 957</b> | <b>10 925</b> | <b>3 451</b> | <b>553</b>   | <b>711</b>   | <b>16 253</b> | <b>3 501</b> | <b>-5 383</b> | <b>2 713</b> |

### Balansräkning i sammandrag - Koncernen

| TEUR                                                    | 31 mar 2019    | 31 dec 2018    | 30 sep 2018    | 30 jun 2018    | 31 mar 2018    | 31 dec 2017    | 30 sep 2017    | 30 jun 2017    | 31 mar 2017    |
|---------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                       |                |                |                |                |                |                |                |                |                |
| Förvaltningsfastigheter                                 | 195 972        | 158 862        | 156 102        | 122 843        | 121 995        | 92 395         | 89 455         | 89 385         | 60 880         |
| Utvecklingsfastigheter                                  | -              | -              | -              | 26 721         | 19 768         | 15 110         | 10 248         | 8 674          | 7 439          |
| Nyttjanderättstillgång, arrenden                        | 465            | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              |
| Långfristiga värdepappersinnehav                        | 97 357         | 92 898         | 85 957         | 86 932         | 92 769         | 127 277        | 129 645        | 123 009        | 131 653        |
| Andra långfristiga fordringar                           | 270            | 313            | 296            | 419            | 430            | 335            | 457            | 505            | 150            |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                      | <b>294 063</b> | <b>252 074</b> | <b>242 356</b> | <b>236 915</b> | <b>234 961</b> | <b>235 116</b> | <b>229 806</b> | <b>221 572</b> | <b>200 122</b> |
| Kortfristiga fordringar                                 | 813            | 574            | 1 105          | 1 014          | 5 331          | 1 652          | 578            | 542            | 501            |
| Likvida medel                                           | 43 794         | 65 119         | 58 515         | 63 558         | 56 497         | 44 991         | 41 918         | 50 467         | 86 209         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                      | <b>44 607</b>  | <b>65 694</b>  | <b>59 620</b>  | <b>64 572</b>  | <b>61 827</b>  | <b>46 642</b>  | <b>42 495</b>  | <b>51 009</b>  | <b>86 710</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                                 | <b>338 670</b> | <b>317 767</b> | <b>301 976</b> | <b>301 487</b> | <b>296 789</b> | <b>281 759</b> | <b>272 301</b> | <b>272 581</b> | <b>286 831</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                         |                |                |                |                |                |                |                |                |                |
| Aktiekapital                                            | 3 660          | 3 660          | 3 660          | 3 660          | 3 658          | 3 658          | 3 658          | 3 658          | 3 657          |
| Överkursfond                                            | 256 669        | 260 145        | 262 666        | 266 007        | 274 982        | 280 027        | 286 115        | 290 253        | 295 536        |
| Balanserad vinst eller förlust inkl. periodens resultat | -18 029        | -22 986        | -33 911        | -37 362        | -40 518        | -41 228        | -57 481        | -60 984        | -53 334        |
| <b>Summa eget kapital</b>                               | <b>242 300</b> | <b>240 819</b> | <b>232 415</b> | <b>232 305</b> | <b>238 122</b> | <b>242 457</b> | <b>232 292</b> | <b>232 927</b> | <b>245 858</b> |
| Skulder till kreditinstitut                             | 84 297         | 64 474         | 55 772         | 54 638         | 48 534         | 30 727         | 32 545         | 32 545         | 32 545         |
| Derivatinstrument                                       | 1 614          | 957            | 339            | 682            | 309            | 176            | 315            | 239            | 893            |
| Uppskjuten skatteskuld                                  | 3 891          | 3 745          | 3 472          | 2 724          | 2 542          | 2 417          | 1 678          | 1 584          | 1 483          |
| Leasingskuld                                            | 465            | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              |
| Andra långfristiga skulder                              | 1 452          | 1 251          | 2 338          | 2 045          | 1 745          | 893            | 595            | 699            | 637            |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                       | <b>91 719</b>  | <b>70 427</b>  | <b>61 921</b>  | <b>60 089</b>  | <b>53 130</b>  | <b>34 213</b>  | <b>35 133</b>  | <b>35 067</b>  | <b>35 559</b>  |
| Skulder till kreditinstitut                             | 2 670          | 3 076          | 2 729          | 1 029          | 1 533          | 1 818          | 455            | 909            | 1 364          |
| Övriga skulder                                          | 1 981          | 3 445          | 4 911          | 8 065          | 4 003          | 3 270          | 4 422          | 3 678          | 4 051          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                       | <b>4 651</b>   | <b>6 521</b>   | <b>7 640</b>   | <b>9 094</b>   | <b>5 536</b>   | <b>5 088</b>   | <b>4 876</b>   | <b>4 587</b>   | <b>5 415</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                   | <b>338 670</b> | <b>317 767</b> | <b>301 976</b> | <b>301 487</b> | <b>296 789</b> | <b>281 759</b> | <b>272 301</b> | <b>272 581</b> | <b>286 831</b> |

## Nyckeltal

|                                                                           | Q1 2019        | Q4 2018        | Q3 2018        | Q2 2018        | Q1 2018        | Q4 2017        | Q3 2017        | Q2 2017        | Q1 2017        |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Fastighetsrelaterade</b>                                               |                |                |                |                |                |                |                |                |                |
| Uthyrningsbaryta, tkvm <sup>1</sup>                                       | 74,9           | 62,8           | 62,7           | 49,4           | 49,4           | 37,8           | 37,8           | 37,8           | 28,4           |
| Antal fastigheter <sup>1</sup>                                            | 6              | 5              | 5              | 5              | 5              | 3              | 3              | 3              | 2              |
| Fastighetsvärden, TEUR <sup>1</sup>                                       | 195 972        | 158 862        | 156 102        | 149 564        | 141 762        | 107 505        | 99 703         | 98 059         | 68 319         |
| Överskottsgrad, % <sup>1</sup>                                            | 91,2%          | 84,3%          | 90,0%          | 89,1%          | 71,8%          | 54,4%          | 80,3%          | 78,4%          | 71,6%          |
| Uthyrd ytor, % <sup>1</sup>                                               | 92,0%          | 88,8%          | 97,5%          | 99,6%          | 99,6%          | 97,0%          | 98,1%          | 97,6%          | 96,1%          |
| Genomsnittshyra, EUR/kvm/månad <sup>1</sup>                               | 14,8           | 14,5           | 14,3           | 14,5           | 14,5           | 13,8           | 13,8           | 13,5           | 12,7           |
| WAULT, år <sup>1</sup>                                                    | 2,8            | 2,8            | 2,8            | 1,9            | 2,2            | 2,5            | 2,4            | 2,6            | 2,3            |
| Direktavkastning, förvaltningsfastigheter % <sup>1</sup>                  | 6,1%           | 6,0%           | 6,8%           | 6,9%           | 5,4%           | 4,1%           | 6,1%           | 5,7%           | 5,3%           |
| <b>Finansiella</b>                                                        |                |                |                |                |                |                |                |                |                |
| Hyresintäkter, TEUR <sup>1</sup>                                          | 2 947          | 2 516          | 2 339          | 2 282          | 1 993          | 1 634          | 1 657          | 1 325          | 1 088          |
| Driftnetto, TEUR <sup>1</sup>                                             | 2 689          | 2 120          | 2 104          | 2 034          | 1 431          | 888            | 1 330          | 1 038          | 779            |
| Förvaltningsresultat, TEUR <sup>1</sup>                                   | 1 279          | 1 085          | 1 217          | 727            | 151            | -408           | -16            | -435           | -485           |
| Belåningsgrad, % <sup>1</sup>                                             | 44%            | 43%            | 37%            | 37%            | 35%            | 30%            | 33%            | 34%            | 50%            |
| Soliditet, %                                                              | 72%            | 76%            | 77%            | 77%            | 80%            | 86%            | 85%            | 85%            | 86%            |
| Räntetäckningsgrad, multipel <sup>1</sup>                                 | 4,1x           | 4,1x           | 5,6x           | 3,3x           | 1,5x           | n.m.           | n.m.           | n.m.           | n.m.           |
| Genomsnittlig räntekostnad, % <sup>1</sup>                                | 2,2%           | 2,3%           | 2,2%           | 2,4%           | 2,5%           | 2,7%           | 2,6%           | 2,6%           | 3,0%           |
| Avkastning på eget kapital, Direktägda fastigheter, % <sup>1</sup>        | 6,2%           | 9,8%           | 24,1%          | 9,9%           | 4,5%           | 29,2%          | 9,9%           | 6,6%           | 6,5%           |
| Avkastning på eget kapital, %                                             | 8,2%           | 18,5%          | 5,9%           | 0,9%           | 1,2%           | 27,4%          | 6,0%           | -9,0%          | 4,4%           |
| <b>Aktierelaterade</b>                                                    |                |                |                |                |                |                |                |                |                |
| NAV (substansvärde), TEUR                                                 | 242 300        | 240 819        | 232 415        | 232 305        | 238 122        | 242 457        | 232 292        | 232 927        | 245 858        |
| EPRA NAV (långsiktigt substansvärde), TEUR <sup>1</sup>                   | 247 804        | 245 521        | 236 226        | 235 711        | 240 974        | 245 050        | 234 285        | 234 749        | 248 234        |
| Börsvärde, TEUR                                                           | 242 716        | 205 052        | 199 448        | 200 467        | 211 057        | 206 348        | 192 881        | 181 864        | 193 493        |
| Börsvärde, TSEK                                                           | 2 527 839      | 2 078 197      | 2 060 301      | 2 093 856      | 2 173 884      | 2 028 711      | 1 861 202      | 1 749 530      | 1 854 048      |
| Antal utestående aktier vid periodens slut                                | 22 370 261     | 22 370 261     | 22 370 261     | 22 370 261     | 24 816 033     | 24 816 033     | 24 816 033     | 24 816 033     | 25 661 563     |
| Antal utestående aktier vid periodens slut, justerat för återköpta aktier | 21 149 061     | 21 501 102     | 21 795 139     | 22 163 961     | 22 370 261     | 22 948 205     | 23 723 020     | 24 300 033     | 24 999 639     |
| Vägt genomsnittligt antal aktier, justerat för återköpta aktier           | 21 304 916     | 22 128 389     | 22 289 825     | 22 453 671     | 22 590 768     | 24 334 377     | 24 669 783     | 24 998 136     | 25 381 932     |
| Resultat per aktie, EUR                                                   | 0,23           | 0,50           | 0,16           | 0,02           | 0,03           | 0,70           | 0,15           | -0,22          | 0,11           |
| Utdelning per aktie, EUR <sup>2</sup>                                     | -              | 0,22           | -              | -              | -              | 0,21           | -              | -              | -              |
| NAV per aktie, EUR                                                        | 11,5           | 11,2           | 10,7           | 10,5           | 10,6           | 10,6           | 9,8            | 9,6            | 9,8            |
| NAV per aktie, SEK                                                        | 119            | 114            | 110            | 109            | 110            | 104            | 94             | 92             | 94             |
| EPRA NAV per aktie, EUR <sup>1</sup>                                      | 11,7           | 11,4           | 10,8           | 10,6           | 10,8           | 10,7           | 9,9            | 9,7            | 9,9            |
| EPRA NAV per aktie, SEK <sup>1</sup>                                      | 122            | 116            | 112            | 111            | 111            | 105            | 95             | 93             | 95             |
| Aktiekurs, EUR <sup>3</sup>                                               | 10,8           | 9,2            | 8,9            | 9,0            | 8,5            | 8,3            | 7,8            | 7,3            | 7,6            |
| Aktiekurs, SEK <sup>3</sup>                                               | 113,00         | 92,90          | 92,10          | 93,60          | 87,60          | 81,75          | 75,00          | 70,50          | 72,25          |
| <b>Övriga</b>                                                             |                |                |                |                |                |                |                |                |                |
| SEK/EUR                                                                   | 10,41          | 10,14          | 10,33          | 10,44          | 10,30          | 9,83           | 9,65           | 9,62           | 9,55           |
| Antal anställda vid periodens slut                                        | 13             | 13             | 14             | 13             | 12             | 11             | 10             | 11             | 10             |
| <b>Härledning av nyckeltal</b>                                            |                |                |                |                |                |                |                |                |                |
| <b>EPRA NAV</b>                                                           |                |                |                |                |                |                |                |                |                |
| Eget kapital                                                              | 242 300        | 240 819        | 232 415        | 232 305        | 238 122        | 242 457        | 232 292        | 232 927        | 245 858        |
| Återläggning derivat                                                      | 1 614          | 957            | 339            | 682            | 309            | 176            | 315            | 239            | 893            |
| Återläggning redovisad uppskjuten skatt                                   | 3 891          | 3 745          | 3 472          | 2 724          | 2 542          | 2 417          | 1 678          | 1 584          | 1 483          |
| <b>EPRA NAV</b>                                                           | <b>247 804</b> | <b>245 521</b> | <b>236 226</b> | <b>235 711</b> | <b>240 974</b> | <b>245 050</b> | <b>234 285</b> | <b>234 749</b> | <b>248 234</b> |
| <b>Räntetäckningsgrad, multipel</b>                                       |                |                |                |                |                |                |                |                |                |
| Förvaltningsresultat                                                      | 1 279          | 1 085          | 1 217          | 727            | 151            |                |                |                |                |
| Räntekostnader                                                            | 411            | 350            | 266            | 319            | 278            |                |                |                |                |
| <b>Resultat före räntekostnader</b>                                       | <b>1 690</b>   | <b>1 434</b>   | <b>1 483</b>   | <b>1 046</b>   | <b>429</b>     |                |                |                |                |
| Räntetäckningsgrad multipel                                               | 4,1x           | 4,1x           | 5,6x           | 3,3x           | 1,5x           |                |                |                |                |

<sup>1</sup> Nyckeltal för perioden Q1 2017 - Q2 2018 är baserade på pro-forma siffror

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

<sup>3</sup> Ej justerad för utdelning

Ovan angivna nyckeltal bedöms vara relevanta för den typ av verksamhet Eastnine bedriver och bidrar till en ökad förståelse för den finansiella rapporten.

# Definitioner

Eastnine tillämpar European Securities and Markets Authoritys (ESMA) riktlinjer om alternativa nyckeltal. Med ett alternativt nyckeltal avses enligt dessa riktlinjer ett finansiellt mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering (IFRS och Årsredovisningslagen).

## Fastighetsrelaterade nyckeltal

### Direktavkastning, förvaltningsfastigheter

Periodens driftnetto (helårsbasis) dividerat med genomsnittligt värde på förvaltningsfastigheter.

### Driftnetto

Totala hyresintäkter minus fastighetskostnader.

### Genomsnittlig lånebindningsperiod

Genomsnittlig förfallotid för räntebärande skulder vid periodens slut.

### Genomsnittshyra

Hyresintäkter i förhållande till genomsnittlig uthyr yta.

### 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.

### Triple-net hyra

Hyresavtal enligt vilket hyresgästen är ansvarig för alla kostnader i samband med tillgången som hyrs, utöver hyran enligt hyresavtalet.

### Uthyrningsbar yta

Total yta tillgänglig för uthyrning.

### Uthyrda ytor/vakansnivå

Uthyrd/outhyr yta i förhållande till total yta.

### WAULT

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

### Överskottsgrad

Driftnetto i förhållande till totala hyresintäkter.

## Finansiella nyckeltal

### Avkastning på eget kapital

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

### Avkastning på eget kapital, Direktägda fastigheter

Periodens resultat (helårsbasis) från segmentet Direktägda fastigheter i procent av genomsnittligt eget kapital i segmentet.

### Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut i procent av fastighetsvärde.

### EBIT

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

### EBITDA

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

### Genomsnittsränta

Räntekostnader dividerat med genomsnittlig räntebärande skuld (skulder till kreditinstitut) för perioden.

### IRR (internal rate of return)

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

### Marknadsvärde

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

### Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat före räntekostnader i förhållande till räntekostnader.

### Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

### Substansrabatt

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

### Verkligt värde

Se Marknadsvärde.

## Aktierelaterade nyckeltal

### Eget kapital per aktie

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

### Genomsnittligt antal utestående aktier

Registrerat antal aktier minus aktier ägda av bolaget.

### Långsiktigt substansvärde (EPRA)

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

### Resultat per aktie

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

### Substansvärde

Summa eget kapital.

### Substansvärde per aktie

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

### Återköp av egna aktier

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



# E9

## **Finansiell information och kalender**

Delårsrapport Q2 2019 – 17 juli 2019

Delårsrapport Q3 2019 – 8 november 2019

Prenumerera på finansiella rapporter och pressmeddelanden till din e-post via [www.eastnine.com](http://www.eastnine.com) eller genom att skicka ett mail till [info@eastnine.com](mailto:info@eastnine.com).

Informationen i denna delårsrapport är information som Eastnine AB är skyldiga att offentliggöra i enlighet med marknadsmissbruksförordningen och lagen om värdepappersmarknaden. Rapporten lämnades för publicering kl. 08.00.

## **Kontaktinformation**

Kestutis Sasnauskas, VD, +46 8 505 977 00

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

### **Eastnine AB**

Kungsgatan 35, Box 7214

SE-103 88 Stockholm, Sweden

Tel: +46 8 505 977 00

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