

Delåret 1 januari – 30 juni 2019¹

- Hyresintäkterna ökade med 41 procent till 6 046 TEUR (4 275) på grund av större fastighetsbestånd. För identiskt fastighetsbestånd minskade hyresintäkterna med 15 procent på grund av lägre uthyrningsgrad.
- Driftnettoet ökade med 56 procent till 5 401 TEUR (3 465).
- Förvaltningsresultatet ökade med 175 procent till 2 420 TEUR (879).
- Orealiserade värdeförändringar uppgick till 7 305 TEUR (-1 756), varav 3 483 TEUR (945) hänförs till direktägda fastigheter, -1 396 TEUR (-506) till räntederivat och 5 219 TEUR (2 196) till investeringar.
- Realiserade värdeförändringar och utdelningar uppgick till 1 617 TEUR (2 449).
- Periodens resultat uppgick till 10 621 TEUR (1 264), motsvarande 0,50 EUR (0,06) per aktie.
- Soliditeten uppgick till 71 procent (76) och belåningsgraden till 43 procent (43).

Viktiga händelser under och efter andra kvartalet

- Ordinarie bolagsstämma beslutade om utdelning om 2,30 kronor per aktie att fördelas på två tillfällen. Första utdelningen om 1,15 kronor per aktie utbetalades 22 maj 2019 och avstämningsdag för den andra utdelningen om 1,15 kronor per aktie är den 18 november 2019.
- I maj tillträdde Britt-Marie Nyman som ny CFO och vice vd samt Natalija Monkeviciene som Head of Business Development.
- Nettouthyrningen under kvartalet är positiv, med ett överskott på 1 365 TEUR mätt som hyresintäkt på årsbasis.
- Nyuthyrningen sker till högre genomsnittliga hyresnivåer än vad som gällde för beståndet under första kvartalet samt till betydligt högre nivåer än för de stora hyresgäster som avflyttat under de senaste nio månaderna; 15,1 EUR per kvm jämfört med 14,8 respektive 13,6 EUR per kvm.
- Inga väsentliga händelser har inträffat efter kvartalet.

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

Nyckeltal		Rapporterat 2019 jan-jun	Proforma ¹ 2018 jan-jun	Rapporterat 2019 apr-jun	Proforma ¹ 2018 apr-jun	Proforma ¹ 2018 jan-dec
Hyresintäkter	TEUR	6 046	4 275	3 099	2 282	9 130
Driftnetto	TEUR	5 401	3 465	2 712	2 034	7 690
Förvaltningsresultat	TEUR	2 420	879	1 141	727	3 180
Orealiserade värdeförändringar	TEUR	7 305	-1 756	3 503	-1 660	8 386
Realiserade värdeförändringar och utdelningar	TEUR	1 617	2 449	1 595	1 668	5 402
Resultat före skatt	TEUR	11 342	1 571	6 239	735	16 969
Periodens/Årets resultat ²	TEUR	10 621	1 264	5 664	553	15 641
Överskottsgrad	%	89	81	88	89	84
Fastighetsvärde	TEUR	199 882	149 564	199 882	149 564	158 862
Belåningsgrad	%	43	37	43	37	43
NAV (substansvärde), per aktie ^{2,3}	EUR	11,5	10,5	11,5	10,5	11,2
	SEK	122	109	122	109	114
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde), per aktie ³	EUR	11,8	10,6	11,8	10,6	11,4
	SEK	125	111	125	111	116

¹ Avviker från rapporterade siffror pga ändrade redovisningsprinciper (s. 10). ² Alla perioder överensstämmer med rapporterade siffror. ³ Justerat för återköp.
1 EUR = 10,57 SEK den 30 juni 2019 (källa: Reuters).

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. 14-16. Denna rapport inkluderar däremot historiska proformasiffror (sid. 20) enligt samma nya konsolideringsmetod som i de finansiella rapporterna, i jämförande syfte. Alla referenser till proformasiffror är märkta med "proforma". All övrig finansiell information är baserad på faktiska icke omräknade rapporterade siffror.

Detta är Eastnine

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



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

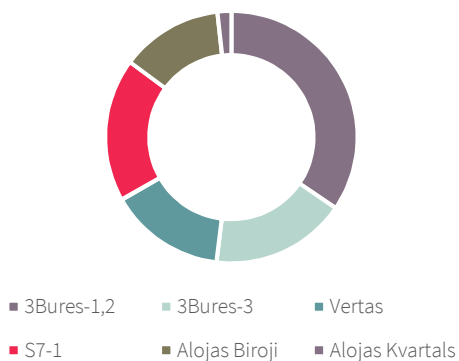
Mål inom direktägda fastigheter 2020

Status 30 juni 2019

Belåningsgraden ska understiga 65 %	43 %
Räntetäckningsgrad minst 2,0x	3,2x
Portfölj ¹ omvandlad till enbart fastigheter per slutet av 2020	54 %
Förvaltningsresultatet inom direktägda fastighetssegmentet ska ha en årskapacitet på 15 MEUR per slutet av 2020	8,3 MEUR (annualiserat Q2 2019)
Utdelning minst 50 % av förvaltningsresultatet. Till och med 2020, minst 2 % av NAV	2,0 % av NAV per 31 dec 2018
Avkastning på eget kapital om 13-15 %, inom segmentet direktägda fastigheter, över en femårsperiod	14,0 % (senaste 12 månaderna)

¹Exklusive skulder till kreditinstitut och kassa

Fastighetsvärde, Direktägda fastigheter



175 %
Tillväxt
förvaltningsresultat

Bra nettouthyrning, stigande hyresnivåer och positiva värdeförändringar



Bra signaler i andra kvartalet

Uthyrningsarbetet har varit mycket framgångsrikt under andra kvartalet. Nettouthyrningen, det vill säga nya tecknade avtal minus uppsagda avtal, uppgår till 1 365 TEUR mätt som årshyra. Vi har tecknat drygt tio nya avtal och bara mottagit en enda uppsägning, vilket bekräftar vår bild av att efterfrågan är god, inte minst från nordiska banker som lägger allt större del av sina shared service-enheter i Baltikum, och att vi har lokaler som står sig mycket bra i konkurrensen.

Vi ser att vi lyckas fylla vakanser efter några stora hyresgäster; Visma, Swedbank, Telia och Luminor, till betydligt högre hyresnivåer än tidigare. Hyresgästerna har huvudsakligen flyttat till andra fastigheter som vi redan äger eller fastigheter som vi inom kort tillträder. Snittet på nya avtal under kvartalet ligger en bit över 15 EUR per kvm och månad medan snittet för dessa hyresgäster var 13,6 EUR per kvm och månad. Nyuthyrningsnivåerna är också högre än genomsnittshyran i hela beståndet som gällde under första kvartalet 2019; 14,8 EUR per kvm och månad. Av- och omflyttningarna har också inneburit att vi nu kan ta betalt för garageplatser som tidigare, i vissa fall, varit gratis. Även omförhandlingar av befintliga hyresavtal sker till något högre nivåer än tidigare.

De nya, högre hyresnivåerna och de nya parkerings-intäkterna ger också genomslag på fastighetsvärdet. Eastnine redovisar orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter om cirka 3,5 MEUR, motsvarande 1,8 procent, under kvartalet.

Tillväxt är prioriterat

Eastnine tecknade i februari 2019 avtal om förvärv av det nybyggda kontorsområdet S7 inkluderande tre fastigheter i Vilnius. Första etappen, fullt uthyrd till Danske Bank Global Services Lithuania, tillträdde i februari. Fastighet två, fullt uthyrd till Telia Lietuva, förväntas tillträdas i Q3 2019 och fastighet 3 som även den är uthyrd till Danske Bank Global Services i Q1 2020. Detta innebär att det är först under andra kvartalet 2020 som vi får full utväxling på förvärvet. S7-2 & 3 innebär en ökning av hyresintäkterna med cirka 5,3 MEUR och fastighetsvärdet med cirka 91 MEUR.

Ytterligare tillväxt kommer delvis att finansieras genom försäljning av de oprioriterade investeringar som återstår från tiden som investmentbolag. Värdet av dessa, som uppgår till cirka 98 MEUR, är obelånat. I takt med försäljningarna skulle direktägda fastigheter för ytterligare cirka 200 MEUR kunna tillföras. Eastnine utvärderar löpande nya intressanta förvärvsmöjligheter.

Stabil långsiktig part

Eastnine står för långsiktighet, både i relation till hyresgäster, finansiärer och samhället i stort. Till skillnad från många andra fastighetsägare på de baltiska marknaderna har Eastnine en lång tidshorisont för sitt fastighetsäggande. Bolaget är fokuserat på stabil och kontinuerlig tillväxt. Långsiktigheten ger hyresgästerna en trygg hyresvärd som tillhandahåller förstklassiga kontor, bankerna en stabil kund som vill växa under ordnade former, aktieägarna en intressant placeringsmöjlighet på en fastighetsmarknad med hög avkastning och samhället en aktör som vill bidra till hållbarhet genom bra fastigheter.

Fastigheter med hög hållbarhetsklassificering

Under andra kvartalet har vi inlett förprojektering för nybyggnation av Baltikums första kontorshus i trä – The Pine i Riga. Huset kommer att präglas av öppna ytor med utsikt mot en grön innergård och ha fler parkeringsplatser för cyklar än för bilar. Målsättningen är att fastigheten ska uppnå såväl LEED Platinum som WELL-certifiering. En dubbel hållbarhetscertifiering skulle vara unik för Baltikum. Våra stora, internationella kunder upplever en viktig konkurrensfördel om de kan erbjuda förstklassiga och hållbara kontorslokaler i sin strävan efter att attrahera de bästa medarbetarna. Redan vid kommande årsskifte, när vi tillträtt hela S7, är cirka 80 procent av våra fastigheter hållbarhetscertifierade med högsta klassificeringarna LEED Platinum eller Breeam Excellent.

Vi upplever att vi har en unik position på en spännande marknad.

Kestutis Sasnauskas, vd

Marknad

Geografisk fördelning,

Alla segment¹



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

Fastigheter¹

(Direktägda fastigheter och fastighetsfonder)



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

Direktägda fastigheter¹



■ Litauen 74 %
■ Lettland 26 %

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

Marknad

Makro

Den goda ekonomiska tillväxten i Baltikum fortsatte under det första kvartalet. I Estland accelererade BNP-tillväxten till 4,5 procent, drivet av flera sektorer och med starkast bidrag från tillverkningsindustrin jämfört med som tidigare byggsektorn. I Lettland mattades tillväxten av något till 2,8 procent, delvis på grund av lägre investeringar från EU:s strukturfonder. I Litauen expanderade ekonomin med 4 procent i årstakt under det första kvartalet, vilket visar att tillväxttakten i det exportinriktade landet håller i sig, trots en ökad handelsoro globalt och lägre tillväxt i Tyskland.

Prognoserna för helåret ligger kvar på runt 3 procent BNP-tillväxt i samtliga länder. Inflationen förväntas samtidigt uppgå till omkring 2,5 procent i de tre länderna.

Hyresmarknad

Vakansgraderna är cirka 5 procent, 6 procent respektive 4 procent på kontorsmarknaderna i Tallinn, Riga respektive Vilnius, vilket är låga nivåer jämfört med flertalet andra europeiska huvudstäder. Efterfrågan är stark och tillgodoses av fortsatt hög utvecklingsaktivitet, vilket medför stabila, till något stigande, hyresnivåer, framför allt för moderna ytor.

Under 2019 förväntas ny kontorsyta om cirka 4 procent tillföras i Tallinn och 14 procent i både Riga och Vilnius. En betydande del av ytorna är uthyrda redan vid byggstart, förutom i Riga där vakansgraden i marknaden kan komma att öka kortsiktigt.

Transaktionsmarknad

Transaktionsmarknaden i Baltikum präglas av en mer återhållsam och selektiv utlåning från de nordiska bankerna under det senaste halvåret, vilket håller tillbaka transaktionsvolymerna och prisutveckling i framförallt de lägre storlekssegmenten. Trots det spår Newsec att den totala transaktionsvolymen kommer att öka under 2019.

Starka investerare och större, moderna fastigheter är enklast att finansiera, vilket bekräftas av bland annat Eastnines förvärv av tre fastigheter i kontorskomplexet S7 i Vilnius för 128 MEUR i februari och Baltic Horizons förvärv av shoppinggallerian Galleria Centrs i Riga för 75 MEUR i maj. Direktavkastningskraven för högkvalitativa kontorsfastigheter i centrala lägen med marknadshyror ligger runt eller strax över 6 procent i de tre baltiska huvudstäderna.

Resultat januari – juni 2019¹

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

Kvartal 2 i korthet

- Hyresintäkterna ökade med 36 procent till 3 099 TEUR (2 282) på grund av större fastighetsbestånd.
- Driftnettot ökade med 33 procent till 2 712 TEUR (2 034).
- Förvaltningsresultatet ökade med 57 procent till 1 141 TEUR (727).
- Orealiserade värdeförändringar uppgick till 3 503 TEUR (-1 660), varav 3 483 TEUR (945) hänförs till direktägda fastigheter, 669 TEUR (-2 353) till Melon Fashion Group (MFG), 91 TEUR (227) till fastighetsfonder och -740 TEUR (-372) till räntederivat.
- Realiserade värdeförändringar och utdelningar uppgick till 1 617 TEUR (2 449), varav 933 TEUR (997) hänförs till utdelning från MFG och 640 TEUR (640) från fastighetsfonder
- Resultat efter skatt uppgick till 5 664 TEUR (553), motsvarande 0,27 EUR (0,02) per aktie.
- Nettouthyrningen under kvartalet är positiv, med ett överskott på TEUR 1 365 mätt som hyresintäkt på årsbasis.
- Nyuthyrningen sker till högre genomsnittliga hyresnivåer än vad som gällde för beståndet under första kvartalet samt till betydligt högre nivåer än för stora hyresgäster som avflyttat under de senaste nio månaderna; 15,1 EUR per kvm jämfört med 14,8 respektive 13,6 EUR per kvm.

Hyresintäkter

TEUR	2019 jan-jun	2018 ¹ jan-jun
Jämförbara fastigheter	2 911	3 407
Färdigställda utvecklingsprojekt	1 112	-
Förvärv	2 023	868
Hyresintäkter, totalt	6 046	4 275

¹ Proforma

Ny finansiell rapportering

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

Till och med 30 juni 2018 omfattar Eastnines resultat- och balansräkningar enbart moderbolaget, där dotterbolagen redovisas som värdeförändringar i resultaträkningen. Denna statusförändring redovisas framåtriktad, vilket innebär att historiska siffror inte har omräknats i de finansiella rapporterna på sid. 14-16. Denna rapport inkluderar däremot konsoliderade proformasiffror för perioden Q2 2017 – Q2 2018 i jämförande syfte (se sid. 20). Alla referenser till proformasiffror är märkta med "proforma".

Intäkter

Hyresintäkter under perioden januari-juni ökade med 41 procent till 6 046 TEUR (4 275), huvudsakligen beroende på ett större fastighetsbestånd. Fastighet 1 av S7 i Vilnius, som tillträdades i mitten av februari 2019 tillförde 809 TEUR i hyresintäkter under perioden. Hyresintäkterna i en identisk portfölj minskade med 15 procent jämfört med samma period föregående år, på grund av lägre uthyrningsgrad. Nettouthyrningen under andra delen av perioden är positiv och så även hyresnivån på tecknade avtal. Låga hyresnivåer på gamla hyresavtal för en del lokaler som avflyttats kommer även framöver att innebära en möjlighet till nyuthyrningar på marknadsmässiga och därmed högre hyresnivåer.

Resultat

Driftnettot uppgick till 5 401 TEUR (3 465), motsvarande en överskottsgrad om 89 procent (81). Den relativt höga överskottsgraden beror på att en majoritet av hyresavtalen är s.k. "triple net"-avtal, vilket innebär att hyresgästerna står för kostnader som är hänförliga till lokalerna. Ökningen i driftnetto om 56 procent är främst hänförlig till förvärvet av S7-1 i Vilnius februari 2019, 3Bures-3 i Vilnius i september 2018 samt Alojās-fastigheterna i Riga i februari 2018.

Förvaltningsresultatet uppgick till 2 420 TEUR (879). Centrala administrationskostnader uppgick till -1 863 TEUR (-1 710).

Orealiserade värdeförändringar i fastigheter uppgick till 3 483 TEUR (945), övriga investeringar till 5 219 TEUR (-2 196), varav 4 338 TEUR (-3 442) är hänförlig till Melon Fashion Group som ökade till följd av att rubeln stärktes, och 881 TEUR (1 246) till East Capital Baltic Property Funds II och III. Orealiserade värdeförändringar i derivat uppgick till -1 396 TEUR (-506).

Realiserade värdeförändringar och utdelningar uppgick till 1 617 TEUR (2 449), varav 933 TEUR (997) är hänförlig till utdelning från Melon Fashion Group och 640 TEUR (640) från East Capital Baltic Property Funds II.

Resultat före skatt uppgick till 11 342 TEUR (1 571). Periodens resultat uppgick till 10 621 TEUR (1 264).

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

Bidrag till resultat, Segment

TEUR	2019 jan-jun
Förvaltningsresultat	4 303
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	3 483
Orealiserade värdeförändringar i derivat	-1 396
Bidrag Direktägda fastigheter	6 390
Orealiserade värdeförändringar	881
Realiserade värdeförändringar och utdelningar	683
Bidrag Fastighetsfonder	1 564
Orealiserade värdeförändringar	4 338
Realiserade värdeförändringar och utdelningar	933
Bidrag Övriga	5 271
Central administration och övriga rörelsekostnader	-1 863
Centralt finansnetto	-21
Resultat före skatt, koncern	11 342
Periodens resultat, koncern	10 621

Investeringar och avyttringar

MEUR	2019 jan-jun	2018 jan-jun	2018 jan-dec
S7-1	36,8	-	-
3Burès-1,2	0,4	-	0,1
3Burès-3	0,1	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
Totala investeringar	37,5	37,8	49,6
EC Eastern Europe Small Cap Fund	-	16,2	16,2
Komercijalna Banka Skopje	-	13,9	13,9
EC Global Frontier Markets Fund	-	12,3	12,3
Totala avyttringar	-	42,4	42,4

Segmentsrapportering

Proformasiffror är inte tillgängliga på segmentsnivå för perioden januari-juni 2018. Segmentet Direktägda fastigheter, som innefattar de direktägda fastighetsdotterbolagen, genererade ett resultat före skatt om 6 390 TEUR under perioden januari-juni 2019.

Segmentet Fastighetsfonder som består av East Capital Baltic Property Fund II och III, genererade resultat före skatt om 1 564 TEUR. Segmentet Övriga, som under perioden enbart innefattade innehavet i Melon Fashion Group, genererade ett resultat före skatt om 5 271 TEUR. Verkligt värde av Eastnines innehav var oförändrat från årskiftet i RUB, men ökade med 8,9 procent i EUR till följd av att rubeln stärktes.

Oallokerade centrala administrationskostnader och övriga rörelsekostnader uppgick till 1 863 TEUR och andra oallokerade poster uppgick till -21 TEUR netto. Resultat före skatt på koncernnivå uppgick till 11 342 TEUR, och resultat efter skatt uppgick till 10 621 TEUR.

Finansiering

Skulder till kreditinstitut uppgick till 86 077 TEUR (67 550), motsvarande en belåningsgrad om 43 procent (43), vid periodens slut. Ökningen av räntebärande skulder beror huvudsakligen på nya krediter i samband med förvärvet av S7-1. Outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 49 900 TEUR (102). Genomsnittlig ränta för banklån under perioden var 2,4 procent (2,7).

Per 30 juni 2019 var genomsnittlig kapitalbindningstid på räntebärande lån 4,2 år (4,7). Genomsnittlig räntebindningstid var tillika 4,2 år (4,7), då 100 procent av skulder till kreditinstitut har ränta bunden genom räntederivat. Derivatet värderas till verkligt värde och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen, utan någon effekt på kassaflödet. Vid periodens slut uppgick verkligt värde på derivat till -2 353 TEUR (-957). Vid löptidens slut är värdet noll.

Skatt

Periodens skattekostnad uppgick till -721 TEUR (-307), allt hänförligt till uppskjuten skatt i Litauen där bolagsskatt om 15 procent har applicerats. Den bokförda uppskjutna skatten är främst hänförlig till skillnad mellan bokfört värde och skattemässigt värde avseende fastigheter samt skattemässiga underskott. Ingen bolagsskatt redovisas i Estland eller Lettland, där skatt om 20 procent i huvudsak enbart utgår på utdelade vinstmedel.

Finansiell ställning och substansvärde

Eget kapital uppgick till 243 480 TEUR (240 819) och soliditeten till 71 procent (76). EPRA NAV per aktie var 11,8 EUR (11,4). Substansvärde per aktie var 11,5 EUR (11,2).

Kassaflöde

Kassaflöde från verksamheten före förändringar i rörelsekapital uppgick till 4 155 TEUR under perioden. Förändringar i rörelsekapital var -1 682 TEUR. Investeringsverksamheten hade en påverkan om -37 544 TEUR, varav -36 822 TEUR avsåg förvärvet av S7-1 i Vilnius. Finansieringsaktiviteter hade en påverkan om 12 743 TEUR, av vilket -3 525 TEUR avsåg återköp av egna aktier, -2 259 TEUR avsåg utdelning till aktieägarna och 20 200 TEUR avsåg upptagna lån i samband med förvärvet av S7-1. Totalt kassaflöde för perioden uppgick till -22 328 TEUR. Kassa och likvida medel vid periodens slut uppgick till 42 772 TEUR.

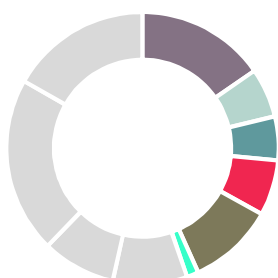
Investeringar och avyttringar

Eastnine har ingått avtal om förvärv av S7 kontorspark i Vilnius för en total köpeskilling om drygt 128 MEUR. Förvärvet genomförs i tre steg, varav det första steget som genomförts i februari, uppgick till nära 37 MEUR. Övriga två steg uppgår till cirka 48 MEUR respektive drygt 43 MEUR. Under perioden uppgick Eastnines totala investeringar, inklusive investeringar i den befintliga fastighetsportföljen, till 37,5 MEUR (37,8). Inga fastigheter har avyttrats.

Direktägda fastigheter

Den direktägda fastighetsportföljen växer och består idag av 74 500 kvm förstklassig kontorsyta i Vilnius och Riga. Uthyrningsgraden sjönk som väntat något, men hyresnivåerna på nytecknade avtal under sista kvartalet stiger.

Direktägda fastigheter¹ % av portföljen



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

¹Fastighetsvärde minus skulder till kreditinstitut

Fastighetsportfölj

Eastnines direktägda fastighetsportfölj är koncentrerad till förstklassiga kontorsfastigheter i de baltiska huvudstäderna. Den 30 juni 2019 bestod portföljen av sex förvaltningsfastigheter, varav fyra i Vilnius och två i Riga, med en total uthyrningsbar yta om 74 471 kvm (62 730) och ett verkligt värde om 199 882 TEUR (158 862). Vid periodens slut var 88 procent (89) av den totala uthyrningsbara ytan uthyrd, en minskning framförallt på grund av lägre uthyrningsgrad i 3Bures-1,2 då en del större hyresgäster flyttat till 3Bures-3. Direktavkastningen uppgår till 5,5 procent på annualiserat driftnetto för Q2 2019 jämfört med 6,9 procent i Q2 2018 och 6,1 procent i Q1 2019. Minskningen beror huvudsakligen på högre vakans. I totala driftnettot för perioden ingår cirka fem månaders driftnetto från fastigheten S7-1, som tillträdades i februari då Eastnine tecknade avtal om förvärv tre fastigheter i kontorskomplexet S7 i Vilnius. Eastnine har för närvarande inga pågående utvecklingsprojekt i portföljen.

Under de kommande åren kommer Eastnine successivt att bygga en långsiktig fastighetsportfölj i de baltiska huvudstäderna, med målet att omvandlas till ett renodlat fastighetsbolag före slutet av 2020. Ökningen kommer främst att ske inom premiumkontorssegmentet genom förvärv och i viss mån projektutveckling.

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 marknaden för premium-kontor i staden. Det sammanlagda fastighetsvärdet per 30 juni 2019 var 170 217 TEUR.

I februari 2019 ingick Eastnine avtal om att förvärva tre fastigheter S7-1,2,3, i Vilnius centrala affärsdistrikt. I transaktionen, som genomförs i tre steg, förvärvas fastigheter om totalt 42 500 kvm för 128 300 TEUR, motsvarande en direktavkastning på 5,8 procent. Förvärv av S7-1 slutfördes i februari för 36 800 TEUR, medan slutförande av förvärv av S7-2 och 3 beräknas genomföras i kvartal 3 2019 respektive kvartal 1 2020.

Under första halvåret 2019 har vakansen i 3Bures-1,2 varit högre än tidigare, delvis beroende på att hyresgäster flyttat till Eastnines fastighet 3Bures-3. Detta innebär initialt ett intäktsstapp, men har möjliggjort nyuthyrning till högre, och marknadsmässiga, hyresnivåer efter vissa investeringar, vilket också givit effekt på fastighetsvärdet under kvartalet. Fastigheten Vertas är återigen nära fullt uthyrd.

Givet den starka efterfrågan på moderna kontorslokaler, och den överlag låga vakansen i Vilnius, förväntas uthyrningsgraden stiga under andra halvåret.

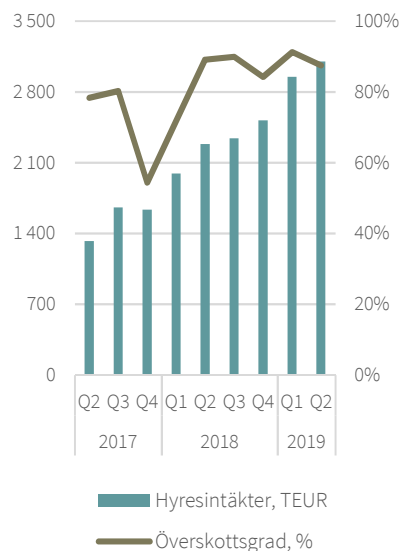
Riga

Eastnines fastighetsportfölj i centrala Riga består av två kommersiella fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 11 192 kvm, motsvarande 15 procents marknadsandel av den uppskattade premium-marknaden för kontor. Det sammanlagda fastighetsvärdet i Lettland per 30 juni 2019 var 29 665 TEUR.

Portfölj 30 juni 2019

	Yta (kvm)	Värde (TEUR)
Vilnius totalt	63 279	170 217
Riga totalt	11 192	29 665
Direktägda fastigheter	74 471	199 882

Hyresintäkter och överskottsgrad



Alojas-fastigheterna förvärvades fullt uthyrda i slutet av februari 2018. Köpeskillingen var justerad för den temporära vakansökning som uppstod nu vid halvårsskiftet 2019 när ankarhyresgästens kontrakt, som ursprungligen täckte 50 procent av den uthyrningsbara ytan, löpte ut. Nya hyresavtal har tecknats på en nivå om cirka 15 EUR per kvadratmeter och månad, vilket är på marknadsmässig nivå.

Förvärv och pipeline

Sedan början av året har Eastnine expanderat sitt fastighetsbestånd i centrala Vilnius med förvärvet av S7-1. Under kvartal tre 2019 och kvartal ett 2020 förväntas slutförande av förvärv av S7-2 respektive 3. Ytterligare förvärv och utvecklingsprojekt utvärderas löpande i samtliga tre baltiska huvudstäder.

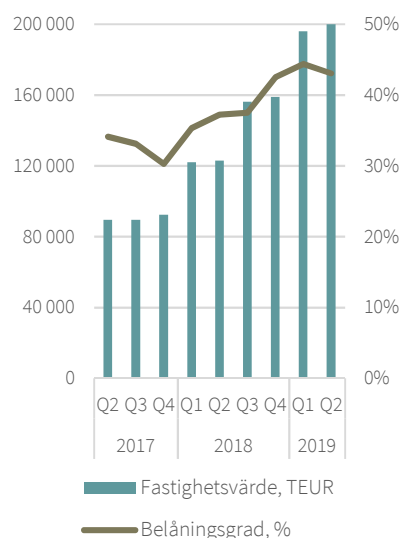
Värdeförändringar

Fastigheternas verkliga värde uppgick till 199 882 TEUR (158 862) per 30 juni 2019, efter en orealiserad värdeförändring om 3 483 TEUR (945) under perioden.

I de finansiella rapporterna värderas förvaltningsfastigheter till verkligt värde i enlighet med IAS 40. För förvaltningsfastigheter som förvärvats under senaste kvartalet likställs, vid det första redovisningstillfället efter förvärvet, verkligt värde med anskaffningsvärde. Övriga fastigheter internvärderas enligt en avkastningsbaserad orsprismodell. Värderingen beaktar signifikanta och oförutsedda ändringar i hyresintäkter, krav på marknadsavkastning eller andra händelser som påtagligt kan påverka marknadsvärdet på egendomen. Samtliga fastigheter värderas normalt av en extern, välrenommerad värderingsfirma minst en gång per år i syfte att validera de interna värderingarna. För fastighet som förvärvats görs normalt första externa värderingen i det kvartal som infaller 12 månader efter förvärv. En värdeförändring tas upp i resultaträkningen om skillnaden mellan verkligt värde och bokfört värde uppgår till mer än +/- 5 procent.

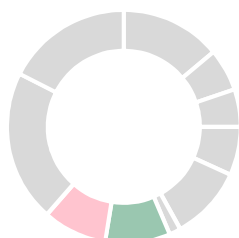
Ingen fastighet värderades externt under det första kvartalet 2019, men under kvartal två värderades tre fastigheter av totalt sex fastigheter. De externa värderingarna har genomförts av Newsec och Colliers.

Fastighetsvärde och belåningsgrad



Fastighetsfonder

% av portföljen



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

East Capital Baltic Property Fund II

Eastnines innehav i East Capital Baltic Property Fund II, mätt som verkligt värde, ökade med 0,9 procent under perioden. Eastnine har under perioden erhållit en utdelning om 640 TEUR. Fonden har totalt fem fastigheter inom kontor, logistik och detaljhandeln, varav fyra Tallinn samt och en i Riga.

Eastnines andel i fonden, %	45
Verkligt värde av Eastnines innehav, TEUR	22 251
% av Eastnines substansvärde	9,1
Orealiserad värdeförändring jan – jun, TEUR	195
Realiserade värdeförändringar och utdelningar jan – jun, TEUR	640
Totalavkastning jan – jun, %	3,8

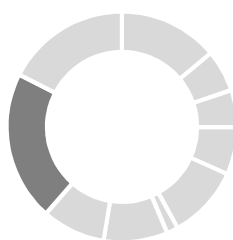
East Capital Baltic Property Fund III

Eastnines innehav i East Capital Baltic Property Fund III, mätt som verkligt värde, ökade med 3,1 procent under perioden. 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	22 616
% av Eastnines substansvärde	9,3
Orealiserad värdeförändring jan – jun, TEUR	685
Realiserade värdeförändringar och utdelningar jan – jun, TEUR	-
Totalavkastning jan – jun, %	3,1

Övriga

% av portföljen



- Melon Fashion Group

Melon Fashion Group

MFG redovisar resultatet enligt IFRS i slutet av juli, efter att denna delårsrapport presenterats. I Eastnines delårsrapport för januari – juni är därför MFGs resultat preliminärt och baseras på intern rapportering av utfallet för perioden januari – juni 2019. MFGs sammanlagda försäljning under perioden ökade med 22 procent och uppgick till 8 993 MRUB. Försäljningsökningen berodde huvudsakligen på tillväxt om 1,5 procent i jämförbara butiker, 9 procents tillväxt i försäljningsområdet på årsbasis samt 116 procents tillväxt i nätförsäljningen. Nätförsäljningen via egna och tredjepartskanaler uppgick till 17 procent av totala försäljningen under perioden, jämfört med 10 procent motsvarande period 2018. Preliminär EBITDA-uppgår till 355 MRUB, jämfört med 576 MRUB motsvarande period 2018.

Under perioden öppnades fjorton nya butiker, medan nitton stängdes och elva omlokalisades. Ytterligare nio nya butiker öppnades av franchisepartners. Det sammanlagda antalet butiker uppgår till 579.

Eastnines andel av bolaget, %	36
Verkligt värde av Eastnines innehav, TEUR	53 250
% av Eastnines substansvärde	21,9
Orealiserad värdeförändring jan – jun, TEUR	4 338
Realiserade värdeförändringar och utdelningar jan – jun, TEUR	933
Totalavkastning jan – jun, %	10,8

Övrig information

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

Fastigheter redovisas till verkligt värde och förändringar i verkligt värde redovisas i resultatet. I känslighetsanalysen på sid. 18 i denna rapport visas resultateffekt mm. vid potentiell värdeförändring av fastighetsvärdet.

Organisation och investeringsstruktur

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

Vid periodens slut hade Eastnine-koncernen 16 heltidsanställda. Åtta var anställda på huvudkontoret i Stockholm, sju i Vilnius och en i Tallinn.

Moderbolaget

Periodens resultat efter skatt uppgick till 7 871 TEUR (1 264). Resultatet är huvudsakligen hänförligt till realiserad värdeförändring i det enda innehavet Melon Fashion Group (MFG) om 4 338 TEUR (-3 442), utdelning från MFG om 933 TEUR (930) och från dotterföretag om 3 549 TEUR (0), samt rörelsekostnader och finansiella intäkter. Se sid. 19 för moderbolagets resultat- och balansräkning.

Närstående parter

Den 30 juni 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 perioden.

Hållbarhet

Under första kvartalet 2019 certifierades 3Bures-3 i Vilnius med LEED Platinum Core & Shell, vilket kompletterar de tidigare LEED Platinum-certifieringarna som erhållits för 3Bures-1,2. Efter övertagandet av S7-2 och 3 kommer cirka 80 procent av Eastnines fastigheter att vara miljöcertifierade, samtliga med de högst klassificeringarna LEED Platinum eller Breeam Excellent. För övriga

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

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

Åtaganden

I februari 2019 ingick Eastnine avtal om att förvärva S7-1,2,3 i Vilnius för totalt 128,3 MEUR. Förvärv av S7-1 slutfördes i februari för 36,8 MEUR, medan slutförande av förvärv av S7-2,3 förväntas i kvartal tre 2019 respektive kvartal ett 2020.

Eastnine har ett åtagande om att investera 20 MEUR i East Capital Baltic Property Fund III. Vid periodens slut hade 17,6 MEUR av åtagandet investerats. 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 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

IFRS 16 Leasingavtal

Från och med 1 januari 2019 ersattes IAS 17 med IFRS 16 Leasingavtal. Eastnine tillämpar inte standarden retroaktivt, vilket innebär att jämförelsetalen för 2018 inte har räknats om. Standarden innebär att i stort sett alla leasingavtal redovisas i balansräkningen som en nyttjanderätt och leasingskuld. Nyttjanderätten och skulden värderas initialt till nuvärdet av framtida leasingbetalningar. Som leasegivare bedöms förändringen inte påverka Eastnines redovisning. För Eastnine som leasetagare är det främst arrendeavgifterna som är väsentliga. Per 1 januari 2019 uppgår leasingskulden till 358 TEUR, varav allt avser arrendeavgifter. Motsvarande nyttjanderättstillgång redovisas i balansräkningen. Med

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

Händelser efter periodens slut

Inga händelser av större vikt har inträffat efter periodens slut.

Styrelsen och 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, 17 juli 2019

Liselotte Hjorth
Ordförande

Peter Elam Håkansson
Ledamot

Johan Ljungberg
Ledamot

Nadya Wells
Ledamot

Peter Wågström
Ledamot

Kestutis Sasnauskas
Verkställande direktör

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

Aktien

Eastnines aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. Börskursen steg med 15 procent under perioden till SEK 106,80 och per den 30 juni uppgick börsvärdet till 2,3 miljarder kronor.

Antal aktier

Det totala antalet aktier i Eastnine AB uppgick till 22 370 261 per den 30 juni 2019. Av dessa utgjorde återköpta aktier 1 221 000. 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 21 226 558. Antalet aktieägare uppgick till drygt 5 000 vid periodens slut och den fria floaten till 73 procent. Vid periodens slut var börskursen SEK 106,8, efter en uppgång på 15 procent sedan årsskiftet.

Utdelning

Enligt utdelningspolicyn 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 ska den årliga utdelningen uppgå till minst 2,0 procent av substansvärdet per aktie, per utgången av föregående år.

Största aktieägare per 30 juni 2019

Aktieägare	Antal aktier, %	Kapital, %
Peter Elam Håkansson ¹	6 048 551	27,0
Keel Capital	1 980 135	8,9
Lazard Asset Management	1 489 951	6,7
Mertiva AB	1 383 208	6,2
Nordnet Pensionsförsäkring	854 955	3,8
Norges Bank	698 770	3,1
Kestutis Sasnauskas	437 343	2,0
Dimensional Fund Advisors	353 541	1,6
Prioritet Finans	300 000	1,3
Avanza Pension	242 906	1,1
10 största	13 789 360	61,6
Eastnine AB (återköpta aktier)	1 221 200	5,5
Övriga	7 359 701	32,9
Totalt	22 370 261	100,0

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

Nyckeltal

Data per aktie	2019 30 jun	2018 31 dec	2018 30 jun
NAV, EUR	11,5	11,2	10,5
EPRA NAV, EUR	11,8	11,4	10,6
Aktiekurs, EUR	10,1	9,2	9,0
NAV, SEK	122	114	109
EPRA NAV, SEK	125	116	111
Aktiekurs, SEK	106,80	92,90	93,60

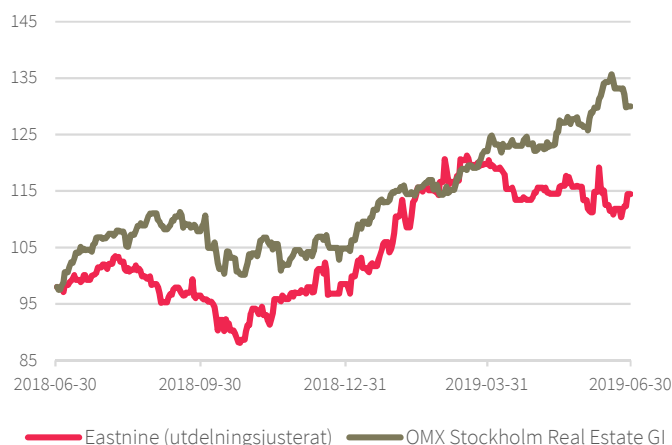
På ordinarie årsstämma 15 maj 2019 beslutades om en utdelning för 2018 om 2,30 SEK per aktie med halvårsvis utbetalning. Den 22 maj utbetalades 1,15 SEK per aktie och den 18 november infaller avstämningsdagen för den andra utdelningen. Utdelningen, som i EUR uppgår till 0,22 per aktie, motsvarar 2,0 procent av NAV per aktie och en årlig utdelningstillväxt på 10 procent.

Återköp

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

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

EASTNINE aktiekurs vs OMX Stockholm Real Estate GI



A low-angle, upward-looking photograph of a modern skyscraper with a glass facade. The building's structure is composed of a grid of dark metal frames and large glass panels. The perspective creates a sense of height and scale, with the building's edges converging towards the top of the frame. The entire image is overlaid with a uniform teal or cyan color, giving it a modern, corporate feel. The sky is a clear, light blue, visible through the glass and between the building's sections.

Finansiella rapporter i sammandrag

Resultaträkning - Koncernen

TEUR	2019 ¹ jan-jun	2018 ² jan-jun	2019 ¹ apr-jun	2018 ² apr-jun
Hysesintäkter	6 046	-	3 099	-
Fastighetskostnader	-645	-	-387	-
Driftnetto	5 401	-	2 712	-
Centrala administrationskostnader	-1 863	-	-936	-
Räntekostnader	-938	-	-526	-
Andra finansiella intäkter och kostnader	-181	-	-109	-
Förvaltningsresultat	2 420	-	1 141	-
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	3 483	-	3 483	-
Orealiserade värdeförändringar i derivat	-1 396	-	-740	-
Orealiserade värdeförändringar i investeringar	5 219	-	760	-
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	1 617	-	1 595	-
Värdeförändringar aktier i dotterföretag och intresseföretag	-	1 035	-	121
Erhållna utdelningar	-	930	-	930
Övriga intäkter	-	119	-	32
Personalkostnader	-	-880	-	-588
Övriga rörelsekostnader	-	-582	-	-264
Finansiella intäkter	-	683	-	343
Finansiella kostnader	-	-40	-	-19
Resultat före skatt	11 342	1 264	6 239	553
Uppskjuten skatt	-721	-	-575	-
Periodens resultat³	10 621	1 264	5 664	553
Antal utestående aktier, justerat för återköpta aktier, tusental	21 149	22 164	21 149	22 164
Vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning, tusental	21 227	22 454	21 149	22 318
Vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning, tusental	21 263	22 454	21 186	22 318
Resultat per aktie före utspädning, EUR	0,50	0,06	0,27	0,02
Resultat per aktie efter utspädning, EUR	0,50	0,06	0,27	0,02

¹ Eastnine som ett konsoliderat fastighetsbolag

² Eastnine som ett investmentbolag

³ Periodens totalresultat överensstämmer med periodens resultat

Balansräkning - Koncernen

TEUR	2019 ¹ 30 jun	2018 ¹ 31 dec	2018 ² 30 jun
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	3	6	-
Förvaltningsfastigheter	199 882	158 862	-
Nyttjanderättstillgång, arrenden	465	-	-
Inventarier	89	94	-
Aktier i dotterföretag	-	-	146 927
Aktier i intresseföretag	-	-	45 170
Andra långfristiga värdepappersinnehav	98 117	92 898	-
Lån till koncernföretag	-	-	27 527
Andra långfristiga fordringar	175	213	-
Summa anläggningstillgångar	298 730	252 074	219 625
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	397	377	50
Upplupna ränteintäkter	-	-	683
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	500	198	76
Likvida medel	42 772	65 119	14 689
Summa omsättningstillgångar	43 668	65 694	15 498
SUMMA TILLGÅNGAR	342 399	317 767	235 123
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	3 660	3 660	3 660
Övrigt tillskjutet kapital	252 184	260 145	266 007
Balanserad vinst eller förlust	-22 985	-38 626	-38 626
Årets resultat	10 621	15 641	1 264
Summa eget kapital	243 480	240 819	232 305
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	84 297	64 474	-
Derivatinstrument	2 353	957	-
Uppskjuten skatteskuld	4 465	3 745	-
Leasingskuld	465	-	-
Andra långfristiga skulder	1 567	1 251	-
Summa långfristiga skulder	93 148	70 427	-
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	1 780	3 076	-
Övriga skulder	3 433	2 645	2 381
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	558	801	437
Summa kortfristiga skulder	5 771	6 521	2 817
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	342 399	317 767	235 123

¹ Eastnine som ett konsoliderat fastighetsbolag

² Eastnine som ett investmentbolag

Rapport över förändringar i eget kapital - Koncernen

TEUR	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst eller förlust	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2019	3 660	260 145	-22 985	240 819
Periodens resultat	-	-	10 621	10 621
Totalresultat	-	-	10 621	10 621
Utdelning till aktieägarna	-	-4 519	-	-4 519
Återköp av egna aktier	-	-3 525	-	-3 525
Långsiktigt incitamentsprogram (LTIP)	-	84	-	84
Utgående eget kapital 30 juni 2019	3 660	252 184	-12 364	243 480

TEUR	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst eller förlust	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2018	3 658	277 425	-38 626	242 457
Periodens resultat	-	-	1 264	1 264
Totalresultat	-	-	1 264	1 264
Fondemission	2	-2	-	-
Utdelning till aktieägarna	-	-4 480	-	-4 480
Återköp av egna aktier	-	-6 936	-	-6 936
Utgående eget kapital 30 juni 2018	3 660	266 007	-37 362	232 305

Rapport över kassaflöden - Koncernen

TEUR	2019 jan-jun	2018 jan-jun	2019 apr-jun	2018 apr-jun
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	11 342	1 264	6 239	553
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-7 187	-1 035	-3 407	-121
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändringar i rörelsekapitalet	4 155	229	2 832	433
Kassaflöde från rörelsekapitalet				
Ökning (-)/minskning(+) rörelsefordringar	-285	92	-83	53
Ökning (+)/minskning(-) rörelseskulder	-1 397	-1 098	-183	-431
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 473	-778	2 566	55
Investeringsverksamheten				
Investeringar i befintliga fastigheter	-715	-	-428	-
Förvärv av fastigheter	-36 822	-	-	-
Köp av inventarier	-7	-	-7	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-37 544		-435	-
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	20 200	-	-	-
Amortering av lån	-1 673	-	-890	-
Återbetalning av aktieägartillskott	-	11 513	-	11 513
Utdelning till aktieägarna	-2 259	-2 240	-2 259	-2 240
Återköp av egna aktier	-3 525	-6 936	-	-1 891
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	12 743	2 337	-3 149	7 383
Periodens kassaflöde	-22 328	1 559	-1 018	7 438
Kassa och bank vid periodens början	65 119	13 169	43 794	7 270
Valutakursdifferenser i likvida medel	-19	-40	-5	-19
Likvida medel vid periodens slut	42 772	14 689	42 772	14 689

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

Segmentsrapportering

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

TEUR 1 januari – 30 juni 2019	Direktägda fastigheter	Fastighets- fonder	Övriga	Ofördelat	Summa
Hyresintäkter	6 046	-	-	-	6 046
Fastighetskostnader	-645	-	-	-	-645
Driftnetto	5 401	-	-	-	5 401
Centrala administrationskostnader	-	-	-	-1 863	-1 863
Räntekostnader	-938	-	-	-	-938
Andra finansiella intäkter och kostnader	-160	-	-	-21	-181
Förvaltningsresultat	4 303	-	-	-1 883	2 420
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	3 483	-	-	-	3 483
Orealiserade värdeförändringar i derivat	-1 396	-	-	-	-1 396
Orealiserade värdeförändringar i investeringar	-	881	4 338	-	5 219
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	-	683	933	-	1 617
Resultat före skatt	6 390	1 564	5 271	-1 883	11 342
Uppskjuten skatt	-721	-	-	-	-721
Periodens resultat	5 669	1 564	5 271	-1 883	10 621
Värde på fastigheter	199 882	-	-	-	199 882
Värde på värdepappersinnehav	-	44 867	53 250	-	98 117
Skulder till kreditinstitut	86 077	-	-	-	86 077

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

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

30 juni 2019

Förändringar i finansiella tillgångar och skulder i nivå 3, TEUR	Fastighetsfonder	Övriga	Summa
Ingående balans 1 januari 2019	43 986	48 912	92 898
Orealiserade värdeförändringar via periodens resultat	881	4 338	5 219
Utgående balans 30 juni 2019	44 867	53 250	98 117

31 december 2018

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

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

Innehav	Klass	Värderingsmetod	Värderingsantaganden
East Capital Baltic Property Fund II	Fastighetsfonder	DCF	WACC 8-12%, direktavkastningskrav 6-8 %
East Capital Baltic Property Fund III	Fastighetsfonder	DCF	WACC 8-9%, direktavkastningskrav 7-8 %
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

30 juni 2019

Känslighetsanalys

	Fastighetsfonder		Övriga	
	Verkligt värde		Verkligt värde	
Direktavkastningskrav (+/- 0,5 % förändring)	-2 047	2 361	-	-
Genomsnittlig vägd kapitalkostnad (WACC), (förändring +/- 0,5 % på fonder, +/- 1,0 % på Övriga)	-905	921	-4 251	4 988
Långsiktig tillväxttakt (+/- 0,4 % förändring)	-	-	1 151	-1 082
Långsiktig rörelsemarginal (+/- 0,5 % förändring)	-	-	1 594	-1 595

Känslighetsanalys - Fastigheter

30 juni 2019

Förändring av värdet på fastigheter	Effekt på resultat före skatt, TEUR	Soliditet, %	Belåningsgrad, %
+5%	9 994	71,9%	41,0%
0	0	71,1%	43,1%
-5%	-9 994	70,2%	45,3%

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

30 juni 2019

Kassaflöde och intjäning	Förändring	Påverkan, TEUR
Hysesintäkter	5%	620
Fastighetskostnader	5%	77

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

Resultaträkning - Moderbolaget

TEUR	2019 jan-jun	2018 jan-jun	2019 apr-jun	2018 apr-jun
Värdeförändringar aktier i dotterföretag	-	4 477	-	2 474
Orealiserade värdeförändringar i investeringar	4 338	-3 442	669	-2 353
Erhållna utdelningar	4 482	930	4 461	930
Övriga intäkter	-	119	-	32
Rörelsekostnader	-722	-582	-304	-264
Rörelseresultat	7 204	622	4 339	230
Finansiella intäkter	686	683	342	343
Finansiella kostnader	-20	-40	-5	-19
Resultat före skatt	7 871	1 264	4 676	553
Skatt	-	-	-	-
Periodens resultat	7 871	1 264	4 676	553

Balansräkning - Moderbolaget

TEUR	2019 30 jun	2018 31 dec	2018 30 jun
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Aktier i dotterföretag	146 976	146 946	146 927
Andra långfristiga värdepappersinnehav	53 250	48 912	-
Lån till koncernföretag	27 527	27 527	27 527
Summa anläggningstillgångar	227 754	223 385	219 625
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	-	2	50
Upplupna ränteintäkter	2 058	1 376	683
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	99	74	76
Likvida medel	4 663	7 898	14 689
Summa omsättningstillgångar	6 819	9 350	15 498
SUMMA TILLGÅNGAR	234 573	232 736	235 123
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	3 660	3 660	3 660
<i>Frött eget kapital</i>			
Överkursfond	252 184	260 145	266 007
Balanserad vinst eller förlust	-31 882	-38 626	-38 626
Årets resultat	7 871	6 744	1 264
Summa eget kapital	231 832	231 922	232 305
Långfristiga skulder			
Andra långfristiga skulder	33	11	-
Summa långfristiga skulder	33	11	-
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder	2 435	259	2 381
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	273	543	437
Summa kortfristiga skulder	2 708	803	2 817
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	234 573	232 736	235 123

PROFORMA

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

Resultaträkning - Koncernen

TEUR	Q2 2019	Q1 2019	Q4 2018	Q3 2018	Q2 2018	Q1 2018	Q4 2017	Q3 2017	Q2 2017
Hysesintäkter	3 099	2 947	2 516	2 339	2 282	1 993	1 634	1 657	1 325
Fastighetskostnader	-387	-258	-396	-235	-249	-562	-745	-327	-287
Driftnetto	2 712	2 689	2 120	2 104	2 034	1 431	888	1 330	1 038
Centrala administrationskostnader	-936	-927	-1 055	-621	-1 008	-702	-991	-1 115	-1 116
Räntekostnader	-526	-411	-350	-266	-319	-278	-219	-216	-220
Andra finansiella intäkter och kostnader	-109	-72	369	0	20	-299	-86	-15	-138
Förvaltningsresultat	1 141	1 279	1 085	1 217	727	151	-408	-16	-435
<i>Orealiserade värdeförändringar:</i>									
Fastigheter	3 483	-	863	3 675	945	-	4 546	-	-
Derivat	-740	-656	-618	342	-372	-134	306	474	-
Investeringar	760	4 459	6 941	-1 060	-2 233	37	10 181	2 263	-5 945
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	1 595	22	2 928	25	1 668	781	2 368	875	1 098
Resultat före skatt	6 239	5 103	11 199	4 199	735	836	16 992	3 596	-5 282
Uppskjuten skatt	-575	-146	-273	-748	-182	-125	-739	-95	-101
Periodens resultat	5 664	4 957	10 925	3 451	553	711	16 253	3 501	-5 383

Balansräkning i sammandrag - Koncernen

TEUR	30 jun 2019	31 mar 2019	31 dec 2018	30 sep 2018	30 jun 2018	31 mar 2018	31 dec 2017	30 sep 2017	30 jun 2017
TILLGÅNGAR									
Förvaltningsfastigheter	199 882	195 972	158 862	156 102	122 843	121 995	92 395	89 455	89 385
Utvecklingsfastigheter	-	-	-	-	26 721	19 768	15 110	10 248	8 674
Nyttjanderättstillgång, arrenden	465	465	-	-	-	-	-	-	-
Långfristiga värdepappersinnehav	98 117	97 357	92 898	85 957	86 932	92 769	127 277	129 645	123 009
Andra långfristiga fordringar	266	270	313	296	419	430	335	457	505
Summa anläggningstillgångar	298 730	294 063	252 074	242 356	236 915	234 961	235 116	229 806	221 572
Kortfristiga fordringar	897	813	574	1 105	1 014	5 331	1 652	578	542
Likvida medel	42 772	43 794	65 119	58 515	63 558	56 497	44 991	41 918	50 467
Summa omsättningstillgångar	43 668	44 607	65 694	59 620	64 572	61 827	46 642	42 495	51 009
SUMMA TILLGÅNGAR	342 399	338 670	317 767	301 976	301 487	296 789	281 759	272 301	272 581
EGET KAPITAL OCH SKULDER									
Aktiekapital	3 660	3 660	3 660	3 660	3 660	3 658	3 658	3 658	3 658
Överkursfond	252 184	256 669	260 145	262 666	266 007	274 982	280 027	286 115	290 253
Balanserad vinst eller förlust inkl. periodens resultat	-12 364	-18 029	-22 986	-33 911	-37 362	-40 518	-41 228	-57 481	-60 984
Summa eget kapital	243 480	242 300	240 819	232 415	232 305	238 122	242 457	232 292	232 927
Skulder till kreditinstitut	84 297	84 297	64 474	55 772	54 638	48 534	30 727	32 545	32 545
Derivatinstrument	2 353	1 614	957	339	682	309	176	315	239
Uppskjuten skatteskuld	4 465	3 891	3 745	3 472	2 724	2 542	2 417	1 678	1 584
Leasingskuld	465	465	-	-	-	-	-	-	-
Andra långfristiga skulder	1 567	1 452	1 251	2 338	2 045	1 745	893	595	699
Summa långfristiga skulder	93 148	91 719	70 427	61 921	60 089	53 130	34 213	35 133	35 067
Skulder till kreditinstitut	1 780	2 670	3 076	2 729	1 029	1 533	1 818	455	909
Övriga skulder	3 991	1 981	3 445	4 911	8 065	4 003	3 270	4 422	3 678
Summa kortfristiga skulder	5 771	4 651	6 521	7 640	9 094	5 536	5 088	4 876	4 587
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	342 399	338 670	317 767	301 976	301 487	296 789	281 759	272 301	272 581

Nyckeltal

	Q2 2019	Q1 2019	Q4 2018	Q3 2018	Q2 2018	Q1 2018	Q4 2017	Q3 2017	Q2 2017
Fastighetsrelaterade									
Uthyrningsbaryta, tkvm ¹	74,5	74,9	62,8	62,7	49,4	49,4	37,8	37,8	37,8
Antal fastigheter ¹	6	6	5	5	5	5	3	3	3
Fastighetsvärden, TEUR ¹	199 882	195 972	158 862	156 102	149 564	141 762	107 505	99 703	98 059
Överskottsgrad, % ¹	87,5%	91,2%	84,3%	90,0%	89,1%	71,8%	54,4%	80,3%	78,4%
Uthyrningsgrad, % ¹	87,7%	92,0%	88,8%	97,5%	99,6%	99,6%	97,0%	98,1%	97,6%
Genomsnittshyra, EUR/kvm/månad ¹	14,7	14,8	14,5	14,3	14,5	14,5	13,8	13,8	13,5
WAULT, år ¹	3,3	2,8	2,8	2,8	1,9	2,2	2,5	2,4	2,6
Direktavkastning, förvaltningsfastigheter % ¹	5,5%	6,1%	6,0%	6,8%	6,9%	5,4%	4,1%	6,1%	5,7%
Finansiella									
Hyresintäkter, TEUR ¹	3 099	2 947	2 516	2 339	2 282	1 993	1 634	1 657	1 325
Driftnetto, TEUR ¹	2 712	2 689	2 120	2 104	2 034	1 431	888	1 330	1 038
Förvaltningsresultat, TEUR ¹	1 141	1 279	1 085	1 217	727	151	-408	-16	-435
Belåningsgrad, % ¹	43%	44%	43%	37%	37%	35%	30%	33%	34%
Soliditet, %	71%	72%	76%	77%	77%	80%	86%	85%	85%
Räntetäckningsgrad, multipel ¹	3,2x	4,1x	4,1x	5,6x	3,3x	1,5x	n.m.	n.m.	n.m.
Genomsnittlig ränta, % ¹	2,4%	2,2%	2,3%	2,2%	2,4%	2,5%	2,7%	2,6%	2,6%
Avkastning på eget kapital, Direktägda fastigheter, % ¹	16,7%	6,2%	9,8%	24,1%	9,9%	4,5%	29,2%	9,9%	6,6%
Avkastning på eget kapital, %	9,3%	8,2%	18,5%	5,9%	0,9%	1,2%	27,4%	6,0%	-9,0%
Aktierelaterade									
NAV (substansvärde), TEUR	243 480	242 300	240 819	232 415	232 305	238 122	242 457	232 292	232 927
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde), TEUR ¹	250 298	247 804	245 521	236 226	235 711	240 974	245 050	234 285	234 749
Börsvärde, TEUR	213 772	229 466	205 052	194 321	200 467	211 057	206 348	192 881	181 864
Börsvärde, TSEK	2 258 720	2 389 844	1 997 452	2 007 332	2 074 547	1 959 635	1 876 016	1 779 227	1 713 152
Antal utestående aktier, tusental	22 370	22 370	22 370	22 370	22 370	24 816	24 816	24 816	24 816
Antal utestående aktier, justerat för återköpta aktier, tusental	21 149	21 149	21 501	21 795	22 164	22 370	22 948	23 723	24 300
Vägt genomsnittligt antal aktier, justerat för återköpta aktier, tusental	21 227	21 305	22 128	22 290	22 454	22 591	24 334	24 670	24 998
Resultat per aktie, EUR	0,27	0,02	0,50	0,16	0,02	0,03	0,70	0,15	-0,22
Utdelning per aktie, EUR	-	-	0,22	-	-	-	0,21	-	-
NAV per aktie, EUR	11,5	11,5	11,2	10,7	10,5	10,6	10,6	9,8	9,6
NAV per aktie, SEK	122	119	114	110	109	110	104	94	92
EPRA NAV per aktie, EUR ¹	11,8	11,7	11,4	10,8	10,6	10,8	10,7	9,9	9,7
EPRA NAV per aktie, SEK ¹	125	122	116	112	111	111	105	95	93
Aktiekurs, EUR ²	10,1	10,8	9,2	8,9	9,0	8,5	8,3	7,8	7,3
Aktiekurs, SEK ²	106,80	113,00	92,90	92,10	93,60	87,60	81,75	75,00	70,50
Övriga									
SEK/EUR	10,57	10,41	10,14	10,33	10,44	10,30	9,83	9,65	9,62
Antal anställda vid periodens slut	16	13	13	14	13	12	11	10	11
Härledning av nyckeltal									
EPRA NAV									
Eget kapital	243 480	242 300	240 819	232 415	232 305	238 122	242 457	232 292	232 927
Återläggning derivat	2 353	1 614	957	339	682	309	176	315	239
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	4 465	3 891	3 745	3 472	2 724	2 542	2 417	1 678	1 584
EPRA NAV	250 298	247 804	245 521	236 226	235 711	240 974	245 050	234 285	234 749
Räntetäckningsgrad, multipel									
Förvaltningsresultat	1 141	1 279	1 085	1 217	727	151			
Räntekostnader	526	411	350	266	319	278			
Resultat före räntekostnader	1 667	1 690	1 434	1 483	1 046	429			
Räntetäckningsgrad multipel	3,2x	4,1x	4,1x	5,6x	3,3x	1,5x			

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

² 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
Driftnetto (annualiserat) dividerat med genomsnittligt värde på förvaltningsfastigheter.

Driftnetto
Hyresintäkter minus fastighetskostnader.

Genomsnittshyra
Genomsnittlig hyra vid kvartalets/periodens slut.

Hyresintäkter
Debiterade hyror, hyrestillägg och hyresgarantier minus hyresrabatter.

Triple-net hyra
Hyresavtal enligt vilket hyresgästen är ansvarig för kostnader hänförliga till lokalen som förhyrs, utöver hyran enligt hyresavtalet.

Uthyrningsbar yta
Total yta tillgänglig för uthyrning.

Uthyrningsgrad, yta
Uthyrd yta i förhållande till uthyrningsbar yta.

Vakansgrad, yta
Outhyrd yta i förhållande till uthyrningsbar yta.

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

Överskottsgrad
Driftnetto i förhållande till hyresintäkter.

Finansiella nyckeltal

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

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

Belåningsgrad
Skulder till kreditinstitut i procent av fastighetsvärde.

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

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

Genomsnittlig ränta
Räntekostnader dividerat med genomsnittliga skulder till kreditinstitut.

Genomsnittlig kapitalbindningstid
Genomsnittlig återstående löptid för skulder till kreditinstitut vid periodens slut.

Marknadsvärde
Det värde som innehavet bedöms kunna säljas för vid en given tidpunkt. Fastställandet av marknadsvärde avseende onoterade innehav sker genom användning av olika värderingsmetoder lämpliga för det enskilda innehavet.

Räntetäckningsgrad
Förvaltningsresultat före räntekostnader i förhållande till räntekostnader.

Soliditet
Eget kapital dividerat med balansomslutning.

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

Verkligt värde
Se Marknadsvärde.

Aktierelaterade nyckeltal

Eget kapital per aktie
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare i relation till antal utestående aktier (exklusive återköpta aktier).

EPRA NAV (långsiktigt substansvärde)
Eget kapital med återläggning av derivat och uppskjuten skatt enligt balansräkningen.

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

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

NAV (substansvärde)
Summa eget kapital.

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



E9

Finansiell kalender

Delårsrapport januari – september 2019: 8 november 2019

Bokslutskommuniké 2019: 21 februari 2020

Prenumerera på finansiella rapporter och pressmeddelanden till din e-post via www.eastnine.com eller genom att skicka ett mail till info@eastnine.com.

Informationen i denna delårsrapport är information som Eastnine AB är skyldiga att offentliggöra i enlighet med marknadsmissbruksförordningen och lagen om värdepappersmarknaden. Rapporten lämnades för publicering 17 juli 2019 kl. 08.00.

Kontaktinformation

Kestutis Sasnauskas, vd, +46 8 505 977 00

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

Eastnine AB

Kungsgatan 35, Box 7214
SE-103 88 Stockholm, Sweden

Tel: +46 8 505 977 00

www.eastnine.com