

## Januari–mars 2020<sup>1</sup>

- Hyresintäkterna ökade med 52 procent till 4 475 TEUR (2 947). Ökningen beror främst på ett större fastighetsbestånd, men även högre uthyrningsgrad och högre hyresnivå. I en jämförbar portfölj ökade hyresintäkterna med 5 procent.
- Driftnettot ökade med 50 procent till 4 044 TEUR (2 689).
- Förvaltningsresultatet ökade med 77 procent till 2 262 TEUR (1 279).
- Orealiserade värdeförändringar uppgick till -24 256 TEUR (3 803), varav -2 738 TEUR (-) hänförs till fastigheter, -21 631 TEUR (3 669) hänförs till Melon Fashion Group (MFG), 348 TEUR (789) till fondinvestering och -235 TEUR (-656) till derivat. De negativa orealiserade värdeförändringarna är huvudsakligen en effekt av coronapandemin.
- Periodens resultat uppgick till -22 253 TEUR (4 957), motsvarande -1,05 EUR per aktie (0,23).

## Viktiga händelser under kvartalet

- Genomsnittlig hyresnivå på nettouthyrning ökade till 16,3 EUR per kvm och månad, jämfört med ett genomsnitt på 14,7 EUR vid slutet av 2019.
- Nettouthyrningen under kvartalet uppgick till -85 TEUR, vilket ska ses i kontexten av den höga uthyrningsgraden.
- Uthyrningsgraden ökade med 3,0 procentenheter till 95,7 procent (92,7) och genomsnittlig hyresnivå för hela fastighetsportföljen ökade till 15,0 EUR per kvm och månad (14,7).

## Viktiga händelser efter periodens slut

- Inga viktiga händelser har inträffat efter periodens utgång.

<sup>1</sup> Jämförelsetalen för resultatposter avser perioden januari–mars 2019 och för balansposter tidpunkten 31 december 2019.

| Nyckeltal i urval                       | 2020<br>jan-mar | 2019<br>jan-mar | 2019<br>jan-dec | 2019/2020<br>apr-mar |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|----------------------|
| Hyresintäkter, TEUR                     | 4 475           | 2 947           | 13 348          | 14 876               |
| Förvaltningsresultat, TEUR              | 2 262           | 1 279           | 5 489           | 6 472                |
| Årets/periodens resultat, TEUR          | -22 253         | 4 957           | 35 266          | 8 056                |
| Genomsnittligt direktavkastningskrav, % | 6,1             | 6,4             | 6,3             | 6,1                  |
| Avkastning på eget kapital, %           | -34,6           | 8,2             | 13,9            | 3,3                  |

|  | 2020<br>31 mar | 2019<br>31 mar | 2019<br>31 dec | 2020<br>31 mar |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Förvaltningsfastigheter, TEUR                          | 288 020        | 195 972        | 290 256        | 288 020        |
| Uthyrningsgrad area, %                                 | 95,7           | 92,0           | 92,7           | 95,7           |
| Soliditet, %   | 61             | 72             | 64             | 61             |
| Belåningsgrad, %                                       | 50             | 44             | 47             | 50             |
| Miljöcertifierade fastigheter <sup>2</sup> , % av kvm  | 72             | 75             | 72             | 72             |
| Långsiktigt substansvärde per aktie <sup>3</sup> , SEK | 131            | 122            | 137            | 131            |

<sup>1</sup> EUR = 10,87 SEK den 31 mars 2020 (källa: Reuters).

<sup>2</sup> Miljöcertifierad yta i relation till total yta (exklusive yta som förväntas bli föremål för omfattande projektutveckling).

<sup>3</sup> Justerat för återköp.

# Detta är Eastnine

EASTNINE SKA VARA DEN LEDANDE,  
LÅNGSIKTIGA LEVERANTÖREN AV MODERNA  
OCH HÅLLBARA KONTORSLOKALER I  
FÖRSTKLASSIGA LÄGEN I DE BALTISKA  
HUVUDSTÄDERNA.



- **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 moderna och hållbara kontorsfastigheter i förstklassiga lägen i de baltiska huvudstäderna.

## Mål

### Operationella

Status 31 mars 2020

|  |                                  |
|--|----------------------------------|
| Portfölj omvandlad till enbart fastigheter per slutet av 2020.   | 71 % <sup>1</sup>                |
| Förvaltningsresultatet inom direktägda fastighetssegmentet ska ha en årskapacitet på 15 MEUR vid slutet av 2020. | 12,3 MEUR (annualiserat Q1 2020) |

### Finansiella

|  |                                 |
|--|---------------------------------|
| Utdelningen skall uppgå till minst 50 % av förvaltningsresultatet, dock minst 2 % av eget kapital till dess bolaget är omvandlat till renodlat fastighetsbolag i slutet av 2020. | 2,0 % av eget kapital (förslag) |
| Avkastning på eget kapital, inom segmentet direktägda fastigheter, ska uppgå till 13–15 % över en femårsperiod.  | 12,3 % (senaste 12 månaderna)   |
| Räntetäckningsgrad om minst 2,0 ggr.   | 3,6 ggr                         |
| Belåningsgraden ska inte överstiga 65 %.   | 50 %                            |

<sup>1</sup> Andel av totala tillgångar.

# Fastighetsrörelsen levererar rekordresultat och bolaget står stabilt trots orolig tid



## Bästa kvartalet någonsin i fastighetsrörelsen

Mitt i turbulensen rapporterar vi vårt bästa kvartal någonsin för fastighetsverksamheten. Hyresintäkter, driftnetto och förvaltningsresultat är på rekordhöga nivåer. Självklart är tillväxten i fastighetsbeståndet huvudanledningen, men också faktorer som högre uthyrningsgrad och högre hyresnivåer bidrar. Hyresintäkterna i jämförbart bestånd ökade med fem procent.

Uthyrningsgraden steg till 95,7 procent bland annat efter att Swedbank flyttat in i nya lokaler i Vilnius och Lidl i Riga. Den genomsnittliga hyresnivån i portföljen är nu uppe på 15,0 EUR per kvm och månad, efter en uppgång på 2 procent sedan årsskiftet. Nyuthyrningen under kvartalet skedde till en hyresnivå om 16,3 EUR. Såväl hyres- som fastighetsmarknaden för kontor var mycket stark på våra marknader före coronapandemin, med stigande hyresnivåer och sjunkande yields. Det återstår att se vilka konsekvenser pandemin får på lång sikt. Att det blir stillestånd när krisen är som mest intensiv är naturligt.

## Står stabilt och är väl rustat

Coronapandemin kommer inte att lämna någon opåverkad. Såväl människor som bolag och länder berörs och de allra flesta negativt. Pandemin påverkar, och kommer att påverka Eastnine, även om effekten på Eastnines fastighetsrörelse fram till sista april varit marginell. Bolagets starka balansräkning med låg belåning, fokus på kontor, företrädesvis stora hyresgäster samt god likviditet innebär att Eastnine står stabilt och är väl rustat att hantera frågor och problem som uppkommer.

Vi har kartlagt våra risker och agerar på daglig basis för att säkerställa såväl säkerhet och trygghet för våra hyresgäster och anställda samt ekonomisk stabilitet för bolaget. Långvarigheten på pandemin kommer att vara avgörande för hur allvarliga de ekonomiska konsekvenserna blir för länder, företag och individer.

## Individuell stöttning till de hårdast drabbade

Vår förhoppning är att merparten av de företag som nu är hårt drabbade på sikt kommer att återhämta sig. Vissa på egen hand, andra med hjälp av den stöttning som erhållits från regeringar, centralbanker och privata företag såsom till exempel banker och fastighetsbolag. I skrivande stund kommer flera rapporter om att de strikta karantänsreglerna som gällt i de länder där vi verkar är på väg att lättas. Eastnine har i första hand stöttat de hyresgäster som drabbats hårdast och varit förhindrade att utföra sin verksamhet på grund av de karantänsregler som införts.

Som exempel kan nämnas att Eastnine har valt att stödja tre av våra restauranger i Vilnius genom att under april och första hälften av maj beställa totalt 230 måltider per dag för leverans till anställda som vårdar covid-19 patienter vid Vilnius universitetssjukhus. Insatsen har varit mycket uppskattad av såväl hyresgäster som sjukvårdspersonal.

## Värdeförändringar till följd av coronapandemin

Coronapandemins tydligaste effekt på Eastnine går via vår investering i den ryska modekedjan Melon Fashion Group. I stort sett samtliga butiker stängdes 1 april efter att den ryske presidenten utlyst betald arbetsbefriad period och infört restriktioner mot att vistas utomhus. Enligt nuvarande besked ska landet gradvis börja öppnas upp igen från mitten av maj. E-handeln fungerar, men också den har påverkats negativt. Värdenedgången under kvartalet, om -21,6 MEUR, består dels av en försvagning av rubeln, som i sin tur till stor del baseras på en nedgång i oljepriset, dels förväntad försäljnings- och resultatminskning till följd av nedstängningen av butikerna. Värdet på Eastnines fastighetsportfölj var i stort sett oförändrat under kvartalet. Lägre inflationsprognoser för de närmaste åren och förväntningar om ett mindre hyresbortfall under 2020, båda till följd av coronapandemin, har påverkat marginellt.

I likhet med alla andra hoppas vi på att fler länder får kontroll på smittspridningen av covid-19 inom kort och att livet successivt kan återgå till ett nytt normalläge.

Kestutis Sasnauskas, vd

# Effekter av coronapandemin

## Hyresintäkter

Eastnine har en stabil hyresgäststruktur. Huvuddelen av Eastnines hyresgäster utgörs av stora nordiska koncerner med internationell verksamhet. De tio största hyresgästerna har en genomsnittlig återstående hyrestid om 5,5 år och i hela portföljen är motsvarande 4,9 år. Lokalerna består till 95 procent av kontor. Eastnine har beviljat rabatter om totalt 33 TEUR avseende mars och april huvudsakligen till verksamheter som drabbats hårt av offentlig nedstängning, såsom till exempel restauranger och gym. Den 30 april fanns inga ytterligare rabatter beviljade. Inom Eastnine tillämpas huvudsakligen månadshyror. Beviljande av uppskov med hyror är nära noll.

## Finansiering

Eastnine har mycket god likviditet och låneförfallen ligger långt fram i tiden. Likvida medel uppgick till 44 MEUR och outnyttjade kreditfaciliteter till 27 MEUR i slutet av mars. 3 MEUR av faciliteterna utgörs av en checkräkningskredit med ett års löptid som upptogs i februari 2020. Merparten av facilitetsutrymmet och knappt hälften av likvida medel är avsett att användas till förvärvet av S7-3.

Belåningsgraden uppgick till 50 procent, kapitalbindningen till 3,3 år och räntebindningen till 2,9 år. Inga lån förfaller under 2020. Första låneförfallet, 14,9 MEUR, infaller i september 2021. Finansieringen är fördelad mellan tre av de större bankerna i Baltikum. Bolaget har ingen kapitalmarknadsfinansiering.

## Transaktion och fastighetsvärdering

Generell marknadsoro har inneburit att transaktionsvolymerna sjunkit. Fram till och med februari var fastighetsyielderna för kontor på väg ned mot rekordlåga nivåer på våra marknader. Vid slutet av mars är de oförändrade i jämförelse med årsskiftet. 100 procent av Eastnines fastighetsportfölj har externvärderats per sista mars och värdet är endast marginellt påverkat, huvudsakligen av två anledningar: nedjusterad framtida inflationsutveckling och förväntningar om ett mindre hyresbortfall. Eastnine har en ambition att fortsätta växa fastighetsportföljen och kommer att vara redo om det uppstår intressanta förvärvsmöjligheter.

## Melon Fashion Group

Eastnines intressebolag MFG har stängt samtliga butiker från och med april efter att den ryske presidenten Putin beviljat befolkningen ledighet, men också beordrat restriktioner mot att till exempel vistas utomhus. Eastnines värdering av innehavet har därför påverkats negativt. Den realiserade värdeförändringen uppgick till -22 MEUR under perioden, varav cirka hälften är en konsekvens av nedstängningen och resterande är en effekt av rubelförsvagning.

## Medarbetare

Medarbetarnas hälsa och säkerhet är prioriterade. Eastnine följer offentliga rekommendationer avseende arbete och anställda i de länder där vi verkar. Bolaget har rekommenderat samtliga medarbetare, som använder kollektivtrafik till och från arbetet, att i mesta möjliga mån arbeta hemifrån. Fysiska möten och resor har minskats till ett minimum.

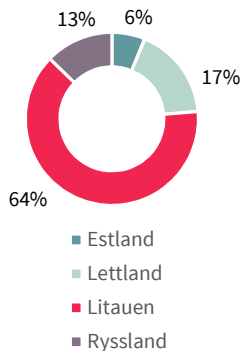
## Samhällsinsatser

Eastnine har beställt 230 måltider per dag under april och första hälften av maj för leverans till personal som vårdar covid-19 patienter vid Vilnius universitetssjukhus. Måltiderna har levererats av tre restauranger som tillika är hyresgäster hos Eastnine.

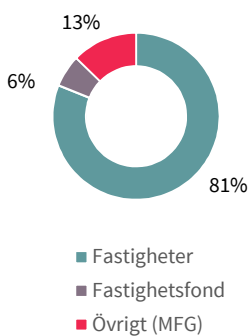


# Marknad

## Geografisk fördelning tillgångar



## Värdemässig fördelning på segment



## Marknadsutveckling

### Makro

Coronavirusets utbredning har satt den globala ekonomin inför en stor prövning. Historiska BNP-fall, stigande arbetslöshet och dämpad inflation kommer att prägla 2020. I mitten av mars stängde de baltiska länderna ned stora delar av sina samhällen, vilket bromsat den initiala smittspridningen till relativt sett låga nivåer. Sektorer som transport, sällanköpshandel och besöksnäring har drabbats hårt, samtidigt som baltiska exportföretag är känsliga för en global inbromsning och störningar i produktionskedjor.

Osäkerheten kring återgången till det normala och den globala ekonomiska återhämtningen är stor, men Baltikum går in i den här krisen i mycket bättre form än vad som var fallet vid finanskrisen 2009. Sedan den förra krisen har bankutlåningen till både hushåll och företag varit återhållsam. Dessutom är de baltiska ländernas statskulder relativt sett låga i jämförelse med många andra länders, cirka 37 procent av BNP i Litauen och Lettland och endast cirka 9 procent av BNP i Estland. Fram till mitten av april har regeringarna i de baltiska länderna annonserat stimulansåtgärder motsvarande 5–7 procent av BNP.

### Hyresmarknad

Åtgärder för att stoppa smittspridning har slagit hårt mot delar av fastighetsmarknaden, inte minst hotell- och detaljhandelsfastigheter. Även bostadsutvecklare förväntas påverkas negativt. Effekterna på kontorsmarknaden är hittills begränsade. Under det första kvartalet var efterfrågan relativt god, men vakansgraderna steg till modesta 5 procent i Vilnius och 12 procent i Riga efter att flera projekt färdigställts, däribland U219 och Paupys i Vilnius och Z-Towers och Origo One i Riga.

Hyresnivåerna var oförändrade under kvartalet, men det finns en risk för ett tryck nedåt om vakanserna stiger på grund av den ökade osäkerheten och om recessionen skulle fördjupas. Samtidigt har kontorsmarknaden i Vilnius en särskild dynamik, med betydande efterfrågan från nordiska hyresgäster som ser fördelarna med en lägre kostnadsnivå.

### Transaktionsmarknad

Efter två rekordår med fastighetsaffärer för cirka en miljard euro per år i Baltikum förväntas transaktionsvolymen sjunka under 2020. Transaktionsaktiviteten var begränsad under det första kvartalet. Efter virusutbrottet har bankerna skiftat fokus mot hantering av existerande krediter snarare än beviljande av nya och samtidigt justerat sina riskprofiler. Direktavkastningskraven är oförändrade vid kvartalets slut, men var tydligt på väg nedåt före coronapandemin.



# Perioden januari–mars 2020

Under kvartalet har hyresintäkterna fortsatt att öka till följd av ett större fastighetsbestånd, högre uthyrningsgrad och högre hyresnivå. Innehavet i MFG har minskat i värde som en effekt av coronapandemin. Fastighetsvärdet var i stort sett oförändrat.

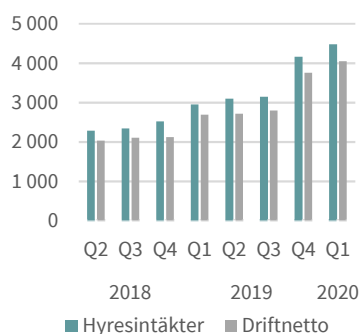
## Resultat och finansiell ställning

|                             | 2020           | 2019         |
|-----------------------------|----------------|--------------|
| Sammandrag, TEUR            | jan-mar        | jan-mar      |
| Hyresintäkter               | 4 475          | 2 947        |
| Fastighetskostnader         | -431           | -258         |
| <b>Driftnetto</b>           | <b>4 044</b>   | <b>2 689</b> |
| Central administration      | -824           | -927         |
| Fin. intäkter/kostn.        | -958           | -483         |
| <b>Förvaltningsresultat</b> | <b>2 262</b>   | <b>1 279</b> |
| Oreal. värdeförändr.        | -24 256        | 3 802        |
| Real. värdeförändr.         | -              | 22           |
| Skatt                       | -259           | -146         |
| <b>Periodens resultat</b>   | <b>-22 253</b> | <b>4 957</b> |

|                         | 2020           | 2019           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Sammandrag, TEUR        | 31 mar         | 31 dec         |
| <b>TILLGÅNGAR</b>       |                |                |
| Förvaltningsfastigheter | 288 020        | 290 256        |
| Nyttjanderätt, leasing  | 1 179          | 1 204          |
| Långfristiga vp-innehav | 67 426         | 88 709         |
| Övr. anläggningstillg.  | 385            | 393            |
| Likvida medel           | 43 883         | 37 406         |
| Övr. omsättningstillg.  | 2 268          | 2 355          |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b> | <b>403 160</b> | <b>420 322</b> |

| <b>EGET KAPITAL &amp; SKULDER</b>        |                |                |
|--|----------------|----------------|
| Eget kapital                             | 245 917        | 268 192        |
| Räntebärande skulder till kreditinstitut | 143 107        | 137 771        |
| Derivatinstrument                        | 2 198          | 1 963          |
| Uppskj. skatteskuld                      | 6 574          | 6 315          |
| Leasingskuld                             | 1 152          | 1 175          |
| Övriga skulder                           | 4 213          | 4 907          |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL &amp; SKULDER</b>  | <b>403 160</b> | <b>420 322</b> |

## Hyresintäkter och driftnetto, TEUR



## Hyresintäkter

Intäkterna, som i sin helhet utgörs av hyresintäkter, ökade med 52 procent under perioden till 4 475 TEUR (2 947), huvudsakligen på grund av ett större fastighetsbestånd, men också på grund av högre uthyrningsgrad och högre hyresnivå. Nya hyresavtal har tecknats till högre nivåer, vilket inneburit att den genomsnittliga hyresnivån i fastighetsportföljen stigit till 15,0 EUR per kvm och månad vid periodens slut jämfört med 14,7 EUR per kvm vid slutet av 2019.

Hyresintäkterna i en jämförbar portfölj ökade med 5 procent, jämfört med samma period närmast föregående år, på grund av högre genomsnittlig uthyrningsgrad och högre hyresnivå.

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade med 67 procent till -431 TEUR (-258), beroende på ett större fastighetsbestånd.

## Resultat

Driftnettet uppgick till 4 044 TEUR (2 689), motsvarande en överskottsgrad om 90 procent (91). Den höga överskottsgraden beror på att en majoriten av hyresgästerna, utöver hyran, även betalar för till exempel el, värme, kyla, vatten och avlopp, reparationer, underhåll samt förvaltning. Ökningen i driftnetto om 50 procent är främst kopplat till förvärven av fastigheterna S7-1 och S7-2 i Vilnius samt Valdemara Centrs i Riga. Centrala administrationskostnader uppgick till -824 TEUR (-927) och förvaltningsresultatet ökade med 77 procent till 2 262 TEUR (1 279).

Orealiserade värdeförändringar i fastigheter uppgick till -2 738 TEUR (-) och i investeringar till -21 283 TEUR (4 459), varav -21 631 TEUR (3 669) är hänförligt till Melon Fashion Group och 348 TEUR (441) till East Capital Baltic Property Fund II. Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till -235 TEUR (-656). Realiserade värdeförändringar och utdelningar uppgick till noll TEUR (22). Resultat före skatt uppgick till -21 994 TEUR (5 103) och periodens resultat uppgick till -22 253 TEUR (4 957).

## Segmentsrapportering

Segmentet Direktägda fastigheter, som innefattar de direktägda fastighetsdotterbolagen, genererade ett resultat före skatt om 113 TEUR under första kvartalet 2020. Segmentet Fastighetsfond, som bestod av East Capital Baltic Property Fund II, genererade resultat före skatt om 348 TEUR. Segmentet Övrigt, som omfattat innehavet i Melon Fashion Group, genererade ett resultat före skatt -21 631 TEUR, i sin helhet hänförligt till realiserad värdeförändring. Den realiserade värdeförändringen i MFG är en effekt av coronapandemin och dess följdverkningar i form av bland annat nedstängda butiker och medföljande beräknat försäljnings- och resultatbortfall. Försvagning av rubeln svarar för cirka hälften av värdenedgången i euro.

## Bidrag till resultatet, per segment

| TEUR   | 2020<br>jan-mar |
|--|-----------------|
| Förvaltningsresultat                               | 3 086           |
| Orealiserade värdeförändringar i fastigheter       | -2 738          |
| Orealiserade värdeförändringar i derivat           | -235            |
| <b>Bidrag Direktägda fastigheter</b>               | <b>113</b>      |
| Orealiserade värdeförändringar                     | 348             |
| <b>Bidrag Fastighetsfonder</b>                     | <b>348</b>      |
| Orealiserade värdeförändringar                     | -21 631         |
| <b>Bidrag Övrigt</b>                               | <b>-21 631</b>  |
| Central administration och övriga rörelsekostnader | -824            |
| <b>Resultat före skatt</b>                         | <b>-21 994</b>  |
| Skatt  | -259            |
| <b>Periodens resultat</b>                          | <b>-22 253</b>  |

Ej allokerade centrala administrationskostnader och övriga rörelsekostnader uppgick till -824 TEUR. Resultat före skatt på koncernnivå uppgick till -21 994 TEUR, och periodens resultat uppgick till -22 253 TEUR.

## Finansiering

Skulder till kreditinstitut uppgick vid periodens slut till 143 107 TEUR (137 771), motsvarande en belåningsgrad om 50 procent (47). Outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 26 700 TEUR (23 700), inklusive en nyupptagen checkräkningskredit om 3 000 TEUR (-). Genomsnittlig räntenivå vid periodens utgång uppgick till 2,3 procent (2,3) och andelen skulder till kreditinstitut med bunden ränta till 75 procent (79), varav 100 procent (100) var bundet genom swapavtal.

Vid periodens slut var genomsnittlig kapitalbindningstid på skulder till kreditinstitut 3,3 år (3,5). Genomsnittlig räntebindningstid var 2,9 år (3,1). Derivatet värderas till verkligt värde och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen, utan någon påverkan på kassaflödet. Vid periodens slut uppgick verkligt värde på derivat till -2 198 TEUR (-1 963). Vid löptidens slut är värdet alltid noll.

## Förfallostruktur skuldfinansiering

| Förfalloår    | Låneförfall               |                    |                     |                                | Ränteförfall |
|---------------|---------------------------|--------------------|---------------------|--------------------------------|--------------|
|               | Kredit-<br>avtal,<br>MEUR | Utnyttjat,<br>MEUR | Outnyttjat,<br>MEUR | Varav<br>tillgängligt,<br>MEUR | MEUR         |
| Rörlig        | -                         | -                  | -                   | -                              | 35,6         |
| 2020          | 26,7 <sup>1</sup>         | -                  | 26,7                | 3,0                            | -            |
| 2021          | 14,9                      | 14,9               | -                   | -                              | -            |
| 2022          | 12,3                      | 12,3               | -                   | -                              | -            |
| 2023          | 70,4                      | 70,4               | -                   | -                              | 62,1         |
| 2024          | 45,5                      | 45,5               | -                   | -                              | 45,5         |
| <b>Totalt</b> | <b>169,8</b>              | <b>143,1</b>       | <b>26,7</b>         | <b>3,0</b>                     | <b>143,1</b> |

<sup>1</sup> 23 MEUR avser kreditlöfte att användas vid tillträde av fastigheten S7-3. Löftet löper till 30 juni 2020 och krediten kommer att löpa till februari 2024.

## Skatt

Periodens skattekostnad uppgick till -259 TEUR (-146), allt hänförligt till uppskjuten skatt i Litauen där bolagsskatt om 15 procent har applicerats. Den bokförda uppskjutna skatten är främst hänförlig till skillnaden mellan fastigheternas bokförda värden och skattemässiga värden samt skattemässiga underskott. Ingen bolagsskatt redovisas i Estland eller Lettland, där skatt om 20 procent i huvudsak endast utgår på utdelade vinstmedel.

## Finansiell ställning och substansvärde

Eget kapital uppgick till 245 917 TEUR (268 192) och soliditeten till 61 procent (64). Långsiktigt substansvärde per aktie var 12,0 EUR (13,1) motsvarande 131 SEK per aktie (137). Eget kapital per aktie var 11,6 EUR (12,7), motsvarande 126 SEK per aktie (133).

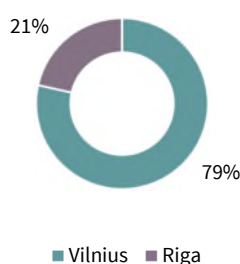
## Kassaflöde

Kassaflöde från verksamheten före förändringar i rörelsekapital uppgick till 2 336 TEUR (1 308) under perioden. Förändringar i rörelsekapital var -684 TEUR (-1 465). Investeringsverksamheten hade en påverkan om -543 TEUR (-37 109). Finansieringsaktiviteter hade en påverkan om 5 368 TEUR (15 941). Totalt kassaflöde uppgick till 6 477 TEUR (-21 325). Likvida medel uppgick till 43 883 TEUR (43 794) vid periodens slut.

# Fastighetsbestånd

Fastighetsbeståndet per 31 mars bestod av cirka 99 500 kvm uthyrningsbar yta i Vilnius och Riga. Tre av fastigheterna, uppgående till cirka 24 700 kvm, tillträdde under sista kvartalet 2019. Uthyrningsgraden steg med 3 procentenheter.

## Fastighetsbestånd per region, värde



## Fastighetsbestånd

Eastnines fastighetsportfölj består av moderna kontorsfastigheter i två av de tre baltiska huvudstäderna. Per 31 mars 2020 bestod beståndet av nio förvaltningsfastigheter, varav fem i Vilnius och fyra i Riga, med en total uthyrningsbar yta om cirka 99 500 kvm och ett marknadsvärde uppgående till 288 020 TEUR. Vid periodens slut var uthyrningsgraden 95,7 procent (92,7). Jämfört med närmast föregående årsskifte har uthyrningsgraden stigit med 3,0 procentenheter. Eastnine har för närvarande inga pågående utvecklingsprojekt i portföljen.

Eastnine avser att växa fastighetsportföljen i de baltiska huvudstäderna. Ökningen kommer främst att ske genom förvärv och utveckling av moderna och hållbara kontor.

### Vilnius

Eastnines fastighetsportfölj i centrala Vilnius bestod den sista mars av fem fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 79 514 kvm, vilket uppskattningsvis motsvarar en marknadsandel om cirka 25 procent av marknaden för premiumkontor i staden. Det sammanlagda fastighetsvärdet per 31 mars 2020 var 226 200 TEUR.

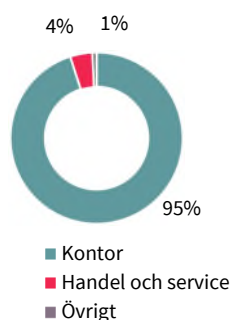
Två av fastigheterna i Vilnius ingick i förvärvet av S7 som annonserades i februari 2019. S7-1 tillträdde vid samma tidpunkt och S7-2 i oktober 2019. Förhoppningen är att tillträdet av S7-3, som fördröjts på grund av fastighetsdelning, ska genomföras under andra kvartalet 2020. Fastigheterna är i det närmaste fullt uthyrd.

### Riga

Eastnines fastighetsportfölj i centrala Riga består av fyra fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 19 970 kvm, motsvarande cirka 20 procent av marknadsandelen av den uppskattade premiummarknaden för kontor. Fastigheterna Kimmel samt Alojās Kvartals väntas bli föremål för omfattande projektutveckling i framtiden. Det sammanlagda fastighetsvärdet i Lettland var 61 820 TEUR per 31 mars 2020.

Alojās Biroji är återigen fullt uthyrd efter att två vakanta lokaler hyrts ut. En av lokalerna togs i anspråk under första kvartalet och den andra väntas bli inflyttad under andra kvartalet.

## Fastighetsbestånd per kategori, värde

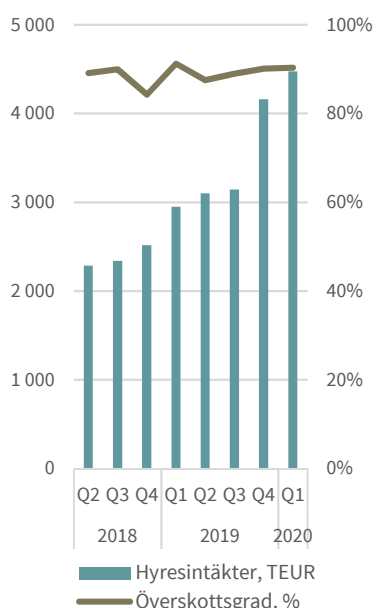


## Fastighetsbestånd

| Per 31 mars  | Yta, kvm      | Andel, %   | Vakans,      |            | Värde,         |            |
|--------------|---------------|------------|--------------|------------|----------------|------------|
|              |               |            | kvm          | Andel, %   | TEUR           | Andel, %   |
| Vilnius      | 79 514        | 80         | 3 881        | 4,9        | 226 200        | 79         |
| Riga         | 19 970        | 20         | 403          | 2,0        | 61 820         | 21         |
| <b>Summa</b> | <b>99 484</b> | <b>100</b> | <b>4 284</b> | <b>4,3</b> | <b>288 020</b> | <b>100</b> |



## Hyresintäkter och överskottsgrad



## Hyresgäster

Eastnine har cirka 160 lokalhyresavtal fördelat på cirka 120 hyresgäster. Danske Bank är största hyresgäst med 17 procent av total årshyra. De tio största hyresgästerna hyr 62 068 kvm för en total årshyra om 10 991 TEUR. Genomsnittlig återstående hyrestid för de tio största hyresgästerna uppgick till 5,5 år och för samtliga hyresavtal till 4,9 år.

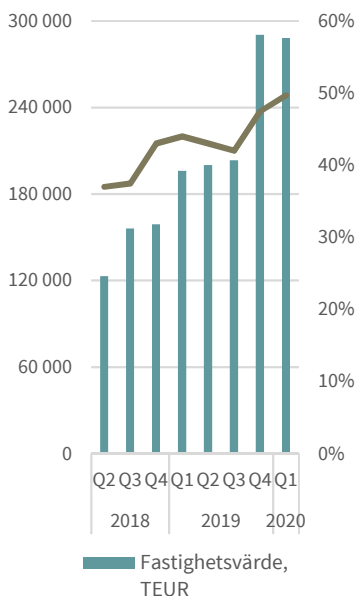
## Största hyresgäster

| Hyresgäst    | Årshyra, TEUR | Andel av kontrakterad årshyra, % | Kvm           | Löptid i hyresavtal <sup>1</sup> , år | Löptid i hyresavtal <sup>2</sup> , år (break-option) |
|--------------|---------------|----------------------------------|---------------|---------------------------------------|--|
| Danske Bank  | 2 923         | 17                               | 16 400        | 2,3                                   | 2,3  |
| Telia        | 2 856         | 17                               | 15 960        | 9,0                                   | 9,0  |
| Swedbank     | 1 821         | 11                               | 11 266        | 11,5                                  | 5,5  |
| Visma        | 845           | 5                                | 4 938         | 3,8                                   | 3,8  |
| Citco        | 647           | 4                                | 3 009         | 7,3                                   | 2,3  |
| Webhelp      | 538           | 3                                | 2 726         | 2,4                                   | 2,4  |
| LIDL         | 470           | 3                                | 2 755         | 2,4                                   | 0,5  |
| Cobalt       | 323           | 2                                | 1 816         | 4,8                                   | 4,8  |
| ESFA         | 286           | 2                                | 1 769         | 3,1                                   | 1,0  |
| Transact     | 283           | 2                                | 1 430         | 8,3                                   | 2,3  |
| <b>Summa</b> | <b>10 991</b> | <b>64</b>                        | <b>62 068</b> | <b>5,5</b>                            | <b>3,4</b>   |

<sup>1</sup>Genomsnittlig vägd återstående löptid i hyresavtal.

<sup>2</sup>Genomsnittlig vägd återstående löptid i hyresavtal beräknat fram till datum för "Break-option".

## Fastighetsvärde och belåningsgrad



## Förvärv och avyttringar

Eastnine har inte gjort några förvärv eller avyttringar under perioden.

## Värdeförändringar

Fastigheternas verkliga värde var i stort sett oförändrat under kvartalet. Värdet vid periodens slut uppgick till 288 020 TEUR (290 256). Värdeförändringen om -2 236 TEUR (-), som motsvarar -0,8 procent (-) av fastighetsvärdet, beror framför allt på lägre inflationsförväntningar samt ett uppskattat mindre hyresbortfall till följd av coronapandemin.

## Värderingsmodell

Eastnine har bytt värderingsmodell från och med första kvartalet 2020. I samband med bytet har samtliga fastigheter externvärderats per sista mars 2020. De externa värderingarna har genomförts av Colliers i Lettland och Litauen.

Den nya värderingsmodellen baseras på nuvärdesberäknade kassaflöden, där driftöverskotten minus återstående investeringar nuvärdesberäknas, under en fem- till tioårig kalkylperiod. Kassaflödesberäkningar med längre kalkylperiod än fem år tillämpas normalt på fastigheter med endast en eller ett fåtal hyresgäster med långa avtalstider där kassaflödet är mer förutsägbart. Efter detta byte av värderingsmodell kommer interna och externa värderingar upprättas med samma värderingsmetodik.

Eastnine värderar normalt sina fastigheter externt minst en gång under en rullande tolv månadersperiod. Däremellan värderas fastigheterna internt efter samma värderingsmodell.

## Värderingsmodell

| Värderingsantaganden                       | 2020<br>31 mar |
|--|----------------|
| Långsiktig inflation, %                    | 2,0            |
| Genomsnittlig kalkylränta, %               | 7,3            |
| Genomsnittligt<br>direktavkastningskrav, % | 6,1            |
| Långsiktig vakansgrad, %                   | 4,5            |

Parametrar av större betydelse i värderingsmodellen är inflation, kalkylränta, direktavkastningskrav samt långsiktig vakans. Inflationen baseras på marknadens bedömning både på kort och lång sikt, där långsiktig inflation i normalfallet motsvarar landets inflationsmål. Kalkylräntan och direktavkastningskrav baseras på bedömningar av marknadens förräntningskrav för liknande objekt med tillägg för fastighetsrelaterad risk såsom geografiskt läge, fastighetens skick och framtida vakansrisk. Långsiktig vakans påverkas av förväntad marknadsutveckling, geografiskt läge samt skick, och avser en bedömning av en normaliserad vakansgrad.

### Värdering av fastigheter

Fastighetsvärderingarna grundar sig på bedömningar och antaganden vid värderingstidpunkten av både observerbara som icke observerbara indata. Observerbara data som har stor påverkan på värdet är aktuella hyresintäkter, fastighetskostnader, beslutade och kända framtida investeringar och aktuell inflation. Icke observerbara data är avkastningskrav och framtida förväntade hyresnivåer och vakanser.

Kassaflöden från hyresinbetalningar bedöms utifrån aktuella hyresavtal och kända framtida avtalade förändringar. Hyresutvecklingen bedöms följa inflationen med hänsyn tagen till gällande indexklausuler i befintliga kontrakt. Vid avtalstidens slut görs en bedömning om den då gällande marknadshyran. Vakanser bedöms med utgångspunkt i både aktuell vakanssituation på marknaden och i fastigheten, men även utifrån fastighetens läge och skick. Drift- och underhållskostnader härleds från historiska utfall och budgeterade kostnader. Reservering för reparationskostnader och fastighetsinvesteringar beräknas normalt som en kostnad per kvadratmeter eller som procent av bedömda hyresintäkter.

Inflationen bedöms initialt vara mycket låg för att i efterföljande perioder stiga. Den långsiktiga inflationen är bedömd till 2,0 procent.

# Aktuell intjäningsförmåga

För att underlätta bedömningen av Bolagets aktuella ställning presenterar Eastnine aktuell intjäningsförmåga. Intjäningsförmågan är en teoretisk bedömning för att beskriva Bolagets aktuella intjäning per 31 mars 2020.

## Intjäningsförmåga visar ögonblicksbild

Intjäningsförmågan ska ej förväxlas med en prognos för kommande tolv månader, utan är en ögonblicksbild som visar vilket resultat Bolaget kan generera under givna förutsättningar. Den grundar sig på det fastighetsbestånd som föreligger på balansdagen.

Intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning vad gäller utveckling av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer. Eastnines beräknade intjäningsförmåga baseras på följande antaganden om intäkter och kostnader:

- Hyresintäkterna avser kontrakterade intäkter inklusive hyrestillägg och med avdrag för eventuella hyresrabatter på balansdagen.
- Fastighetskostnader utgörs av en bedömning av ett normalårs driftkostnader, underhållsåtgärder, fastighetsskatt och tomträttsavgäld. I driftkostnader ingår fastighetsadministration.
- Finansiella intäkter och kostnader har beräknats utifrån bolagets låneskuld och genomsnittliga räntenivå på balansdagen. Kostnader för central administration har beräknats utifrån befintlig organisation och aktuellt fastighetsbestånd på balansdagen.

## Kommentarer intjäningsförmåga

Hyresintäkter för beståndet, enligt intjäningsförmågan, är per den sista mars är 5 procent högre än vid årsskiftet 2019/2020. Anledningen är att uthyrningsgraden och hyresnivån i fastighetsbeståndet stigit.

Den procentuella ökningen i driftnettot är högre än för hyresintäkterna, vilket är naturligt då flertalet hyresavtal är triple-net och vakanserna sjunkit. Den procentuella förbättringen av förvaltningsresultatet är större än för driftnettot, huvudsakligen beroende på att central administration är i det närmaste oförändrad.

## Avtalade förvärv

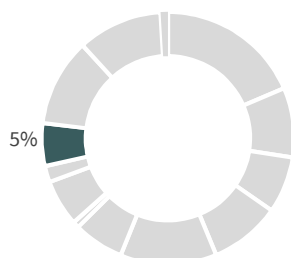
Eastnine har avtalat om att förvärva fastigheten S7-3 i Vilnius. Fastigheten beräknas tillträdas under andra kvartalet 2020, till en överenskommen köpeskilling om cirka 43 MEUR. Fastigheten är fullt uthyrd. Årliga hyresintäkter uppgår till cirka 2,5 MEUR, med en bedömd överskottsgrad om 98 procent. Fastigheten ingår ej i tabellen nedan.

| <b>Aktuell intjäningsförmåga, TEUR</b>    | <b>2020<br/>31 mar</b> | <b>2019<br/>31 dec</b> | <b>Förändring,<br/>%</b> |
|---|------------------------|------------------------|--------------------------|
| Hyresintäkter                             | 18 085                 | 17 143                 | +5                       |
| Fastighetskostnader                       | -1 418                 | -1 456                 | -3                       |
| <b>Driftnetto</b>                         | <b>16 667</b>          | <b>15 687</b>          | <b>+6</b>                |
| Centrala administrationskostnader         | -3 900                 | -3 870                 | +1                       |
| Räntekostnader                            | -3 254                 | -3 122                 | +4                       |
| Övriga finansiella intäkter och kostnader | -202                   | -59                    | +242                     |
| <b>Förvaltningsresultat</b>               | <b>9 311</b>           | <b>8 636</b>           | <b>+8</b>                |

| <b>Nyckeltal, aktuell intjäningsförmåga</b> | <b>2020<br/>31 mar</b> | <b>2019<br/>31 dec</b> | <b>Förändring,<br/>enhet</b> |
|---|------------------------|------------------------|------------------------------|
| Överskottsgrad, %                           | 92                     | 92                     | 0                            |
| Räntetäckningsgrad, ggr                     | 3,9                    | 3,8                    | +0,1                         |
| Genomsnittlig räntenivå, %                  | 2,3                    | 2,3                    | 0,0                          |
| Förvaltningsfastigheter, TEUR               | 288 020                | 290 256                | -2 236                       |

# Fastighetsfond

## Fastighetsfond, % av tillgångar



■ EC Baltic Property Fund II

### East Capital Baltic Property Fund II

East Capital Baltic Property Fund II (EC Baltic Property Fund II), vilken redovisas till verkligt värde, steg med 1,6 procent under perioden. Värdeförändringen är en följd av driftnettot under perioden. Fonden har totalt fem fastigheter inom kontor, logistik och detaljhandel, varav fyra i Tallinn och en i Riga. Fonden, som vid årsskiftet 2019 var förlängd till maj 2020, har under första kvartalet förlängts till maj 2021. Eastnines avsikt är att frigöra investerat kapital i fonden för att möjliggöra ytterligare investeringar i direktägda fastigheter.

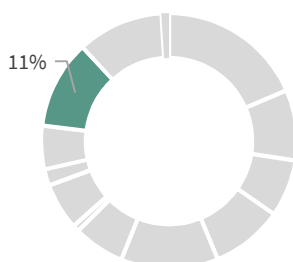
| <b>Nyckeltal, EC Baltic Property Fund II</b>        | <b>2020<br/>jan-mar</b> | <b>2019<br/>jan-mar<sup>1</sup></b> |
|---|-------------------------|-------------------------------------|
| Orealiserad värdeförändring, TEUR                   | 348                     | 441                                 |
| Realiserade värdeförändringar och utdelningar, TEUR | -                       | -                                   |
| Totalavkastning, %                                  | 1,6                     | 2,0                                 |

| <b>Nyckeltal, EC Baltic Property Fund II</b> | <b>2020<br/>31 mar</b> | <b>2019<br/>31 dec</b> |
|--|------------------------|------------------------|
| Eastnines andel i fonden, %                  | 44                     | 44                     |
| Verkligt värde av Eastnines innehav, TEUR    | 22 160                 | 21 812                 |
| Andel av Eastnines tillgångar, %             | 5,5                    | 5,2                    |

<sup>1</sup> Vid utgången av mars 2019 ägde Eastnine även andelar i East Capital Baltic Property Fund III, vilken är exkluderad ur siffrorna ovan.

# Övrigt

## Övrigt, % av tillgångar



■ Melon Fashion Group

### Melon Fashion Group

Melon Fashion Group inledde 2020 bra med ökad försäljning under årets två första månader. Coronapandemin, och president Putins beviljande av ledighet för befolkningen sedan slutet av mars, fick till följd att MFG stängde ned i stort sett samtliga butiker den 1 april 2020. Den sammanlagda försäljningen under perioden ökade med 37 procent och uppgick till 5 382 MRUB (3 942). Försäljningsökningen berodde huvudsakligen på stark försäljningstillväxt i e-handeln samt förvärvet av varumärket SELA under sensommaren 2019. MFGs sammanlagda försäljning via e-handel ökade med 146 procent under perioden och utgjorde 29 procent (16) av MFGs totala försäljning. Antalet butiker uppgick till 802, varav franchise 249, och butiksarean uppgick till 160 000 kvm. MFGs EBITDA för första kvartalet 2020, exklusive effekter av IFRS 16, uppgick till -270 MRUB (-167) och EBITDA-marginalen till -5,0 procent (-4,2). Första kvartalet brukar normalt vara svagare än övriga kvartal.

Ingen utdelning har erhållits från MFG under perioden. Verkligt värde på Eastnines innehav i MFG minskade med 21,6 MEUR under perioden som en konsekvens av negativ effekt från coronapandemin, inklusive nedstängning av MFGs butiker samt försvagning av rubeln om cirka hälften vardera.

| <b>Nyckeltal</b>                                    | <b>2020<br/>jan-mar</b> | <b>2019<br/>jan-mar</b> |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Orealiserad värdeförändring, TEUR                   | -21 631                 | 3 669                   |
| Realiserade värdeförändringar och utdelningar, TEUR | -                       | -                       |
| Totalavkastning, %                                  | -32,3                   | 7,5                     |

| <b>Nyckeltal</b>                          | <b>2020<br/>31 mar</b> | <b>2019<br/>31 dec</b> |
|---|------------------------|------------------------|
| Eastnines andel av bolaget, %             | 36                     | 36                     |
| Verkligt värde av Eastnines innehav, TEUR | 45 266                 | 66 897                 |
| Andel av Eastnines tillgångar, %          | 11,2                   | 15,9                   |

# Redovisningsprinciper och övrig information

## Allmän information

Eastnine AB (publ), org nr 556693-7404, är ett svenskt aktiebolag, noterat på Nasdaq Stockholm, med registrerat säte i Stockholm. Koncernens fastighetsverksamhet förvaltas genom det estländska dotterföretaget Eastnine Baltics OÜ med dotterbolag i Lettland och Litauen, som tillsammans utgör Eastnine-koncernen. Vid periodens slut hade Eastnine-koncernen 20 heltidsanställda, varav nio var anställda på huvudkontoret i Stockholm, åtta i Vilnius, två i Riga och en i Tallinn.

Bolagets och koncernens delårsrapport omfattar perioden januari-mars 2020. Alla belopp är i tusental euro om inget annat anges. Avrundningsdifferenser kan förekomma.

## Risker och osäkerhetsfaktorer

De huvudsakliga riskerna i Eastnines verksamhet är kommersiella risker 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 2019 på sidorna 28–29. Risker förknippade med coronapandemin finns på sid. 4 i denna delårsrapport och en marknadsanalys för de kommande månaderna tillhandahålls i avsnittet Marknad på sid. 5.

## Moderbolaget

Periodens resultat uppgick till -21 534 TEUR (3 195). Resultatet är huvudsakligen hänförligt till realiserad värdeförändring i Melon Fashion Group om -21 631 TEUR (3 669), samt rörelsekostnader och finansiella intäkter. Se sid. 23 för moderbolagets resultat- och balansräkning.

## Utdelning

Styrelsen har föreslagit en utdelning om 2,70 SEK per aktie (2,30) att utbetalas vid två tillfällen i maj respektive november om vardera 1,35 SEK per aktie. Utdelningen skulle motsvara 2,0 procent av substansvärdet per sista december 2019.

## Hållbarhet

Eastnine driver ett aktivt hållbarhetsarbete. Vid periodens slut var 72 procent av fastighetsytan miljöcertifierad med antingen LEED Platinum eller BREEAM Excellent. Fastigheter som väntas bli föremål för omfattande projektutveckling ingår ej. För ytterligare två fastigheter pågår certifieringsprocess. Eastnines hållbarhetsredovisning, som uppfördes i enlighet med Global Reporting Initiatives riktlinjer (GRI referenced) och publicerades som en del av årsredovisningen 2019, innehåller information om bolagets huvudsakliga frågor, mål och indikatorer. Eastnine AB är medlem i GRESB.

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

## Sammanfattning av väsentliga redovisningsprinciper

Eastnine AB (publ) upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), antagna av EU samt tolkningar av dessa (IFRIC). Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt Årsredovisningslagen (ÅRL).

Koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen med undantag för vad som nämns nedan avseende IFRS 3. Övriga nya eller reviderade IFRS-standarder eller övriga IFRIC-tolkningar som trätt i kraft efter 1 januari 2020 har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens finansiella rapporter.

Moderbolaget upprättar sin redovisning enligt RFR 2, Redovisning för juridiska personer samt Årsredovisningslagen och tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen.

### Ändringar i redovisningsprinciper

Ändringar i IFRS 3 Rörelseförvärv, har trätt i kraft från och med 1 januari 2020. Den ändrade definitionen innebär en förenklad bedömning av huruvida ett förvärv är att anse som ett tillgångsförvärv eller ej. Om det verkliga värdet i allt väsentligt är koncentrerat till en identifierbar tillgång eller grupp av tillgångar kan förvärvet anses vara ett tillgångsförvärv. Om inte ska förvärvet testas mot kriterier för rörelseförvärv. Koncernens samtliga fastighetsförvärv har klassificerats som tillgångsförvärv och den ändrade standarden anser Bolaget kommer att förenkla och förstärka framtida bedömningar.

Den ändrade redovisningsprincipen har ej haft någon väsentlig inverkan på koncernens eller moderbolagets finansiella rapporter.

### Bedömningar och uppskattningar i finansiella rapporter

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

#### *Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningarna*

De källor till osäkerhet i uppskattningarna som anges nedan avser sådana som innebär en betydande risk för att tillgångars och skulders värde kan komma att behöva justeras i väsentlig grad under räkenskapsåret. Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om framtida kassaflöde samt fastställande av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/- 5–10 procent.

Övriga investeringar som inte handlas på en marknad som bedöms som aktiv och verkligt värde inte bestäms mot bakgrund av faktiska köpkurser utan med hjälp av värderingsmodeller (se nedan under finansiella instrument) finns en risk att innehaven kommer att ha betydligt annorlunda verkligt värde i kommande perioder. Bolaget tillämpar sina modeller på ett konsekvent sätt mellan perioderna, men beräkningen av verkligt värde karaktäriseras av osäkerhet. Baserat på de kontroller som tillämpas, anser koncernen att de verkliga värden som redovisas i balansräkningen är väl genomarbetade och avvägda för att återspegla de underliggande ekonomiska värdena.

#### *Viktiga bedömningar vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper*

Innehavet i JSC Melon Fashion Group, ett av bolagets innehav, som Eastnine investerade i under perioden som investmentföretag ("investment entity"), utgör intressebolag då Eastnine har betydande inflytande över bolaget. Detta innehav redovisas till verkligt värde via resultatet baserat på ett undantag i IAS 28 från kapitalandelsmetoden. Bedömningen att detta undantag är tillämpligt

för Eastnine har gjorts. Bedömningen är densamma som i årsredovisningen 2019.

Eastnine har ägarandelar i en paraplyfond uppgående till cirka 12 procent vilket, för Eastnine, innebär resultatandelar om 44 procent i en sub-fond. Dessa andelar har inte bedömts utgöra intressebolag med anledning av att Eastnine inte kan och inte har kunnat utöva betydande inflytande över fonden. Mot den bakgrunden att bolaget helt saknar inflytande över fonden redovisas placeringen i enlighet med IFRS 9 Finansiella instrument.

#### **Segmentsrapportering**

Rörelsesegment rapporteras på det sätt som överensstämmer med den interna rapportering som lämnas till bolagets ledande befattningshavare och styrelse. Eastnine klassificerar sina olika segment utifrån karaktären på investeringarna. Följande segment förekommer i den interna rapporteringen: Direktägda fastigheter, Fastighetsfond och Övrigt.

#### **Närstående**

Eastnine AB har närståendeförhållanden med sina dotterföretag, se även not 28 i Årsredovisningen 2019, samt med styrelseledamöter och anställda.

Eastnines företagsledning, styrelseledamöter och deras nära familjemedlemmar samt närstående företag kontrollerar 30 procent (30) av rösterna i bolaget.

#### **Åtaganden**

Eastnine har ett åtagande om att slutföra förvärvet av fastigheten S7-3 i Vilnius som en del av ett större förvärv som annonserades i februari 2019. Tillträdet beräknas ske under andra kvartalet 2020 och köpeskillingen beräknas uppgå till cirka 43 MEUR.

#### **Händelser efter periodens utgång**

Inga viktiga händelser har inträffat efter periodens slut.



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 den 12 maj 2020

Kestutis Sasnauskas  
*Verkställande direktör*

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

# Aktien

Efter en stark inledning på året sjönk Eastnines börskurs under mars månad som en följd av coronapandemin. Vid periodens slut hade kursen fallit med 20 procent till 109,2 SEK. Långsiktigt substansvärde uppgick till 131 SEK per aktie.

## Antal aktier

Eastnines aktie är noterad på Nasdaq Stockholm Mid Cap, sektor Real Estate. Det totala antalet aktier i Eastnine AB uppgick till 22 370 261 per 31 mars 2020 och justerat för återköpta aktier i eget förvar, uppgick antalet utgivna aktier till 21 149 061. Antalet aktieägare var 5 411 och den fria floaten uppgick till 63 procent. Vid periodens slut var börskursen 109,2 SEK och börsvärdet uppgick till 2,3 miljarder SEK.

## Utdelning

Styrelsen har föreslagit årsstämman en utdelning om 2,70 SEK per aktie (2,30) för räkenskapsåret 2019 att fördelas på halvårsvis utdelning. Utdelningen motsvarar en utdelnings-

### Största aktieägare per 31 mars 2020

| Aktieägare                        | Antal aktier      | %            |
|-----------------------------------|-------------------|--------------|
| Peter Elam Håkansson <sup>1</sup> | 6 067 090         | 27,0         |
| Keel Capital                      | 2 268 884         | 10,1         |
| Mertiva AB                        | 1 799 303         | 8,0          |
| Lazard Asset Management           | 1 491 577         | 6,7          |
| Nordnet Pensionsförsäkring        | 1 144 303         | 5,1          |
| Norges Bank                       | 768 770           | 3,4          |
| Kestutis Sasnauskas               | 446 443           | 2,0          |
| Dimensional Fund Advisors         | 343 929           | 1,5          |
| Prioritet Finans                  | 300 000           | 1,3          |
| Jacob Grapengjesser               | 167 861           | 0,8          |
| <b>10 största</b>                 | <b>14 798 160</b> | <b>65,9</b>  |
| Eastnine AB (återköpta aktier)    | 1 221 200         | 5,5          |
| Övriga                            | 6 350 901         | 28,6         |
| <b>Totalt</b>                     | <b>22 370 261</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                 | 2020<br>31 mar | 2019<br>31 dec |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Eget kapital, EUR              | 11,6           | 12,7           |
| Långsiktigt substansvärde, EUR | 12,0           | 13,1           |
| Aktiekurs, EUR                 | 10,0           | 13,1           |
| Eget kapital, SEK              | 126            | 133            |
| Långsiktigt substansvärde, SEK | 131            | 137            |
| Aktiekurs, SEK                 | 109,2          | 137,4          |

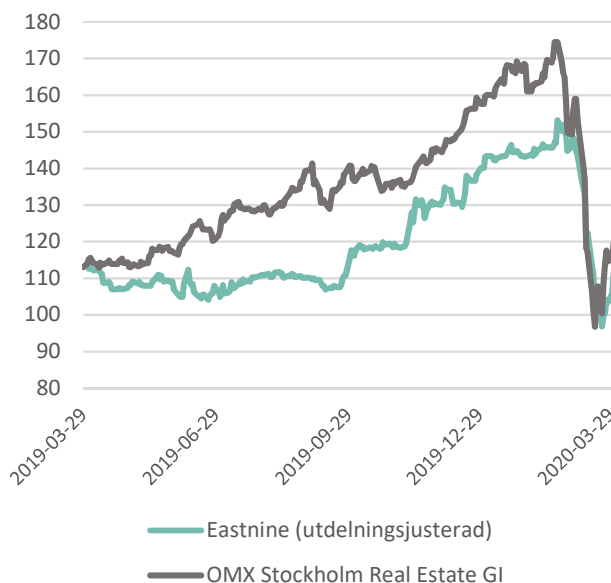
tillväxt om 17 procent. En utdelning om 2,70 SEK per aktie motsvarar 2,0 procent av det egna kapitalet, vilket är i enlighet med gällande utdelningspolicy.

## Återköp

Per 31 mars 2020 hade Bolaget totalt 1 221 200 återköpta aktier i eget förvar, motsvarande 5,5 procent av totalt antal aktier. Inga aktier har återköpts sedan första kvartalet 2019.

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.

## Aktiekursutveckling, SEK





# Finansiella rapporter i sammandrag

## Koncernens rapport över totalresultat

| TEUR   | 2020<br>jan-mar | 2019<br>jan-mar | 2019<br>jan-dec | 2019/2020<br>apr-mar |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|----------------------|
| Hysesintäkter  | 4 475           | 2 947           | 13 348          | 14 876               |
| Fastighetskostnader  | -431            | -258            | -1 402          | -1 575               |
| <b>Driftnetto</b>  | <b>4 044</b>    | <b>2 689</b>    | <b>11 946</b>   | <b>13 301</b>        |
| Centrala administrationskostnader                                | -824            | -927            | -3 873          | -3 770               |
| Räntekostnader   | -863            | -411            | -2 225          | -2 676               |
| Andra finansiella intäkter och kostnader                         | -95             | -72             | -359            | -382                 |
| <b>Förvaltningsresultat</b>                                      | <b>2 262</b>    | <b>1 279</b>    | <b>5 489</b>    | <b>6 472</b>         |
| Orealiserade värdeförändringar i fastigheter                     | -2 738          | -               | 10 208          | 7 470                |
| Orealiserade värdeförändringar i derivat                         | -235            | -656            | -1 006          | -584                 |
| Orealiserade värdeförändringar i investeringar                   | -21 283         | 4 459           | 17 742          | -8 000               |
| Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar | -               | 22              | 5 403           | 5 381                |
| <b>Resultat före skatt</b>                                       | <b>-21 994</b>  | <b>5 103</b>    | <b>37 836</b>   | <b>10 740</b>        |
| Skatt  | -259            | -146            | -2 570          | -2 684               |
| <b>Periodens/årets resultat<sup>1</sup></b>                      | <b>-22 253</b>  | <b>4 957</b>    | <b>35 266</b>   | <b>8 056</b>         |
| Antal utestående aktier, justerat för återköpta aktier, tusental | 21 149          | 21 149          | 21 149          | 21 149               |
| Vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning, tusental       | 21 149          | 21 305          | 21 187          | 21 149               |
| Vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning, tusental      | 21 149          | 21 337          | 21 231          | 21 197               |
| Resultat per aktie före utspädning, EUR                          | -1,05           | 0,23            | 1,66            | 0,38                 |
| Resultat per aktie efter utspädning, EUR                         | -1,05           | 0,23            | 1,66            | 0,38                 |

<sup>1</sup> Periodens/årets totalresultat överensstämmer med periodens/årets resultat.

## Koncernens rapport över finansiell ställning

| TEUR  | 2020<br>31 mar | 2019<br>31 mar | 2019<br>31 dec |
|---|----------------|----------------|----------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                       |                |                |                |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                            |                |                |                |
| Immateriella tillgångar                                 | 2              | 3              | 2              |
| Förvaltningsfastigheter                                 | 288 020        | 195 972        | 290 256        |
| Nyttjanderättstillgång, leasingavtal                    | 1 179          | 465            | 1 204          |
| Inventarier   | 208            | 90             | 216            |
| Långfristiga värdepappersinnehav                        | 67 426         | 97 357         | 88 709         |
| Andra långfristiga fordringar                           | 175            | 177            | 175            |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                      | <b>357 010</b> | <b>294 063</b> | <b>380 562</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                            |                |                |                |
| Andra omsättningstillgångar                             | 2 268          | 813            | 2 355          |
| Likvida medel   | 43 883         | 43 794         | 37 406         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                      | <b>46 151</b>  | <b>44 607</b>  | <b>39 761</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                                 | <b>403 160</b> | <b>338 670</b> | <b>420 322</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                         |                |                |                |
| <b>Eget kapital</b>                                     |                |                |                |
| Aktiekapital  | 3 660          | 3 660          | 3 660          |
| Övrigt tillskjutet kapital                              | 252 230        | 256 669        | 252 252        |
| Balanserad vinst eller förlust inkl. periodens resultat | -9 972         | -18 029        | 12 280         |
| <b>Summa eget kapital</b>                               | <b>245 917</b> | <b>242 300</b> | <b>268 192</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                             |                |                |                |
| Skulder till kreditinstitut                             | 137 907        | 84 297         | 132 571        |
| Derivatinstrument                                       | 2 198          | 1 614          | 1 963          |
| Uppskjuten skatteskuld                                  | 6 574          | 3 891          | 6 315          |
| Leasingskuld  | 1 152          | 465            | 1 175          |
| Andra långfristiga skulder                              | 1 800          | 1 452          | 1 745          |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                       | <b>149 631</b> | <b>91 719</b>  | <b>143 769</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                             |                |                |                |
| Skulder till kreditinstitut                             | 5 200          | 2 670          | 5 200          |
| Övriga skulder  | 1 893          | 1 150          | 2 211          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter            | 519            | 831            | 951            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                       | <b>7 613</b>   | <b>4 651</b>   | <b>8 361</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                   | <b>403 160</b> | <b>338 670</b> | <b>420 322</b> |



## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

| 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>        |
| Resultat 1 januari-31 mars                    | -                 | -                                | 4 957                                | 4 957                 |
| 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>        |
| Resultat 1 april-31 december                  | -                 | -                                | 30 309                               | 30 309                |
| Utdelning till aktieägarna                    | -                 | -4 519                           | -                                    | -4 519                |
| Långsiktigt incitamentsprogram (LTIP)         | -                 | 102                              | -                                    | 102                   |
| <b>Utgående eget kapital 31 december 2019</b> | <b>3 660</b>      | <b>252 252</b>                   | <b>12 281</b>                        | <b>268 192</b>        |
| Resultat 1 januari-31 mars                    | -                 | -                                | -22 253                              | -22 253               |
| Långsiktigt incitamentsprogram (LTIP)         | -                 | -22                              | -                                    | -22                   |
| <b>Utgående eget kapital 31 mars 2020</b>     | <b>3 660</b>      | <b>252 230</b>                   | <b>-9 972</b>                        | <b>245 917</b>        |

## Koncernens rapport över kassaflöden

| TEUR   | 2020<br>jan-mar | 2019<br>jan-mar | 2019<br>jan-dec |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>  |                 |                 |                 |
| Resultat före skatt  | -21 994         | 5 103           | 37 836          |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet                              | 24 330          | -3 795          | -27 868         |
| Betald inkomstskatt  | -               | -               | -               |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet före förändringar i rörelsekapitalet</b> | <b>2 336</b>    | <b>1 308</b>    | <b>9 968</b>    |
| <b>Kassaflöde från rörelsekapitalet</b>  |                 |                 |                 |
| Ökning (-)/minskning(+) rörelsefordringar                                      | 87              | -202            | -1 742          |
| Ökning (+)/minskning(-) rörelseskulder   | -771            | -1 263          | 210             |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                | <b>1 652</b>    | <b>-157</b>     | <b>8 436</b>    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>  |                 |                 |                 |
| Investeringar i befintliga fastigheter   | -541            | -287            | -1 965          |
| Förvärv av fastigheter   | -               | -36 822         | -               |
| Köp av inventarier   | -2              | -               | -152            |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                | <b>-543</b>     | <b>-37 109</b>  | <b>-98 230</b>  |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>   |                 |                 |                 |
| Upptagna lån   | 6 636           | 20 200          | 74 029          |
| Amortering av lån  | -1 300          | -734            | -3 808          |
| Amortering av leasingskuld   | -23             | -               | 55              |
| Utdelning till aktieägarna   | -               | -               | -4 519          |
| Återköp av egna aktier   | -               | -3 525          | -3 525          |
| Förändring i övriga långfristiga skulder                                       | -               | -               | -               |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                               | <b>5 368</b>    | <b>15 941</b>   | <b>62 122</b>   |
| <b>Periodens kassaflöde</b>  | <b>6 477</b>    | <b>-21 325</b>  | <b>-27 672</b>  |
| Kassa och bank vid periodens början  | 37 406          | 65 119          | 65 119          |
| Valutakursdifferenser i likvida medel  | -               | -               | -41             |
| <b>Likvida medel vid periodens slut</b>  | <b>43 883</b>   | <b>43 794</b>   | <b>37 406</b>   |



## Segmentsrapportering

Eastnine klassificerar sina olika segment utifrån karaktären på investeringarna. Ledningen följer upp innehaven på följande segment: Direktägda fastigheter, Fastighetsfond och Övrigt.

| TEUR<br>1 januari – 31 mars 2020               | Direktägda<br>fastigheter | Fastighets-<br>fond | Övrigt         | Ofördelat   | Summa          |
|--|---------------------------|---------------------|----------------|-------------|----------------|
| Hysesintäkter                                  | 4 475                     | -                   | -              | -           | 4 475          |
| Fastighetskostnader                            | -431                      | -                   | -              | -           | -431           |
| <b>Driftnetto</b>                              | <b>4 044</b>              | <b>-</b>            | <b>-</b>       | <b>-</b>    | <b>4 044</b>   |
| Centrala administrationskostnader              | -                         | -                   | -              | -824        | -824           |
| Räntekostnader                                 | -863                      | -                   | -              | -           | -863           |
| Andra finansiella intäkter och kostnader       | -95                       | -                   | -              | -           | -95            |
| <b>Förvaltningsresultat</b>                    | <b>3 086</b>              | <b>-</b>            | <b>-</b>       | <b>-824</b> | <b>2 262</b>   |
| Orealiserade värdeförändringar i fastigheter   | -2 738                    | -                   | -              | -           | -2 738         |
| Orealiserade värdeförändringar i derivat       | -235                      | -                   | -              | -           | -235           |
| Orealiserade värdeförändringar i investeringar | -                         | 348                 | -21 631        | -           | -21 283        |
| <b>Resultat före skatt</b>                     | <b>113</b>                | <b>348</b>          | <b>-21 631</b> | <b>-824</b> | <b>-21 994</b> |
| Uppskjuten skatt                               | -259                      | -                   | -              | -           | -259           |
| <b>Årets resultat</b>                          | <b>-147</b>               | <b>348</b>          | <b>-21 631</b> | <b>-824</b> | <b>-22 253</b> |
| Värde på fastigheter                           | 288 020                   | -                   | -              | -           | 288 020        |
| Värde på värdepappersinnehav                   | -                         | 22 160              | 45 266         | -           | 67 426         |
| Skulder till kreditinstitut                    | 143 107                   | -                   | -              | -           | 143 107        |

| TEUR<br>1 januari – 31 mars 2019                                 | Direktägda<br>fastigheter | Fastighets-<br>fond | Övrigt       | Ofördelat   | Summa        |
|--|---------------------------|---------------------|--------------|-------------|--------------|
| Hysesintäkter  | 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>Årets resultat</b>  | <b>1 418</b>              | <b>811</b>          | <b>3 669</b> | <b>-941</b> | <b>4 957</b> |
| Värde på fastigheter   | 195 972                   | -                   | -            | -           | 195 972      |
| Värde på värdepappersinnehav                                     | -                         | 44 776              | 52 581       | -           | 97 357       |
| Skulder till kreditinstitut                                      | 86 967                    | -                   | -            | -           | 86 967       |

## Långfristiga värdepappersinnehav

Nedanstående tabell analyserar finansiella tillgångar som värderas till verkligt värde i nivå 3. Segmentet "Fastighetsfond" avser innehavet i East Capital Property Fund II (vid utgången av år 2019 och under år 2020) och segmentet "Övrigt" avser innehavet i JSC Melon Fashion Group. Fondens fastigheter externvärderas normalt vid årets slut och internvärderas däremellan kvartalsvis av fondförvaltaren. JSC Melon Fashion Group värderas kvartalsvis av Eastnine.

| Förändringar i långfristiga värdepappersinnehav värderade till verkligt värde i nivå 3, TEUR | Fastighetsfond | Övrigt        | Summa         |
|--|----------------|---------------|---------------|
| Ingående balans 1 januari 2020   | 21 812         | 66 897        | 88 709        |
| Orealiserade värdeförändringar via periodens resultat  | 348            | -21 631       | -21 283       |
| <b>Utgående balans 31 mars 2020</b>  | <b>22 160</b>  | <b>45 266</b> | <b>67 426</b> |

| Förändringar i långfristiga värdepappersinnehav värderade till verkligt värde i nivå 3, TEUR | Fastighetsfond | Övrigt        | Summa         |
|--|----------------|---------------|---------------|
| Ingående balans 1 januari 2019   | 43 986         | 48 912        | 92 898        |
| Förvärv/ökningar   | 1 982          | -             | 1 982         |
| Avyttringar/minskningar  | -25 090        | -             | -25 090       |
| Orealiserade värdeförändringar via periodens resultat  | -243           | 17 985        | 17 742        |
| Realiserad värdeförändring via periodens resultat  | 1 177          | -             | 1 177         |
| <b>Utgående balans 31 december 2019</b>  | <b>21 812</b>  | <b>66 897</b> | <b>88 709</b> |

### Värderingsantaganden långfristiga värdepappersinnehav

| Innehav                              | Segment        | Värderingsmetod <sup>1</sup> | Värderingsantaganden <sup>1</sup>  |
|--------------------------------------|----------------|------------------------------|--|
| East Capital Baltic Property Fund II | Fastighetsfond | DCF                          | WACC 8-9 %, direktavkastningskrav 6-8 %.<br>Långsiktig tillväxttakt 3,5 %, Långsiktig rörelsemarginal 9,6 %, WACC 18,4 % 25 % minoritets- och likviditetsrabatt tillämpas. |
| JSC Melon Fashion Group              | Övrigt         | DCF                          |  |

<sup>1</sup>Diskonterade kassaflödesmodellen (DCF), genomsnittlig vägd kapitalkostnad (WACC).

## Känslighetsanalyser

| Känslighetsanalys fastigheter | Antaganden | Värdepåverkan, TEUR |
|-------------------------------|------------|---------------------|
| Hysesintäkter, %              | +/- 5,0    | 16 570              |
| Direktavkastningskrav, %      | +/-0,25    | -8 913/+8 215       |

| Värderingsantaganden                    | 31 mars 2020 |
|---|--------------|
| Långsiktig inflation, %                 | 2,0          |
| Genomsnittlig kalkylränta, %            | 7,3          |
| Genomsnittligt direktavkastningskrav, % | 6,1          |
| Långsiktig vakans, %                    | 4,5          |

| Känslighetsanalys, långfristiga värdepappersinnehav, TEUR   | Fastighetsfond | Övrigt |
|---|----------------|--------|
| Direktavkastningskrav +/- 0,5 %-enheter   | -992           | 1 138  |
| Genomsnittlig vägd kapitalkostnad (WACC), förändring +/- 0,5 %-enheter på Fastighetsfond, +/- 1,0 %-enheter på Övrigt | -196           | 203    |
| Långsiktig tillväxttakt +/- 0,4 %-enheter   | -              | -      |
| Långsiktig rörelsemarginal +/- 0,5 %-enheter  | -              | -      |
|   |                | 874    |
|   |                | -829   |
|   |                | 1 553  |
|   |                | -1 553 |

### Känslighetsanalys för marknadsrisker

| TEUR                            | Påverkan på årets resultat och kapital |             | Kassaflöde och intjäning, TEUR | Effekt per 31 mars 2020 |
|---------------------------------|--|-------------|--------------------------------|-------------------------|
|                                 | Förändring, %                          | 31 mar 2020 |                                |                         |
| Växelkurs EUR/RUB               | +/- 10                                 | 4 527       | 6 690                          | -25 / +88               |
| Värde Fastighetsfond och Övrigt | +/- 10                                 | 6 743       | 9 290                          | +155 / +176             |

### Koncentration av tillgångar och skulder i främmande valutor

| Monetära tillgångar och skulder, TEUR             | 31 mar 2020        | 31 dec 2019        |
|---|--------------------|--------------------|
| Valuta i SEK                                      | 32                 | 82                 |
| Leasingskuld i SEK                                | 544                | 567                |
| <b>Icke-monetära tillgångar<sup>1</sup>, TEUR</b> | <b>31 mar 2020</b> | <b>31 dec 2019</b> |
| Valuta i rubel (RUB)                              | 45 266             | 66 897             |

<sup>1</sup>Innehav i JSC Melon Fashion Group.

## Moderbolagets resultaträkning

| TEUR   | 2020           | 2019         |
|--|----------------|--------------|
|  | jan-mar        | jan-mar      |
| Övriga intäkter                                | 435            | 22           |
| Centrala administrationskostnader              | -677           | -826         |
| <b>Rörelseresultat</b>                         | <b>-242</b>    | <b>-804</b>  |
| Orealiserade värdeförändringar i investeringar | -21 631        | 3 669        |
| Finansiella intäkter                           | 344            | 344          |
| Finansiella kostnader                          | -6             | -15          |
| <b>Resultat före skatt</b>                     | <b>-21 534</b> | <b>3 195</b> |
| Skatt  | -              | -            |
| <b>Periodens resultat</b>                      | <b>-21 534</b> | <b>3 195</b> |

## Moderbolagets balansräkning

| TEUR  | 2020           | 2019           | 2019           |
|---|----------------|----------------|----------------|
|   | 31 mar         | 31 mar         | 31 dec         |
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                       |                |                |                |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                            |                |                |                |
| Nyttjanderättstillgång, leasingavtal                    | 571            | -              | 596            |
| Inventarier   | 83             | -              | 88             |
| Aktier och andelar i koncernföretag                     | 143 433        | 146 964        | 143 433        |
| Långfristiga värdepappersinnehav                        | 45 266         | 52 581         | 66 897         |
| Lån till koncernföretag                                 | 27 527         | 27 527         | 27 527         |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                      | <b>216 881</b> | <b>227 073</b> | <b>238 541</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                            |                |                |                |
| Övriga omsättningstillgångar                            | 3 225          | 1 804          | 2 818          |
| Likvida medel   | 2 626          | 3 543          | 3 038          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                      | <b>5 850</b>   | <b>5 347</b>   | <b>5 856</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                                 | <b>222 731</b> | <b>232 420</b> | <b>244 396</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                         |                |                |                |
| <b>Eget kapital</b>                                     |                |                |                |
| <i>Bundet eget kapital</i>                              |                |                |                |
| Aktiekapital  | 3 660          | 3 660          | 3 660          |
| <i>Fritt eget kapital</i>                               |                |                |                |
| Överkursfond  | 252 252        | 256 669        | 252 252        |
| Balanserad vinst eller förlust inkl. periodens resultat | -34 402        | -28 688        | -12 845        |
| <b>Summa eget kapital</b>                               | <b>221 509</b> | <b>231 641</b> | <b>243 066</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                             |                |                |                |
| Leasingskuld  | 544            | -              | 567            |
| Andra långfristiga skulder                              | 43             | 26             | 63             |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                       | <b>587</b>     | <b>26</b>      | <b>631</b>     |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                             |                |                |                |
| Övriga skulder  | 364            | 71             | 242            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter            | 271            | 669            | 457            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                       | <b>635</b>     | <b>752</b>     | <b>699</b>     |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                   | <b>222 731</b> | <b>232 420</b> | <b>244 396</b> |

## Kvartalsöversikt

### Resultaträkningar

| TEUR   | Q1 2020        | Q4 2019       | Q3 2019      | Q2 2019      | Q1 2019      | Q4 2018       | Q3 2018      | Q2 2018 <sup>1</sup> |
|--|----------------|---------------|--------------|--------------|--------------|---------------|--------------|----------------------|
| Hysesintäkter  | 4 475          | 4 161         | 3 142        | 3 099        | 2 947        | 2 516         | 2 339        | 2 282                |
| Fastighetskostnader  | -431           | -410          | -347         | -387         | -258         | -396          | -235         | -249                 |
| <b>Driftnetto</b>  | <b>4 044</b>   | <b>3 751</b>  | <b>2 795</b> | <b>2 712</b> | <b>2 689</b> | <b>2 120</b>  | <b>2 104</b> | <b>2 034</b>         |
| Centrala administrationskostnader                                | -824           | -1 184        | -826         | -936         | -927         | -1 055        | -621         | -1 008               |
| Räntekostnader   | -863           | -790          | -498         | -526         | -411         | -350          | -266         | -319                 |
| Andra finansiella intäkter och kostnader                         | -95            | -78           | -101         | -109         | -72          | 369           | 0            | 20                   |
| <b>Förvaltningsresultat</b>                                      | <b>2 262</b>   | <b>1 699</b>  | <b>1 370</b> | <b>1 141</b> | <b>1 279</b> | <b>1 085</b>  | <b>1 217</b> | <b>727</b>           |
| <i>Realiserade värdeförändringar:</i>                            |                |               |              |              |              |               |              |                      |
| Fastigheter  | -2 738         | 3 914         | 2 810        | 3 483        | -            | 863           | 3 675        | 945                  |
| Derivat  | -235           | 702           | -311         | -740         | -656         | -618          | 342          | -372                 |
| Investeringar  | -21 283        | 11 918        | 1 782        | 760          | 4 459        | 6 941         | -1 060       | -2 233               |
| Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar | -              | 2 588         | 22           | 1 595        | 22           | 2 928         | 25           | 1 668                |
| <b>Resultat före skatt</b>                                       | <b>-21 994</b> | <b>20 821</b> | <b>5 673</b> | <b>6 239</b> | <b>5 103</b> | <b>11 199</b> | <b>4 199</b> | <b>735</b>           |
| Skatt  | -259           | -1 246        | -604         | -575         | -146         | -273          | -748         | -182                 |
| <b>Periodens resultat</b>  | <b>-22 253</b> | <b>19 575</b> | <b>5 069</b> | <b>5 664</b> | <b>4 957</b> | <b>10 925</b> | <b>3 451</b> | <b>553</b>           |

### Balansposter i sammandrag

| TEUR                                     | 2020<br>31 mar | 2019<br>31 dec | 2019<br>30 sep | 2019<br>30 jun | 2019<br>31 mar | 2018<br>31 dec | 2018<br>30 sep | 2018<br>30 jun |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Förvaltningsfastigheter                  | 288 020        | 290 256        | 203 276        | 199 882        | 195 972        | 158 862        | 156 102        | 122 843        |
| Långfristiga värdepappersinnehav         | 67 426         | 88 709         | 101 881        | 98 117         | 97 357         | 92 898         | 85 957         | 86 932         |
| Övriga tillgångar                        | 3 831          | 3 951          | 2 595          | 1 628          | 1 548          | 887            | 1 401          | 28 154         |
| Likvida medel                            | 43 883         | 37 406         | 40 596         | 42 772         | 43 794         | 65 119         | 58 515         | 63 558         |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                  | <b>403 160</b> | <b>420 322</b> | <b>348 348</b> | <b>342 399</b> | <b>338 670</b> | <b>317 767</b> | <b>301 976</b> | <b>301 487</b> |
| Eget kapital                             | 245 917        | 268 192        | 248 583        | 243 480        | 242 300        | 240 819        | 232 415        | 232 305        |
| Långfristiga skulder till kreditinstitut | 137 907        | 132 571        | 81 628         | 84 297         | 84 297         | 64 474         | 55 772         | 54 638         |
| Kortfristiga skulder till kreditinstitut | 5 200          | 5 200          | 3 560          | 1 780          | 2 670          | 3 076          | 2 729          | 1 029          |
| Övriga skulder                           | 14 136         | 14 359         | 14 577         | 12 842         | 9 402          | 9 398          | 11 060         | 13 516         |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>    | <b>403 160</b> | <b>420 322</b> | <b>348 348</b> | <b>342 399</b> | <b>338 670</b> | <b>317 767</b> | <b>301 976</b> | <b>301 487</b> |

<sup>1</sup> Nyckeltal för perioden Q2 2018 är baserade på proforma siffror.

## Nyckeltal

|  | Q1 2020        | Q4 2019        | Q3 2019        | Q2 2019        | Q1 2019        | Q4 2018        | Q3 2018        | Q2 2018 <sup>1</sup> |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------------|
| <b>Fastighetsrelaterade</b>  |                |                |                |                |                |                |                |                      |
| Uthyrningsbar yta, tkvm  | 99,5           | 99,5           | 74,5           | 74,5           | 74,9           | 62,8           | 62,7           | 49,4                 |
| Antal fastigheter  | 9              | 9              | 6              | 6              | 6              | 5              | 5              | 5                    |
| Fastighetsvärden, TEUR   | 288 020        | 290 256        | 203 276        | 199 882        | 195 972        | 158 862        | 156 102        | 122 843              |
| Överskottsgrad, %  | 90             | 90             | 89             | 88             | 91             | 84             | 90             | 89                   |
| Uthyrningsgrad kvm, %  | 95,7           | 92,7           | 90,2           | 87,7           | 92,0           | 88,8           | 97,5           | 99,6                 |
| Genomsnittshyra, EUR/kvm/månad   | 15,0           | 14,7           | 14,7           | 14,7           | 14,8           | 14,5           | 14,3           | 14,5                 |
| WAULT, år  | 4,9            | 5,0            | 3,0            | 3,3            | 2,8            | 2,8            | 2,8            | 1,9                  |
| Genomsnittligt direktavkastningskrav, %  | 6,1            | 6,3            | 6,3            | 6,4            | 6,4            | 6,7            | -              | -                    |
| <b>Finansiella</b>   |                |                |                |                |                |                |                |                      |
| Hysesintäkter, TEUR  | 4 475          | 4 161          | 3 142          | 3 099          | 2 947          | 2 516          | 2 339          | 2 282                |
| Driftnetto, TEUR   | 4 044          | 3 751          | 2 795          | 2 712          | 2 689          | 2 120          | 2 104          | 2 034                |
| Förvaltningsresultat, TEUR   | 2 262          | 1 699          | 1 370          | 1 141          | 1 279          | 1 085          | 1 217          | 727                  |
| Belåningsgrad (LTV), %   | 50             | 47             | 42             | 43             | 44             | 43             | 37             | 37                   |
| Skuldkvot, ggr   | 15,0           | 17,1           | 13,0           | 14,1           | 16,3           | 15,7           | 18,7           | 29,8                 |
| Soliditet, %   | 61             | 64             | 71             | 71             | 72             | 76             | 77             | 77                   |
| Räntetäckningsgrad, ggr  | 3,6            | 3,2            | 3,8            | 3,2            | 4,1            | 4,1            | 5,6            | 3,3                  |
| Genomsnittlig räntenivå, %   | 2,3            | 2,3            | 2,3            | 2,3            | 2,4            | 2,5            | 2,4            | 2,4                  |
| Avkastning på eget kapital Direktägda fastigheter, %                             | -0,4           | 20,3           | 15,7           | 16,7           | 6,2            | 9,8            | 24,1           | 9,9                  |
| Avkastning på eget kapital, %  | -34,6          | 30,3           | 8,2            | 9,3            | 8,2            | 18,5           | 5,9            | 0,9                  |
| <b>Aktierelaterade</b>   |                |                |                |                |                |                |                |                      |
| Eget kapital, TEUR   | 245 917        | 268 192        | 248 583        | 243 480        | 242 300        | 240 819        | 232 415        | 232 305              |
| Långsiktigt substansvärde, TEUR  | 254 689        | 276 470        | 256 316        | 250 298        | 247 804        | 245 521        | 236 226        | 235 711              |
| Börsvärde, TEUR  | 212 439        | 276 546        | 225 322        | 213 772        | 229 466        | 197 085        | 194 321        | 198 618              |
| Börsvärde, TSEK  | 2 309 477      | 2 905 881      | 2 415 223      | 2 258 720      | 2 389 844      | 1 997 452      | 2 007 332      | 2 074 547            |
| Antal utgivna aktier vid periodens slut, tusental                                | 22 370         | 22 370         | 22 370         | 22 370         | 22 370         | 22 370         | 22 370         | 22 370               |
| Antal utgivna aktier vid periodens slut, justerat för återköpta aktier, tusental | 21 149         | 21 149         | 21 149         | 21 149         | 21 149         | 21 501         | 21 795         | 22 164               |
| Vägt genomsnittligt antal aktier, justerat för återköpta aktier, tusental        | 21 149         | 21 187         | 21 200         | 21 227         | 21 305         | 22 128         | 22 290         | 22 454               |
| Förvaltningsresultat per aktie, EUR  | 0,11           | 0,08           | 0,06           | 0,05           | 0,06           | 0,05           | 0,05           | 0,03                 |
| Resultat per aktie, EUR  | -1,05          | 0,93           | 0,24           | 0,27           | 0,23           | 0,50           | 0,16           | 0,02                 |
| Eget kapital per aktie, EUR <sup>2</sup>   | 11,6           | 12,7           | 11,8           | 11,5           | 11,5           | 11,2           | 10,7           | 10,5                 |
| Eget kapital per aktie, SEK <sup>2</sup>   | 126            | 133            | 126            | 122            | 119            | 114            | 110            | 109                  |
| Långsiktigt substansvärde per aktie, EUR   | 12,0           | 13,1           | 12,1           | 11,8           | 11,7           | 11,4           | 10,8           | 10,6                 |
| Långsiktigt substansvärde per aktie, SEK   | 131            | 137            | 130            | 125            | 122            | 116            | 112            | 111                  |
| Aktiekurs, EUR   | 10,0           | 13,1           | 10,7           | 10,1           | 10,8           | 9,2            | 8,9            | 9,0                  |
| Aktiekurs, SEK   | 109,20         | 137,40         | 114,20         | 106,80         | 113,00         | 92,90          | 92,10          | 93,60                |
| <b>Övrigt</b>  |                |                |                |                |                |                |                |                      |
| SEK/EUR  | 10,87          | 10,51          | 10,72          | 10,57          | 10,41          | 10,14          | 10,33          | 10,44                |
| <b>Härledning av nyckeltal</b>   |                |                |                |                |                |                |                |                      |
|  | Q1 2020        | Q4 2019        | Q3 2019        | Q2 2019        | Q1 2019        | Q4 2018        | Q3 2018        | Q2 2018 <sup>1</sup> |
| Hysesintäkter  | 4 475          | 4 161          | 3 142          | 3 099          | 2 947          | 2 516          | 2 339          | 2 282                |
| Driftnetto   | 4 044          | 3 751          | 2 795          | 2 712          | 2 689          | 2 120          | 2 104          | 2 034                |
| <b>Överskottsgrad, %</b>   | <b>90</b>      | <b>90</b>      | <b>89</b>      | <b>88</b>      | <b>91</b>      | <b>84</b>      | <b>90</b>      | <b>89</b>            |
| Fastighetsvärden   | 288 020        | 290 256        | 203 276        | 199 882        | 195 972        | 158 862        | 156 102        | 149 564              |
| Skulder till kreditinstitut  | 143 107        | 137 771        | 85 187         | 86 077         | 86 967         | 67 550         | 58 501         | 55 666               |
| <b>Belåningsgrad, %</b>  | <b>50</b>      | <b>47</b>      | <b>42</b>      | <b>43</b>      | <b>44</b>      | <b>43</b>      | <b>37</b>      | <b>37</b>            |
| Eget kapital   | 245 917        | 268 192        | 248 583        | 243 480        | 242 300        | 240 819        | 232 415        | 232 305              |
| Återläggning derivat   | 2 198          | 1 963          | 2 665          | 2 353          | 1 614          | 957            | 339            | 682                  |
| Återläggning redovisad uppskjuten skatt  | 6 574          | 6 315          | 5 069          | 4 465          | 3 891          | 3 745          | 3 472          | 2 724                |
| <b>Långsiktigt substansvärde, TEUR</b>   | <b>254 689</b> | <b>276 470</b> | <b>256 316</b> | <b>250 298</b> | <b>247 804</b> | <b>245 521</b> | <b>236 226</b> | <b>235 711</b>       |
| Förvaltningsresultat   | 2 262          | 1 699          | 1 370          | 1 141          | 1 279          | 1 085          | 1 217          | 727                  |
| Räntekostnader   | 863            | 790            | 498            | 526            | 411            | 350            | 266            | 319                  |
| Resultat före räntekostnader   | 3 125          | 2 489          | 1 868          | 1 667          | 1 690          | 1 434          | 1 483          | 1 046                |
| <b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>   | <b>3,6</b>     | <b>3,2</b>     | <b>3,8</b>     | <b>3,2</b>     | <b>4,1</b>     | <b>4,1</b>     | <b>5,6</b>     | <b>3,3</b>           |
| Periodens resultat Direktägda fastigheter, annualiserad                          | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0                    |
| Genomsnittligt eget kapital Direktägda fastigheter                               | -586           | 25 129         | 16 376         | 17 003         | 5 673          | 8 343          | 20 462         | 8 428                |
| <b>Avkastning på eget kapital Direktägda fastigheter, %</b>                      | <b>0,0</b>     | <b>0,0</b>     | <b>0,0</b>     | <b>0,0</b>     | <b>0,0</b>     | <b>0,0</b>     | <b>0,0</b>     | <b>0,0</b>           |

<sup>1</sup> Nyckeltal för perioden Q2 2018 är baserade på proforma siffror.

<sup>2</sup> Föreslagen utdelning för 2020, 2,70 SEK per aktie motsvarande 0,26 EUR per aktie.

# Definitioner och ordlista

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

### Direktavkastningskrav, förvaltningsfastigheter

Direktavkastningskravet används i värderingarna och avser avkastningskrav vid kalkylperiodens slut. Avkastningskravet baseras på bedömningar av marknadens förräntningskrav för liknande objekt med tillägg för fastighetsrelaterad risk såsom geografiskt läge, fastighetens skick och framtida vakansrisk.

### Driftnetto

Hysesintäkter minus fastighetskostnader.

### Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar, erhållna utdelningar och skatt.

### Genomsnittshyra

Genomsnittlig hyra vid periodens slut.

### Hysesintäkter

Debiterade hyror, hyrestillägg och hyresgarantier minus hyresrabatter.

### Hysesvärde

Kontrakterade årshyror som löper vid periodens utgång med tillägg för rabatter samt bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

### Nettouthyrning

Årliga hyresintäkter från nytecknade minus uppsagda hyresavtal under perioden.

### Triple-net hyra

Hysesavtal där hyresgästen, utöver bashyran, betalar kostnader som belöper på förhyrd yta. Dessa inkluderar bland annat drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt, tomträttsavgäld, försäkring och fastighetsskötsel.

### Uthyrningsbar yta

Total yta tillgänglig för uthyrning.

### Uthyrningsgrad, yta

Uthyrd yta i förhållande till uthyrningsbar yta.

### Uthyrningsgrad, ekonomisk

Kontrakterad årshyra vid periodens utgång i förhållande till hyresvärdet.

*Nyckeltalet används för att underlätta bedömningen av hyresintäkter för vakanta ytor och övriga ekonomiska vakanser.*

### Vakansgrad, ekonomisk

Årshyra för vakanta ytor vid periodens utgång i förhållande till hyresvärdet vid periodens utgång.

### Vakansgrad, yta

Outhyrd yta i förhållande till uthyrningsbar yta.

### WAULT

Genomsnittlig återstående avtalslängd för hyresavtalen, viktat efter avtalade hyresintäkter (Weighted Average Unexpired Lease Term).

*Nyckeltalet visar viktad tidsrisk för framtida vakanser.*

### Överskottsgrad

Periodens driftnetto i förhållande till periodens hyresintäkter.

## Finansiella nyckeltal

### Avkastning på eget kapital

Kvartalets resultat, omräknat till 12 månader, i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

### Avkastning på eget kapital, Direktägda fastigheter

Kvartalets resultat, omräknat till 12 månader, från segmentet Direktägda fastigheter i förhållande till genomsnittligt eget kapital hänförligt till segmentet.

### Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut i i förhållande till fastighetsvärdet.

### EBITDA

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



**Genomsnittlig räntenivå**

Genomsnittlig ränta på koncernens skulder till kreditinstitut vid periodens utgång.

**Genomsnittlig kapitalbindningstid**

Genomsnittlig återstående löptid för skulder till kreditinstitut vid periodens slut.

**Räntetäckningsgrad**

Förvaltningsresultat med återläggning av räntekostnader i förhållande till räntekostnader.

**Skuldkvot**

Skulder till kreditinstitut vid periodens slut i förhållande till driftnettot rullande tolv efter avdrag för centrala administrationskostnader rullande tolv.

**Soliditet**

Eget kapital i förhållande till totala tillgångar.

**Aktierelaterade nyckeltal****Eget kapital**

Summa eget kapital.

**Eget kapital per aktie**

Summa eget kapital i relation till antal utgivna aktier (exklusive återköpta aktier).

**Förvaltningsresultat per aktie**

Förvaltningsresultat dividerat med genomsnittligt antal aktier under perioden.

**Långsiktigt substansvärde**

Eget kapital med återläggning av värdet för derivat och uppskjuten skatt enligt balansräkningen.

**Långsiktigt substansvärde per aktie**

Långsiktigs substansvärde i relation till antal utestående aktier (exklusive återköpta aktier).

**Resultat per aktie**

Periodens resultat hänförligt till moderbolagets ägare i relation till genomsnittligt antal utgivna aktier (exklusive återköpta aktier).

**Ordlista****Break-option**

En ensidig option för hyresgästen att avsluta hyresavtalet i förtid. Klausulen innebär oftast en ensidig rätt att frånträda hyresavtalet utan tillkommande hyresbetalningar.

**Bruttoarea**

Bruttoarean är summan av alla våningsplans area och begränsas av de omslutande byggnadsdelarnas utsida. Begreppet används t.ex. vid fastighetvärderingar.

**Fastighet**

Avser fastighet som innehas med äganderätt eller genom tomträttsavtal.

**IFRS**

Förkortning för International Financial Reporting Standard. IFRS är en Internationell redovisningsstandard för upprättande av koncernredovisningar.

**Nollräntegolv**

Villkor i kreditavtalen som fastställer att negativ referensränta beräknas som om den är noll.

**Räntederivat**

Avtal om köp och försäljning av räntor vars pris och villkor påverkas av faktorer såsom tid, inflation och marknad. Derivatavtal ingås normalt för att säkerställa förutsägbara räntenivåer för hela eller delar av räntebärande lån. Ränteswap är ett derivat vars värde på förfallodagen är noll och derivatavtalet upphör att gälla utan ytterligare betalningsflöden.

**Verkligt värde**

Verkligt värde är det pris till vilket en överlåtelse kan ske mellan oberoende och kunniga parter som har ett intresse av att transaktionen genomförs. Det verkliga värdet anses vara lika med anskaffningsvärdet vid anskaffningstillfället och därefter kan det verkliga värdet förändras över tiden.

**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 kalender**

Årsstämma 2020: 12 maj 2020

Delårsrapport januari – juni 2020: 17 juli 2020

Delårsrapport januari – september 2020: 11 november 2020

Bokslutskommuniké 2020: 24 februari 2021

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 skyldig att offentliggöra i enlighet med marknadsmissbruksförordningen och lagen om värdepappersmarknaden. Rapporten lämnades för publicering 12 maj 2020 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 30, Box 7214

SE-103 88 Stockholm, Sweden

Tel: +46 8 505 977 00

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