

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

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

1 januari – 31 mars 2019¹

- Hyresintäkter ökade med 48 procent till 2 947 TEUR (1 993) huvudsakligen på grund av förvärv och färdigställandet av det tredje tornet i 3Burés i Vilnius. Jämförbara hyresintäkter¹ minskade med 11 procent på grund av minskad uthyrningsgrad.
- Uthyrningsgraden uppgick till 92,0 procent (99,6).
- Driftnetto ökade till 2 689 TEUR (1 431).
- Förvaltningsresultatet ökade till 1 279 TEUR (151).
- Övriga orealiserade värdeförändringar uppgick till 3 802 TEUR (-97) varav 3 669 TEUR (-10 089) hänförs till Melon Fashion Group, 789 TEUR (1 019) till fastighetsfonderna och -656 TEUR (-134) till räntederivat.
- Resultat efter skatt uppgick till 4 957 TEUR (711), motsvarande 0,23 EUR (0,03) per aktie.

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

Viktiga händelser under och efter kvartalet

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

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

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

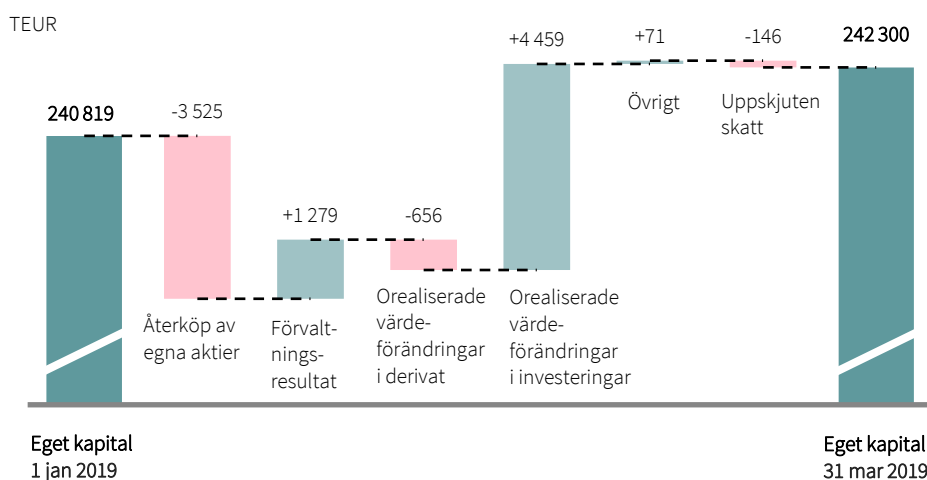
Detta är Eastnine

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



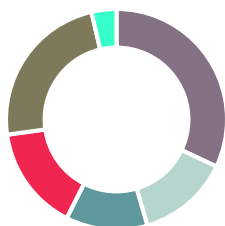
Eastnine har genomgått en omvandling från ett diversifierat östeuropeiskt investmentbolag, med målet att vara ett renodlat fastighetsbolag före slutet av 2020.

Förändring i eget kapital under perioden



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

Fastighetsvärde, Direktägda fastigheter



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

Mål inom direktägda fastigheter 2020

Status 31 mars 2019

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

Ett händelserikt kvartal med förvärv och ökade intäkter



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

Stark BNP-tillväxt i Baltikum

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

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

Danske Bank expanderar i 3Burés

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

Växande portfölj och kassaflöde

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

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

16 procent försäljningstillväxt i MFG

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

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

Kestutis Sasnauskas, VD

Marknad

Geografisk fördelning,

Alla segment¹

% av alla segment



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

Fastigheter¹

% av direktägda fastigheter och fastighetsfonder



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

Direktägda fastigheter¹

% av direktägda fastigheter



■ Litauen	73 %
■ Lettland	27 %

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

Marknad

Baltikum

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

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

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

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

Ryssland

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

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

Resultat januari – mars 2019¹

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

Hyresintäkter

TEUR	2019 jan-mar	2018 ¹ jan-mar
Jämförbara fastigheter	1 514	1 701
Färdigställda utvecklingsprojekt	554	-
Förvärv	879	292
Hyresintäkter, totalt	2 947	1 993

¹ Proforma

Ny finansiell rapportering

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

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

Intäkter

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

Resultat

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

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

Orealiserade värdeförändringar i övriga investeringar uppgick till 4 459 TEUR (37), varav 3 669 TEUR (-10 089) är hänförligt till Melon Fashion Group som ökade till följd av att rubeln stärktes, och 789 TEUR (1 019) till East Capital Baltic Property Funds II och III. Orealiserade värdeförändringar i derivat uppgick till -656 TEUR (-134).

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

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

Bidrag till resultat, Segment

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

Investeringar och avyttringar

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

Segmentsrapportering

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

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

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

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

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

Finansiering

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

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

Skatt

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

Finansiell ställning och substansvärde

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

Kassaflöde

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

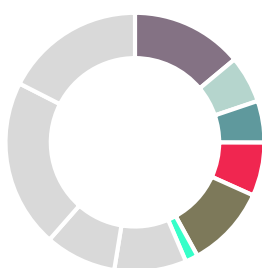
Investeringar och avyttringar

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

Direktägda fastigheter

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

Direktägda fastigheter¹ % av portföljen



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

¹Fastighetsvärde minus skulder till kreditinstitut

Portfölj 31 mars 2019

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

Fastighetsportfölj

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

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

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

Vilnius

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

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

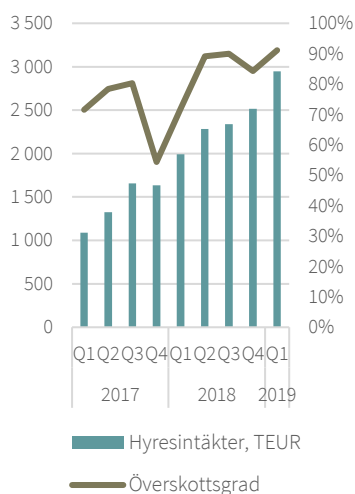
Under 2019 är större kontorsytor i 3Bures vakanta, delvis beroende på hyresgäster som har flyttat till det tredje tornet, vilket möjliggör för Eastnine att öka fastighetsvärdet genom högre hyror efter investeringar och hyresgästanpassningar, samt kvalitetsförbättringar. Uthyrningsgraden, som låg på 81,3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

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

Riga

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

Hyresintäkter och överskottsgrad



Alojas-fastigheterna förvärvades fullt uthyrda vid slutet av februari 2018. Köpeskillingen innehöll redan en reservation för en temporär vakansökning under mitten av 2019 när ankarhyresgästens kontrakt, som ursprungligen täckte 50 procent av den uthyrningsbara ytan, löper ut. Nya hyreskontrakt motsvarande 27 procent av ytan har redan tecknats med nya hyresgäster, och återstående 23 procent hyreskompenseras till fullo till och med juli 2019. Eastnines genomsnittliga hyresnivå i Riga förväntas att minska något med de nya uthyrningarna i enlighet med plan vid förvärvstillfället.

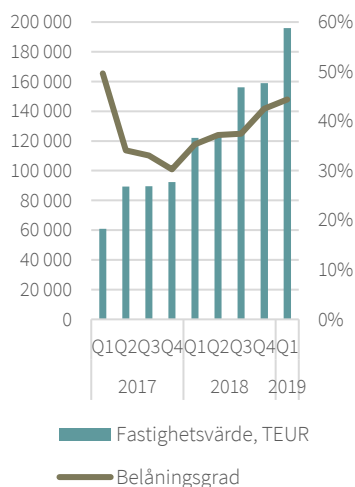
Förvärv och pipeline

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

Värdeförändringar

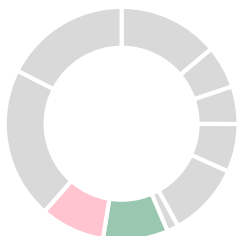
Totalt verkligt värde av Eastnines fastigheter per 31 mars 2019 uppgick 195 972 TEUR varav totalen avser förvaltningsfastigheter. Samtliga fastigheter värderas normalt av extern part minst en gång per år. Ingen fastighet värderades externt under det första kvartalet 2019. Verkligt värde på samtliga fastigheter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

Fastighetsvärde och belåningsgrad



Fastighetsfonder

Fastighetsfonder % av portföljen



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

East Capital Baltic Property Fund II

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

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

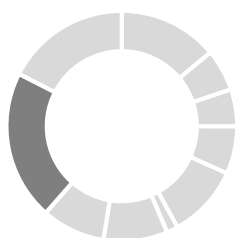
East Capital Baltic Property Fund III

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

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

Övriga

Övriga % av portföljen



- Melon Fashion Group

Melon Fashion Group

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

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

Övrig information

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

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

Organisation och investeringsstruktur

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

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

Moderbolaget

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

Närstående parter

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

Hållbarhet

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

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

Åtaganden

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

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

Redovisningsprinciper

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

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

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

Nya redovisningsprinciper som träder ikraft 1 januari 2019 och framåt

IFRS 16 Leasingavtal

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

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

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

Händelser efter kvartalets slut

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

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

Stockholm, 15 maj 2019

Kestutis Sasnauskas
Verkställande direktör

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

Aktien

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

Utdelning

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

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

Återköp

Bolaget initierade den 20 maj 2016 ett återköpsprogram av

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

Antal aktier

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

Största aktieägare per 31 mars 2019

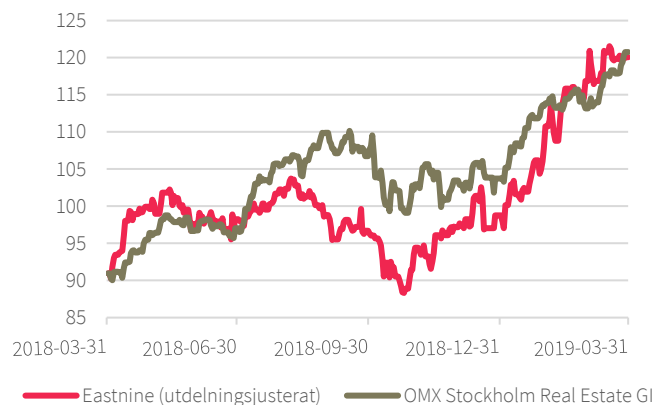
Namn	Innehav, %
Peter Elam Håkansson ¹	27,0
Mertiva AB	6,2
Keel Capital	5,9
Lazard Asset Management	5,4
Nordnet Pensionsförsäkring	3,7
Norges Bank	3,1
Kestutis Sasnauskas	2,0
Dimensional Fund Advisors	1,6
Prioritet Finans	1,3
Avanza Pension	1,1
10 största	60,5
Övriga	39,5
Totalt	100,0

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

Nyckeltal

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

EASTNINE aktiekurs vs OMX Stockholm Real Estate GI





Finansiella rapporter i sammandrag

Resultaträkning - Koncernen

TEUR	2019 ¹	2018 ²
	Jan-Mar	Jan-Mar
Hysesintäkter	2 947	-
Fastighetskostnader	-258	-
Driftnetto	2 689	-
Centrala administrationskostnader	-927	-
Räntekostnader	-411	-
Andra finansiella intäkter och kostnader	-72	-
Förvaltningsresultat	1 279	-
Orealiserade värdeförändringar i derivat	-656	-
Orealiserade värdeförändringar i investeringar	4 459	-
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	22	-
Värdeförändringar aktier i dotterföretag och intresseföretag	-	914
Övriga intäkter	-	88
Personalkostnader	-	-292
Övriga rörelsekostnader	-	-318
Finansiella intäkter	-	339
Finansiella kostnader	-	-21
Resultat före skatt	5 103	711
Uppskjuten skatt	-146	-
Periodens resultat³	4 957	711
Resultat per aktie före utspädning, EUR	0,23	0,03
Resultat per aktie efter utspädning, EUR	0,23	0,03

¹ Eastnine som ett konsoliderat fastighetsbolag

² Eastnine som ett investmentbolag

³ Periodens totalresultat överensstämmer med periodens resultat

Balansräkning - Koncernen

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

¹ Eastnine som ett konsoliderat fastighetsbolag

² Eastnine som ett investmentbolag

Rapport över förändringar i eget kapital - Koncernen

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

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

Rapport över kassaflöden - Koncernen

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

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

Segmentsrapportering

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

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

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

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

31 mars 2019

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

31 december 2018

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

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

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

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

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

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

Känslighetsanalys - Fastigheter

31 mars 2019

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

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

31 mars 2019

Kassaflöde och intjäning	Påverkan,	
	Förändring	TEUR
Hysesintäkter, totalt	5%	503
Fastighetskostnader	5%	79

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

Resultaträkning - Moderbolaget

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

Balansräkning - Moderbolaget

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

PRO-FORMA

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

Resultaträkning - Koncernen

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

Balansräkning i sammandrag - Koncernen

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

Nyckeltal

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

¹ Nyckeltal för perioden Q1 2017 - Q2 2018 är baserade på pro-forma siffror

² Föreslagen utdelning för 2018, 2,30 SEK per aktie motsvarande 0,22 EUR per aktie

³ Ej justerat för utdelning

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

Definitioner

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

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Direktavkastning, förvaltningsfastigheter

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

Driftnetto

Totala hyresintäkter minus fastighetskostnader.

Genomsnittlig lånebindningsperiod

Genomsnittlig förfallotid för räntebärande skulder vid periodens slut.

Genomsnittshyra

Hysesintäkter i förhållande till genomsnittlig uthyrd yta.

Hysesintäkter

Debiterade hyror, hyrestillägg och hyresgarantier minus hyresrabatter.

Hysesvärde

Hysesintäkter samt bedömd marknadshyra för vakanta ytor.

Intjäningsförmåga

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

Triple-net hyra

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

Uthyrningsbar yta

Total yta tillgänglig för uthyrning.

Uthyrda ytor/vakansnivå

Uthyrd/outhyrd yta i förhållande till total yta.

WALTY

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

Överskottsgrad

Driftnetto i förhållande till totala hyresintäkter.

Finansiella nyckeltal

Avkastning på eget kapital

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

Avkastning på eget kapital, Direktägda fastigheter

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

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut i procent av fastighetsvärde.

EBIT

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

EBITDA

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

Genomsnittsränta

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

IRR (internal rate of return)

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

Marknadsvärde

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

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat före räntekostnader i förhållande till räntekostnader.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Substansrabatt

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

Verkligt värde

Se Marknadsvärde.

Aktierelaterade nyckeltal

Eget kapital per aktie

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

Genomsnittligt antal utestående aktier

Registrerat antal aktier minus aktier ägda av bolaget.

Långsiktigt substansvärde (EPRA)

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

Resultat per aktie

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

Substansvärde

Summa eget kapital.

Substansvärde per aktie

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

Återköp av egna aktier

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

E9

Finansiell information och kalender

Delårsrapport Q2 2019 – 17 juli 2019

Delårsrapport Q3 2019 – 8 november 2019

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

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

Kontaktinformation

Kestutis Sasnauskas, VD, +46 8 505 977 00

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

Eastnine AB

Kungsgatan 35, Box 7214

SE-103 88 Stockholm, Sweden

Tel: +46 8 505 977 00

www.eastnine.com