

” Vi inledde året med att ta stora steg framåt i omvandlingen av Eastnine, med förvärv av två fastigheter i Riga och avvecklingen av inte mindre än tre icke-kärninnehav.”

Kestutis Sasnauskas, VD

Viktiga händelser under kvartalet

- Substansvärdet (NAV) per aktie¹ var **109,6 SEK**, eller 10,64 EUR, en ökning motsvarande 0,7 % i kvartalet.
- Direktägda fastigheter ökade i värde med 0,8 % och fastighetsfonder med 2,5 %, medan segmentet övriga minskade med 0,3 %.
- Förvärv av kommersiella fastigheterna Alojias Biroji och Alojias Kvartals i Riga för en sammantagen kontant köpeskilling om 29,6 MEUR.
- Investering i EC Baltic Property Fund III om 3,5 MEUR.
- Avyttring av icke-kärninnehav för totalt 38,7 MEUR, omfattande samtliga andelar i Komercijalna Banka Skopje och EC Eastern Europe Small Cap Fund, samt merparten av innehavet i EC Global Frontier Markets Fund.
- Det baltiska teamet stärktes med utnämningen av Julius Niedvaras som ansvarig för Eastnine Lithuania.
- 577 944 aktier återköptes till ett snittpris på 86,45 SEK per aktie, för sammanlagt 5,0 MEUR.

¹ Justerat för återköpta aktier

Viktiga händelser efter kvartalet

- Årsstämman beslutade om en ordinarie utdelning på 2,10 SEK/aktie med halvårsvisa utbetalningar om 1,05 SEK per tillfälle, samt om ett långsiktigt aktiebaserat incitamentsprogram för anställda.
- Stämman valde in Johan Ljungberg och Peter Wågström till styrelsen för att ersätta Lars O Grönstedt och Göran Bronner som avböjde omval. Liselotte Hjorth valdes till ny styrelseordförande.
- Inlösen av det resterande innehavet i EC Global Frontier Markets Fund för 3,7 MEUR.
- Efter genomförd makulering av egna aktier som förvärvats i tidigare återköpsprogram, har bolaget beslutat att fortsätta med aktieåterköp. Ett nytt program inleds den 17 maj med återköp upp till NAV/aktie till ett maxbelopp om 30 MSEK till och med den 30 juni 2018.

Nyckeltal

		31 MAR 2018	31 DEC 2017	31 MAR 2017
Substansvärde per aktie	EUR	10,64	10,57	9,83
Substansvärde per aktie	SEK	109,6	103,9	93,9
Stängningskurs per aktie	SEK	87,60	81,75	72,25
Substansvärde	MEUR	238,1	242,5	245,9
Börsvärde	MEUR	211	206	193

		Q1 2018	Q1 2017	FY 2017
Nettoresultat	MEUR	0,7	2,7	17,1
Resultat per aktie	EUR	0,03	0,11	0,70
Substansvärde per aktie, förändring	%	0,7	1,7	9,3
Investeringar	MEUR	33,1	3,0	42,4
Avyttringar	MEUR	38,7	7,8	24,9

1 EUR = 10,30 SEK den 31 mar 2018. Källa: Reuters

En omvandling till ett fastighetsbolag i Baltikum

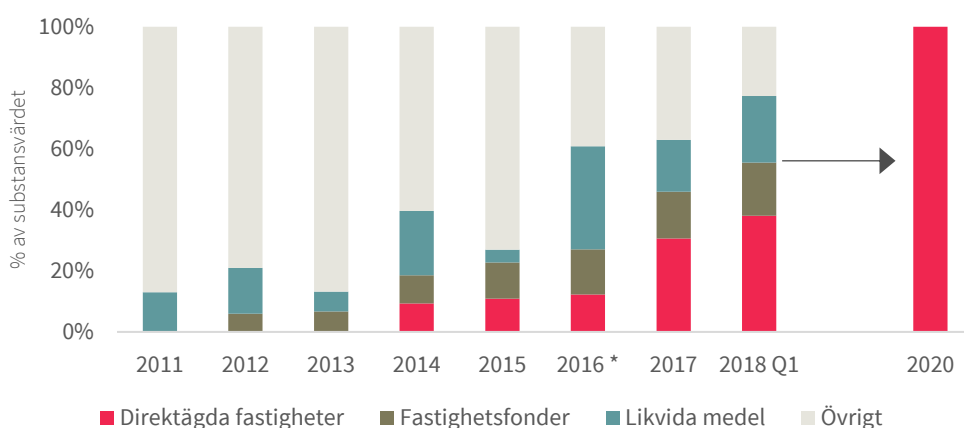
Eastnine noterades på Nasdaq Stockholm år 2007, och hette fram till juni 2017 East Capital Explorer. Namnbytet markerade det pågående strategiskiftet från ett diversifierat östeuropeiskt investmentbolag, till ett renodlat baltiskt fastighetsbolag med siktet inställt på att generera förutsägbara kassaflöden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

Omvandlingsstrategi

Förvärva kassaflödes-genererande A-klassfastigheter

Selektiva investeringar i utvecklingsprojekt

Fortsätta avyttringar av andra innehav i portföljen



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

*Beslut att omvandla bolaget

Långsiktiga finansiella mål inom Direktägda fastigheter

13-15%

Avkastning på eget kapital, över en femårsperiod

<65%

Belåningsgrad

>2,0x

Räntetäckningsgrad

Utdelning

Utdelningen ska motsvara minst 50 % av förvaltningsresultatet (från direktägda fastigheter). Under uppbyggnadsfasen ska den årliga utdelningen uppgå till minst 2,0 % av substansvärdet per aktie vid utgången av föregående års slut.

Strategiskt utförande: Nya förvärv i Riga och avyttring av icke-kärninnehav

”Portföljen renodlades avsevärt och innefattar nu enbart fastigheter, kassa och Melon Fashion Group.”



Vi inledde året med att ta stora steg framåt i omvandlingen av Eastnine, med förvärv av två fastigheter i Riga och avyttring av inte mindre än tre icke-kärninnehav.

Under mina första 10 månader som VD på Eastnine har jag inte bara prioriterat vår förvärvspipeline, utan också avyttringar av icke-kärninnehav. Dessa ansträngningar har resulterat i tre separata försäljningstransaktioner under de första fyra månaderna: vår 10 %-iga andel i den makedonska banken Komercijalna Banka Skopje, vårt resterande innehav i East Capital Eastern Europe Small Cap Fund, och slutligen vårt innehav i East Capital Global Frontier Markets Fund, som till fullo avyttrades i april.

Dessa transaktioner realiserade totalt 42,4 MEUR, 2,1 % över rapporterade värden vid årsslutet, och omvandlade 17,2 % av vårt substansvärde från mestadels illikvida tillgångar till kassa, tillgängligt för fastighetsförvärv. Härmed renodlades portföljen avsevärt och innefattar nu enbart fastigheter, kassa och Melon Fashion Group.

Aktiviteten var också hög på förvärvssidan under första kvartalet då vi expanderade portföljen till centrala Riga med förvärvet av den fullt uthyrda A-klass fastigheten Alojās Biroji, och den mindre närliggande detaljhandelsfastigheten Alojās Kvartals, belägna nära stadskärnan och det framväxande affärsdistriktet i Skanske. Det totala fastighetsvärdet om 29,6 MEUR motsvarar en direktavkastning om ca 7 %. Förvärvet har också ett potentiellt utvecklingsprojekt i Riga, som har brist på moderna kontorsfastigheter. Likt vårt förvärv av Vertas i Vilnius förra året, finansierar vi fastigheten helt med eget kapital, givet vår nuvarande starka kassa.

Vårt tydliga fokus framåt är att hitta och förvärva de rätta A-klass kontorsfastigheterna i de baltiska huvudstäderna. Samtidigt som vi strävar efter att skapa avkastning genom att investera vår kassa och komma närmare vår målkapitalstruktur, är vi fast beslutna att hålla oss till principen om att enbart köpa strategiskt rätt och finansiellt sunda fastigheter.

Kestutis Sasnauskas, VD

Intjäningsförmåga

MEUR	PRO-FORMA	31 MAR 2018	31 DEC 2017	31 DEC 2016
Antal fastigheter ¹	5	4	2	1
Uthyrningsbar yta, tkvm ¹	62,2	49,4	37,8	28,4
Hysesintäkter, MEUR	10,9	9,0	6,5	4,4
Driftnetto, MEUR	9,4	7,5	5,0	3,9
Förvaltningsresultat, MEUR	7,9	6,3	4,2	2,8
Uthyrningsgrad, % ¹	99,8	99,8	97,0	95,1
WAULT, år ¹	3,1	2,2	2,5	2,3
Belåningsgrad, % ¹	43,8	35,3	30,3	56,4
Genomsnittlig räntekostnad, % ¹	2,3	2,3	2,6	3,0
Direktavkastning, % ^{1,2}	6,2	6,1	5,4	6,4
Fastighetsvärde, MEUR¹	152,7	141,8	107,5	60,9
Fastighetsvärde, EUR per kvm ¹	2 455	2 468	2 443	2 143

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

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

Pro-forma justeringar:

- Färdigställande av utvecklingsprojektet 3Būrēs Development, förväntat i Q3 2018

Tabellen ger en översikt men är inte en prognos.

¹ Per balansdagen, ² 12 månaders rullande

Resultat

eastnine

Vår portfölj

SUBSTANSVÄRDE	VÄRDE 31 MAR 2018 MEUR	SUBSTANS- VÄRDE /AKTIE EUR	% OF SUBSTANS- VÄRDE	VÄRDE 31 DEC 2017 MEUR	VÄRDE- FÖRÄNDRING JAN-MAR 2018 % ¹
Direktägda fastigheter					
3Burés	31,4	1,40	13,2	30,7	2,3
Vertas ²	16,0	0,72	6,7	29,9	0,5
3Burés development	13,6	0,61	5,7	13,6	-0,3
Alojas Biroji	25,8	1,15	10,8	0,0	0,4
Alojas Kvartals	4,0	0,18	1,7	0,0	-0,9
Summa direktägda fastigheter	90,8	4,06	38,1	74,2	0,8
Fastighetsfonder					
East Capital Baltic Property Fund II	21,6	0,97	9,1	20,8	3,6
East Capital Baltic Property Fund III	19,9	0,89	8,4	16,2	1,4
Summa fastighetsfonder	41,5	1,86	17,4	37,1	2,5
Summa fastigheter	132,3	5,91	55,6	111,2	1,3
Övriga					
Melon Fashion Group	47,5	2,12	20,0	48,6	-2,2
East Capital Global Frontier Markets Fund	3,7	0,17	1,6	12,1	1,7
Investeringar som helt avyttrats 2018 ³	0,0	0,00	0,0	29,5	2,2
Summa övriga	51,2	2,29	21,5	90,2	-0,3
Summa portföljen	183,5	8,20	77,1	201,4	0,7
Likvida medel	53,0	2,37	22,3	41,1	
Övriga tillgångar och skulder, netto	1,6	0,07	0,7	-0,1	
Substansvärde	238,1	10,64	100,0	242,5	0,7⁴

1. Beräkningen är justerad för investeringar, avyttringar och distributioner under perioden, d.v.s. det är den procentuella förändringen av; utgående värde plus under perioden erhållna belopp (försäljningslikvider och distributioner) genom ingående värde plus investeringar under perioden
2. Under Q1 2018 refinansierades Vertas med banklån på 14,0 MEUR. Eget kapital minskade med motsvarande belopp
3. East Capital Eastern Europe Small Cap Fund och Komercijalna Banka Skopje avyttrades i Q1 2018 för 16,2 MEUR respektive 13,9 MEUR
4. Utveckling av substansvärdet per aktie

Antalet aktier använt i Substansvärde/aktie 31 mar 2018 är 22 370 261 och är justerat för återköpta aktier som innehas av bolaget (Not 6).

1 EUR = 10,30 SEK 31 mar 2018. Källa: Reuters

Notera att summeringar kan avvika till följd av avrundning

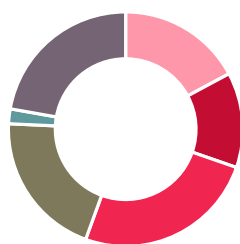
Investeringar och avyttringar

MEUR	Q1 2018	Q1 2017	FY 2017
Alojas Biroji	25,6	-	-
Alojas Kvartals	4,0	-	-
East Capital Baltic Property Fund III	3,5	-	6,0
Vertas	-	-	29,1
3Burés development	-	3,0	7,2
Summa investeringar	33,1	3,0	42,4
East Capital Eastern Europe Small Cap Fund	16,2	2,1	8,1
Komercijalna Banka Skopje	13,9	-	-
East Capital Global Frontier Markets Fund	8,6	-	-
East Capital Baltic Property Fund II	-	-	9,8
Trev-2 Group	-	5,7	5,7
East Capital Bering Ukraine Fund Class R	-	-	1,3
Summa avyttringar	38,7	7,8	24,9

Koncernens utveckling

Geografisk fördelning, Alla segment

% av substansvärdet



- Estland 22 %
- Lettland 17 %
- Litauen 33 %
- Ryssland 26 %
- Övrigt 2 %
- Likvida medel 22 %

Geografisk fördelning, Fastigheter

% av fastigheter totalt



- Estland 30 %
- Lettland 24 %
- Litauen 46 %

Marknad

Baltikum

Den ekonomiska tillväxten i Baltikum präglades under kvartalet av en gynnsam global makromiljö, ökad efterfrågan i de viktigaste exportmarknaderna, samt tillväxt i byggindustrin och detaljhandeln. BNP-tillväxten i det första kvartalet var 4,3 % i Lettland och 3,6 % i Litauen. Estland har ännu inte publicerat BNP-siffror för det första kvartalet, men växte med 5,0 % i det fjärde kvartalet 2017. Enligt Eurostat var inflationen (HICP, årsbasis) lägre i mars 2018 jämfört med i december 2017 i Estland (2,9 % mot 3,8 %) och i Litauen (2,5 % mot 3,8 %), medan inflationen i Lettland var endast marginellt högre (2,3 % mot 2,2 %). Inflationen i euroområdet var 1,3 % i mars 2018, och 1,4 % i december 2017.

Enligt IMF:s senaste prognoser väntas de baltiska ekonomierna växa med en takt på 3-4 % för helåret 2018 och en inflation på 2,2-3,0 %. Arbetslösheten förväntas minska i Litauen och Lettland och öka något i Estland. Under det första kvartalet drabbades den lettiska banksektorn av skandaler gällande misstänkt korruption och terrorismfinansiering, vilket ledde till omedelbara myndighetsåtgärder för att stärka kontrollen av de finansiella systemen. Vilka effekter detta kan ha på ekonomin är svårt att förutsäga.

Direktavkastningen på kontorsfastigheter i A-klass i de baltiska huvudstäderna har sjunkit till omkring 6,25-6,50 %, men rabatten mot de nordiska huvudstäderna är fortfarande stor. Att bankerna är mer restriktiva jämfört med för ett år sedan gynnar köpare med starka balansräkningar samtidigt som det dämpar de totala transaktionsvolymerna. Efterfrågan på kontor i A-klass är fortsatt stark och vakansgraderna låga, vilket pressar upp snitthyror. Byggaktiviteten är hög och flera utvecklingsprojekt förväntas slutföras inom en snar framtid, vilket på kort sikt kan påverka hyresnivåerna även om denna effekt ännu inte är synlig.

Ryssland

Trots tillfälligt tilltagande geopolitiska spänningar kring den pågående krisen i Syrien och den senaste omgången av amerikanska sanktioner, ser vi fortsatt konsolidering i den inhemska ekonomiska återhämtningen i Ryssland. Sberbanks konsumentundersökning från Q1 pekar på att konsumentförtroendet återvänt till nivåerna från före krisen, följt av återhämtning i personlig förmögenhet, sysselsättningsgrad och sparande.

I mars ökade detaljhandeln med 2 %, reallöner med 6,5 % efter rekordhöga 10,5 % i februari, och disponibla inkomster ökade med 4,1 % på årsbasis. Analytiker förväntar sig att president Putin kommer att underteckna en förordning som fastställer statliga mål för de kommande sex åren, med syftet att nå en ökning i levnadsstandard och öronmärkning upp till 160 MDUSD för utbildning, sjukvård och infrastruktur. Den ökade spenderingen kommer oavsett att gynna den ryska konsumenten vilket ger fortsatt stöd för MFG:s försäljning.

Koncernen

Bortsett från innehavet i Melon Fashion Group (MFG) hanteras samtliga investeringsaktiviteter i Eastnine AB:s (publ) (moderbolaget) operativa dotterföretag Eastnine Baltics OÜ. Aktierna i MFG innehas av moderbolaget. När referens sker till investeringsverksamheten i denna rapport avser detta transaktioner som görs i dessa operativa dotterföretag samt MFG. Rapporteringsvaluta är euro (EUR).

Resultat för första kvartalet 2018

Resultatet för det första kvartalet uppgick till 0,7 MEUR (2,7 MEUR) inklusive 0,9 MEUR (3,1 MEUR) i värdeförändringar på aktier i dotterföretag och intresseföretag, vilket motsvarar ett resultat per aktie om 0,03 EUR (0,11 EUR).

Melon Fashion Group värderades ned med -1,1 MEUR på grund av omräkning från rubel till euro medan den underliggande värderingen i rubel var oförändrad.

Utöver nedskrivningen av MFG, utgjordes den större delen av värdeförändringen på aktier i dotterföretag och intresseföretag i periodens resultaträkning av värdeförändringar hänförliga till innehaven i 3Burès om 0,7 MEUR, Vertas om 0,1 MEUR, Alojjas Biroji om 0,1 MEUR, East Capital Baltic Property Fund II om 0,8 MEUR, East Capital Baltic Property Fund III om 0,3 MEUR, Komercijalna Banka Skopje (avyttrat under kvartalet) om 3,6 MEUR, East Capital Global Frontier Markets Fund om 0,2 MEUR och East Capital Eastern Europe Small Cap Fund (avyttrat under kvartalet) om -3,0 MEUR.

I investeringsverksamheten utökade Eastnine sin portfölj till Riga genom förvärvet av A-klass kontorsfastigheten Alojjas Biroji och den angränsande detaljhandelsfastigheten Alojjas Kvartals för en sammanlagd köpeskilling om 29,6 MEUR. Eastnine investerade ytterligare 3,5 MEUR i East Capital Baltic Property Fund III, som en neddragning av Eastnines investeringsåtagande i samband med fondens förvärv av P5 Industrial Park i Riga.

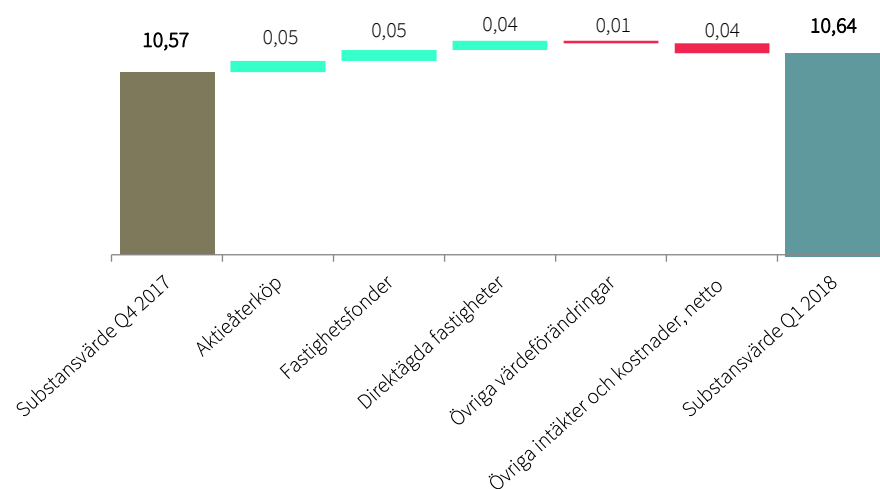
Eastnine sålde sitt resterande fondinnehav i East Capital Eastern Europe Small Cap Fund för totalt 16,2 MEUR samt hela innehavet i den makedonska banken Komercijalna Banka Skopje för totalt 13,9 MEUR. Vidare såldes fondandelar i East Capital Global Frontier Markets Fund för totalt 8,6 MEUR.

Periodens resultat inkluderar övriga intäkter om 0,1 MEUR (0,2 MEUR) avseende återbetalning av förvaltningsavgifter från fonder, samt kostnader om 0,6 MEUR (0,8 MEUR), vilka i sin helhet är hänförliga till moderbolaget. Finansiella intäkter och kostnader uppgick till totalt +0,3 MEUR (+0,2 MEUR).

Jämförelsesiffrorna inom parentes avser motsvarande period 2017.

Förändringar i substansvärde per aktie för första kvartalet 2018, EUR

Substansvärdet per aktie ökade med 0,07 EUR/aktie, eller 0,7 % under Q1 2018. Aktieåterköp bidrog positivt med 0,05 EUR/aktie då aktier återköptes till en rabatt mot substansvärdet. Värdeförändringar i direktägda fastigheter och fastighetsfonder bidrog med totalt 0,09 EUR/aktie, medan segmentet Övriga samt rörelsekostnader bidrog negativt med sammanlagt 0,05 EUR/aktie.



Finansiell ställning och kassaflöden jan-mar 2018

Vid periodens slut uppgick moderbolagets soliditet till 99,7 procent (99,6 procent).

Av kassaflödet nedan framgår endast de flöden som sker i moderbolaget. Under perioden jan-mar 2018 återköpte Eastnine totalt 577 944 aktier till ett värde motsvarande 5,0 MEUR.

Moderbolagets kassa och bank uppgick vid slutet av perioden till 7,3 MEUR (13,2 MEUR).

I investeringsverksamheten, inklusive moderbolaget, uppgick sammanlagda likvida medel till 53,0 MEUR (41,1 MEUR) vid periodens slut. För mer information om periodens transaktioner i investeringsverksamheten, se information avseende fördelningen av värdet i dotterföretag och intresseföretag på sid 19–21 i denna rapport.

Jämförelsesiffrorna inom parentes avser 31 december 2017.

Åtaganden

Sedan 2015 har Eastnine ett åtagande att investera 20 MEUR i East Capital Baltic Property Fund III. Per 31 mars 2018 hade 17,6 MEUR av åtagandet dragits ned av fonden, varav 3,5 MEUR under 2018, och återstående åtagande uppgick till 2,4 MEUR.

Direktägda fastigheter

Segmentets utveckling

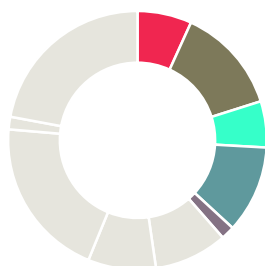
- Värdeförändringen i segmentets substansvärde var +0,8 % i perioden januari – mars. Eastnines genomsnittliga årliga avkastning på investeringarna i segmentet är 12,2 %, påverkat av den låga belåningsgraden.
- Totalt fastighetsvärde ökade till 141,7 MEUR från 107,5 MEUR vid årsslutet 2017, efter förvärven av Alojjas Biroji och Alojjas Kvartals i Riga under kvartalet.
- Konsoliderad vakansgrad sjönk till 0,4 % i slutet av mars 2018 från 3,0 % vid slutet av 2017. Snittshyran steg till 14,1 EUR per kvm och månad under Q1 2018, från 13,8 i Q4 2017.
- Konsoliderat driftnetto steg till 1,4 MEUR i kvartalet, från 0,9 MEUR föregående kvartal. Ökningen beror på lägre vakans, högre snitthyra samt att de nyförvärvade Alojjas-fastigheterna tillkom i mars månad.
- Segmentets belåningsgrad uppgick till 35,3 % den 31 mars. Vertas refinansierades i januari med ett banklån om 14 MEUR, motsvarande en belåningsgrad på 49 %. De nya förvärven är obelånade.
- Se sida 25 för mer detaljerad konsoliderad fastighetsinformation.

MEUR	Q1 2018	Q1 2017	FY 2017
Värdeförändring ¹ , %	0,8	1,2	11,2
Substansvärde segmentet	90,8	33,8	74,2
% av Eastnines NAV	38,1	13,7	30,6
Investeringar	29,6	3,0	36,3
Avyttringar	-	-	-

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

Direktägda fastigheter

% av Eastnines NAV



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

3Burès

Eastnines andel av fastigheten, %	100
Fastighetsvärde, MEUR	63,8
Substansvärde, MEUR	31,4
% av Eastnines NAV	13,2
Värdeförändring jan-mar, %	2,3

Vakansgraden i kontorskomplexet 3Burès, med en uthyrningsbar yta om 28 400 kvm i Vilnius nya affärsdistrikt, sjönk från 4,0 % till noll medan snitthyran steg till följd av årliga hyresindexeringar. Hyresintäkterna ökade följaktligen med 9 % jämfört med samma kvartal förra året.

Det verkliga värdet av Eastnines investering i fastigheten ökade med 2,3 % under det första kvartalet, huvudsakligen som ett resultat av ett starkt rörelseresultat och kassaflöde. Fastighetsvärdet är 63,8 MEUR, oförändrat från årsskiftet, och belåningsgraden uppgick till 50 %.

Läs mer om 3Burès på www.3bures.lt

3Burès development

Eastnines andel av fastigheten, %	100
Fastighetsvärde, MEUR	19,8
Substansvärde, MEUR	13,6
% av Eastnines NAV	5,7
Värdeförändring jan-mar, %	-0,3

Utvecklingen av det tredje tornet i 3Burès framskred enligt plan. Den nya byggnaden kommer att tillföra 12 800 kvm uthyrningsbar kontorsyta per slutet av 2018. Av den totala ytan är 98 % sedan tidigare uthyrd till Swedbank och Visma, och under kvartalet tecknades hyresavtal med en restaurangverksamhet om den resterande ytan, vilket innebär full uthyrning.

Det verkliga värdet av Eastnines investering (eget kapital) i det tredje tornet i 3Burès sjönk med 0,3 % under kvartalet till följd av rörelse- och finansiella

kostnader. Byggkostnaderna är fullt bankfinansierade från och med detta kvartal och uppgick till 4,7 MEUR under det första kvartalet, vilket ökade fastighetsvärdet till 19,8 MEUR. Belåningsgraden för den färdigställda byggnaden förväntas uppgå till 65 %.

Vertas

Eastnines andel av fastigheten, %	100
Fastighetsvärde, MEUR	28,5
Substansvärde, MEUR	16,0
% av Eastnines NAV	6,7
Värdeförändring jan-mar, %	0,5

Vertas, med en uthyrningsbar yta om 9 400 kvm i centrala Vilnius, var fortsättningsvis fullt uthyrd under kvartalet, med en snitthyra som ökade 3,6 % till följd av årliga hyresindexeringar. I slutet av januari refinansierades fastigheten, som hittills varit obelånad, med ett banklån på 14 MEUR vilket motsvarar en belåningsgrad på 49 %. Eget kapital minskade följaktligen med samma belopp.

Det verkliga värdet av Eastnines investering i kontorsfastigheten ökade med 0,5 % under det första kvartalet. Värdet påverkades negativt av omvärderingen av en ränteswap, men positivt av det starka operativa kassaflödet. Fastighetsvärdet hölls oförändrat på 28,5 MEUR. Vertas kommer att externvärderas under det andra kvartalet.

Läs mer om Vertas på www.vertas.lt

Alojas Biroji

Eastnines andel av fastigheten, %	100
Fastighetsvärde, MEUR	25,6
Substansvärde, MEUR	25,8
% av Eastnines NAV	10,8
Värdeförändring jan-mar, %	0,4

I slutet av februari förvärvade Eastnine kontorsfastigheten Alojas Biroji för 25,6 MEUR. Fastigheten utgörs av Alojas Biznesa Centrs samt en intilliggande mindre kontorsbyggnad med en sammanlagd uthyrningsbar yta på 9 850 kvm i centrala Riga. Alojas Biroji är fullt uthyrd till bland andra Luminor, den baltiska sammanslagningen av Nordea och DnB, och den lokala advokatbyrån Ellex Klavins.

Trots att fastigheten genererade ett starkt kassaflöde i mars, reflekteras transaktionskostnader i värdeförändringen på investerat kapital, som landade på 0,4 %. Fastigheten är tillsvidare obelånad.

Alojas Kvartals

Eastnines andel av fastigheten, %	100
Fastighetsvärde, MEUR	4,0
Substansvärde, MEUR	4,0
% av Eastnines NAV	1,7
Värdeförändring jan-mar, %	-0,9

I samband med förvärvet av Alojas Biroji köpte Eastnine även den intilliggande detaljhandelsfastigheten Alojas Kvartals, med en total uthyrningsbar yta om 1 800 kvm, för 4,0 MEUR. Fastigheten hade ingen vakans vid slutet av kvartalet. Verkligt värde på Eastnines investering minskade med 0,9 % på grund av transaktionskostnader som tyngde resultatet i mars. Alojas Kvartals är obelånad.

Fastighetsfonder

Segmentets utveckling

- Värdeförändringen i segmentets substansvärde var +2,5 % under perioden januari – mars 2018, till 41,5 MEUR den sista mars. Total årlig genomsnittlig avkastning på Eastnines investeringar i segmentet uppgår till 10,5 %.
- I samband med East Capital Baltic Property Fund III:s förvärv av logistikkomplexet P5 Industrial Park i Riga, drog fonden ned 3,5 MEUR av Eastnines investeringsåtagande under kvartalet. Förvärvet slutfördes i april.
- Vid kvartalets slut fanns det totalt åtta kommersiella fastigheter i de två fonderna, varav sju var belägna i Tallinn och en i Riga (P5 och Galleria Riga ej inkluderade).

MEUR	Q1 2018	Q1 2017	FY 2017
Värdeförändring ¹ , %	2,5	2,4	12,2
Substansvärde segmentet	41,5	37,5	37,1
% av Eastnines NAV	17,4	15,3	15,3
Investeringar	3,5	-	6,0
Avyttringar	-	-	9,8

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

Fastighetsfonder

% av Eastnines NAV



■ East Capital Baltic Property Fund II

■ East Capital Baltic Property Fund III

East Capital Baltic Property Fund II

Eastnines andel i fonden, %	45
Substansvärde, MEUR	21,6
% av Eastnines NAV	9,1
Värdeförändring jan-mar, %	3,6

Verkligt värde av Eastnines innehav i East Capital Baltic Property Fund II ökade med 3,6 % under det fjärde kvartalet.

Den Tallinn-baserade fastighetsportföljen utvecklades enligt plan. Ökningen av antalet besökare i köpcentret Mustamäe Keskus var särskilt stark under kvartalet. Fastigheten Deglava i Riga förblev stängd.

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

East Capital Baltic Property Fund III

Eastnines andel i fonden, %	22
Substansvärde, MEUR	19,9
% av Eastnines NAV	8,4
Värdeförändring jan-mar, %	1,4

Substansvärdet av Eastnines innehav i East Capital Baltic Property Fund III ökade med 1,4 % under det första kvartalet. I mars drog fonden ned 3,5 MEUR av Eastnines investeringsåtagande i samband med fondens förvärv av P5 Industrial Park i Riga som sedan slutfördes i april. I april förvärvade fonden även Galleria Riga, ett köpcentrum i Rigas centrala stadskärna. Eastnines återstående investeringsåtagande är 2,4 MEUR.

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

Övriga

Segmentets utveckling

- Förändringen i verkligt värde för segmentet var -0,3 % för perioden januari – mars 2018. Segmentets substansvärde uppgick till 51,2 MEUR vid slutet av kvartalet.
- Segmentet krympte betydligt under kvartalet efter att Eastnine avyttrat hela sina innehav i Komercijalna Banka Skopje och EC Eastern Europe Small Cap Fund samt huvuddelen av innehavet i EC Global Frontier Markets Fund, medan resten av detta innehav såldes i april.
- Det enda kvarvarande innehavet i segmentet, Melon Fashion Group, uppvisade en fortsatt förbättring av verksamheten med stärkt bruttomarginal och positivt EBITDA-resultat trots att det första kvartalet är normalt sett svagt. Verkligt värde av innehavet var oförändrat i RUB, vilket innebar -2,2 % i EUR.

MEUR	Q1 2018	Q1 2017	FY 2017
Värdeförändring ¹ , %	-0,3	2,3	8,1
Substansvärde segmentet	51,2	94,1	90,2
% av Eastnines NAV	21,5	38,3	37,2
Investeringar	-	-	-
Avyttringar	38,7	7,8	15,1

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

Övriga

% av Eastnines NAV



■ Melon Fashion Group

■ East Capital Global Frontier Markets Fund

Melon Fashion Group

Eastnines andel av bolaget, %	36
Substansvärde, MEUR	47,5
% av Eastnines NAV	20,0
Värdeförändring jan-mar, %	-2,2

Verkligt värde av Eastnines innehav i Melon Fashion Group (MFG) var oförändrat från årsskiftet i RUB, men sjönk med 2,2 % i EUR till följd av rubelns försvagning.

MFG:s försäljningstillväxt under kvartalet var 22,1 % på årsbasis, tack vare 12,6 % ökning i butiksyta, 4,5 % jämförbar försäljningstillväxt samt stark tillväxt i online- och franchisesegmenten.

Den sammanlagda online-försäljningen i egna kanaler och genom tredje part nästan fördubblades på årsbasis och utgjorde 10,8 % av MFG:s totala försäljning i Q1 2018, jämfört med 6,4 % i Q1 2017.

Bruttomarginalen ökade till 46,2 % i Q1 2018 från 44,8 % i Q1 2017, tack vare en större andel produkter som såldes till fullpris och en något starkare valuta jämfört med första kvartalet 2017.

MFG hade ett positivt EBITDA-resultat på 1,8 MRUB i Q1 2018, vilket avviker från en lång historik av negativ lönsamhet i det första kvartalet som traditionellt påverkas av en säsongsmässigt hög andel realiserade produkter. Den största bidragaren till EBITDA-resultatet var varumärket Love Republic. Jämförbarheten påverkas inte nämnvärt av valuta.

Det totala antalet butiker minskade till 544 i slutet av mars från 551 i början av året. Den totala butiksytan var däremot oförändrad, som ett resultat av att de butiker som öppnats och flyttats har en större butiksyta. Under årets första tre månader öppnade MFG 4 nya butiker, flyttade 11, och stängde 9 butiker, medan franchisenätverket minskade med 2 butiker.

Högst på ledningens agenda är fortsatt konvertering av butiker till de nya formaten, och pågående IT-satsningar inom onlineförsäljning och -analys.

Läs mer om Melon Fashion Group på www.melonfashion.ru/en

East Capital Global Frontier Markets Fund

Eastnines andel av fonden, %	6
Substansvärde, MEUR	3,7
% av Eastnines NAV	1,6
Värdet förändring jan-mar, %	1,7

Värdet på Eastnines innehav i EC Global Frontier Markets Fund steg med 1,7 % under det första kvartalet. Överlag hade gränsmarknader ännu ett kvartal av positiv utveckling trots tilltagande volatilitet på de globala finansmarknaderna. Jämförelseindexet MSCI Frontier Markets steg med 1,6 % i EUR.

Under kvartalet sålde Eastnine fondandelar för totalt 8,6 MEUR genom ordinarie fondinlösen. Resterande andelar, motsvarande 3,7 MEUR, löstes in i april.

Övrig information

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

Dessutom är investeringarna också genom sin verksamhet, d.v.s. genom sin försäljning av varor och tjänster inom respektive sektor exponerade mot legala, regulatoriska samt politiska risker i sektorer som påverkas av till exempel beslut om offentliga utgifter samt branschregleringar.

Organisation och investeringsstruktur

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

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

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

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

Stockholm, 16 maj 2018

Kestutis Sasnauskas
Verkställande direktör

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



Finansiella Rapporter i Sammandrag

eastnine

Resultaträkning

TEUR

	Not	2018 jan-mar	2017 jan-mar
Värdförändringar aktier i dotterföretag och intresseföretag	2	914	3 103
Övriga intäkter		88	240
Personalkostnader		-292	-462
Övriga rörelsekostnader		-318	-331
Rörelseresultat		392	2 550
Finansiella intäkter		339	180
Finansiella kostnader		-21	-17
Resultat före skatt		711	2 713
Skatt		-	-
PERIODENS RESULTAT¹		711	2 713

Resultat per aktie, EUR

- hänförligt till moderbolagets aktieägare	0,03	0,11
--	------	------

Inga utspädnings effekter under perioderna

¹ För moderbolaget överensstämmer periodens resultat med periodens totalresultat

Balansräkning

TEUR

	Not	2018 31 mar	2017 31 dec	2017 31 mar
Tillgångar				
Aktier i dotterföretag	3, 4	154 838	153 963	199 096
Aktier i intresseföretag	4	47 523	48 613	0
Lån till koncernföretag	4	27 527	25 100	20 900
Summa anläggningstillgångar		229 889	227 676	219 996
Övriga kortfristiga fordringar		1	0	2
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		1 128	-	-
Upplupna ränteintäkter från koncernföretag	4	339	2 430	1 861
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		179	218	420
Kassa och bank		7 271	13 168	25 663
Summa omsättningstillgångar		8 918	15 816	27 946
Summa tillgångar		238 808	243 492	247 942
Eget kapital				
Aktiekapital ¹		3 658	3 658	3 657
Övrigt tillskjutet kapital/Överkursfond ²		272 380	277 425	295 198
Balanserad vinst ²		-38 626	-55 711	-55 711
Periodens resultat ²		711	17 085	2 713
Summa eget kapital		238 122	242 457	245 858
Kortfristiga skulder				
Övriga skulder		397	180	245
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		288	855	1 840
Summa kortfristiga skulder		685	1 035	2 084
Summa eget kapital och skulder		238 808	243 492	247 942

¹ Bundet eget kapital

² Fritt eget kapital

Rapport över förändringar i eget kapital

TEUR

	Aktie- kapital	Överkurs- fond	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare
Ingående eget kapital 1 januari 2018	3 658	277 425	-38 626	242 457
Periodens resultat	-	-	711	711
Totalresultat	-	-	711	711
Aktieåterköp	-	-5 045	-	-5 045
Utgående eget kapital 31 mars 2018	3 658	272 380	-37 915	238 122

TEUR

	Aktie- kapital	Överkurs- fond	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare
Ingående eget kapital 1 januari 2017	3 655	299 613	-55 711	247 558
Periodens resultat	-	-	2 713	2 713
Totalresultat	-	-	2 713	2 713
Fondemission	1	-1	-	-
Aktieåterköp	-	-4 413	-	-4 413
Utgående eget kapital 31 mars 2017	3 657	295 199	-52 998	245 858

Rapport över kassaflöden

TEUR

	2018 jan-mar	2017 jan-mar
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	392	2 550
Värdeförändringar aktier i dotterföretag och intresseföretag	-914	-3 103
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-522	-553
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-)/minskning (+) av rörelsefordringar	38	6
Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder	-349	302
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-833	-245
Finansieringsverksamheten		
Aktieåterköp	-5 045	-4 413
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 045	-4 413
Periodens kassaflöde	-5 878	-4 658
Kassa och bank vid periodens början	13 168	30 338
Valutakursdifferens i likvida medel	-21	-17
Kassa och bank vid periodens slut	7 270	25 663

Not 1 Redovisningsprinciper

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

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

Från 1 januari 2014 tillämpas undantaget från konsolidering för investmentbolag (investment entities) enligt IFRS 10, varvid samtliga innehav värderas till verkligt värde över årets resultat. Vid bedömningen av Eastnine AB, har slutsatsen dragits att bolaget faller under klassificeringen av investment entity.

Not 2 Segmentrapportering

Eastnine AB klassificerar Bolagets olika segment utifrån karaktären på dess investeringar. Ledningen följer upp innehaven på grundval av verkligt värde och samtliga innehav värderas till verkligt värde via årets resultat. Värdeförändringar på innehav som innehas av dotterföretagen har fördelats på värdeförändringar, erhållna utdelningar och övriga rörelsekostnader som är direkt hänförliga till underliggande investeringar i direktägda fastigheter, fastighetsfonder och övriga. Övriga intäkter och kostnader klassificeras som ofördelade i tabellen nedan. Från och med det andra kvartalet 2017 har Eastnine ändrat segmentrapporteringen för att bättre återspegla det pågående strategiska skiftet. Tidigare klassificerades segmentrapporteringen som private equity, fastigheter, noterade innehav och kortfristiga placeringar. Jämförbara siffror för Q1 2017 har omklassificerats enligt den nya segmentrapporteringen.

TEUR 1 jan - 31 mar 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

TEUR 1 jan - 31 mar 2017	Direktägda fastigheter	Fastighets- fonder	Övriga	Ofördelat	Summa
Värdeförändringar i portföljen	189	865	2 294	-	3 348
Övriga kostnader	-	-	-	-245	-245
Värdeförändringar aktier i dotterföretag och intresseföretag	189	865	2 294	-245	3 103
Övriga intäkter	-	11	184	45	240
Personalkostnader	-	-	-	-462	-462
Övriga rörelsekostnader	-	-	-	-331	-331
Rörelseresultat	189	876	2 478	-993	2 550
Finansiella intäkter	180	-	-	-	180
Finansiella kostnader	-	-	-	-17	-17
Periodens resultat före skatt	370	876	2 478	-17	2 713
Tillgångar	33 789	37 521	94 132	82 501	247 942

Not 3 Enheter med ägarandel över 50 procent

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

Ej konsoliderade enheter per 31 mars 2018	Säte	Antal aktier/ andelar	Redovisat värde, TEUR	Ägarandel, kapital
Eastnine Baltics OÜ (tidigare Baltic Cable Holding OÜ)	Tallinn, Estland	2 502	140 881	100%
UAB Eastnine Lithuania (tidigare UAB Portarera)	Vilnius, Litauen	9 500	60 964	100%
UAB 3Burès	Vilnius, Litauen	100	31 373	100%
UAB Vertas	Vilnius, Litauen	100	13 594	100%
UAB Solverta (3Burès development)	Vilnius, Litauen	100	15 998	100%
Eastnine Latvia SIA	Riga, Lettland	100	29 791	100%
Losmerta SIA (Alojas Biroji)	Riga, Lettland	100	25 803	100%
Barolita SIA (Alojas Kvartals)	Riga, Lettland	100	3 988	100%
Eastnine Investments AB (tidigare East Capital Explorer Investments AB)	Stockholm, Sverige	11 000	13 958	100%

Not 4 Finansiella instrument

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

Finansiella instrument som inte värderas till verkligt värde via resultatet

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

Beräkning av verkligt värde

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

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

Verkligt värde hierarki

Bolagets verkligt värde-hierarki har följande nivåer:

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

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

Aktier i dotterföretag och intresseföretag/finansiella instrument

Finansiella instrument i moderbolaget består av aktier i dotterföretag om 154,8 MEUR, aktier i intresseföretag om 47,5 MEUR, lån till koncernföretag om 27,5 MEUR samt kassa och bank om 7,3 MEUR. Redovisat värde på dessa tillgångar utgör verkligt värde på balansdagen.

Aktier i dotterföretag och intresseföretag inklusive lån till koncernföretag	Land	Redovisat värde, TEUR		Kapitalandel, %	
		31 mar 2018	31 dec 2017	31 mar 2018	31 dec 2017
Eastnine Baltics OÜ (tidigare Baltic Cable Holding OÜ)	Tallinn, Estland	140 881	142 416	100	100
Melon Fashion Group	Sankt Petersburg, Ryssland	47 523	48 613	36	36
Eastnine Investments AB (tidigare East Capital Explorer Investments AB)	Stockholm, Sverige	13 958	10 392	100	100
UAB Eastnine Lithuania (lån)	Vilnius, Litauen	27 527	25 100	100	100
ECEX Holding SA (likviderat i mars 2018)	Bertrange, Luxemburg	-	1 155	-	100

Då innehav i dotterföretag presenteras genomlyst, återspeglar tabellerna nedan verkligt värde i investeringsverksamheten. Värdet på innehaven i dotterföretag och intresseföretag, inklusive lån till koncernföretag, består direkt och indirekt av följande delposter:

TEUR

31 mar 2018

Specifikation av värdet på aktier i dotterföretag och intresseföretag inklusive lån till koncernföretag	Direktägda fastigheter	Fastighetsfonder	Övriga	Kassa	Övriga tillgångar och skulder, netto	Summa
Ingående balans 1 januari 2018	71 734	37 064	90 213	27 957	708	227 676
Upplupen räntekostnad omvandlad till koncernlån	2 427	-	-	-	-	2 427
Förvärv/ökningar	29 725	3 451	0	-33 176	-	0
Avyttringar/minskningar	-	-	-38 745	36 769	1 976	0
Återbetalning av lån från koncernföretag	-14 000	-	-	14 000	-	0
Övriga poster	-	-	-	210	-1 737	-1 527
Förändring i verkligt värde via periodens resultat	528	1 019	-233	-	-	1 313
Utgående balans 31 mars 2018	90 416	41 535	51 234	45 760	947	229 889

TEUR

31 december 2017

Specifikation av värdet på aktier i dotterföretag och intresseföretag inklusive lån till koncernföretag	Direktägda fastigheter	Fastighetsfonder	Övriga	Kassa	Övriga tillgångar och skulder, netto	Summa
Ingående balans 1 januari 2017	28 739	36 656	99 631	53 201	-1 334	216 893
Förvärv/ökningar	36 300	6 033	1 324	-39 457	-	4 200
Avyttringar/minskningar	-	-9 765	-16 441	26 206	-	0
Övriga poster	-	-	-	-2 410	1 402	-1 008
Återbetalda aktieägartillskott	-	-	-	-11 000	-	-11 000
Erhållna utdelningar	-	-	-	1 917	640	2 557
Utdelning till moderbolaget	-	-	-	-500	-	-500
Förändring i verkligt värde via periodens resultat	6 695	4 140	5 699	-	-	16 534
Utgående balans 31 december 2017	71 734	37 064	90 213	27 957	708	227 676

Direktägda fastigheter består av innehaven 3Burés, 3Burés development, Vertas, Alojás Biroji och Alojás Kvartals. Fastighetsfonder består av innehaven i East Capital Baltic Property Fund II och East Capital Baltic Property Fund III. Dessa innehav värderas internt eller externt vanligtvis vid årsskiftet och verkligt värde på innehaven bedöms kvartalsbasis.

Övriga består av innehaven i Melon Fashion Group (MFG), verkligt värde på MFG bedöms kvartalsbasis, och East Capital Global Frontier Markets Fund som handlas löpande. Dessa innehav omvärderas löpande enligt de värderingsprinciper som framgår av värderingsprinciperna på föregående sida.

Innehav	Klass	Värderingsmetod	Värderingsantaganden
3Burés	Direktägda fastigheter	DCF	WACC 7,9 %, direktavkastningskrav 6,75 %
3Burés development	Direktägda fastigheter	DCF	WACC 7,2 %, direktavkastningskrav 6,75 %
Vertas	Direktägda fastigheter	Anskaffningsvärde	
Alojas Biroji	Direktägda fastigheter	Anskaffningsvärde	
Alojas Kvartals	Direktägda fastigheter	Anskaffningsvärde	
East Capital Baltic Property Fund II	Fastighetsfonder	DCF	WACC 8-12 %, direktavkastningskrav 6-8 %
East Capital Baltic Property Fund III	Fastighetsfonder	DCF	WACC 8-9 %, direktavkastningskrav 7-8 %
Melon Fashion Group	Övriga	DCF	Långsiktig tillväxttakt 4,6 %, Långsiktig rörelsemarginal 11,5 %, WACC 16,1 % 25 % minoritets- och likviditetsrabatt tillämpas

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

För värdet på innehaven i direktägda fastigheter (3Burés och 3Burés development), fastighetsfonder och övriga som hålls till verkligt värde via resultaträkningen, skulle förändringar på balansdagen avseende ett av de betydande icke observerbara indata, medan andra indata hålls konstanta, få följande effekter:

Effekter i TEUR

31 mar 2018

Känslighetsanalys	Direktägda fastigheter Resultaträkningen		Fastighetsfonder Resultaträkningen	
	Ökning	Minskning	Ökning	Minskning
Genomsnittlig vägd kapitalkostnad (WACC) (0,5 % förändring)	-1 483	1 540	-604	615
Direktavkastningskrav (0,5 % förändring)	-2 526	2 928	-1 419	1 506

Effekter i TEUR

31 mar 2018

Känslighetsanalys	Övriga Resultaträkningen	
	Ökning	Minskning
Långsiktig tillväxttakt (0,5 % förändring)	1 699	-1 557
Genomsnittlig vägd kapitalkostnad (WACC) (0,5 % förändring)	-2 375	2 600
Långsiktig rörelsemarginal (0,5 % förändring)	1 585	-1 584

På sidan 5 i denna rapport presenteras Eastnines portfölj med information om årets värdeförändringar. På sidorna 9 till 13 finns mer detaljerad information om portföljens innehav.

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

TEUR

31 mar 2018

Aktier och andelar i investeringsverksamheten som redovisas till verkligt värde via resultatet ¹	Nivå 1	Nivå 3	Summa
Direktägda fastigheter	-	90 756	90 756
Fastighetsfonder	-	41 535	41 535
Övriga	3 711	47 523	51 234
Total	3 711	179 813	183 524

TEUR

31 december 2017

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

¹ Följande investeringar har klassificerats i:

Nivå 1 - East Capital Global Frontier Markets Fund

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

TEUR

31 mar 2018

Förändringar i finansiella tillgångar och skulder, nivå 3	Direktägda fastigheter	Fastighetsfonder	Övriga	Summa
Ingående balans 2018	74 164	37 064	48 613	159 840
Förvärv/ökningar	29 725	3 451	-	33 176
Återbetalning av lån till koncernföreag	-14 000	-	-	-14 000
Förändring i verkligt värde via periodens resultat	867	1 019	-1 089	797
Utgående balans 31 mars 2018	90 756	41 535	47 523	179 813

TEUR

31 december 2017

Förändringar i finansiella tillgångar och skulder, nivå 3	Direktägda fastigheter	Fastighetsfonder	Övriga	Summa
Ingående balans 2017	30 419	36 656	50 039	117 114
Förvärv/ökningar	36 300	6 033	-	42 333
Avyttringar/minskningar	-	-9 765	-7 026	-16 791
Förändring i verkligt värde via periodens resultat	7 444	4 140	5 600	17 184
Utgående balans 31 december 2017	74 164	37 064	48 613	159 840

Av periodens värdeförändringar från finansiella tillgångar hänförs sig 797 TEUR (16 408 TEUR) till innehav som fanns kvar i portföljen vid periodens slut.

Risker och osäkerheter

För information om risker och osäkerhetsfaktorer samt information om omvärld och marknad där Eastnine verkar framgår på sid 6 och 14. En sammanfattning av metoder och antaganden som används för att fastställa verkligt värde på portfölj-innehaven framgår av not 4 samt i mer detalj på sidan 55 i Årsredovisningen för 2017. Nedan presenteras effekten av rörelser i de större parametrar som kan påverka värdet i portföljen och hur detta skulle påverka resultatet:

Känslighetsanalys för marknadsrisker (TEUR)

31 mar 2018

Risikfaktor	Förändring	Påverkan på periodens resultat
Växelkurs EUR/RUB	+/- 10%	4 752
Växelkurs EUR/USD	+/- 5%	186
Aktiepris	+/- 10%	18 319

Not 5 Närstående parter

Den 31 mars 2018 hade Eastnine AB närståndeförhållanden med sina dotterföretag, styrelseledamöter och anställda.

Eastnine AB:s företagsledning, styrelseledamöter och deras nära familjemedlemmar samt närstående företag kontrollerar 25,6 procent av rösterna i Bolaget.

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

Förvaltningsavgiften för East Capital Baltic Property Fund II är 1,75 procent och för East Capital Baltic Property Fund III är den rabatterade förvaltningsavgiften 1,25 procent. Resultatbaserade avgifter för dessa fonder uppgår till 20 procent, under förutsättning att en tröskelvärdeökning om 7 respektive 8 procent per år har uppnåtts.

Likvidering av dotterföretaget ECEX Holding SA slutfördes i Q1 2018.

Inga andra materiella transaktioner har skett under året.

Not 6 Aktieåterköp och utdelning

Den 20 maj 2016 initierades ett återköpsprogram av bolagets egna aktier. Såsom meddelades den 26 september 2017 får återköp göras så länge bolagets aktie handlas till en rabatt mot sitt senast publicerade substansvärde per aktie i EUR. Detta är en ändring i det ursprungliga programmet som genomförts sedan maj 2016, varmed återköp inte fick göras till ett pris som översteg 80 % av substansvärdet per aktie.

Under perioden 1 januari - 31 mars 2018 återköpte Bolaget 577 944 aktier motsvarande 2,3 procent av Bolagets utestående aktier, till en snittskurs på 86,45 kr per aktie. Per 31 mars 2018 hade Bolaget 2 445 772 återköpta aktier i eget förvar, motsvarande 9,9 procent av utestående aktier.

Det totala antalet aktier i Eastnine AB per den 31 mars 2018 uppgick till 24 816 033. Justerat för återköpta aktier i eget förvar, uppgick antalet utestående aktier till 22 370 261. Vägt genomsnittligt antal utestående aktier för rapportperioden var 22 590 768 justerat för aktieåterköp.

Eastnine genomgår en omvandling från ett diversifierat östeuropeiskt investmentbolag till ett baltiskt fastighetsbolag. Transformationen förväntas vara slutförd före slutet av 2020. Enligt Eastnines utdelningspolicy ska utdelningen motsvara minst 50 % av förvaltningsresultatet (från direktägda fastigheter). Under uppbyggnadsfasen ska den årliga utdelningen uppgå till minst 2,0 % av substansvärdet vid utgången av föregående årsslut.

Not 7 Händelser efter kvartalets slut

Resterande fondandelar i East Capital Global Frontier Markets Fund avyttrades till ett värde motsvarande 3,7 MEUR.

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

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

Årsstämman godkände styrelsens förslag att minska aktiekapitalet genom indragning av 2 445 772 tidigare återköpta aktier samt att öka aktiekapitalet genom en fondemission. Vidare bemyndigade årsstämman styrelsen att besluta om förvärv av egna aktier.

Not 8 Nyckeltal

Nyckeltal	3m 2018	12m 2017	9m 2017	6m 2017	3m 2017	12m 2016	9m 2016	6m 2016
Substansvärde, MEUR	238	242	232	233	246	248	228	236
Soliditet, %	99,7	99,6	99,2	99,3	99,2	99,3	99,4	99,7
Börsvärde, MSEK	2 174	2 029	1 861	1 750	1 854	1 880	1 619	1 669
Börsvärde, MEUR	211	206	193	182	193	196	168	177
Antal utestående aktier, m	22,4	22,9	23,7	24,3	25,0	25,6	26,1	27,0
Antal utestående aktier inklusive återköpta aktier, m	24,8	24,8	24,8	24,8	25,7	28,2	28,2	28,2
Vägt genomsnittligt antal aktier, m	22,6	24,3	24,7	25,0	25,4	27,0	27,4	28,0
Antal anställda	7	7	7	8	8	9	9	5
Nyckeltal per aktie		12m 2017	9m 2017	6m 2017	3m 2017	12m 2016	9m 2016	6m 2016
Resultat per aktie, EUR	0,03	0,70	0,03	-0,11	0,11	0,49	-0,35	-0,27
Utdelning per aktie, EUR	-	0,21	-	-	-	0,09	-	-
Substansvärde, SEK	110	104	94	92	94	93	84	82
Substansvärde, EUR	10,64	10,57	9,79	9,59	9,83	9,67	8,73	8,74
Aktiekurs, SEK ¹	87,60	81,75	75,00	70,50	72,25	66,75	57,50	59,25
Aktiekurs, EUR ¹	8,50	8,32	7,77	7,33	7,57	6,97	5,97	6,29
SEK/EUR	10,30	9,83	9,65	9,62	9,55	9,58	9,63	9,41

¹ Ej justerat för aktieinlösen och utdelning

Nyckeltal direktägda fastigheter

eastnine

Fastighetsdata

	2018	2017				2016
SEGMENTSRESULTAT, MEUR	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4
Hyresintäkter	1,99	1,63	1,66	1,33	1,09	1,03
Fastighetskostnader ¹	-0,14	-0,49	-0,24	-0,06	-0,20	-0,20
Förvaltnings- och administrativa kostnader	-0,36	-0,25	-0,08	-0,22	-0,11	-0,25
Övriga intäkter och kostnader	-0,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01
Driftsöverskott	1,39	0,89	1,33	1,04	0,78	0,59
Överskottsgrad, %	70	54	80	78	72	58
Finansiella kostnader	-0,28	-0,22	-0,22	-0,22	-0,25	-0,26
Förvaltningsresultat	1,11	0,67	1,11	0,82	0,53	0,33
Värdeförändringar av fastigheter		4,45				1,05
Värdeförändringar av derivat	-0,13	-0,18				
Resultat före skatt	0,98	4,95	1,11	0,82	0,53	1,38
Inkomstskatt						
Uppskjuten skatt	-0,13	-1,01	-0,09	-0,10	-0,07	-1,41
Nettoreultat	0,85	3,94	1,02	0,72	0,45	-0,03
SEGMENTSNYCKELTAL	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4
Fastighetsrelaterade						
Antal fastigheter	5	3	3	3	2	2
Förvaltningsfastigheter	4	2	2	2	1	1
Utvecklingsfastigheter	1	1	1	1	1	1
Uthyrningsbar yta, tkvm	62,3	50,6	50,6	50,6	41,2	41,2
Förvaltningsfastigheter	49,4	37,8	37,8	37,8	28,4	28,4
Utvecklingsfastigheter	12,9	12,8	12,8	12,8	12,8	12,8
Vakansnivå ² , %	0,4	3,0	1,9	2,4	3,9	4,9
Genomsnittshyra ² , EUR/ kvm/ månad	14,1	13,8	13,8	13,5	12,7	12,6
WAULT ² , år	2,4	2,5	2,4	2,6	2,3	2,3
Hyresvärde, kontor ¹ , MEUR	8,4	6,3	6,3	6,1	4,3	4,3
Fastighetsvärde, MEUR	141,8	107,5	99,6	98,1	68,3	66,8
Förvaltningsfastigheter	122,0	92,4	89,4	89,4	60,9	60,9
Utvecklingsfastigheter	19,8	15,1	10,2	8,7	7,4	5,9
Tomtfastigheter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Direktavkastningskrav ^{2,3} , %	6,1	5,4	5,8	6,1	6,1	6,4
Finansiella						
Avkastning eget kapital, 12 månader rullande, %	10,9	11,2	8,6	10,8	11,2	12,0
Soliditet, %	61,0	66,1	64,5	63,5	47,2	44,4
Räntetäckningsgrad, multipel	5,0	4,7	6,1	4,7	3,1	2,3
Belåningsgrad, %	35,3	30,3	33,1	34,1	49,6	51,4
Genomsnittsränta, %	2,5	2,6	2,6	2,6	3,0	2,9
Genomsnittlig kapitalbindningsperiod, år	5,0	5,8	6,1	6,3	6,6	6,8
Genomsnittlig räntebindningstid, år	5,0	5,8	6,1	6,3	6,6	6,8
Bruttoskuld, MEUR	50,0	32,5	33,0	33,5	33,9	34,4
Långsiktigt eget kapital (EPRA) ⁴ , MEUR	93,6	76,8	69,2	66,1	36,1	32,6
Eget kapital, MEUR	90,8	74,2	67,2	64,2	33,8	30,4

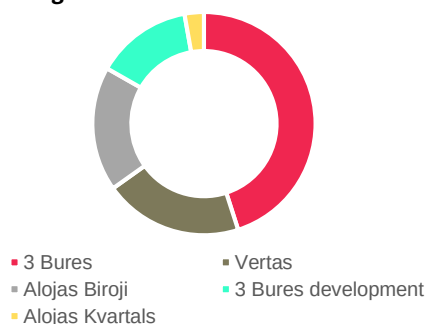
1 Inklusive kostnader för hyresgäst Anpassningar

2 Förvaltningsfastigheter

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

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

Fastighetsvärde

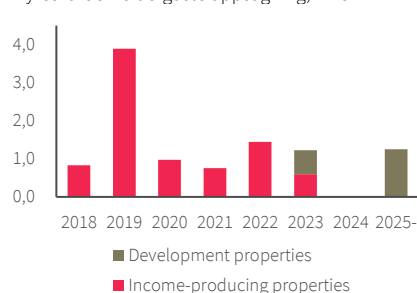


Största hyresgästerna

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

Löptider hyreskontrakt

Hyresvärde vid tidigaste uppsägning, MEUR



Definitioner

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

Bruttoskuld

Totala räntebärande skulder vid slutet av perioden.

Driftsöverskott

Totala hyresintäkter minus fastighetskostnader.

Förvaltningsresultat

Driftnetto, central administration samt finansnetto.

Genomsnittlig kapitalbindningsperiod

Genomsnittlig löptid för bruttoskuld vid periodens slut

Genomsnittshyra, EUR per kvm

Hyresintäkter i förhållande till genomsnittlig uthyrd yta.

Genomsnittsränta

Räntekostnader dividerad med genomsnittlig räntebärande skuld för perioden.

Hyresintäkter

Debiterade hyror, hyrestillägg och hyresgarantier minus hyresrabatter.

Hyresvärde

Hyresintäkter samt bedömd marknadshyra för vakanta ytor.

Intjäningsförmåga

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

Långsiktigt eget kapital (EPRA)

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

Uthyrningsbar yta

Total yta tillgänglig för uthyrning.

Vakansnivå

Outhyrd yta i förhållande till total yta.

WAULT

Genomsnittlig återstående hyrestid till förfall, för fastighetsportföljen, viktat efter

avtalade hyresintäkter (Weighted average unexpired lease term).

Överskottsgrad

Driftsöverskott i förhållande till totala intäkter.

FINANSIELLA NYCKELTAL

Avkastning på eget kapital

Årets resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder efter avdrag av likvida medel, i förhållande till tillgångarnas verkligt värde.

EBIT

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

EBITDA

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

IRR (internal rate of return)

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

Marknadsvärde

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

Nettoskuldsättning

Räntebärande skulder inklusive pensionskulder, med avdrag för likvida medel, kortfristiga placeringar, finansiella placeringar och räntebärande kort- och långfristiga fordringar.

Räntetäckningsgrad

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

Rörelsekostnader

Kostnader som är direkt hänförliga till Eastnines verksamhet.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Substansrabatt

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

Substansvärde

Värdet av bolagets nettotillgångar, d.v.s. totala tillgångar minus totala skulder.

Verkligt värde

Se Marknadsvärde.

AKTIERELATERADE NYCKELTAL

Eget kapital per aktie

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

Genomsnittligt antal utestående aktier

Registrerat antal aktier minus aktier ägda av bolaget.

Resultat per aktie

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

Substansvärde per aktie

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

Återköp av egna aktier

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

E9

Kontaktinformation

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

Eastnine AB

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

www.eastnine.com

Finansiell information och kalender

Delårsrapport Q2 2018 – 29 augusti 2018

Delårsrapport Q3 2018 – 15 november 2018

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

Informationen i denna delårsrapport är den informationen som Eastnine AB skall offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Information lämnades för offentliggörande den 16 maj 2018 klockan 08:00 CET.