

ANALYS EASTNINE: Eastnine visar uthållighet

Eastnine redovisar tillväxt i hyresintäkterna under kvartalet och genomför en större nedskrivning i ett ryskt innehav. Analysguiden ser ett motiverat värde om 100-106 kronor.

Går utanför den baltiska marknaden

Eastnine är ett svensknoterat fastighetsbolag med ett bestånd av moderna kontorsfastigheter i CBD-läge, huvudsakligen i Baltikum. Hyresgästerna utgörs främst av nordiska koncerner; de största hyresgästerna är Danske Bank, Telia och Swedbank. Bolaget har breddat investeringsfokuset med moderna logistikfastigheter i bästa läge. Man har också ökat den geografiska marknaden till att även innefatta Polen, en betydligt större marknad än Baltikum men som också bjuder höga avkastningar och låga kostnader. De jämförelsevis höga avkastningarna i Baltikum och Polen gör det möjligt att växa med lönsamhet, breddningen mot logistikfastigheter ökar möjligheterna. Eastnines mål är ett fastighetsbestånd värt drygt 7 miljarder kronor till slutet av 2023. Den starka balansräkningen tål det onekligen och det största hotet mot målet är väl svårigheten att få till nya affärer. Konkurrensen om lämpliga fastigheter i Baltikum har bara ökat men satsningen i Polen ger fler lämpliga investeringsobjekt.

En rysk smäll

Under första kvartalet ökade hyresintäkterna, främst drivet av ett större fastighetsbestånd, till cirka 66 miljoner kronor från 53 miljoner kronor samma kvartal i fjol. Uthyrningsgraden ökade till 91,1 procent (90,4) och förvaltningsresultatet blev 28 miljoner kronor (26). Värdeförändringar på fastigheter var obetydliga medan bolaget har gjort en stor nedskrivning på sitt innehav i det ryska modehuset MFG. Värdet är förstås osäkert med tanke på sanktionerna i samband med Ukraina-kriget. Nedskrivningen motsvarar cirka 466 miljoner kronor, drygt 35 procent av värdet.

Efter den operationen summerar substansvärdet till 167 kronor per aktie, att jämföra med 182 vid årsskiftet. I skrivande stund handlas aktien runt 97 kronor, vilket motsvarar en substansrabatt på cirka 40 procent. Bolaget lämnar en utdelning om 3 kronor per aktie för 2021 med kvartalsvis utbetalning om 75 öre per aktie

Lönsamma affärer

Under fjolåret förvärvade Eastnine tre centrala fastigheter - Uptown Park och Uniq i Vilnius samt Zalal i Riga - om drygt 34 000 kvadratmeter för drygt en miljard kronor.

Efter rapportperioden har Eastnine förvärvat en central kontorsfastighet i Poznan, Polen. Nowy Rynek D har utvecklats av Skanska och köpeskillingen om runt 1,3 miljarder kronor ger en direktavkastning (yield) på 6,25 procent, vilket ger förutsättningar för ett 45 procent högre resultat efter skatt och räntor (plus 52 miljoner kronor per år). Affären är inte medräknad i analysen, som avser situationen efter första kvartalet i år.

Skalfördelarna med att växa är stora för Eastnine, ett resultat av hög avkastning och låga fastighetskostnader. I Baltikum och Polen är det vanliga "triple-net-avtal" där hyresgästerna betalar det mesta av fastighetskostnaderna, vilket ger Eastnine en överskottsgrad på 91 procent. Dessutom har bolaget ett unikt stort "yieldgap" med räntekostnader på 2,9 procent (2,3) och en direktavkastning om cirka 5,5 procent på fastigheterna.

Ladda ner och läs den fullständiga analysen i PDF-format här:

<https://www.aktiespararna.se/analysguiden/nyheter/analys-eastnine-eastnine-visar-uthallighet>

Om oss

Detta är ett pressmeddelande från Analysguiden – Aktiespararnas uppdragsanalysverksamhet.

Läs mer här: <https://www.aktiespararna.se/analysguiden>

Bifogade filer

[ANALYS EASTNINE: Eastnine visar uthållighet](#)