

ANALYS Eastnine: Eastnine renodlar sin verksamhet

Fastighetsbolaget renodlar verksamheten genom att avyttra ryska innehavet. Tillväxten i Baltikum är dessutom fortsatt god och vi justerar upp riktkursen.

Avtal om att sälja innehavet i ryska MFG

Innehavet i ryska modekedjan Melon Fashion Group (MFG) har varit lite som en våt filt över Eastnine. Efter kvartalets slut har bolaget ingått ett avtal med det ryska börsnoterade investmentbolaget. Sistema PJSFC om avyttring av hela sitt innehav i MFG. Köpeskillingen beräknas uppgå till cirka 193 MEUR, på skuldfri basis, vilket ska jämföras med det bokförda värdet på 140,2 MEUR vid utgången av det andra kvartalet. I enlighet med redovisningsreglerna har MFG per sista september redovisats till det avtalade priset i rubel, omräknat med valutakurs per balansdagen. Resultatet blir att det bokförda värdet överstiger försäljningspriset med cirka 5 MEUR i dagsläget. Transaktionen måste dock först godkännas av bland andra den ryska konkurrensmyndigheten (FAS) respektive den ryska myndigheten för kontroll av utländska investeringar i Ryssland. Bolaget räknar ändå med att transaktion ska kunna bli klar under 2022, vilket i sådant fall skulle minska bolagets nettobelåningsgrad till cirka 22% mot dagens 38%. Tillskottet av 193 MEUR skulle även medföra att bolaget har gott om utrymme för nya förvärv och goda förutsättningar för att nå sitt mål om ett hyresvärde på 700 MEUR till slutet av 2023.

Fortsatt tillväxt i Baltikum och Polen under Q3

Bolaget fokuserar på kommersiella fastigheter i Vilnius, Riga och sedan det andra kvartalet i år, även i polska Poznan. Det överlägset största segmentet är kontor, som står för cirka 95% av hyresvärdet. Även om inflationen har varit hög på bolagets samtliga marknader, har efterfrågan på kontor i de främsta lägena fortsatt att vara hög, precis som kvartalet innan. Samtliga av Eastnines hyresavtal är indexreglerade, vilket medför att uppräknningen efter KPI-index kommer att leda tillväxt i bolagets hyresintäkter under nästa år, även om det finns en viss avvägning mellan full indexering och eventuellt ökad vakansgrad. Till det ska läggas sommarens förvärv av fastigheten i Poznan, som är fullt uthyrd till Polens största ehandelssajt. Indexuppräknning och en positiv nettouthyrning gör att vi förväntar oss en fin utveckling av bolagets hyresintäkter framöver.

Riktkurs justerad till 127 - 162 kr

Som framgår av en jämförande värdering handlas ett urval noterade fastighetsbolag i genomsnitt till en rabatt på 32% mot rapporterat långsiktigt substansvärde per aktie (EPRA NAV). Vi justerar vår motiverade rikt Kurs för bolaget till 127 - 162 kr (tidigare 100-106) för de kommande 12 månaderna, vilket motsvarar en värdering som relativt det långsiktiga substansvärdet, är i linje med genomsnittet för de andra fastighetsbolagen i vårt urval. Försäljningen av MFG möjliggör ökning av bolagets fastighetsbestånd till 700 MEUR under nästa år, men ger även utrymme för fortsatta investeringar i befintliga projektfastigheter.

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

<https://www.aktiespararna.se/analysguiden/nyheter/analys-eastnine-eastnine-renodlar-sin-verksamhet>

Om oss

Detta är ett pressmeddelande från Analysguiden – Aktiespararnas uppdragsanalysverksamhet.

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

Bifogade filer

[ANALYS Eastnine: Eastnine renodlar sin verksamhet](#)