

ANALYS Eastnine: Förvaltningsresultatet trotsar stigande räntor

Fastighetsverksamheten visar styrka trots stigande räntor. Osäkerheten främst avseende innehavet i MFG är stor men Eastnine handlas till en tilltagen substansrabatt.

Fastighetsverksamheten visar på styrka

Bolagets fastighetsrörelse visar på styrka och fortsätter att leverera bra trots stigande räntor och en sämre konjunktur. Hyresintäkterna har under det första halvåret stigit med 34% till 18,1 MEUR från 13,6 MEUR. Driftnettot har stigit med 41% till 16,9 MEUR från 12,4 MEUR med en överskottsgrad om 93% (89%). Förvaltningsresultatet har ökat ännu mer, strax under 50% till 8,6 MEUR från 5,8 MEUR för årets sex första månader. Detta trots att räntenettot under samma tid ökat till -6,2 MEUR från -4,0 MEUR.

Den positiva ökningen i verksamheten beror på en kombination av indexering av hyresintäkter (cirka 6,6%), förvärvet i Poznan under andra halvåret 2022, minskade centrala kostnader och en ökande uthyrning. Uthyrningsgraden nådde höga 96,3% under det andra kvartalet, vilket gör att hittills i år ligger den på i snitt 96,5%. Resultatet för det första halvåret blev dock -46,6 MEUR, där det högre ränteläget har ökat avkastningskravet, vilket har lett till en negativ effekt från realiserade värdeförändringar. Vidare har rubeln minskat i värde gentemot EUR, vilket har gjort lett till en negativ effekt från omvärderingen av innehavet i Melon Fashion Group (MFG) med över 30 MEUR.

Innehavet i MFG ska ses mer som en option

Innehavet i den ryska modekedjan MFG hänger fortsatt kvar och bolaget har inte kommit närmare en försäljning av innehavet under det andra kvartalet. Bolaget är dock tydliga med att ambitionen att sälja innehavet ligger fast. I det andra kvartalet försvagades rubeln mot euron, vilket gör att innehavet i MFG numera värderas till 162 MEUR mot tidigare 193 MEUR. Men av marknaden förefaller värdet snarare vara noll. Om bolaget lyckas sälja MFG finns det en fin uppsida och möjlighet till nya fastighetsförvärv. För att nå målet om ett fastighetsvärde om 700 MEUR vid utgången av 2023 krävs det att MFG säljs, vilket Analysguiden ser som mer osäkert.

Justerar vårt motiverade värde till 118 – 162 kronor

Som framgår av en jämförande värdering (se sid 8) handlas ett urval noterade fastighetsbolag i genomsnitt till en rabatt om 38% mot rapporterat långsiktigt substansvärde per aktie (EPRA NAV). Eastnine handlas till en substansrabatt på 52%, vilket tyder på att marknaden har prisat in en fortsatt negativ påverkan på förvaltningsresultatet från höjda räntor samt satt ett värde om noll kronor för innehavet i MFG. Givet att vi ser fortsatta räntehöjningar och en ökad osäkerhet kring en eventuell försäljning av MFG justerar vi vårt motiverade värde till 118 – 162 kronor från tidigare 127 – 162 kronor för de kommande 12 månaderna. Sett till vad marknaden handlar aktien till i dagsläget, förefaller en hel del av det vi också ser redan vara diskonterat i aktiekursen.

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

<https://www.aktiespararna.se/analysguiden/nyheter/analys-eastnine-forvaltningsresultatet-trotsar-stigande-rantor>

Om oss

Detta är ett pressmeddelande från Analysguiden – Aktiespararnas uppdragsanalysverksamhet.

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

Bifogade filer

[ANALYS Eastnine: Förvaltningsresultatet trotsar stigande räntor](#)