

ANALYS Eastnine: Förvaltningen slår nytt rekord

Innehavet i MFG har tyngt aktien och senaste förhandlingarna har fallit. Marknadens förväntningar på fastighetsbolaget är låga och Analysguiden upprepar motiverat värde.

Förvaltningsresultatet ökade kraftigt

Årets första kvartal inleder med ännu ett rekordkvartal, där förvaltningsresultatet landade på 4,5 MEUR, en ökning med 26% jämfört med kvartalet innan och hela 70% jämfört med samma kvartal för ett år sedan. Detta trots kontinuerligt ökande räntekostnader, till följd av kraftigt höjda räntorna under de senaste tolv månaderna.

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 96,6% under kvartalet, vilket kan bli utmanande att toppa framöver.

Resultatet för det första kvartalet landade på -11,7 MEUR, drivet av ett ökat avkastningskrav från det högre ränteläget där realiserade värdeförändringar påverkade med -16,8 MEUR från fastigheter och -1,3 MEUR från derivat.

Oklart när MFG säljs nu när affären avbröts

Bolagets innehav i den ryska modekedjan Melon Fashion Group (MFG) har varit som en våt filt över Eastnine. Under det fjärde kvartalet slöts ett avtal med det ryska börsnoterade investmentbolaget Sistema PJSFC om att de skulle förvärva MFG för 193 MEUR på skuldfri basis. Affären föll trots godkännande från de ryska myndigheterna. Bolaget har nu fortsatta diskussioner med andra intressenter, men helt klart var detta inte ett besked som vare sig vi eller marknaden hade hoppats på.

Vi utgår fortsatt från att innehavet kommer att säljas, vilket skulle minska bolagets nettobelåningsgrad ordentligt. Det skulle även ge bolaget utrymme till nya förvärv och möjligheter att nå sitt mål om ett fastighetsvärde på 700 MEUR till slutet av 2023.

Riktkursen oförändrad om 127 - 162 kr

Som framgår av en jämförande värdering (se sid 8) handlas ett urval noterade fastighetsbolag i genomsnitt till en rabatt om 35% mot rapporterat långsiktigt substansvärde per aktie (EPRA NAV). Eastnine handlas nu till en substansrabatt på 57%, vilket tyder på att marknaden verkar ha prisat in en fortsatt negativ påverkan på förvaltningsresultatet från höjda räntor samt satt ett värde om noll kronor för innehavet i MFG. Justerat för ett sådant scenario är bolagets substansrabatt ändå högre än för jämförelsegruppen.

Vi behåller därför vår motiverade riktkurs för bolaget på 127 - 162 kr för de kommande 12 månaderna och konstaterar att marknaden redan verkar ha diskonterat det värsta i och med den kraftiga rabatten.

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

<https://www.aktiespararna.se/analysguiden/nyheter/analys-eastnine-forvaltningen-slar-nytt-rekord>

Om oss

Detta är ett pressmeddelande från Analysguiden – Aktiespararnas uppdragsanalysverksamhet.

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

Bifogade filer

[ANALYS Eastnine: Förvaltningen slår nytt rekord](#)