

## ANALYS Eastnine: Stark avslutning på 2022

**Stark avslutning på 2022 med ökade hyresintäkter och en föreslagen utdelningshöjning på 13%. Givet det makroekonomiska klimatet upprepar vi konservativt vår riktkurs.**

### Hyresintäkterna upp 41% under året

Kraftig ökning av hyresintäkterna under året till 30,3 MEUR, mycket drivet av sommarens förvärv av fastigheten i polska Poznan och en stigande uthyrningsgrad. I det sista kvartalet landade hyresintäkterna på 8,5 MEUR, upp 56% jämfört med året innan. Driftnettet ökade med 43% till 27,5 MEUR på årsbasis och hela 70% till 7,8 MEUR i det fjärde kvartalet. Uthyrningsgraden nådde rekordhög 96% vid utgången av 2022, en ökning från 90% vid samma tidpunkt året innan.

Som en effekt steg förvaltningsresultatet kraftigt under året, över 40% till 13,4 MEUR och dubblades i det fjärde kvartalet. Årets resultat slutade på 108,6 MEUR, där 96,6 MEUR avser orealiserade värdeförändringar, fördelat på fastigheter 9,4 MEUR, innehavet i MFG 70,8 MEUR och derivat 12,4 MEUR. Total erhållen utdelning under året från MFG uppgick till 7,1 MEUR.

### Försäljningen av MFG drar ut något på tiden

Innehavet i ryska modekedjan Melon Fashion Group (MFG) har varit lite som en våt filt över Eastnine. I början av det fjärde kvartalets slöt bolaget ett avtal med det ryska börsnoterade investmentbolaget Sistema PJSFC om avyttring av hela sitt innehav i MFG. Köpeskillingen, på skuldfri basis, uppgår till 193 MEUR och bolaget har nu erhållit godkännande från de ryska myndigheterna till affären. Men fortsatt är det ytterligare villkor som väntar på att uppfyllas, vilka ligger utanför dess kontroll. Själva hoppas bolaget på att affären kan bli genomförd under det första kvartalet 2023, men vi räknar med att den blir klar någon gång under det första halvåret. En försäljning skulle minska bolagets nettobelåningsgrad till under 23% mot dagens 38%. Det skulle även ge bolaget utrymme till nya förvärv och goda möjligheter att nå sitt mål om ett fastighetsvärde på 700 MEUR vid slutet av 2023.

### Föreslagen utdelning höjs med 13%

Som avslutning till det starka året lägger styrelsen fram förslag om att årets utdelning ska höjas med 13% till 3,40 kronor, att utbetalas i fyra lika delar över året.

### Behåller riktkursen oförändrad om 127 - 162 kr

Som framgår av en jämförande värdering handlas ett urval noterade fastighetsbolag, efter en kraftigare uppgång under de senaste tre månaderna, i genomsnitt till en rabatt om 25% mot rapporterat långsiktigt substansvärde per aktie (EPRA NAV). Mot bakgrund av det geopolitiska och makroekonomiska klimatet samt att ytterligare räntehöjningar ligger i korten, väljer vi att vara konservativa och behåller vår motiverade rikt Kurs för bolaget på 127 - 162 kr för de kommande 12 månaderna. Men vi kan i dagsläget ändå konstatera att bolaget fortsatt handlas till en väl kraftig rabatt och vi räknar med att den kommer att minska när försäljningen av MFG slutförs.

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

<https://www.aktiespararna.se/analysguiden/nyheter/analys-eastnine-stark-avslutning-pa-2022>

## Om oss

---

Detta är ett pressmeddelande från Analysguiden – Aktiespararnas uppdragsanalysverksamhet.  
Läs mer här: <https://www.aktiespararna.se/analysguiden>

## Bifogade filer

---

[ANALYS Eastnine: Stark avslutning på 2022](#)