

## KOMMENTAR Eastnine: Nu ett renodlat fastighetsbolag

**Fastighetsbolaget Eastnine aviserade en avyttring av det ryska innehavet MFG. Avyttringen frigör kapital och bolaget befinner sig i en gynnsam situation med fokus på lönsam tillväxt.**

### **Avyttring av det ryska innehavet har slutförts**

Innehavet i den ryska modekedjan Melon Fashion Group (MFG) har legat som en våt filt över bolaget. Under det första kvartalet föll affären med det ryska investmentbolaget Sistema PJSFC. Osäkerheten kring om en ny affär skulle komma till stånd har sedan dess varit stor. Men i början av augusti har bolaget skingrat denna osäkerhet. Det har inte bara funnit en ny köpare i ryska LLC GEM Invest utan affären har även kunnat slutföras och slutbetalas inom två veckor.

Köpeskillingen uppgick till 15,6 miljarder rubel, vilket har satts in på ett europeiskt bankkonto. Efter genomförd valutaväxling har nu bolaget erhållit motsvarande 144 meur från försäljningen. I samband med rapporten för det andra kvartalet värderades innehavet i MFG till 162 meur, vilket innebär att en realiserad negativ valutaeffekt om cirka 18 meur kommer att uppstå nu i det tredje kvartalet.

### **Möjligt förvärvsutrymme på närmare 300 meur**

Bolaget har haft som mål att till slutet av året uppnå ett fastighetsvärde om 700 meur. Per den 30 juni 2023 uppgick fastighetsvärdet till 582 meur, vilket gör att vi inte ser några problem med att det målet inte skulle nås.

I dag har bolaget en nettobelåningsgrad om 41% enligt den senaste rapporten. I och med försäljningen av MFG har nettobelåningsgraden nu sjunkit till 27%. Om bolaget väljer att förvärva genom att låna ytterligare belopp motsvarande köpeskillingen finns det ett förvärvsutrymme på närmare 300 meur.

Trots förvärv i den storleken skulle nettobelåningsvärdet endast nå strax över 50% vilket bolaget verkar komfortabla med. Utan belåning kan bolaget nå sitt mål och hålla nettobelåningsgraden till strax över 40%.

### **Gynnsam situation med fokus på lönsam expansion**

Förutom målet om ett fastighetsvärde om 700 meur har bolaget också som mål att förvaltningsresultatet ska uppgå till 25 meur mätt som aktuella intjäningsförmåga vid utgången av detta år. Förvärvet i Poznan i maj 2022 adderade, förutom 120 meur i fastighetsvärde, även ett förvaltningsresultat som ökade med över 5 meur.

Idag uppgår bolagets förvaltningsresultat enligt bolagets senast aktuella intjäningsförmåga till 16,2 meur. För att nå målet om 25 meur i förvaltningsresultat motsvarar det förvärv av två likande fastigheter som den som förvärvades i Poznan. Finansiellt är detta möjligt, men utmaningen är nog att hitta tillräckligt attraktiva fastigheter med en avkastningsyield runt 6 – 7%.

Nära till hands ligger att bolaget sneglar på Skanskas nybyggda grannfastighet Nowy Rynek E i Poznan, som ett tänkbart första förvärvsobjekt. Men bolaget behöver inte ha direkt bråttom utan befinner sig i en gynnsam sits. När andra fastighetsbolag funderar på skuldsanering och refinansieringsrisker kan Eastnine i stället fundera på en fortsatt lönsam expansion.

## Substansvärdet uppgår till cirka 220 kronor

Efter försäljningen av MFG och med hänsyn tagen till valutakurssvängningarna efter det andra kvartalet uppgår bolagets substansvärde till cirka 18,70 EUR/aktie (motsvarande cirka 220 SEK/aktie), fördelat på fastigheter 10,90 EUR (128 SEK) och kassa 7,80 EUR (92 SEK).

Tidigare har bolaget dragits med en substansrabatt på över 50%, mycket på grund av innehavet i MFG. Nu när det innehavet inte längre finns kvar har marknaden handlat upp aktien över 30% på kort tid. Idag handlas bolagets aktie till runt 150 kronor och substansrabatten uppgår i dagsläget till lite över 30%. Det är i nivå med exempelvis Hufvudstaden.

## Stor möjlighet att fondbolag visar intresse för aktien

I vår senaste rapportkommentar som publicerades 13 juli 2023 skissade vi på ett förvaltningsresultat per aktie motsvarande 0,66 EUR/aktie eller 7,44 SEK/aktie. Beroende på om bolaget värderas utifrån en multipel på förvaltningsresultatet eller till en substansrabatt i nivå med sin referensgrupp, ansåg Analysguiden att ett rimligt värde låg någonstans mellan 118 – 162 kronor för de kommande tolv månaderna.

Med tanke på de möjligheter som bolaget nu har, finns det helt klart mer uppsida i aktien och Analysguiden ämnar återkomma med en uppdaterad prognos om vad vi tror utfallet kan bli för 2023 och även nästa år i samband med nästa rapportkommentar.

En som delar uppfattningen om att bolaget har mer att ge är dess styrelseledamot och storägare Peter Elam Håkansson, som under augusti köpt ytterligare aktier i omgångar. Även Bonnier Fastigheter har köpt fler aktier i bolaget. Nu när det ryska innehavet är borta kan Eastnine även kunna komma att ingå i fondbolagens portföljer, vilket skulle öka intresset för bolaget och troligen minska substansrabatten ytterligare.

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

<https://www.aktiespararna.se/analyser/kommentar-eastnine-eastnine-ar-nu-ett-renodlat-fastighetsbolag>

## Om oss

---

Detta är ett pressmeddelande från Analysguiden – Aktiespararnas uppdragsanalysverksamhet.

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

## Bifogade filer

---

[KOMMENTAR Eastnine: Nu ett renodlat fastighetsbolag](#)