



ERIK PENSER BANK

Penser Access | Fastighetsutveckling | Sverige | 06 mars 2023

Eastnine

MFG-affären avbryts

Försäljning av innehavet i Melon Fashion Group (MFG) avbryts


I oktober 2022 ingick Eastnine ett avtal med det ryska investmentbolaget Sistema PJSC om avyttring av hela innehavet (ca 36%) i den ryska modekedjan Melon Fashion Group för cirka EUR 193mn. Transaktionen var föremål för ett antal villkor, inklusive att godkännanden erhöles från den ryska konkurrensmyndigheten (FAS) samt den ryska myndigheten för kontroll av utländska investeringar i Ryssland. Godkännande från ryska myndigheter erhöles i december 2022 och Eastnines bedömning var att transaktionen skulle kunna slutföras under Q1'23.

Jakten på en ny köpare fortsätter

Eastnine har nu meddelat att de återstående villkoren inte kunnat uppfyllas samt att parterna bedömer att de inte kommer göra det, varför de väljer att avbryta affären helt. Eastnine meddelade samtidigt att de fortsätter med arbetet att hitta en ny köpare.

Både renodling av bolaget och tillväxtmöjligheterna begränsas

Avyttring av MFG-innehavet skulle innebära att Eastnine skulle blivit ett renodlat fastighetsbolag och där den kontanta ersättningen på EUR 193mn skulle skapat tillväxtmöjligheter. Ett av Eastnines verksamhetsmål är renodling av bolaget och öka fastighetsbeståndet till 700 miljoner under 2023. Avyttringen av MFG-innehavet är en viktig faktor för att dessa mål ska uppnås under 2023.

Estimatändring				Prognos (m€)					Värde och risk													
	23e	24e	25e		2022	2023e	2024e	2025e	Motiverat värde	140 - 145 kr												
Hysesintäkter	0,0%	0,0%	0,0%	Hysesintäkter	30	36	37	38	Aktiekurs	110 kr												
Förvaltningsresultat	0,0%	0,0%	0,0%	Hyrestillväxt	41%	18%	3%	3%	Riskenivå	Medium												
Långsiktigt NAV per aktie	0,0%	0,0%	0,0%	Driftnetto	27	33	34	35	<div>Kursutveckling 12 mån</div> 													
Kommande händelser				Överskottsgrad	91%	92%	92%	91%														
Q4 - rapport	08 februari 2023			Förvaltningsresultat	13	16	16	17														
Q1 - rapport	03 maj 2024			Förvaltningsresultat, tillväxt	43%	19%	3%	3%														
Bolagsfakta (m€)				Långsiktigt NAV per aktie	22,2	22,6	22,9	23,2	<div>Intressekonflikter</div> <table><tr><th></th><th>Yes</th><th>No</th></tr><tr><td>Likviditetsgarant</td><td></td><td>✓</td></tr><tr><td>Certified adviser</td><td></td><td>✓</td></tr><tr><td>Transaktioner 12m</td><td></td><td>✓</td></tr></table>			Yes	No	Likviditetsgarant		✓	Certified adviser		✓	Transaktioner 12m		✓
	Yes	No																				
Likviditetsgarant		✓																				
Certified adviser		✓																				
Transaktioner 12m		✓																				
Antal aktier	22m			Långsiktig NAV, tillväxt	27%	2%	1%	1%														
Börsvärde	248			CEPS	0,6	0,7	0,7	0,7														
Nettoskuld	308			CEPS, tillväxt	42%	14%	2%	2%														
EV	248			P/Förvaltningsresultat per aktie	17,5x	15,0x	14,8x	14,5x														
Free float	45%			P/CEPS	17,9x	16,0x	15,7x	15,4x														
Daglig handelsvolym, snitt	11k			Implicit yield	9,3%	10,9%	11,3%	10,8%														
Bloomberg Ticker	EAST SS EQUITY			ROE	25,4%	3,1%	3,1%	3,1%														
Analytiker				Utdelning per aktie	0,3	0,3	0,3	0,3														
Rodriguez Meshe				EBITDA/Räntekostnader	2,5x	2,4x	2,3x	2,3x														
rodriguez.meshe@penser.se				Snittränta	2,9%	3,7%	3,8%	3,7%														

Disclosure

Denna publikation (nedan "Publikationen") har sammanställts av Erik Penser Bank AB (nedan "Banken") i informationssyfte, för allmän spridning, och är inte avsedd att vara rådgivande. Banken har tillstånd att bedriva bank- och värdepappersverksamhet och står under svenska Finansinspektionens tillsyn. Innehållet har grundats på information från allmänt tillgängliga källor vilka bedömts som tillförlitliga. Sakinnehållets riktighet och fullständighet liksom lämnade prognoser och rekommendationen kan dock aldrig garanteras av Banken.

Som ett steg i utformandet av Publikationen har det analyserade bolaget (nedan "Bolaget") verifierat faktainnehållet i Publikationen. Bolaget kan dock aldrig påverka de delar av Publikationen som innefattar slutsatser eller värderingar.

Åsikter som lämnats i Publikationen är analytikerns egna åsikter vid tillfället för upprättandet av Publikationen och dessa kan ändras. Det lämnas ingen försäkran om att framtida händelser kommer att vara i enlighet med åsikter framförda i Publikationen. Informationen i Publikationen ska inte uppfattas som en uppmaning eller råd att ingå transaktioner. Informationen tar inte heller sikte på enskilda mottagares kunskaper och erfarenheter av placeringar, ekonomiska situation eller investeringsmål. Publikationen utgör därmed inget investeringsråd och ska inte heller uppfattas som sådan. Detta innebär att investeringsbeslut baserat på Publikationen alltid fattas självständigt av investeraren och Banken fransäger sig därmed allt ansvar för eventuell förlust eller direkt/indirekt skada som grundar sig på användandet av denna Publikation. Placeringar i finansiella instrument är förenade med ekonomisk risk då dessa både kan öka och minska i värde. Att en placering historiskt haft en god värdeutveckling är ingen garanti för framtiden.

Motiverat värde och risk

Det motiverade värdet speglar ett värde för aktien per den dag analysen publicerats i ett intervall motsvarande ca 5-10%. Banken använder sig av en rad olika värderingsmodeller för att värdera finansiella instrument såsom till exempel kassaflödesmodeller, multipelvärdering samt styckningskalkyler.

Värderingsmetod och ansats för att bestämma motiverat värde ska framgå av analysen och kan variera från bolag till bolag. Väsentliga antaganden för värderingen baseras på vid var tid tillgänglig marknadsdata och ett enligt oss rimligt scenario för bolagets framtida utveckling. Värderingsmetoden ska läsas tillsammans med riskklassificeringen. Vad gäller riskklassificeringen: klassificeras aktien enligt skalan Hög, Medel, Låg utifrån ett antal kända parametrar som är relevanta för Bolaget. En generell riktlinje för att klassificeras som låg risk är att Bolaget har positivt kassaflöde och att ingen enskild faktor påverkar omsättningen mer än 20%. Motsvarande generella beskrivning av hög risk är att Bolaget inte nått positivt kassaflöde alternativt att en enskild faktor påverkar omsättningen mer än 50%.

För mer detaljerad information om värderingsmodeller klicka [här](#).

Allmänt

Bankens medgivande krävs om hela eller delar av denna Publikation mångfaldigas eller sprids. Publikationen får inte spridas till eller göras tillgänglig för någon fysisk eller juridisk person i USA (med undantag av vad som framgår av Rule 15a – 16, Securities Exchange Act of 1934), Kanada eller något annat land som i lag fastställt begränsningar för spridning och tillgänglighet av innehåll i Publikationen.

Bankens analysavdelning regleras av organisatoriska och administrativa regelverk som inrättats i syfte att förebygga och förhindra intressekonflikter och att säkerställa analytikernas objektivitet och oberoende. För att förebygga intressekonflikter har Banken bl. a. vidtagit åtgärder för att förhindra otillbörlig informationsspridning, även kallade 'Chinese Walls'. Analysavdelningen är därmed fysiskt avskild från Corporate Finance-avdelningen som inte heller får delta i framtagandet eller lämna synpunkter på en publikation. Banken har även interna regler för att hantera eventuella intressekonflikter mellan analytikern, Bolaget och Banken.

Det kan dock, från tid till annan, förekomma att Banken utför uppdrag för ett bolag som är omnämnt i en Publikation. Banken kan bl. a. vara rådgivare eller emissionsinstitut till bolaget eller likviditetsgarant i ett av bolagets värdepapper. Om så är fallet har det angivits i Publikationen. Banken, dess ägare, styrelseledamöter eller anställda kan äga aktier i det analyserade bolaget. Banken har dock utarbetat interna restriktioner för när anställdas handel får ske i ett finansiellt instrument som är föremål för analysen samt utformat interna regler för anställdas egna affärer som gäller för analytiker. Alla anställda i Banken ska redovisa sina innehav i värdepapper samt alla transaktioner. Den analytiker som har utarbetat Publikationen, och andra medverkande som har vetskap om analysens slutsats, får inte för egen räkning handla i berörda finansiella instrument eller med därtill relaterade finansiella instrument.

Banken betalar lön till analytiker som även kan bestå av vinstdelning av Bankens resultat men aldrig knutet till en annan avdelnings ekonomiska resultat.

Den i Publikationen lämnade analysen har utförts i enlighet med villkoren för tjänsten "Penser Access" som Banken utför åt Bolaget. Klicka [här](#) för mer information om tjänsten.

Om annat inte uttryckligen anges i Publikationen uppdateras analysen kvartalsvis samt när Bankens analysavdelning finner att så är påkallat av t.ex. väsentliga förändrade marknadsförutsättningar eller händelser relaterade till det analyserade bolaget eller finansiella instrument.

Banken erhåller ersättning från Bolaget för tjänsten Penser Access.

Erik Penser Bank (publ.)

Apelbergsgatan 27 Box 7405 103 91 STOCKHOLM

tel: +46 8 463 80 00 fax: +46 8 678 80 33 www.penser.se