

GENOVA

Pressmeddelande

Stockholm 25 maj 2018

Genova Property Groups delårsrapport januari-mars 2018

Kvartalet januari-mars 2018

- Hyresintäkterna uppgick till 31 Mkr (25)
- Rörelseresultatet uppgick till 25 Mkr (32)
- Resultat efter skatt uppgick till 30 Mkr (29)
- Resultat per stamaktie uppgick till 0,36 kr (0,37)

Väsentliga händelser under och efter kvartalet

- I januari färdigställdes Brf Storsjöstrand i Östersund och inflyttning skedde i samtliga 53 bostäder. Inflyttningarna medförde inflöde av likvida medel till Genova om cirka 100 Mkr.
- I februari tecknade Genova avtal om förvärv av fastigheten Instrumentet 2 i Örnberg, Stockholm, till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 166 Mkr före avdrag för latent skatt och en total uthyrbar area om 6 000 kvm. Tillträdesdagen var den 28 mars 2018.
- Under februari skedde färdigställande och inflyttning av den första etappen i Brf Balneum i Gröndal. Färdigställande och inflyttningar kommer sedan att ske löpande fram till sensommaren 2018. Inflyttningarna medför ett nettoinflöde av likvida medel om cirka 400 Mkr.
- I mars tecknades avtal om förvärv av fastigheten Veddesta 5:12 i Järfälla, Stockholm, till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 188 Mkr före avdrag för latent skatt. Fastigheten, med total uthyrbar area om 5 600 kvm, är fullt uthyrd till HOOM Home & Hotel på ett 20-årigt hyresavtal och har ett årligt hyresvärde om cirka 11 Mkr. Tillträdesdag var den 2 maj 2018.
- I mars frånträdde fastigheten Knarrarnäs 6 och fastigheten Brynjan 5 tillträdde. Båda fastigheterna ingick i den bytesaffär med Klöver som genomfördes i oktober 2017. I april tillträdde också fastigheterna Mackmyra 20.18 och 20.19 som förvärvades i december 2017.
- Under kvartalet har en bostad sålts till ett underliggande försäljningsvärde om 2 Mkr i slutförsäljningen av den andra etappen av projektet Botanikern i Uppsala. Över 90 procent av de två första etapperna är sålt. Under sommaren sker säljstart av den tredje och sista etappen.
- I april relansades och säljstartades projektet Liljegatan 1 i Uppsala där tre hus kommer uppföras om totalt 48 lägenheter. En anpassning av projektet har genomförts under året utifrån de förändrade marknadsförutsättningarna. Totalt 12 bostäder har sålts sedan lanseringen, motsvarande 50 procent av den första etappen. Byggstart av projektet sker under tredje kvartalet 2018.
- I april tecknades ett nytt hyresavtal om cirka 1 700 kvm i fastigheten Viby 19:2 i Upplands-Bro till Popup Padel AB. Hyresavtalet löper i 3,5 år med en årshyra om cirka 1 Mkr.
- Genova tecknade i april hyresavtal om cirka 3 600 kvm. Årligt hyresvärde uppgår till närmare 5,3 Mkr med löptider på 10 respektive 15 år. I Stockholm och fastigheten Lillsätra 2 har Sungard Availability Services förlängt närmare 2 100 kvm fram till 2028 med ett årligt hyresvärde om cirka 2,6 Mkr. I Uppsala och fastigheten Luthagen 13:2 har Uppsala Läns Landsting för Folktandvårdens räkning utökat och förlängt hyresavtal om cirka 1 500 kvm fram till 2033 med ett årligt hyresvärde om cirka 2,7 Mkr.
- I april tecknades ett hyresavtal om cirka 5 000 kvm i Knivsta med Norlandia för uppförande av ett äldreboende och förskola med planerad byggstart under andra halvåret 2018. Hyresvärdet bedöms till cirka 9,5 Mkr på årsbasis och fördelar sig på en 20-årig löptid för äldreboendet och 15 år avseende förskolan. Hyresavtalet med Norlandia är villkorat av bygglov.
- I maj tecknades hyresavtal om cirka 7 100 kvm i Norrtälje med Norlandia för uppförande av ett äldreboende och en förskola. Hyresvärdet bedöms till cirka 15 Mkr på årsbasis och hyresavtalet löper på 15 år. Hyresavtalet är villkorat av ändring av detaljplanen och byggstart är planerad under 2019.

VD har ordet

Vi börjar 2018 med ett stabilt första kvartal med ökat förvaltningsresultat och fortsatt stigande intjäningsförmåga från ett växande fastighetsbestånd. Kvartalet präglades av flera förvärv och hög aktivitet inom uthyrning med både nya hyresavtal och flera förlängningar. Inom bostadsutvecklingen påbörjades inflyttningar i två av våra projekt och i april lanserades projektet Liljegatan 1 i Uppsala på nytt med positivt mottagande.

Under första kvartalet fortsatte vi att arbeta i högt tempo inom vår förvaltningsverksamhet och tecknade avtal om förvärv av två fastigheter i Storstockholm, dels en skolfastighet i strategiskt läge i Örnberg, dels en nybyggd fastighet i Järfälla uthyrd som modernt lägenhetshotell. Därtill tillträdde vi fastigheter i Huddinge och Gävle. Vi upplever att det finns ett stort utbud av intressanta affärer för oss att utvärdera i den kommersiella fastighetssektorn och vår ambition är att fortsätta växa med rätt förvärv – fastigheter som ökar intjäningen med stabila kassaflöden och samtidigt har potential för en framtida utveckling av bostäder eller lokaler för samhällsfastigheter.

En hög aktivitet även inom fastighetsförvaltningen resulterade i framgångsrika nyuthyrningar och avtalsförlängningar under och efter kvartalet. Bland annat tecknade vi förlängda hyresavtal med långa löptider med Folkandvärden i Luthagen i Uppsala och för vår fastighet i Sättra i Stockholm. Totalt tecknades hyresavtal om cirka 17 500 kvm med ett totalt kontraktsvärde om cirka 480 Mkr.

Vår växande förvaltningsverksamhet innebär att Genova står tryggt och starkt i den fortsatt avvaktande bostadsmarknaden. Tillsammans med en god finansiella ställning innebär stabila kassaflöden från förvaltningen att vi har möjlighet att fortsätta växa med förvärv och noga utvalda och planerade bostadsutvecklingsprojekt anpassade till rådande marknadsförutsättningar. Exempel på sådana projekt är den planerade byggnationen av samhällsfastigheter i Knivsta och Norrtälje där vi under våren tecknade hyresavtal med samhällsaktören Norlandia för drift av äldreboenden och förskoleverksamhet. Vi ser ett behov av nya funktionella samhällsfastigheter i framväxande bostadsområden och där kan och vill Genova vara en aktiv part.

Inom vår bostadsutvecklingsdel påbörjades inflyttning av samtliga bostäder i Storsjöstrand i Östersund och i första etappen av Balneum, Gröndal i början av året. Vi är glada över att projekten har genomförts framgångsrikt enligt plan och det är förstås viktigt för Genova med den betydande förstärkning av likviditet och balansräkning som de successiva inflyttningarna under första halvåret innebär. Samtidigt har vi under kvartalet haft färre bostäder till försäljning, något som växlar över tid med projektens planering, och därav lägre försäljningsintäkter från bostadsförsäljning.

Vårt projekt, Liljegatan 1, i Uppsala lanserades på nytt i april efter att vi lyssnat på kunderna och gjort vissa anpassningar för att ge bättre förutsättningar för försäljning. Mottagandet har varit positivt och vi har hittills sålt 12 bostäder i första etappen, motsvarande 50 procent av antalet bostäder.

Efter ett stabilt första kvartal har vi siktet inställt på att fortsätta stärka den långsiktiga intjäningen inom vårt förvaltningsben genom ytterligare förvärv som passar Genovas portfölj och att driva kloka bostadsutvecklingsprojekt som kunderna efterfrågar.

Michael Moschewitz, VD

Delårsrapporten i sin helhet finns tillgänglig på Genovas webbplats: www.genovapropertygroup.se.

För ytterligare information, vänligen kontakta:

VD, Michael Moschewitz, telefon 070-713 69 39, michael.moschewitz@genova.se

CFO, Edvard Schéele, telefon 0703 99 69 90, edvard.scheele@genova.se



Om Genova

Genova Property Group AB (publ) är ett fastighetsbolag med tre affärsområden; förvaltningsfastigheter, bostadsproduktion och samhällsfastigheter, och med fokus främst på Stockholms- och Uppsalaregionerna. Per den 31 mars 2018 ägde bolaget fastigheter till ett värde om drygt 1,9 miljarder kronor och en uthyrbar yta om cirka 119 500 kvm samt innehade cirka 5 200 bostadsbyggrätter.

Denna information är sådan information som Genova Property Group AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande 25 maj 2018 kl 08.15 CET.

Genova Property Group – Jakobsbergsgatan 7 – 111 44 Stockholm – www.genova.se

