

Pressmeddelande

Stockholm 11 mars 2021

Genova förvärvar portfölj av samhällsfastigheter i Storstockholm för 970 Mkr

Genova har idag ingått avtal om förvärv av fyra samhällsfastigheter belägna i attraktiva områden i Storstockholm till ett underliggande fastighetsvärde om 970 Mkr med tillträde 31 mars 2021.

Förvärvet i korthet:

- Genova förvärvar fyra samhällsfastigheter för 970 Mkr med en sammanlagd uthyrningsbar yta om cirka 42 300 kvm (motsvarande cirka 23 000 kr/kvm).
- Fastigheterna är strategiskt belägna i växande områden med bra kommunikationer och kompletterar Genovas befintliga fastighetsbestånd i Storstockholm.
- De största hyresgästerna är Internationella Engelska Skolan, Botkyrka kommun, Värmdö Tekniska Gymnasium samt Värmdö kommun som driver Gustavsbergs Gymnasium.
- Den genomsnittliga återstående hyresavtalstiden är cirka 5 år och hyresintäkterna uppgår årligen till cirka 59 Mkr med ett bedömt driftnetto om cirka 46 Mkr, varav cirka 80 procent av hyresintäkterna kommer från hyresgäster med offentligt finansierad verksamhet.
- Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår vid tidpunkten för förvärvet till cirka 97 procent med en genomsnittlig hyresnivå om cirka 1 300 kr/kvm exkluderat tillägg.
- Tillträde kommer ske den 31 mars 2021.
- Förvärvet kommer att finansieras genom befintliga medel och nyupptagna bankkreditfaciliteter.

De förvärvade fastigheterna

De förvärvade fastigheterna utgörs av Degeln 1 och Brandsprutan 2 i Täby, Gustavsberg 1:316 i Värmdö och Trädgårdsmästaren 14 i Botkyrka. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppgår till cirka 42 300 kvm. Fastigheterna är belägna i strategiska lägen med närhet till bra kommunikationer och i nära anslutning till expansiva områden. De totala hyresintäkterna på årsbasis uppgår till cirka 59 Mkr med ett bedömt driftnetto om cirka 46 Mkr. Bland hyresgästerna återfinns främst skolor och kommunal verksamhet såsom Internationella Engelska Skolan, Botkyrka Kommun, Värmdö Tekniska Gymnasium och Värmdö Kommun som driver Gustavsbergs Gymnasium. Den genomsnittliga återstående hyresavtalstiden uppgår till cirka 5 år.

Tillträde kommer ske den 31 mars 2021. Fastigheterna förvärvas genom bolag och köpeskillingen baseras på ett överenskommet fastighetsvärde om 970 Mkr före avdrag för latent skatteskuld, motsvarande cirka 23 000 kr/kvm. Säljare är Profi Fastigheter.

”Det här är ett strategiskt förvärv som passar Genova mycket väl vad gäller både geografi och profil. Genom affären tar vi ett rejält tillväxtkliv på huvudmarknaden Storstockholm och våra hyresintäkter från samhällsfastigheter och bostäder närmar sig 60 procent. Portföljen kommer bidra med väsentligt stärkt intjäningsförmåga och förvaltningsresultat från stabila hyresgäster samtidigt som fastigheterna erbjuder värdepotential genom aktiv förvaltning.”, kommenterar Michael Moschewitz, VD för Genova Property Group.

Preliminär bedömd intjäningskapacitet proforma

I syfte att beskriva Förvärvets effekter på Genovas intjäningskapacitet har en bedömd intjäningskapacitet per 31 mars 2021 upprättats så som om Förvärvet genomförts och tillträtts den 31 mars 2021. Den bedömda intjäningskapaciteten per 31 mars 2021 är endast tänkt att beskriva en hypotetisk situation och utgör inte, och ska inte heller jämföras med, en prognos för Genovas finansiella ställning eller resultat för innevarande år eller kommande tolv månader.

GENOVA

Den preliminära bedömda intjäningskapaciteten proforma, som endast avser fastigheter under förvaltning, har upprättats som att förvärvet genomförts och tillträtts i sin helhet den 31 mars 2021. Denna preliminära bedömda intjäningskapaciteten proforma tar sin utgångspunkt i Genovas redovisade bedömda intjäningskapacitet per 31 december 2020 och i de fastigheter som Genova ägde per 31 december 2020 samt kontrakterade hyresintäkter och aktuella fastighetskostnader vid samma tidpunkt.

Kostnader för central administration för fastighetsförvaltningen baseras på bedömda kostnader på tolmånadersbasis utifrån storlek och omfattning på den centrala administrationen vad avser fastighetsförvaltningen per 31 december 2020 (kostnader för central administration för projektutvecklingsverksamheten är ej beaktat häri).

Genovas andel av förvaltningsresultat från joint ventures är beräknade enligt motsvarande principer för fastigheter som konsolideras i Genovas räkenskaper och som redogörs nedan. Finansnettot har beräknats utifrån Genovas genomsnittliga räntenivå per 31 december 2020 om 2,1 procent på räntebärande skulder per 31 december 2020. Ingen ränteintäkt på likvida medel har antagits. Tillkommande räntekostnader som en effekt av ökning av räntebärande skulder har beräknats utifrån den genomsnittliga räntenivån för bankkreditfaciliteter om 2,1 procent per 31 december 2020.

(Mkr)	31 december 2020	Förvärvet	Proforma 31 mars 2021
Hyresvärde	269	61	330
Vakans	-7	-2	-9
Hyresintäkter	262	59	321
Fastighetskostnader	-61	-13	-74
Driftnetto	201	46	247
Central administration för fastighetsförvaltning	-13	-1	-14
Genovas andel av förvaltningsresultat från JV:n	12	0	12
Finansnetto	-90	-13	-103
Förvaltningsresultat	110	32	142

För ytterligare information, vänligen kontakta:

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

OM GENOVA

Genova Property Group AB (publ) är ett modernt och personligt fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar fastigheter med fokus på Storstockholm och Uppsala. Per den 31 december 2020 ägde bolaget fastigheter till ett värde om cirka 5,4 miljarder kronor med en uthyrbar yta om cirka 190 000 kvm samt innehade cirka 5 890 bostadsbyggrätter. Genovas preferensaktier och stamaktier är sedan den 12 juni respektive 30 juni 2020 upptagna till handel på Nasdaq Stockholm.

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 den 11 mars 2021 kl 13:00 CET.

Genova Property Group – Smålandsgatan 12 – 111 46 Stockholm – www.genova.se