

Pressmeddelande  
Stockholm 17 november 2017

## **Genova Property Groups delårsrapport januari-september 2017**

### **Perioden januari–september 2017**

- Hyresintäkterna uppgick till 80 Mkr (54)
- Rörelseresultatet uppgick till 121 Mkr (83)
- Resultat efter skatt uppgick till 105 Mkr (72)
- Resultat per stamaktie uppgick till 1,91 kr (1,22)

### **Kvartalet juli–september 2017**

- Hyresintäkterna uppgick till 28 Mkr (19)
- Rörelseresultatet uppgick till 32 Mkr (35)
- Resultat efter skatt uppgick till 30 Mkr (32)
- Resultat per stamaktie uppgick till 0,55 kr (0,50)

### **Väsentliga händelser under och efter kvartalet**

- Genova tecknade tillsammans med Redito två avtal om att förvärva fastigheterna Knivsta Gredelby 21:1 och Särsta 12:1 i Knivsta till ett underliggande fastighetsvärde om 62 Mkr. Fastigheterna har en uthyrbar area om cirka 4 400 kvm samt cirka 13 000 kvm mark. Genova och Redito avser att fortsätta förvalta befintliga fastigheter samt har inlett en detaljplaneprocess med syfte att möjliggöra bostadsutveckling på fastigheterna. Tillträde skedde under oktober och november.
- Fålhagen 43:2 och 43:16 såldes till bostadsrättsföreningen för det kommande projektet Liljegatan 1 i Uppsala om 47 bostäder.
- I slutet av september inleddes säljstarten av första etappen i projektet Liljegatan 1.
- Genova har tillträtt marken samt påbörjat produktionen i Botanikern, Uppsala där försäljningsgraden i de två första etapperna uppgår till närmare 90 procent.
- Genova fortsatte att fokusera på försäljning av bostadsprojekten i Uppsala. Totalt såldes under delårsperioden 87 bostäder till ett underliggande försäljningsvärde om 247 Mkr exklusive lån i bostadsrättsföreningar.
- Michael Moschewitz tillträdde som ny VD i Genova Property Group den 1 oktober. Michael efterträdde tidigare VD och bolagets medgrundare Andreas Eneskjöld som kvarstår i ledningsgruppen i en operativ roll samt som styrelseledamot. Michael Moschewitz har tidigare varit vice VD och finanschef i Genova sedan 2014.
- Under kvartalet förstärktes organisationen med tre ledningspersoner; Henrik Sandström, fastighetschef, Erika Kveldstad, finanschef och Myr Ullhammar, chef för projektutveckling.
- Efter perioden genomfördes en bytesaffär där Genova förvärvade en strategiskt belägen fastighet i Huddinge till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 37 Mkr och avyttrade tomträtten Knarrarnäs 6 till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 108 Mkr.

## VD HAR ORDET

**I oktober tillträdde jag tjänsten som VD i Genova efter tre år i bolaget som finanschef och vice VD. Det är i en något orolig bostadsmarknad jag tar över rodret i Genova och det känns betryggande att Genova har en stabil grund med sin värdeskapande affärsmodell och starka finansiella ställning. Jag tycker det är fantastiskt roligt att nu få leda utvecklingen framåt tillsammans med Genovas starka team, och därtill ha kvar tidigare VD Andreas Eneskjöld i ledningen. Genova är inne i en intressant fas och har en position med förutsättningar att växa inom både förvaltning- och bostadsproduktionen, även i rådande marknad.**

Genova tog under kvartalet viktiga steg inom båda sina verksamhetsområden; fastighetsförvaltning och bostadsutveckling. Vi förvärvade bland annat två kommersiella fastigheter i centrala Knivsta med utvecklingspotential samt byggstartade projekt Botanikern i Uppsala. Genom dessa affärsområden har Genova en stabil bas att stå på där kombinationen av kassaflöden och löpande intjäning ger tryggheten för att långsiktigt kunna bedriva bostadsutveckling. Detta är förstås extra viktigt när det råder oro på bostadsmarknaden.

Vi upplever för närvarande att fastighetsmarknaden är tudelad. Den kommersiella delen av marknaden är fortsatt driven av stark efterfrågan på lokaler, låga räntor, god tillgång till kapital och hög sysselsättning. Samtidigt noterar vi en avmattning på bostadsmarknaden inom framförallt bostadsrättssegmentet. Kunder tar längre tid på sig till beslut, sannolikt som en konsekvens av medias rapportering, viss överproduktion i vissa städer samt en mer avvaktande hållning från bankerna där osäkerheten kring möjliga regeländringar för amortering och ränteavdrag påverkar marknaden.

I rådande marknadssituation är Genovas affärsmodell en styrka. Den skiljer oss också från de många renodlade bostadsutvecklingsföretagen i Stockholm och Uppsala. Genom fortsatt tillväxt inom vårt förvaltningsben har vi idag en stabil intjäning med ett driftnetto som uppgår till närmare 90 Mkr på årsbasis. Vi är måna om att vårda vår starka balansräkning och har fortsatt god tillgång till finansiering. Vi är också långsiktiga i vår affärsmodell med en konservativ syn på risk och fokus på kassaflöde.

Genova har en byggrättsportfölj till låga ingångsvärden som i hög grad består av våra egna förvaltningsfastigheter. Genom ett långsiktigt detaljplanearbete kommer vi kunna utveckla dessa till bostäder och har en flexibilitet att anpassa projekt till rådande marknadsförhållanden. Det innebär bland annat att vi kan omvandla bostadsrättsprojekt till hyresrätter eller äldreboenden om vi ser bättre förutsättningar för det. Per den 30 september 2017 uppgick Genovas byggrättsportfölj till cirka 5 200 byggrätter fördelat på 49 procent bostadsrätter och 51 procent hyresrätter samt vård- och omsorgsboenden.

Våra pågående bostadsprojekt i Stockholm och Uppsala löper på väl men vi ser en viss effekt från det som sker på bostadsmarknaden med generellt något längre försäljningsprocesser. För projektet Botanikern i Uppsala påbörjade vi produktionen under tredje kvartalet efter att närmare 90 procent av första och andra etappen sålts. Vi räknar med att starta försäljningen av tredje och sista etappen till årsskiftet. Totalt har vi under perioden sålt 87 bostäder i våra pågående projekt belägna i Stockholm, Östersund och Uppsala där försäljningsgraden idag överstiger 95 procent. I januari 2018 påbörjas inflyttning i projekt Storsjöstrand, Östersund om 53 bostäder och under februari påbörjas inflyttningen i Balneum, Stockholm om 135 bostäder. Bägge projekten är slutsålda och inflyttningarna första halvåret 2018 kommer att stärka Genovas likviditet betydligt.

Under kvartalet fortsatte vi att addera bra kommersiella fastigheter till Genovas fastighetsportfölj genom förvärven av två centralt belägna fastigheter i Knivsta med stor utvecklingspotential. Strategin ligger fast att fortsätta förvärva förvaltningsfastigheter med goda kassaflöden på våra huvudmarknader Stockholm och Uppsala samt på andra intressanta tillväxtmarknader. Vi fokuserar också på att öka värdet i vårt befintliga bestånd genom investeringar och ökad uthyrningsgrad. Siktet är tydligt inställt på att nå våra mål om en förvaltningsportfölj om minst 5 Mdkr, en byggrättsportfölj om 10 000 bostäder och en årlig produktionstakt om 1 000 bostäder vid utgången av 2020.

Michael Moschewitz, VD

*"Genova har haft en fantastisk utveckling sedan Micael Bile och jag tillsammans grundade bolaget 2006 och har nu nått en storlek, struktur och substans där det är dags för Genova att gå in i nästa fas. Jag tycker därför att det är dags för en ny kraft att som VD leda den fortsatta utvecklingen av Genova, samtidigt som jag får möjlighet att på heltid fokusera på nya affärer, nya samarbeten och nya idéer för Genova vilket ligger mig närmast om hjärtat"*

Andreas Eneskjöld

Delårsrapporten i sin helhet finns tillgänglig på Genovas webbplats:  
[www.genovapropertygroup.se](http://www.genovapropertygroup.se).

**För ytterligare information, vänligen kontakta:**

VD, Michael Moschewitz, telefon 070-713 69 39, [michael.moschewitz@genova.se](mailto:michael.moschewitz@genova.se)  
Finanschef, Erika Kveldstad, telefon 076-624 2446, [erika.kveldstad@genova.se](mailto:erika.kveldstad@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 30 september 2017 ägde bolaget fastigheter till ett värde om cirka 1,7 miljarder kronor och en uthyrbar yta om cirka 115 000 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 den 17 november 2017 kl 8.15 CET.

**Genova Property Group** – Jakobsbergsgatan 7 – 111 44 Stockholm – [www.genova.se](http://www.genova.se)