

Pressmeddelande
Stockholm 23 februari 2018

Genova Property Groups bokslutskommuniké januari-december 2017

Helåret januari–december 2017

- Hyresintäkterna uppgick till 108 Mkr (76)
- Rörelseresultatet uppgick till 146 Mkr (132)
- Resultat efter skatt uppgick till 122 Mkr (106)
- Resultat per stamaktie uppgick till 2,22 kr (1,88)
- Styrelsen föreslår en utdelning om 2 kr per stamaktie samt 10,50 kr per preferensaktie, att delas ut kvartalsvis

Kvartalet oktober–december 2017

- Hyresintäkterna uppgick till 28 Mkr (23)
- Rörelseresultatet uppgick till 25 Mkr (49)
- Resultat efter skatt uppgick till 17 Mkr (34)
- Resultat per stamaktie uppgick till 0,31 kr (0,66)

Väsentliga händelser under och efter kvartalet

- I oktober genomförde Genova en bytesaffär med Klöver där Genova förvärvade en strategiskt belägen fastighet i Huddinge till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 37 Mkr samtidigt som Klöver förvärvade tomträtten Knarrarnäs 6 till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 108 Mkr. Från- och tillträde till fastigheterna beräknas ske i mars 2018. Tomträtten Knarrarnäs 6 förvärvades 2014 helt tomställd. Fastigheten har under innehavstiden genomgått en större ombyggnation och är idag fullt uthyrd.
- Under fjärde kvartalet tillträdde Genova fastigheterna Knivsta Gredelby 21:1 och Särsta 12:1 i Knivsta som förvärvats till ett underliggande fastighetsvärde om 62 Mkr, tillsammans med Redito. Fastigheterna har en uthyrbar area om cirka 4 400 kvm samt cirka 13 000 kvm mark.
- 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 varit vice VD och finanschef i Genova sedan 2014.
- Erika Kveldstad lämnade den 29 november sin tjänst som finanschef i Genova Property Group på grund av personliga skäl. Edvard Schéele tillträdde samtidigt som tillförordnad finanschef, utöver sin roll som ekonomichef.
- Genova fortsatte att fokusera på försäljning av bostadsprojekten i Uppsala. Totalt såldes under helåret 98 bostäder till ett underliggande försäljningsvärde om 289 Mkr exklusive lån i bostadsrättsföreningar.
- I december avtalade Genova om att förvärva fastigheterna Mackmyra 20:18 och 20:19 i Valbo, Gävle till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 64 Mkr. Fastigheterna ligger strategiskt belägna med IKEA och Valbo Köpcentrum som närmaste grannar. Den totala uthyrbara arean uppgår till cirka 4 800 kvm samt 15 000 kvm mark. Fastigheterna är fullt uthyrda och största hyresgäst är Leo's Lekland på ett nytecknat hyresavtal som löper till 2026. Tillträde är beräknat till den 1 april 2018.
- 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.
- Under februari sker 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 kommer att medföra ett väsentligt nettoinflöde av likvida medel till Genova om cirka 400 Mkr vilket framför allt kommer möjliggöra investeringar av kassaflödesgenererande förvaltningsfastigheter.

- Erik Hamrin, ansvarig för affärsutveckling, har beslutat att lämna sin tjänst per 31 maj 2018 i samband med flytt till annan ort. Peter Lövgren har rekryterats som ny ansvarig för affärsutveckling. Peter, som närmast kommer från Hufvudstaden, ansluter till Genova under maj 2018.

VD HAR ORDET

Under 2017 fortsatte vi att bygga Genova, med hög aktivitet i båda våra verksamhetsområden. Jag är nöjd med att vi har stärkt och ökat intjäningen i vår förvaltningsverksamhet samtidigt som vi kan redovisa en stabil intjäning från försäljning i våra pågående bostadsprojekt i en generellt turbulent bostadsmarknad under hösten och vintern. Under året genomförde vi även strategiska förvärv inom vår förvaltningsverksamhet vilket ger oss en bra bas för fortsatt tillväxt.

2017 blev ett år med en tydligt tudelad marknadsutveckling för fastighetssektorn. Bostadsmarknaden gick efter en lång period av kraftig tillväxt och stor efterfrågan på bostäder in i en ny fas med en mer avvaktande hållning från bostadsköpare, påverkad av flera olika faktorer såsom regeländringar, stor uppmärksamhet i media och oro för prisutvecklingen framåt. Parallellt fortsatte den kommersiella marknaden att utvecklas starkt, driven av låga räntor och hög efterfrågan på lokaler. I Genova är vi verksamma på båda dessa marknader. Det innebär att vi har en stabilitet med kassaflöden från en attraktiv portfölj med kommersiella fastigheter och kan arbeta långsiktigt och flexibelt med bostadsprojekt som passar marknaden.

I Genovas förvaltningsverksamhet ökade intjäningen under året genom nyuthyrningar och ett ökat fastighetsbestånd från flera förvärv. Vi tog ett första steg in på en ny expansiv marknad genom förvärv av tre fastigheter i centrala Lund, som ett komplement till våra huvudmarknader Stockholm och Uppsala, och med spännande framtida utvecklingsmöjligheter. Under det fjärde kvartalet gjorde vi ytterligare några viktiga och spännande transaktioner. Genom en bytesaffär som slutförs i mars förvärvade vi en strategiskt belägen fastighet i Huddinge och sålde en färdigutvecklad fastighet i Kista som vi förvärvade tomställd 2014.

Det är just så vi vill arbeta – stärka våra stabila kassaflöden med bra förvaltningsfastigheter som ger potential för förädling, genom värdehöjande investeringar och ökad uthyrning eller utveckling av bostadsprojekt. Idag har vi en portfölj med strax över 5 000 framtida bygggrätter som till allra största delen skapats genom våra befintliga fastigheter som fram till dess vi påbörjar ett projekt genererar stabila kassaflöden till Genova. Detta både minskar risken och ger oss en flexibilitet i planeringen av framtida projekt där vi kan avvakta marknadsmässigt rätt tidpunkt eller omvandla bostadsrättsprojekt till hyresrätter eller samhällsverksamheter om vi ser bättre potential för det.

Vi är i grunden nöjda med utvecklingen av Genovas pågående bostadsprojekt. Byggnationen av de två första etapperna av projektet Botanikern i Uppsala startade under tredje kvartalet efter framgångsrik försäljning där försäljningsgraden i dagsläget uppgår till cirka 90 procent.

I vårt andra aktuella projekt i centrala Uppsala, Liljegatan 1, märkte vi av avmattningen i marknaden vid säljstarten under hösten och vi har under vintern gjort Anpassningar av projektet som vi tror ger bättre förutsättningar för försäljning som vi beräknar påbörja under första halvåret 2018.

Under inledningen av året hade vi inflyttning av samtliga 53 bostäder i projekt Storsjöstrand i Östersund och i första etappen av Balneum, Gröndal. Vi är glada att nu kunna hälsa de som flyttar in välkomna till sina nya bostäder. Inflyttningen som sker successivt under första halvåret kommer att innebära en betydande förstärkning av Genovas likviditet och balansräkning.

När vi lägger 2017 till handlingarna kan vi konstatera att Genova utvecklades positivt under året med ett starkt resultat, ökad intjäning från en växande fastighetsportfölj och en stabil utveckling i våra bostadsprojekt. Aktiviteten var hög och jag räknar med ett fortsatt högt tempo under 2018. Vi inriktar arbetet på att fortsätta stärka intjäningsförmågan genom förvärv av kassaflödesfastigheter och ta tillvara intressanta förvärvsmöjligheter på den kommersiella sidan. Samtidigt ser vi möjligheter för nyproduktion av samhälls- och hyresfastigheter som det finns en ökande efterfrågan på. Vi fortsätter helt enkelt att bygga Genova steg för steg, långsiktigt och målinriktat.

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 Uppsala-regionerna. Per den 31 december 2017 ägde bolaget fastigheter till ett värde om drygt 1,8 miljarder kronor och en uthyrbar yta om cirka 116 000 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 23 februari 2018 kl 08.30 CET.

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