

Pressmeddelande

Stockholm 23 november 2018

Genova Property Groups delårsrapport januari-september 2018

Perioden januari-september 2018

- Hyresintäkterna uppgick till 95 Mkr (80)
- Resultat från bostadsproduktion 59 Mkr (50)
- Rörelseresultatet uppgick till 141 Mkr (121)
- Resultat efter skatt uppgick till 117 Mkr (105)
- Resultat per stamaktie uppgick till 1,64 kr (1,44)

Kvartalet juli-september 2018

- Hyresintäkterna uppgick till 32 Mkr (28)
- Resultat från bostadsproduktion 15 Mkr (15)
- Rörelseresultatet uppgick till 43 Mkr (32)
- Resultat efter skatt uppgick till 29 Mkr (30)
- Resultat per stamaktie uppgick till 0,39 kr (0,39)

Väsentliga händelser under och efter kvartalet

- I juli tecknades ett nytt hyresavtal om cirka 2 100 kvm i fastigheten Viby 19:3 i Upplands-Bro till Tolga Food AB. Hyresavtalet löper i fem år med en årshyra på cirka 1,1 Mkr.
- I augusti startade byggnationen av ett äldreboende och en förskola i Knivsta om cirka 5 000 kvm med ett planerat färdigställande under fjärde kvartalet 2019. Samtliga ytor är uthyrda till Norlandia med löptider på 15 respektive 20 år och med ett årligt hyresvärde om 9,5 Mkr.
- I september emitterades företagsobligationer med ett totalt nominellt belopp om 200 Mkr inom ramen för bolagets obligationslån om 750 Mkr. Totalt utestående obligationslån uppgår till 500 Mkr och löper till och med den 7 april 2021 med en rörlig ränta om Stibor 3 månader + 5,75 procent. Obligationerna är noterade på företagsobligationslistan vid Nasdaq Stockholm.
- I september avyttrades och frånträdades fastigheterna Härjarö 5:2 och 5:3 i Enköping till ett underliggande fastighetsvärde om 12,5 Mkr.
- Under kvartalet har fyra bostäder sålts till ett underliggande försäljningsvärde om 19,5 Mkr exkluderat lån i bostadsrättsföreningar.
- I november tecknades ett nytt hyresavtal om cirka 6 000 kvm i fastigheten Viby 19:3 i Upplands-Bro till Riddermarks Bil AB. Hyresavtalet löper i fem år med ett årligt hyresvärde på cirka 3,6 Mkr. Genom ett framgångsrikt uthyrningsarbete är nu fastigheten i det närmaste fullt uthyrd igen efter att Coop lämnade 15 000 kvm i slutet av 2017.
- I november tecknades nya hyresavtal i fastigheten Boländerna 9:11 i Uppsala till hyresgästerna Scandecor Sweden AB och K360 Nordic AB som hyrt totalt 2 500 kvm på femårsavtal. I fastigheten Runö 7:84 i Åkersberga har Roslagsvatten AB utökat sin yta till totalt 2 200 kvm och förlängt hyresavtalet med åtta år. De nya hyresavtalen innebär att båda fastigheterna är fullt uthyrda.
- I november tecknades avtal om förvärv av fastigheten Boländerna 21:4 i Uppsala till ett underliggande fastighetsvärde om 180 Mkr.

GENOVA

Fastigheten har en uthyrningsbar yta om cirka 10 000 kvm samt cirka 34 000 kvm mark som innehåller en outnyttjad kommersiell byggrätt om 8 000 kvm. Fastigheten är fullt uthyrd med en genomsnittlig hyreslängd på sex år med ett årligt hyresvärde på cirka 14,1 Mkr.

- I november tecknades avtal om förvärv av fastigheten Danmarks-Kumla 14:1 i Uppsala till ett underliggande fastighetsvärde om 91 Mkr. I förvärvet ingår att säljaren uppför byggnader om cirka 5 200 kvm där säljaren kommer att hyra stor del av den uthyrbara ytan. Totalt årligt hyresvärde uppgår till cirka 6,5 Mkr.

VD HAR ORDET

Genova fortsätter att växa, stabilt och långsiktigt. Vi ökade under kvartalet resultatet från både fastighetsförvaltning och bostadsproduktion och har stärkt intjäningen framåt genom flera nyuthyrningar och förvärv. Samtidigt fortsätter vi förflyttningen mot en tydligare inriktning på långsiktig förvaltning och utveckling av fastigheter för fortsatt ägande. Med stabila kassaflöden, god likviditet och en stark balansräkning, har vi förutsättningar att fortsätta bygga vår fastighetsportfölj.

GENOVA HAR SEDAN start arbetat långsiktigt och med ett helhetsperspektiv. Strategin är att med de två kompletterande verksamhetsbenen fastighetsförvaltning och bostadsproduktion säkra stabila kassaflöden som möjliggör fortsatta investeringar med begränsad risk. Det ger oss också en flexibilitet att förändras och följa marknadens utveckling över tid.

I den något splittrade fastighetsmarknad vi lever i idag möter vi en stark kommersiell sida med stor efterfrågan på lokaler medan bostadsrättmarknaden är fortsatt avvaktande. Mot den bakgrunden har vi successivt förflyttat Genovas tyngdpunkt mot förvaltning och utveckling av den egna fastighetsportföljen. Det gör vi delvis genom förvärv av nya fastigheter med stabil intjäning och utvecklingspotential. Under hösten, efter kvartalets slut, avtalade vi om förvärv av två kommersiella fastigheter, fullt uthyrda och med goda kassaflöden i strategiska lägen i Uppsala. Båda erbjuder intressanta möjligheter till utveckling av outnyttjad mark eller alternativ användning.

Vi bygger också portföljen genom att successivt växla upp vår utveckling av nya fastigheter där Genova blir kvar som långsiktig ägare. I flera av dessa projekt tar Genova ett större grepp och bidrar till att utveckla nya stadsdelar, från nya detaljplaner till färdiga fastigheter och kringmiljö. För oss möjliggör det både god lönsamhet och ett sätt att bidra till att skapa en socialt hållbar stadsmiljö, något som det finns ett starkt och passionerat driv för i vår organisation.

I området Viby i Upplands-Bro gör vi just detta. Vi arbetar tillsammans med Upplands-Bro kommun för att tillsammans förvandla ett tidigare handelsområde till en helt ny stadsdel med bostäder, såväl hyres- och bostadsrätter som radhus, mötes- och arbetsplatser, service och hotell, liksom skola och förskola, grönområden och andra gemensamhetsytor. Under tiden en ny detaljplan tas fram och projektet formas fortsätter vi att förvalta vår fastighet innehållande 110 000 kvm mark och 15 000 kvm uthyrbar yta som är i det närmaste fullt uthyrd. På liknande sätt arbetar vi med en bredare projektutveckling av bostäder och samhällsfastigheter i både Knivsta, där byggnation av vårdboende och förskola har påbörjats, och i Norrtälje med planerad byggstart 2019.

På bostadsrättssidan ser vi fortfarande en utmanande marknad men noterar ett väsentligt ökat intresse från kunder i takt med att inflyttning närmar sig eller husen är färdigställda. Båda våra pågående projekt i Uppsala löper på enligt plan med en god försäljningsgrad i relation till marknaden som helhet. I Stockholmsprojektet Balneum i Gröndal har inflyttning fortsatt under kvartalet och under slutet av året överlämnas fastigheten till bostadsrättsföreningen.

GENOVA

Genova har en tydlig väg framåt. Med större tyngdpunkt på förvaltning är vi idag ett fastighetsbolag som främst förvärvar och utvecklar fastigheter ur vår befintliga bygggrätsportfölj och där bostadsrättsproduktion sker selektivt och oftast som en del i en större stadsutveckling. Från den plattformen kommer vi fortsätta att växa och stärka den underliggande intjäningsförmågan. Med en stabil balansräkning och god likviditet efter emission av ytterligare obligationer under kvartalet, är vi också väl rustade för fler intressanta förvärv som passar Genova.

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 070-399 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 30 september 2018 ägde bolaget fastigheter till ett värde om drygt 2,3 miljarder kronor och en uthyrbar yta om 127 395 kvm samt innehade 5 138 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 23 november 2018 kl 08.15 CET.

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