

# GENOVA

## Pressmeddelande

Stockholm 22 februari 2019

### Genova Property Groups bokslutskommuniké januari-december 2018

#### Helåret januari-december 2018

- Hyresintäkterna uppgick till 128 Mkr (108)
- Resultat från bostadsproduktion 77 (62)
- Rörelseresultatet uppgick till 280 Mkr (146)
- Resultat efter skatt uppgick till 264 Mkr (122)
- Resultat per stamaktie uppgick till 4,22 kr (1,59)
- Styrelsen föreslår en utdelning om 1 kr per stamaktie, att utbetalas vid två tillfällen med vardera 0,50 kronor, samt 10,50 kr per preferensaktie, att delas ut kvartalsvis.

#### Kvartalet oktober-december 2018

- Hyresintäkterna uppgick till 33 Mkr (28)
- Resultat från bostadsproduktion 18 (12)
- Rörelseresultatet uppgick till 139 Mkr (25)
- Resultat efter skatt uppgick till 147 Mkr (17)
- Resultat per stamaktie uppgick till 2,58 kr (0,15)

#### Väsentliga händelser under och efter kvartalet

- I november tecknades ett nytt hyresavtal om cirka 6 000 kvm i fastigheten Viby 19:3 i Upplands-Bro med 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 med 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. 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. Tillträde skedde i december 2018.
- 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. Tillträde beräknas till det fjärde kvartalet 2019.
- I december tecknades avtal om förvärv av fastigheterna Sjöborren 5 och 6 i Sollentuna, Stockholm till ett underliggande fastighetsvärde om 92,5 Mkr före avdrag för latent skatt. Fastigheterna som är helt nybyggda innehar 70 lägenheter och ligger strategiskt belägna i Sollentuna med en total uthyrbara area om cirka 2 600 kvm. Fastigheterna är idag fullt uthyrda till Hoom Home & Hotell på ett 20-årigt hyresavtal och har ett årligt hyresvärde om 6 Mkr. Tillträde beräknas till maj 2019.
- I december tecknades avtal om förvärv av fastigheterna Sicklaön 393:4 i Nacka och Drevern 1, 3 samt Dvärgspetsen 1 i Skarpnäck till ett underliggande fastighetsvärde om 175 Mkr före avdrag för latent skatt. Fastigheten i Nacka innehåller cirka 4 000 kvm kontor samt 11 000 kvm mark i ett mycket bra framtida bostadsläge. Dipart entreprenad och Puma Nordic är största hyresgäster. Fastigheterna i Skarpnäck ligger strategiskt och innehåller idag cirka 4 000 kvm handel och kontor med drygt 10 000 kvm mark där största hyresgäst är Hemköp. Fastigheterna har ett årligt hyresvärde om cirka 12,3 Mkr. Tillträde till samtliga fastigheter skedde 31 januari 2019.

# GENOVA

- I december tecknade Genova tillsammans med Järngrinden avtal om att förvärva fastigheten Borås Gulmåran 8 till ett underliggande fastighetsvärde om 29 Mkr. Fastigheten har en uthyrbar area om cirka 2 600 kvm samt cirka 10 000 kvm mark. Genova och Järngrinden äger sedan tidigare den intilliggande fastigheten Borås Gulmåran 7. Avsikten är att fortsätta förvalta fastigheterna under den inleda detaljplaneprocessen som har till syfte att möjliggöra bostadsutveckling. Tillträde av Borås Gulmåran 8 skedde i januari 2019.
- Under kvartalet har sju bostäder sålts till ett underliggande försäljningsvärde om 15 Mkr exkluderat lån i bostadsrättsföreningar.
- I januari 2019 förlängdes hyresavtalet om cirka 8 500 kvm med hyresgästen Micab i fastigheten Gåshaga Gård 11. Hyresavtalet löper i fem år med ett årligt hyresvärde om 3,6 Mkr.
- I januari 2019 inrättade Genova ett nytt affärsområde med fokus på stadsutveckling samt stärkt ledningsgruppen med Anna Molén som stadsutvecklingschef.

## VD-kommentar

**Under 2018 tog vi viktiga steg för att stärka och utveckla Genova som fastighetsbolag. Efter ett flertal förvärv och ett framgångsrikt uthyrningsarbete har vi under året ökat fastighetsportföljen till cirka 2,6 Mdkr och stärkt intjäningen till drygt 128 Mkr. Därtill har vi avtalat om förvärv om cirka 400 Mkr som tillträds under 2019. Vi har också förtydligat Genovas inriktning på långsiktig förvaltning, bland annat genom planering och start av projekt med hyresrätter och samhällsfastigheter för fortsatt ägande. Det är en stabil grund och fina förutsättningar vi har med oss in i 2019.**

Vi har varit aktiva under året vad gäller transaktioner, inte minst under fjärde kvartalet då vi tecknade avtal om förvärv av fem fastigheter till ett värde om 539 Mkr. Totalt slöt vi avtal om förvärv till ett värde om cirka 1 Mdkr, vilket stärker vår intjäningskapacitet avsevärt och ger oss bra stabilitet i Genovas fortsatta utveckling.

Det här är förvärv som vi är mycket nöjda med och som passar väl in i vår portfölj. Fastigheterna, merparten på våra huvudmarknader Stockholm- och Uppsala-regionerna, genererar kassaflöden och ligger samtidigt strategiskt väl till för framtida utveckling av nya stadsdelar med boenden och samhällsfastigheter. Därmed har vi möjlighet att skapa ytterligare värde genom projekt vid rätt tillfälle och till begränsad risk. Fastigheter som kombinerar stabil intjäning med utvecklingspotential är en viktig hörnsten i Genovas affärsmodell.

Vi har under året även arbetat aktivt och framgångsrikt med uthyrning i befintligt bestånd. Det gäller avtalsförlängningar men framför allt nyuthyrning, något som har lett till ökad uthyrningsgrad och bidragit till att stärka intjäningsförmågan.

Året har präglats av en fortsatt utmanande bostadsrättsmarknad som Genova navigerat sig igenom på ett bra sätt. Vi slutförde vårt stora projekt Balneum i Gröndal i Stockholm samt projekt Storsjöstrand i Östersund med framgångsrika inflyttningar. Förnärvarande driver vi pågående produktion i Uppsalaprojekten Botanikern och Liljegatan 1 där vi har en hög försäljningsgrad.

Under det senaste året har Genova tagit tydliga steg mot en ökad andel utveckling av fastigheter för långsiktigt ägande ur egen byggrättsportfölj. Det gör vi för att vi ser det som ett lönsamt och hållbart sätt för Genova att växa som fastighetsbolag. Vi har också den finansiella kapaciteten att arbeta på det viset med en stark balansräkning och goda finansieringsmöjligheter.

Under 2019 kommer vi ha stort fokus på egenutveckling av såväl hyresrätter som samhällsfastigheter. Under andra halvan av 2018 påbörjade vi ett projekt i Knivsta med byggnation av 7 500 kvm och vi planerar att byggstarta närmare 25 000 kvm i Norrtälje i år. I planeringen av den här typen av projekt tar Genova ett större grepp och bidrar i utvecklingen av områdets utformning för att skapa fungerande och attraktiva stadsdelar med fokus på hållbarhet. För att stärka detta verksamhetsben inrättade vi i januari ett nytt affärsområde med fokus på stadsutveckling med Anna Molén som stadsutvecklingschef. Därmed får vi större kapacitet att genomföra samarbeten med kommuner och andra samhällsaktörer vilket ökar möjligheterna att skapa intressanta utvecklingsprojekt av våra befintliga fastigheter.

# GENOVA

Genova är idag ett stabilt fastighetsbolag som växer med god lönsamhet. Vi är stolta över den positiva utvecklingen under året som gått och ser spännande möjligheter för Genova under 2019, både på förvärvssidan och i vår projekt- och stadsutveckling. Målet är att nå en förvaltningsportfölj om 5 Mdkr inom två år och vi har lagt en stark grund för att nå dit.

Michael Moschewitz, VD

Bokslutskommunikén 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)  
CFO, Edvard Schéele, telefon 070-399 69 90, [edvard.scheele@genova.se](mailto:edvard.scheele@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 2018 ägde bolaget fastigheter till ett värde om drygt 2,6 miljarder kronor och en uthyrbar yta om 136 015 kvm samt innehade 4 984 bostadsbyggrätter. Avanza Bank är bolagets certified advisor.*

*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 22 februari 2019 kl 08.15 CET.*

**Genova Property Group** – Smålandsgatan 12 – 111 46 Stockholm – [www.genova.se](http://www.genova.se)