

GENOVA

Pressmeddelande

Stockholm 14 februari 2020

Genova Property Groups Bokslutskommuniké januari-december 2019

Kvartalet oktober-december 2019

- Hyresintäkterna uppgick till 52,6 Mkr (33,1)
- Driftsöverskottet uppgick till 35,5 Mkr (23,4)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 9,3 Mkr (2,0) varav förvaltningsresultat hänförligt till stamaktieägarna uppgick till -1,4 Mkr (-5,9), motsvarande -0,02 kr (-0,12) per stamaktie
- Resultat efter skatt uppgick till 93,2 Mkr (146,6), motsvarande 1,35 kr (2,58) per stamaktie
- Långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägarna uppgick till 1 457,0 Mkr (804,4), motsvarande 23,71 kr (16,09) per stamaktie

Perioden januari-december 2019

- Hyresintäkterna uppgick till 180,6 Mkr (127,7)
- Driftsöverskottet uppgick till 129,9 Mkr (92,2)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 42,9 Mkr (21,6) varav förvaltningsresultatet hänförligt till stamaktieägarna uppgick till 6,2 Mkr (-9,9) motsvarande 0,11 kr (-0,20) per stamaktie
- Resultat efter skatt uppgick till 540,4 Mkr (263,9), motsvarande 9,05 kr (4,22) per stamaktie
- Långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägarna uppgick till 1 457,0 Mkr (804,4), motsvarande 23,71 kr (16,09) per stamaktie
- Styrelsen föreslår en utdelning om 10,50 kr (10,50) per preferensaktie att delas ut kvartalsvis i enlighet med bolagsordningen samt ingen utdelning på stamaktier

Nya finansiella och operativa mål

Styrelsen i Genova har fastställt nya finansiella och operativa mål för verksamheten som presenteras på sidan 5 i bokslutskommunikén samt nedan. Målen ersätter de tidigare gällande finansiella och operativa målen.

Finansiella mål

Långsiktigt substansvärde

Uppnå en genomsnittlig årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per stamaktie om minst 20 procent (inklusive eventuella värdeöverföringar till stamaktieägarna) över en konjunkturcykel.

Förvaltningsresultat

Uppnå en genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per stamaktie om minst 20 procent över en konjunkturcykel.

Målet är att substansvärdes- och förvaltningsresultatstillväxten ska skapas med en fortsatt stabil och god finansiell ställning och med ett balanserat finansiellt risktagande innebärande att:

- Soliditeten ska över tid uppgå till minst 35 procent.
- Belåningsgraden ska över tid understiga 65 procent.
- Räntetäckningsgraden ska över tid överstiga 2,0 gånger.

GENOVA

Operativa mål

Hyresintäkter

Hyresintäkterna från bostads- och samhällsfastigheter ska uppgå till minst 60 procent av Genovas totala hyresintäkter vid utgången av år 2024.

Pågående byggnation

Pågående byggnation av egenproducerade bostäder ska uppgå till minst 750 bostäder per år från och med år 2021.

Väsentliga händelser under och efter perioden januari-december 2019

Första kvartalet

- I januari förlängdes hyresavtalet med hyresgästen Micab avseende cirka 8 500 kvm i fastigheten Gåshaga Gård 11. Hyresavtalet löper i fem år med ett årligt hyresvärde om 3,6 Mkr.
- Under kvartalet påbörjades byggnationen av Genovas första hyresrättsprojekt med 35 hyresbostäder i Knivsta.
- I januari tillträdde fastigheterna Sicklaön 393:4, Drevern 1, 3 samt Dvärgspetsen 1 belägna i Nacka och Skarpnäck. Fastigheterna förvärvades i december 2018 till ett underliggande fastighetsvärde om 175 Mkr.

Andra kvartalet 2019

- I april och maj ingick Genova nya finansieringsavtal med Swedbank och Nordea om totalt cirka 1 300 Mkr med löptider på fem år. I samband med refinansieringen utökades avtalen om räntetak till att omfatta 600 Mkr som begränsar den underliggande räntan till 2 procent under tre till fyra år.
- I juni tecknade Genova avtal om förvärv av sju fastigheter i Stockholm, Uppsala och Norrtälje till ett underliggande fastighetsvärde om 650 Mkr och med årliga hyresintäkter om 42 Mkr. Sex fastigheter tillträdde i augusti 2019 och den sjunde fastigheten beräknas tillträdas under andra kvartalet 2020.
- I juni genomfördes en riktad nyemission av 1 000 000 preferensaktier som tillförde Genova 124 Mkr före transaktionskostnader.
- Under kvartalet påbörjades byggnationen av ett av Genovas två planerade hotell i Palma. Hotellet kommer färdigställt att ha 35 rum och drivas av Nobis-gruppen på ett 20-årigt hyresavtal.

Tredje kvartalet 2019

- I augusti inledde Genova ett samarbete med K2A till vilka del av fastigheten Viby 19:3 i Upplands-Bro avyttrades till ett underliggande fastighetsvärde om 325 Mkr vilket medförde en värdeförändring i kvartalet om 157 Mkr. Avsikten är att parterna gemensamt ska utveckla fastigheten till en ny stadsdel.
- I september tecknade Genova avtal om förvärv av tre strategiskt belägna fastigheter i Stockholm och Uppsala till ett underliggande fastighetsvärde om 80 Mkr med ett årligt hyresvärde om 5 Mkr. Tillträde skedde i oktober 2019.
- I september hölls en extra bolagsstämma där beslut fattades om nyval av styrelseledamöter samt om nyemission av stamaktier. Nyemissionen var ett led i en av styrelsen beslutad omstrukturering av minoritetsinnehavet i vissa av Genovas dotterbolag.
- I september emitterade Genova företagsobligationer om 525 Mkr där likviden planeras användas för att delvis återköpa bolagets befintliga obligationer av serie 2017/2021 samt i bolagets löpande verksamhet.

Fjärde kvartalet 2019

- Kommunstyrelsen i Knivsta kommun beslutade att utse Genova till en av fyra ankarbyggare för Västra Knivsta. Markanvisningen omfattar för Genovas del cirka 250 bostäder.

GENOVA

- I december förvärvades två kommersiella fastigheter med strategiskt läge i Brunna, Upplands-Bro, till ett underliggande fastighetsvärde om 45 Mkr och ett nytt 10-årigt hyresavtal tecknades till ett årligt hyresvärde om cirka 3,6 Mkr.
- I december byggstartade Genova projektet Handelsmannen 1 i Norrtälje där Genova kommer att uppföra ett äldreboende och en förskola, båda uthyrda till Norlandia på 15-åriga hyresavtal, samt cirka 275 hyresbostäder. Inflyttningar i den första etappen är beräknade under 2021. Projektet byggs i trä, blir Svanenmärkt och har beviljats grön finansiering av SBAB.
- Bostadsrättsprojektet Botanikern i Rosendal, Uppsala, färdigställdes under kvartalet då samtliga etapper flyttats in.
- Genova meddelade att bolaget initierat en process för att utreda förutsättningarna för en notering av bolagets stamaktier på Nasdaq Stockholms huvudlista under 2020.

Händelser efter balansdagen 31 december 2019

- I januari 2020 förvärvades fastigheterna Vaksala-Norrby 1:2 och 1:3 i Uppsala till ett underliggande fastighetsvärde om 31,5 Mkr med tillträde i december 2020. En kontorsbyggnad kommer att uppföras och hyras ut till Renta AB på sju år till ett årligt hyresvärde om cirka 2,1 Mkr.
- I januari tecknades 20-årigt hyresavtal om cirka 2 400 kvm i fastigheten Boländerna 21:4, Uppsala med Hoom Home & Hotel Uppsala AB. Årligt hyresvärde uppgår till cirka 4,8 Mkr.

VD-kommentar

2019 var ett viktigt tillväxtår för Genova. Vi genomförde flera stora transaktioner och ökade takten i vår projektutveckling som idag främst omfattar hyresbostäder och samhällsfastigheter för egen långsiktig förvaltning. Samtidigt fortsätter arbetet med att ännu tydligare integrera ett hållbart perspektiv i hela verksamheten. Vi ser goda möjligheter för Genova att fortsätta växa långsiktigt och lönsamt i enlighet med de nya finansiella och operativa mål som styrelsen har fastställt.

Flera viktiga förvärv

Förvaltningsportföljen ökade under året med drygt 60 procent till ett värde om nästan 3,7 Mdkr med hyresintäkter överstigande 180 Mkr samtidigt som förvaltningsresultatet steg till cirka 43 Mkr. Den höga förvärvsaktiviteten, med såväl portföljer som styckvisa förvärv, ser jag som ett bevis på vår starka kapacitet att genomföra värdeskapande affärer som passar Genova. Det största förvärvet under året utgjordes av sju fastigheter till ett värde om närmare 700 Mkr, samtliga i strategiska lägen på våra primärmarknader Storstockholm och Uppsalaregionen. Det är fastigheter som bidrar med stabila kassaflöden men också tillhörande obebyggd mark som innebär potential för nybyggnation och stadsutveckling i attraktiva lägen.

Hög takt i projektutvecklingen

Genova har successivt styrt projektverksamheten mot utveckling av fastigheter för eget långsiktigt ägande. I linje med detta hade vi under 2019 ett stort fokus på nybyggnation i Storstockholm och Uppsalaregionen av framför allt hyresbostäder, samhällsfastigheter och kommersiella fastigheter. Vi har idag en betydande projektportfölj om cirka 340 000 kvm uthyrbar yta fördelat på cirka 5 400 bostäder.

Ett av Genovas större pågående projekt drivs i Knivsta mellan Uppsala och Stockholm där vi uppför ett äldreboende och en förskola med långa hyresavtal samt hyresbostäder för inflyttning från första kvartalet 2020. Genova utsågs under året även till en av fyra ankarbyggare för utveckling av ytterligare ett område i Knivsta. I Upplands-Bro initierade vi ett samarbete med fastighetsbolaget K2A för att tillsammans utveckla Genovas hittills enskilt största projekt, Viby, med 110 000 kvm mark som kommer att bli en ny hållbar stadsdel med bostäder, handel, arbetsplatser och service. I slutet av året tog vi även de första spadtagen i Norrtälje efter att en ny detaljplan vunnit laga kraft för vårt projekt Handelsmannen 1, även detta med äldreboende, förskola och hyresbostäder.

GENOVA

Nya mål för nästa steg

Genova ska fortsätta växa, långsiktigt och lönsamt, och vi bedömer att vi har goda förutsättningar för detta. Vi ser fortsatt goda möjligheter att komplettera förvaltningsportföljen med kassaflödesgenererande fastigheter på våra marknader. Vi upplever också en fortsatt stabil kommersiell marknad och hög efterfrågan på nyproducerade bostäder och samhällsfastigheter. Detta gynnar Genova som har en omfattande projektportfölj i expansiva områden liksom god tillgång till finansiering. Under året refinansierade och förlängde vi våra räntebärande skulder om cirka 1,9 Mdkr till 2023 och 2024.

Mot denna bakgrund har Genovas styrelse fattat beslut om nya finansiella och operativa mål. Enligt målen ska Genova nå en tillväxt i långsiktigt substansvärde och förvaltningsresultat per stamaktie om minst 20 procent inklusive eventuella värdeöverföringar över en konjunkturcykel. Det är ambitiösa och inspirerande mål, och jag bedömer att vi har verktygen för att kunna nå dit – rätt team, en stabil balansräkning, god intjäning och en portfölj av mycket intressanta projekt.

Jag vill avsluta med att rikta ett stort tack till alla medarbetare, samarbetspartners och aktieägare för att ni bidrar till att utveckla Genova. Nu ser vi fram emot ett framgångsrikt 2020 då vi också planenligt fortsätter arbetet mot en börsnotering på Nasdaq Stockholms huvudlista med bland annat investerarmöten under första och andra kvartalet.

Michael Moschewitz, VD

Delårsrapporten i sin helhet finns tillgänglig på Genovas webbplats: www.genova.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 modernt och personligt fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar fastigheter med fokus på Storstockholm och Uppsala. Per den 31 december 2019 ägde bolaget fastigheter till ett värde om cirka 4,4 miljarder kronor med en uthyrbar yta om cirka 170 000 kvm samt innehade cirka 5 400 byggrätter.

*Avanza Bank är bolagets certified adviser.
E-post – ca@avanza.se, telefon – 08-409 421 20*

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 14 februari 2020 kl 08.00 CET.

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