

GENOVA

Pressmeddelande

Stockholm 31 augusti 2020

Genova Property Groups Delårsrapport januari-juni 2020

Kvartalet april-juni 2020

- Hyresintäkterna uppgick till 56,6 Mkr (41,9).
- Driftsöverskottet uppgick till 44,9 Mkr (31,6).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 2,9 Mkr (18,6) varav förvaltningsresultat hänförligt till stamaktieägarna uppgick till -7,6 Mkr (10,7), motsvarande -0,14 kr (0,21) per stamaktie.
- Resultat efter skatt uppgick till 40,4 Mkr (78,5), motsvarande 0,55 kr (1,32) per stamaktie.
- Långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägarna uppgick till 1 675,3 Mkr (920,0), motsvarande 54,53 kr (18,40) per stamaktie.

Perioden januari-juni 2020

- Hyresintäkterna uppgick till 110,6 Mkr (81,4).
- Driftsöverskottet uppgick till 84,9 Mkr (58,4).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 21,3 Mkr (23,0) varav förvaltningsresultat hänförligt till stamaktieägarna uppgick till 0,3 Mkr (7,2), motsvarande 0,01 kr (0,15) per stamaktie.
- Resultat efter skatt uppgick till 231,0 Mkr (120,3), motsvarande 3,64 kr (1,82) per stamaktie.
- Långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägarna uppgick till 1 675,3 Mkr (920,0), motsvarande 54,53 kr (18,40) per stamaktie.

Väsentliga händelser under och efter perioden

Första kvartalet

- I februari fastställde styrelsen för Genova nya finansiella och operativa mål samt utdelningspolicy.
- I mars ingick Genova avtal om att avyttra 50 procent av aktierna i det fastighetsägande bolag som äger Stapelbädden 3 på Lidingö till ett underliggande fastighetsvärde om 400 Mkr före avdrag för uppskjuten skatt.
- I mars tecknade Genova en avsiktsförklaring med Internationella Engelska Skolan om att uppföra en grundskola med ett 20-årigt hyresavtal på fastigheten Viby 19:3 i Upplands-Bro där Genova planerar uppföra en ny stadsdel tillsammans med bostadsbolaget K2A.
- I mars avtalade Genova om att förvärva tomträtten Skarpnäs 6:12 i Nacka till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 40 Mkr. Tillträdet skedde i maj 2020.
- Under kvartalet förlängdes hyresavtal om cirka 4 500 kvm i två fastigheter i Lund till årliga hyresvärden om cirka 6,2 Mkr. Avtalen löper i fem respektive åtta år med hyresgästerna Statens historiska museer och Friskis & Svettis.
- Genova beslutade att ändra sina redovisningsprinciper och konsoliderar fortsättningsvis bostadsrättsföreningen som äger projektet Liljegatan 1 i Fålhagen, Uppsala. De nya principerna medför också att tidpunkten för när resultatet från nyproduktion bostadsrätter redovisas i stället inträffar när bostadsköparna får tillträde till sina bostäder och inte som tidigare successivt i takt med att arbetet utförts. De nya redovisningsprinciperna tillämpas från och med första kvartalet 2020 och innebär att hänförliga poster från tidigare perioder räknats om, vilket redovisas i not 1. Anpassningen innebär att eget kapital minskar med 47,0 Mkr. Då projektet avslutas, vilket beräknas ske under fjärde kvartalet 2020, kommer eget kapital återställas med dessa 47 Mkr.

Andra kvartalet

- I maj avtalade Genova om att förvärva samhällsfastigheten Flogsta 47:1 i Ekeby, Uppsala till ett underliggande fastighetsvärde om 350 Mkr. Den uthyrningsbara arean uppgår till cirka 16 500 kvm med tomtareal om cirka 16 700 kvm. De största hyresgästerna är Gluntens Montessoriskola, Stadsmissionens Skolstiftelse, Friskis & Svettis och Uppsala kommun. Den genomsnittliga hyresdurationen är 2,9 år och årligt hyresvärde uppgår till cirka 26 Mkr. Tillträdet skedde i augusti 2020.

GENOVA

- I juni avtalade Genova om att förvärva fastighet Runö 7:146 i Åkersberga till ett underliggande fastighetsvärde om 20 Mkr. Fastigheten är belägen centralt i Åkersberga i anslutning till en av Genovas befintliga fastigheter. Den uthyrningsbara arean uppgår till cirka 1 100 kvm och tomtarealen är på cirka 6 000 kvm. Fastigheten är fullt uthyrd till Lidl Sverige, årligt hyresvärde uppgår till cirka 1,3 Mkr och med en hyrestid om cirka 3,5 år. Tillträdet skedde i juli 2020.
- I juni frånträdde 50 procent av aktierna i det fastighetsägande bolag som äger Stapelbädden 3 på Lidingö. Aktierna förvärvades i mars 2020 av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB) och parterna kommer gemensamt att utveckla fastigheten med tonvikt på hållbara bostäder med samhällsinslag. Det underliggande fastighetsvärdet om 400 Mkr i transaktionen översteg Genovas bokförda värde med cirka 220 Mkr vilket redovisades som en värdeförändring under första kvartalet.
- I juni skedde färdigställande och inflyttningar i Genovas första egenutvecklade hyresbostäder. De 35 hyresbostäderna, som är belägna i Alsike, Knivsta, kommer Genova äga och förvalta långsiktigt.
- Den 12 juni upptogs Genovas preferensaktier till handel på Nasdaq Stockholms huvudlista.
- I juni beslutade Genova om ett erbjudande om teckning och förvärv av stamaktier i bolaget samt om efterföljande notering av stamaktierna på Nasdaq Stockholm. Erbjudandet övertecknades och sammanlagt, inklusive övertilldelningsoptionen som utnyttjades i juli, tillfördes bolaget cirka 576 Mkr före noteringskostnader.
- Den 30 juni var första handelsdag för stamaktierna på Nasdaq Stockholms huvudlista.
- Under kvartalet förlängdes och tecknades nya hyresavtal om cirka 3 000 kvm i fyra fastigheter till årliga hyresvärden om cirka 3 Mkr. Avtalen löper mellan ett och tre år.

Händelser efter periodens utgång

- I juli offentliggjorde Genova om att övertilldelningsoptionen utnyttjats i sin helhet.
- I juli vann detaljplanen för Genovas delägda projekt i Knivsta Centrum laga kraft. Detaljplanen för projekt Segerdal medger utveckling av cirka 25 000 kvm där Genova planerar att bygga cirka 300 hyresbostäder kombinerat med inslag av kommersiell verksamhet.
- I juli lämnade Peter Lövgren sin tjänst som chef Affärsutveckling. Fastighetschefen Henrik Sandström övertog samtidigt ansvaret för affärsutveckling inom Genova.
- I augusti förvärvade och tillträdde Genova tillsammans med SBB bolaget Nackahusen Holding AB som äger sex fastigheter i Nacka Strand. Fastigheterna som innehåller byggrätter om cirka 40 000 kvm ljus BTA förvärfas för 1 krona och parterna övertar befintligt obligationslån om cirka 360 Mkr. Sedan tidigare har Nackahusen Holding avyttrat fastigheter och efter reglering av dessa transaktioner kommer Genova tillsammans med SBB kontrollera fastigheter och byggrätter om cirka 30 000 kvm ljus BTA till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 190 Mkr. Fastigheterna ägs i ett joint venture där Genovas investeringsåtagande initialt uppgår till 30 Mkr som finansieras med egna medel.
- I augusti gav Genova i uppdrag till Carnegie Investment Bank och Nordea att utforska förutsättningarna för att emittera nya seniora icke-säkerställda obligationer om 300-400 Mkr under en ram om 750 Mkr och med en löptid om 4 år, med förbehåll för rådande marknadsförutsättningar. Genova avser att delvis använda nettolikviden från de nya obligationerna för att finansiera återköp och/eller förtidsinlösen av sina 500 Mkr (varav 156 Mkr utestående) 2017/2021 seniora icke-säkerställda obligationer, samt allmänna företagsändamål.
- Efter perioden har hyresavtal tecknats och förlängts om cirka 5 000 kvm i två fastigheter till årliga hyresvärden om cirka 8 Mkr. Avtalen löper i tre år.

VD-KOMMENTAR

Det andra kvartalet 2020 var för Genova historiskt på flera sätt. Under kvartalet färdigställdes Genovas första hyresbostäder, en kategori av förvaltningsfastigheter för långsiktigt ägande som kommer att utgöra en växande del av vårt fastighetsbestånd. I juni tog vi klivet in på Nasdaq Stockholms huvudlista. Stamaktienoteringen är en milstolpe på den resa Genova startade för 14 år sedan och det känns fantastiskt med den positiva respons som erbjudandet fick från investerare och allmänhet.

Framgångsrik emission och notering

I juni beslutade Genova om ett erbjudande om teckning och förvärv av stamaktier i bolaget samt notering av stamaktierna på Nasdaq Stockholm. Jag är både stolt och glad över att vi på ett så framgångsrikt sätt kunde genomföra erbjudandet och noteringen i den osäkra marknad som präglade våren och sommaren

GENOVA

som en följd av coronapandemin. En stark arbetsinsats från alla på Genova bidrog till detta. Vi mötte ett stort intresse för bolaget från såväl välrenommerade institutioner som allmänheten och kunde hälsa över 8 000 nya aktieägare välkomna. Det innebär att vi får en stark och stabil ägarbas där våra tidigare huvudägare och grundare har kvar ett betydande ägande och stort engagemang i bolaget.

Våra första hyresbostäder inflyttade

Vi passerade ytterligare en milstolpe i Genovas utveckling i juni då våra första egenutvecklade hyresbostäder stod klara och inflyttade i Alsike, Knivsta. Projektet som är Svanenmärkt finansieras med gröna lån och planen är att miljöcertifiera all vår kommande nyproduktion. Genova har ett tydligt fokus på utveckling av hållbara hyresbostäder som tillsammans med samhällsfastigheter på sikt kommer att utgöra en betydande del av vårt fastighetsbestånd. Detta passar Genovas långsiktighet och fokus på stabila kassaflöden och linjerar med marknadens behov.

I centrala Knivsta driver vi ytterligare ett projekt med utveckling av cirka 300 hyresbostäder som också kommer att miljöcertifieras. I juni vann detaljplanen för detta projekt lagt kraft och vi förbereder nu för byggstart under fjärde kvartalet 2020. Under perioden tecknade vi en avsiktsförklaring med Internationella Engelska Skolan om att uppföra en skolbyggnad i Upplands-Bro där vi planerar ett av våra andra större stadsutvecklingsprojekt med bostäder, dagligvaruhandel, skola, förskola och vård.

Förvärv med potential

Det har varit ett aktivt kvartal även på förvärvssidan där vi kompletterade vår portfölj med fastigheter i Stockholm och Uppsala med stabila kassaflöden och framtida utvecklingspotential. Nyligen förvärvade vi tillsammans med SBB bolaget Nackahusen Holding i Nacka Strand med sex fastigheter och byggrätter om cirka 40 000 kvm till låga ingångsvärden. Avsikten är att vi gemensamt ska utveckla såväl hyresbostäder för långsiktig förvaltning som bostadsrätter. Fastigheterna ligger nära flera av Genovas egna fastigheter i Nacka och vi ser goda framtida utvecklingsmöjligheter i området.

Periodens utveckling

Vi ökade våra hyresintäkter med 36 procent under första halvåret och driftnettot steg med 45 procent som en följd av ett ökat fastighetsbestånd. Förvaltningsresultatet minskade något jämfört med föregående år vilket är ett resultat av lägre värdeförändringar i joint ventures jämfört med motsvarande period 2019 och valutakurseffekter. Rensat för värdeförändringar från joint ventures och valutakurseffekter steg förvaltningsresultatet under första halvåret till 18 Mkr, jämfört med 9 Mkr första halvåret 2019.

Covid-19 fortsätter att påverka vår vardag och verksamhet. Effekterna av pandemin har dock varit hanterbara för Genova och vi bedömer att förutsättningarna är goda för en relativt begränsad påverkan även fortsättningsvis. Vi har en stabil finansiell ställning, en diversifierad mix av hyresgäster, där cirka hälften av hyresvärdet kommer från offentligt finansierad verksamhet samt dagligvaruhandel. Vi följer utvecklingen noga och är lyhörda både för de utmaningar och möjligheter som kan uppstå i en osäker marknadssituation.

Stärkt likviditet

Genom den framgångsrika ägarspridningen och notering av stamaktien tillfördes bolaget i juli cirka 576 Mkr före noteringskostnader. Den stärkta likviditeten ger oss kapacitet att både parera marknadens rörelser och att fortsätta utveckla Genova genom förvärv och projekt. Med mer än 8 000 nya aktieägare ombord känns detta arbete ännu mer motiverande. Tillsammans med teamet på Genova ser jag fram emot en aktiv höst och en fortsatt spännande resa.

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 30 juni 2020 ägde bolaget

G E N O V A

fastigheter till ett värde om cirka 4,7 miljarder kronor och en uthyrbar yta om cirka 168 000 kvm samt innehade 5 267 bostadsbyggrätter.

Denna information är sådan information som Genova Property Group AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 31 augusti 2020 kl 08:15 CEST.

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