

Pressmeddelande

Stockholm 13 november 2020

Genova Property Group Delårsrapport januari-september 2020

Kvartalet juli–september 2020

- Hyresintäkterna uppgick till 57,7 Mkr (46,6), en ökning med 24 procent.
- Driftsöverskottet uppgick till 45,3 Mkr (36,0), en ökning med 26 procent.
- Förvaltningsresultatet ökade med 184 procent till 30,4 Mkr (10,7) varav förvaltningsresultat hänförligt till stamaktieägarna uppgick till 19,9 Mkr (0,2), motsvarande 0,50 kr (0,01) per stamaktie.
- Resultat efter skatt uppgick till 78,8 Mkr (300,2), motsvarande 1,72 kr (6,65) per stamaktie.

Perioden januari–september 2020

- Hyresintäkterna uppgick till 168,3 Mkr (128,0), en ökning med 31 procent.
- Driftsöverskottet uppgick till 130,2 Mkr (94,4), en ökning med 38 procent.
- Förvaltningsresultatet ökade med 54 procent till 51,7 Mkr (33,6) varav förvaltningsresultat hänförligt till stamaktieägarna uppgick till 20,2 Mkr (7,4), motsvarande 0,60 kr (0,15) per stamaktie.
- Resultat efter skatt uppgick till 309,8 Mkr (420,5), motsvarande 8,26 kr (7,89) per stamaktie.
- Långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägarna uppgick till 2 299,8 Mkr (1 351,6), motsvarande 58,11 kr (43,99) 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 en tomrätt 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, bedöms eget kapital återställas med dessa 47 Mkr.

Andra kvartalet

- I maj avtalade Genova om att förvärva en samhällsfastighet 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. Genomsnittlig återstående avtalslängd är 2,9 år och årligt hyresvärde uppgår till cirka 26 Mkr. Tillträde skedde i augusti 2020.
- I juni avtalade Genova om att förvärva en fastighet 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 hyrestiden till cirka 3,5 år. Tillträde skedde i juli 2020.

GENOVA

- 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.

Tredje kvartalet

- I juli offentliggjorde Genova 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 ljus BTA 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 förvärvades för 1 krona. Parterna övertog befintligt obligationslån om cirka 360 Mkr. Efter reglering av Nackahusen Holdings tidigare avyttrade fastigheter kommer Genova tillsammans med SBB kontrollera fastigheter och byggrätter om cirka 30 000 kvm ljus BTA. Fastigheterna ägs i ett joint venture där Genovas investeringsåtagande initialt uppgår till 30 Mkr som finansieras med egna medel.
- I september emitterade Genova framgångsrikt seniora icke-säkerställda obligationer om 400 Mkr under ett ramverk om totalt 750 Mkr. Obligationerna har en löptid om fyra år och en rörlig ränta om 3 månaders Stibor plus 450 baspunkter och slutligt förfall den 9 september 2024. Första dag för handel av obligationerna på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista var den 9 oktober 2020.
- I september offentliggjorde Genova resultatet av det frivilliga återköpserbjudandet som offentliggjordes den 24 augusti 2020 till innehavarna av Genovas utestående seniora icke-säkerställda obligationer med rörlig ränta 2017/2021 och ett utestående belopp om 156 Mkr. Innehavarna av obligationerna accepterade återköp av obligationer motsvarande ett totalt nominellt belopp om 106 Mkr. Genova kommer att utnyttja sin rätt till frivillig förtida inlösen av samtliga utestående obligationer.
- I september avtalade Genova om att förvärva tre fastigheter i centrala Enköping. Det underliggande fastighetsvärdet för de förvärvade fastigheterna uppgick till 91 Mkr. Tillträdet skedde 23 oktober 2020. Fastigheterna ligger i direkt anslutning till en fastighet som ägs sedan tidigare och där ett pågående planarbete drivs för framtida utveckling av bostäder. Årligt hyresvärde för de kommersiella ytor som idag är uthyrda uppgår till cirka 2,8 Mkr. Fastigheterna innefattar lagakraftvunna bostadsbyggrätter om cirka 14 000 kvm ljus BTA samt bedömd potential för utveckling av ytterligare cirka 12 000 kvm ljus BTA bostäder.

Händelser efter periodens utgång

- I oktober genomförde Genova ett antal strategiska uthyrningar om cirka 6 500 kvm med ett årligt hyresvärde om cirka 10 Mkr i Stockholm och Lund.
- I oktober tecknade Genova en avsiktsförklaring med Axfood avseende utveckling på fastigheten Viby 19:3 i Upplands-Bro där Genova planerar en ny stadsdel. Parterna ska verka för att uppföra en dagligvarubutik med Hemköp på en yta om 1 200–2 000 kvm med minst ett 10-årigt hyresavtal till marknadsmässiga villkor. Projektet i Upplands-Bro drivs tillsammans med K2A och beräknas påbörjas under det andra kvartalet 2021.
- I oktober avtalade Genova om att förvärva en projektfastighet för lager och logistik i Uppsala. Fastigheten ligger strategisk belägen och kommer vid färdigställande innehålla cirka 21 500 kvm uthyrbar yta och innebära en total investering om 275 Mkr. I samband med tillträde erlade Genova en köpeskilling om 25 Mkr som finansierades med egna medel. Fastigheten beräknas stå klar i september 2021 och fastighetsvärde vid färdigställt projekt bedöms uppgå till cirka 360 Mkr med ett totalt hyresvärde om cirka 23,5 Mkr och ett förväntat driftnetto om cirka 22 Mkr.

GENOVA

- I oktober avtalade Genova om att förvärva två fastigheter med skola, vårdboende, dagligvaruhandel och hyresbostäder i Knivsta till ett underliggande fastighetsvärde om 246 Mkr före avdrag för uppskjuten skatt. Den totala uthyrbara arean uppgår till cirka 8 700 kvm och fastigheterna omfattar även mark om cirka 50 000 kvm med potential för framtida utveckling av såväl bostäder som samhällsfastigheter. Årligt hyresvärde för fastigheterna uppgår till cirka 14 Mkr med ett förväntat driftnetto om cirka 12 Mkr. Den genomsnittliga återstående löptiden för hyresavtalen överstiger sju år. Tillträde är planerat till den 1 december 2020.
- I november har fastigheter frånträtts av Nackahusen Holding AB och likvid erhållits om närmare 50 Mkr. Fastigheterna var vid Genovas och SBBs gemensamma förvärv och tillträde i augusti 2020 redan avyttrade. I november har även Nackahusen Holding löst bort det obligationslån om 360 Mkr som övertogs i samband med förvärvet och ersatt det med ett nytt banklån vilket innebär väsentligt lägre finansieringskostnader för det gemensamägda bolaget.

VD-KOMMENTAR

Genova redovisar ett starkt tredje kvartal med växande förvaltningsresultat och en större fastighetsportfölj med tydlig utvecklingspotential. Under hösten har vi genomfört ett antal strategiska förvärv som bidrar med både stabila kassaflöden och möjlighet till framtida utveckling. Samtidigt är tempot högt i våra pågående och planerade projekt. Med nyemissionen och noteringen av stamaktien i juni stärkte vi vår balansräkning och likviditet. Det ger oss goda förutsättningar att växla upp tempot i verksamheten, något vi på alla sätt är redo för.

Efter noteringen av Genova på Nasdaq Stockholm i juni känns det bra att organisationen nu fullt ut kan fokusera på att utveckla Genova och göra det vi är allra bäst på: förvärva, utveckla och förvalta fastigheter i våra prioriterade marknader samt driva detaljplaneprocesser för att skapa byggrätter till låga ingångsvärden och således möjliggöra hög lönsamhet i vår projektutveckling. Allt med hållbar projektutveckling i fokus.

Flera förvärv med utvecklingspotential

I linje med denna inriktning har vi under kvartalet kompletterat vår förvaltningsportfölj med flera strategiska fastigheter där vi ser möjligheter för nya projekt, främst för hyresbostäder och samhällsfastigheter.

I Enköping förvärvade vi en kommersiell fastighet intill vårt kommande projekt samt en fastighet med lagakraftvunnen detaljplan för 250 hyresbostäder. I Knivsta förvärvade vi efter kvartalets slut en fastighet med bland annat skola och vård som med sin tillhörande mark ger potential för framtida utveckling av såväl bostäder som samhällsfastigheter.

I oktober tecknade vi en avsiktsförklaring med Axfood om att uppföra en Hemköpbutik i den nya hållbara stadsdel vi planerar uppföra i Viby, Upplands-Bro med start 2021. Det är en viktig signal för att skapa ytterligare intresse för detta spännande utvecklingsområde om cirka 100 000 kvm som även inkluderar bostäder samt Internationella Engelska Skolan. Sammantaget har vi idag en byggrättsportfölj med närmare 5 800 bostadsbyggrätter med stark koncentration till Storstockholm och Uppsala, och fler är på gång.

Vi är alltid intresserade av strategiskt intressanta affärer även inom fastighetskategorier utanför våra kärnområden. I oktober avtalade vi om förvärv av en projektfastighet med lager och logistik i ett attraktivt läge i Uppsala där vi redan äger flera kommersiella fastigheter.

Goda förutsättningar att nå målen

Med stärkt balansräkning och god likviditet från vår genomförda nyemission ökar möjligheten för oss att växa både genom förvärv och inom vår projektutveckling. Vår intjäningsförmåga och hyresintäkter fortsätter växa i takt med att vi förvärvat samt färdigställt projekt. Förvaltningsresultatet steg under perioden med 54 procent till 52 Mkr med en årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per stamaktie om 51 procent. Att resultatet efter skatt minskade är en konsekvens av lägre värdeförändringar jämfört med motsvarande period föregående år.

Vi lever i en turbulent omvärld med en pandemi som skapar betydande utmaningar och osäkerhet, något som vi har stor respekt för. Samtidigt är vi tacksamma över att merparten av våra hyresgäster har klarat sig väl i denna situation vilket lett till en mycket begränsad påverkan på vår verksamhet. Sammantaget

GENOVA

anser jag att vi har goda förutsättningar att nå våra operativa mål. Under det kommande halvåret planerar vi att öka produktionstakten där vi redan vid utgången av första kvartalet 2021 beräknar ha närmare 800 bostäder i produktion, vilket är strax över den nivå vi har som mål att nå under nästa år. Efter genomförda förvärv under 2020 kommer andelen hyresintäkter från bostäder och samhällsfastigheter överstiga 50 procent, en god bit på vägen mot målet om 60 procent som vi föresatt oss att nå i slutet av 2024.

Genovas finanser är starka, likviditeten är mycket god och vi har tillgång till ytterligare kapital vid behov. Det ger oss bra och spännande möjligheter framåt.

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 30 september 2020 ägde bolaget fastigheter till ett värde om cirka 5,2 miljarder kronor och en uthyrbar yta om cirka 187 000 kvm samt innehade 5 777 bostadsbyggrätter. Genovas preferensaktier och stamaktier är sedan den 12 juni respektive 30 juni 2020 upptagna till handel på Nasdaq Stockholm.

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 13 november 2020 kl 08:15 CET.

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