

GENOVA

Pressmeddelande
Stockholm 7 maj 2021

Genova Property Group Delårsrapport januari-mars 2021

Perioden januari-mars 2021

- Hyresintäkterna uppgick till 63,6 Mkr (54,0), en ökning med 18 procent.
- Driftsöverskottet uppgick till 45,5 Mkr (40,0), en ökning med 14 procent.
- Förvaltningsresultatet¹ ökade med 33 procent till 11,6 Mkr (8,7) varav förvaltningsresultat hänförligt till stamaktieägarna uppgick till 1,1 Mkr (-1,8), motsvarande 0,03 kr (-0,06) per stamaktie.
- Resultat efter skatt uppgick till 103,4 Mkr (190,6), motsvarande 2,35 kr (5,86) per stamaktie. Minskningen är en följd av lägre värdeförändringar under perioden jämfört med motsvarande kvartal 2020.
- Långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägarna ökade med 42 procent till 2 388,7 Mkr (1 679,3), motsvarande 60,36 kr (54,66) per stamaktie.

1) From Q4 2020 har valutakurseffekter brutits ut ur förvaltningsresultatet och redovisas på egen rad i resultaträkningen där jämförelsesiffrorna räknats om.

Väsentliga händelser under och efter perioden

Första kvartalet

- Genova meddelade i januari att takten väsentligt ökar i pågående byggnation av fastigheter för egen långsiktig förvaltning genom byggstart av projekt i Knivsta och Enköping samt ökad yta i pågående projekt i Norrtälje. Totalt omfattar dessa projekt cirka 60 000 kvm och över 1 000 hyresbostäder.
- Styrelsen för Genova fastställde i januari 2021 nya operativa tillväxtmål för verksamheten samt förlängde affärsplanen till att omfatta perioden fram till utgången av 2025.
- I Uppsala förlängdes hyresavtal med Gluntens Montessoriskola om cirka 6 000 kvm till den 31 augusti 2041 med ett årligt hyresvärde om cirka 11 Mkr, samt i Gävle med Leo's Lekland om cirka 3 600 kvm till 2029 med ett årligt hyresvärde om 4,5 Mkr.
- I februari emitterade Genova framgångsrikt gröna hybridobligationer om 500 Mkr under ett ramverk om totalt 1 250 Mkr.
- I mars ingick Genova avtal om förvärv av en portfölj av samhällsfastigheter belägna i attraktiva områden i Storstockholm till ett underliggande fastighetsvärde om 970 Mkr.
- I mars ingick Genova avtal om en bytesaffär där Genova förvärvar två fastigheter med samhällsinslag och tillkommande byggrätter i Lund och Haninge för 477 Mkr samt avyttrar fyra kommersiella fastigheter och en projektfastighet för 657 Mkr. De förvärvade fastigheterna har potential för framtida utveckling av såväl bostäder som samhällsfastigheter.

Händelser efter periodens utgång

- Efter perioden meddelade Genova att bolaget föreslagit inlösen av utesående preferensaktier i enlighet med inlösenförbehåll i bolagsordningen, vilket beskrivs i kallelsen till årsstämman.
- Efter perioden offentliggjorde Genova prospekt och ansökte om upptagande till handel av sina gröna hybridobligationer vid Nasdaq Stockholm.
- Efter perioden har ett nytt grönt hyresavtal tecknats med Polismyndigheten på sex år samt en förlängning med Botkyrka kommun på tre år. Avtalen, som avser fastigheter i Tumba, omfattar närmare 9 000 kvm med totala årliga hyresvärden om cirka 13,6 Mkr. Hyresnivåerna i de nya avtalen har höjts med i snitt 25 procent med hyror upp till 1 600 kr/kvm.

GENOVA

VD-KOMMENTAR

Genova inleder 2021 med ett starkt första kvartal där påverkan från pandemin fortsatt är mycket begränsad. Vi ökade takten väsentligt i vår pågående produktion av hållbara bostäder för egen förvaltning. Därtill genomförde vi flera förvärv som stärker vår intjäningsförmåga och samtidigt ger betydande utvecklingspotential. Med ett nytt grönt finansiellt ramverk befäster vi vår hållbarhetsprofil och i februari emitterades en grön hybridobligation som både skapar starkt likviditet och förutsättningar för fortsatt tillväxt.

Genova fortsatte under första kvartalet att växa lönsamt mot uppsatta mål. Förvaltningsresultatet för de senaste 12 månaderna steg till 64 Mkr, en ökning per stamaktie om 35 procent. En lägre värdeökning i portföljen jämfört med föregående år gör dock att periodens resultat är lägre medan tillväxten i substansvärde per stamaktie uppgick till 10 procent. I takt med att vi tillträder genomförda förvärv kommer intjänning och substansvärde att öka ytterligare under andra kvartalet.

Under inledningen av 2021 har vi ökat takten väsentligt i pågående produktion genom byggstart av bostadsprojekt i Knivsta och Enköping samt ökad yta i vårt pågående projekt i Norrtälje. Totalt omfattar dessa projekt cirka 60 000 kvm och över 1 000 hyresbostäder, och vi har fler projekt i pipeline med planerad byggstart under året.

Förvärv med utvecklingspotential

Genova har en betydande byggrätsportfölj om cirka 400 000 kvm som säkerställer vår framtida tillväxt. Genom förvärv av förvaltningsfastigheter med utvecklingspotential kan vi successivt utöka antalet byggrätter. För närvarande driver vi totalt ett 30-tal pågående och planerade projekt med utveckling av fastigheter för långsiktig förvaltning, som vid färdigställande har ett bedömt värde om cirka 20 Mdkr. Ett exempel är den affär vi genomförde i mars då vi förvärvade två fastigheter med betydande utvecklingspotential i framförallt Lund, en expansiv stad där vi vill fortsätta växa. I centrala Lund äger Genova sedan tidigare fastigheter där vi redan nu driver planarbete för bostäder. Genom affären stärker vi vår närvaro på orten och ser potential att skapa en ny attraktiv stadsdel för boende och service i en kulturhistoriskt värdefull miljö nära centrum.

Under kvartalet genomförde vi även ett större förvärv av en samhällsfastighetsportfölj i attraktiva lägen i Storstockholm med tonvikt på utbildningslokaler. Genom affären tar vi ett rejält tillväxtkliv och Genovas hyresintäkter från samhällsfastigheter och bostäder närmar sig 60 procent, på god väg mot målet om 70 procent. Samtidigt bidrar portföljen med väsentligt stärkt intjäningsförmåga och förvaltningsresultat från stabila hyresgäster.

Tydlig hållbarhetsprofil

Genovas hållbarhetsfokus är en konkurrensfördel. Vi arbetar aktivt för att ta vårt ansvar som fastighetsägare och som fastighets- och stadsutvecklare. Samtliga byggnader i våra pågående projekt uppförs med en tydlig hållbarhetsprofil och kommer att miljöcertifieras, något vi ser som ett effektivt verktyg för förvaltningen och en tydlig målstyrning mot ökad miljöprestanda.

Med hållbara fastigheter under uppförande och i portföljen skapar vi även förutsättningar för olika former av grön finansiering. Som ett led i detta har vi tagit fram ett så kallat grönt finansiellt ramverk som definierar ett antal hållbarhetskriterier för verksamheten och har granskats av klimatforskningsinstitutet CICERO Shades of Green. För Genova innebär detta ytterligare ett sätt att säkerställa att vi arbetar med rätt hållbarhetsinsatser framgent och det ger oss samtidigt möjligheter till fördelaktiga finansieringsvillkor.

I februari emitterade vi en grön hybridobligation om 500 Mkr under ett ramverk om 1 250 Mkr. Kapitalet planerar vi att använda enligt det gröna ramverket samt enligt förslaget till årsstämman om inlösen av utesländande preferensaktier. Vi bedömer att vi med denna förändring i vår kapitalstruktur bidrar till både starkt kassaflöde och bättre förutsättningar och villkor för vår fortsatta tillväxt.

GENOVA

Fortsatta utvecklingsmöjligheter

När vi blickar framåt ser vi stora utvecklingsmöjligheter i såväl vår projekt- som förvaltningsportfölj samtidigt som vi ständigt utvärderar intressanta affärsmöjligheter. Med stabila kassaflöden, en stark balansräkning och goda finansieringsmöjligheter har vi handlingsutrymme för att skapa fortsatt god lönsamhet och värdeutveckling för Genovas aktieägare.

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 mars 2021 ägde bolaget fastigheter till ett värde om cirka 6,6 miljarder kronor och en uthyrbar yta om cirka 233 000 kvm samt innehade 6 319 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 marknadsmisbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanståendes kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 7 maj 2021 kl 08.00 CET.

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