

Pressmeddelande

Stockholm 23 februari 2022

Genova Property Group Bokslutskommuniké januari–december 2021

Helåret januari–december 2021

- Hyresintäkterna uppgick till 319,9 Mkr (231,1), en ökning med 38 procent.
- Driftsöverskottet uppgick till 235,3 Mkr (177,4), en ökning med 33 procent.
- Förvaltningsresultatet ökade med 63 procent till 99,2 Mkr (60,8) varav förvaltningsresultat hänförligt till stamaktieägarna uppgick till 39,2 Mkr (18,8), motsvarande 0,98 kr (0,53) per stamaktie.
- Resultat efter skatt uppgick till 611,0 Mkr (418,0), motsvarande 13,66 kr (10,69) per stamaktie.
- Långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägarna ökade med 38 procent till 3 274,7 Mkr (2 364,6), motsvarande 78,01 kr (59,75) per stamaktie.
- Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar att ingen utdelning på stamaktier lämnas för räkenskapsåret 2021.

Kvartalet oktober–december 2021

- Hyresintäkterna uppgick till 94,7 Mkr (62,8) en ökning med 51 procent.
- Driftsöverskottet uppgick till 64,7 Mkr (47,2), en ökning med 37 procent.
- Förvaltningsresultatet ökade med 208 procent till 33,3 Mkr (10,8) varav förvaltningsresultat hänförligt till stamaktieägarna uppgick till 21,3 Mkr (0,3), motsvarande 0,51 kr (0,01) per stamaktie.
- Resultat efter skatt uppgick till 262,6 Mkr (108,2), motsvarande 5,92 kr (2,47) per stamaktie.

Händelser under och efter kvartalet

- I oktober emitterade Genova ytterligare gröna seniora icke säkerställda obligationer om 100 Mkr med löptid till 9 september 2024 under sitt utestående ramverk om 750 Mkr som nu använts i sin helhet.
- I oktober meddelade Genova att närmare 7 000 kvm hyrts ut i fastigheten Söderhällby 1:9 i Uppsala med ett årligt hyresvärde om cirka 8,3 Mkr. Fastigheten förvärvades i maj 2021 som en projektfastighet om totalt cirka 14 000 kvm uthyrbar yta för lager och logistik. Sedan förvärvet har Genova framgångsrikt genomfört ett antal strategiska uthyrningar.
- I oktober meddelade Genova att bolaget tar ett helhetsgrepp för den planerade utvecklingen av en ny stadsdel i Skarpnäck. Genova äger sedan tidigare två fastigheter i Skarpnäck och har nu tecknat ett strategiskt viktigt markanvisningsavtal med Stockholm Stad för att utöka byggrätten. Genova planerar för närmare 500 bostäder i området och den framtida bedömda byggrätten uppgår efter markanvisningen till cirka 42 000 kvm ljus BTA.
- I slutet av oktober tillträdde de förvärvade aktierna i Järngrinden.
- I november tecknade Genova optionsavtal med Uppsala kommun avseende markanvisning för framtida utveckling efter att ha vunnit en anbudstävling tillsammans med Coop Butiker och Stormarknader. Avtalet avser utveckling av bostäder, livsmedelsbutik och centrumlokaler vid ett nytt stadsdelstorg söder om Gunsta där Uppsala kommun planlägger för att utveckla marken med cirka 1 500 bostäder. Markanvisningen sker efter lagakraftvunnen detaljplan vilket förväntas ske under 2022.
- 1 december stärktes ledningsgruppen med Anna-Karin Malmqvist som chef för bostadsförvaltning. Som chef för Genovas bostadsförvaltning kommer Anna-Karin vara en viktig del i Genovas tillväxt inom bostäder med fokus på att utveckla en modern, effektiv och kundorienterad bostadsförvaltning.

GENOVA

- I december ingick Genova ett joint venture med Green Group för att ta ett samlat grepp om entréområdet till Åkersberga Centrum. JV-bolaget äger fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 58,5 Mkr med en sammanhängande tomtareal överstigande 14 000 kvm i ett kommande omvandlingsområde som kommunen har utpekat som ett potentiellt huvudstråk med tät bebyggelse.
- I januari har Genova hyrt ut och förlängt hyresavtal i Lund, Uppsala, Nacka och Gävle om 9 600 kvm till en genomsnittlig avtalstid överstigande 7 år. Det totala hyresvärdet som sträcker sig över hela hyresperioderna för samtliga avtal uppgår till cirka 110 Mkr där Genovas investeringsåtagande uppgår till totalt cirka 8,9 Mkr.
- I februari genomförde Genova en bytestransaktion med ADR Fastigheter där Genova avyttrade fastigheten Veddesta 5:12 i Järfälla innehållande ett long stay-hotell till ett underliggande fastighetsvärde om 214,5 Mkr och förvärvade en portfölj med fastigheter i Storstockholm, Nyköping och Hallstahammar till ett underliggande fastighetsvärde om 104 Mkr. Från- och tillträde skedde den 18 februari 2022.

VD-KOMMENTAR

Genova arbetar långsiktigt och målmedvetet med att skapa värde på vårt sätt: genom att kombinera stabila kassaflöden från förvaltningsfastigheter med kostnadseffektiv projektutveckling av främst bostäder och samhällsfastigheter. Med den starka utvecklingen under 2021 visar vi återigen styrkan i vår affärsmodell. Vi levererade hög tillväxt med god lönsamhet, ökad produktion med bibehållen stabil finansiell ställning och därtill ett stärkt hållbarhetsarbete.

Jag känner mig både glad och stolt över vad vi åstadkommit under 2021, ett rekordår avseende såväl investeringsnivå som produktionstakt. Genova levererade en stark utveckling väl över de finansiella målen. Förvaltningsresultatet steg med 63 procent till 99,2 Mkr, motsvarande en ökning med 60 procent i förvaltningsresultat per aktie, medan tillväxten i substansvärde per aktie uppgick till 31 procent. Samtidigt går Genova in i 2022 med en stabil finansiell ställning.

Vi genomförde investeringar i förvaltningsfastigheter under året för närmare 2 miljarder kronor på våra huvudmarknader Storstockholm och Uppsalaregionen och även på andra tillväxtorter såsom Lund. Det är i huvudsak fastigheter med stabila hyresgäster på långa avtal i strategiska lägen. Därmed adderar vi både goda kassaflöden och möjligheter till utveckling av byggrätter och framtida värdeskapande. Under året breddade vi oss även geografiskt. Genom förvärvet av 50 procent av fastighets- och projektutvecklingsbolaget Järngrinden i slutet av året gjorde vi en strategisk etablering även i Västsverige. Järngrinden är ett bolag vi uppskattar både för den erfarna organisationen och den starka fastighets- och projektportföljen.

Genova driver ett betydande antal projekt i olika faser, från pågående byggnation i Norrtälje, Knivsta, Enköping och Uppsala, till planarbeten för att skapa nya detaljplaner för projektutveckling. Under året ökade vi produktionstakten kraftigt och hade vid årets slut cirka 60 000 kvm i pågående produktion. Med Genovas totala projektportfölj säkrar vi en långsiktig stark organiskt tillväxt. Fram till 2028 planerar vi att investera cirka 12 Mdkr i byggnation av fastigheter för egen långsiktig förvaltning, vilket färdigställda bedöms uppgå till totalt cirka 15 Mdkr med ett bedömt hyresvärde om cirka 700 Mkr. Det är detta vi har i sikte och steg för steg arbetar för att nå.

Ett tydligt exempel på Genovas långsiktiga värdeskapande är arbetet med projektet Viby i Upplands-Bro. Genova förvärvade fastigheten Viby 2014 och har sedan dess metodiskt arbetat med att skapa förutsättningar för en helt ny stadsdel med olika boendeformer, service, skolor och grönområden. I slutet av 2021 antogs en ny detaljplan för fastigheten som innebär att vi tillsammans med K2A, som äger 30 procent, kan påbörja byggnation senare i år. Vi tycker det är fantastiskt roligt att Genovas stadsutvecklingsteam, i ett nära samarbete med såväl tjänstemän som politiker inom kommunen, invånare och verksamheter i området, har kunnat skapa möjligheter att utveckla denna plats från en stor parkering med en äldre handelslokal till en levande och hållbar stadsdel som binder samman intilliggande bostadsområden till en helhet. Det innebär ett hållbart byggande och värdeskapande för alla involverade parter.

Långsiktig stadsutveckling och att bygga och förvalta för framtidens klimat och miljö är centrala delar i Genovas hållbarhetsstrategi som styrelsen fastställde under 2021. Vi har därmed tagit ett mer strukturerat grepp om vårt hållbarhetsarbete och ökat insatserna för att identifiera

GENOVA

och genomföra de åtgärder som effektivast kan bidra till minskad klimatpåverkan och en hållbar affärsverksamhet. Detta har även möjliggjort för oss att ta upp grön finansiering under året.

När vi går in i 2022, med en viss osäkerhet i marknaden, har vi en trygghet i Genovas affärsmodell där förvaltnings-fastigheter med goda kassaflöden utgör basen. Med Genovas stabilitet och storlek i dag ser vi goda förutsättningar för finansiering framöver och vi arbetar aktivt för att på olika sätt sänka våra finansieringskostnader. Vi ska fortsätta att ta tillvara bra affärsmöjligheter och sträva efter att öka takten i vår produktion och stadsutveckling ytterligare. Och vi ska fortsätta vårt långsiktiga och målmedvetna arbete med att skapa värde.

Michael Moschewitz, VD

För ytterligare information, vänligen kontakta:

VD, Michael Moschewitz, telefon 070-713 69 39, michael.moschewitz@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 2021 ägde bolaget fastigheter till ett värde om cirka 8,0 Mdkr och en uthyrbar yta om cirka 267 000 kvm samt innehade 7 000 bostadsbyggrätter. Genovas stamaktier är sedan 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 23 februari 2022 kl. 08.00 CET.

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