

Pressmeddelande

Stockholm 14 augusti 2024

Genova Property Group Delårsrapport januari–juni 2024

Perioden januari–juni 2024

- Hyresintäkterna uppgick till 262,1 Mkr (254,5), en ökning med 3 procent.
- Driftsöverskottet uppgick till 191,1 Mkr (186,4), en ökning med 3 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 56,6 Mkr (24,1), en ökning med 135 procent, varav förvaltningsresultat hänförligt till aktieägarna uppgick till 18,6 Mkr (-15,2), motsvarande 0,41 kr (-0,33) per aktie.
- Periodens resultat uppgick till 59,6 Mkr (-148,3), motsvarande 0,47 kr (-3,68) per aktie. Ökningen hänför sig främst till förbättrade värdeförändringar på fastigheter.
- Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägarna minskade med 8 procent till 3 262,8 Mkr (3 521,8), motsvarande 71,53 kr (77,21) per aktie.

Andra kvartalet april–juni 2024

- Hyresintäkterna uppgick till 129,0 Mkr (125,5), en ökning med 3 procent.
- Driftsöverskottet uppgick till 97,0 Mkr (95,5).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 29,5 Mkr (12,8), en ökning med 130 procent, varav förvaltningsresultat hänförligt till aktieägarna uppgick till 12,9 Mkr (-26,4 Mkr), motsvarande 0,28 kr (-0,58) per aktie.
- Kvartalets resultat uppgick till 14,6 Mkr (-106,6), motsvarande -0,04kr (-2,34) per aktie. Ökningen hänför sig främst till lägre negativa värdeförändringar på fastigheter.

Väsentliga händelser under och efter kvartalet

- I april emitterades ytterligare gröna seniora icke säkerställda obligationer om 150 Mkr. Emissionen skedde på initiativ av institutionella investerare. I samband med detta återköptes ytterligare cirka 60 Mkr hybridobligationer.
- I juni delavyttrades två fastigheter i Norrtälje till ett nybildat joint venture där Genova är hälftenägare tillsammans med Nrep. Försäljningen skedde till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 1,3 Mdkr, vilket motsvarar bokförda värden.

Händelser efter kvartalets utgång

- Efter periodens utgång avyttrades tre fastigheter i Uppsala och Upplands-Bro. Försäljningen skedde till ett underliggande fastighetsvärde om 121 Mkr, vilket översteg bokfört värde.
- Efter periodens utgång har ränteswapar om 700 Mkr tecknats med en genomsnittlig ränta om cirka 2,40 procent med en löptid om cirka 6 år.
- Efter periodens utgång har ett nytt grönt finansiellt ramverk fastställts med en second opinion från Sustainalytics.

VD-KOMMENTAR

Genova rapporterar ett stabilt första halvår 2024 med stark tillväxt i förvaltningsresultatet. Det är hög aktivitet i projektverksamheten och under perioden färdigställde vi 90 bostäder. Ytterligare närmare 320 bostäder blir klara för inflyttning under andra halvåret. Vi har haft ett fortsatt fokus på att stärka balansräkning och likviditet, bland annat genom en konvertibelemission samt återköp av hybridobligationer. Under perioden avyttrade vi fastigheter för cirka 1,3 Mdkr.

Verksamheten utvecklades stabilt under första halvåret. Både hyresintäkter och driftsöverskott ökade med 3 procent. Förvaltningsresultatet steg med 135 procent till 56,5 Mkr som en effekt av

GENOVA

lägre negativa värdeförändringar i joint ventures och intressebolag samt ökat driftsöverskott och förbättrat finansnetto. Substansvärdet per aktie minskade med 7 procent till 71,53 kr per aktie jämfört med samma period föregående år men ökade jämfört med årsskiftet.

Finansiering

Både villkor och tillgång till finansiering på bank- och kapitalmarknaden har successivt förbättrats under 2024. Det har givit oss möjlighet att fortsätta förbättra Genovas kapitalstruktur, sänka finansieringskostnaderna och stärka likviditeten. I mars genomförde vi en emission av konvertibler och stärkte därmed likviditeten med 200 Mkr. Genom konvertibelemissionen diversifierade vi Genovas finansieringskällor, vilket är positivt både för våra aktieägare och obligationsinnehavare. I april emitterade vi 150 Mkr i ytterligare gröna obligationer. I samband med emissionerna återköpte vi hybridobligationer om cirka 160 Mkr till rabatt varefter utestående hybridobligationer uppgår till cirka 640 Mkr.

Under perioden ökade vi andelen räntesäkrade skulder till 55 procent i syfte att öka förutsägbarhet och samtidigt sänka räntekostnaderna. Ytterligare räntesäkring har genomförts efter periodens slut i form av derivat om 700 Mkr till en genomsnittlig ränta om 2,40 procent och med en löptid om cirka 6 år.

Transaktioner

I juni delavyttrade vi två fastigheter i Norrtälje till ett nybildat joint venture med Genova respektive Nrep som vardera hälftenägare. Försäljningen genomfördes till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 1,3 Mdkr, vilket motsvarar bokförda värden. Genova förvärvade fastigheterna 2016 till ett underliggande fastighetsvärde om 40 Mkr och har därefter framgångsrikt utvecklat ett äldreboende, en förskola och drygt 400 hyresbostäder varav 169 är under uppförande. Transaktionen stärker såväl balansräkning och likviditet som den fortsatta utvecklingen av projektet.

Efter periodens utgång har tre lager- och industrifastigheter i Uppsala och Upplands-Bro avyttrats för 121 Mkr. Det är fastigheter som vi har förvaltat väl under ett antal år och som vi nu kunde avyttra över bokfört värde.

Förvaltning

Genovas förvaltningsportfölj, med en god hyresgästmix, fortsatte att utvecklas stabilt under perioden. I nyuthyrningen upplever vi att uthyrningsprocesserna tar något längre tid men ser en fortsatt god efterfrågan på våra lokaler. Vi har uthyrningsgrad på 93 procent och hyresavtal med generellt långa löptider, i genomsnitt 4,7 år. Vår inriktning på tillväxtregioner med tonvikt på Storstockholm och Uppsala samt en hög andel intäkter från samhällsfastigheter, bostäder och dagligvaruhandel medför stabilitet även i en svagare marknad.

Investeringar

Våra pågående projekt med hyresbostäder i Norrtälje, Knivsta, Enköping och Upplands-Bro samt byggnation av Apoteas nya centrallager löper på enligt plan. Under första halvåret stod 77 hyresbostäder i Norrtälje klara och under andra halvåret färdigställs ytterligare närmare 320 hyresbostäder för egen långsiktig förvaltning, samtliga med miljöcertifiering enligt Svanen. Årshyran för de planerade tillträdena under andra halvåret uppgår till cirka 39 Mkr. Vårt arbete med detaljplaner i byggrättsportföljen fortsätter med syfte att skapa betydande värden för Genova.

Framåtblick

Fastighetsmarknaden präglas fortsatt av utmaningar men vi ser också tecken på en vändning med ökad optimism och aktivitet. Förväntningarna om en sänkning av styrräntan under 2024 har stärkts, vilket ger förutsättningar för minskad press på fastighetsvärdena och lägre räntekostnader. Vårt arbete med att förbättra kapitalstruktur och likviditet fortsätter för att skapa bästa möjliga förutsättningar för verksamheten framåt. Genova står stabilt och utvecklingen visar att bolagets affärsidé med hållbart värdeskapande och långsiktighet fungerar. Nu ser vi fram emot ett aktivt andra halvår 2024.

GENOVA

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 30 juni 2024 ägde bolaget fastigheter till ett värde om cirka 9,5 miljarder kronor och en uthyrbar yta om cirka 340 000 kvm samt innehade cirka 9 344 bostadsbyggrätter. Genovas aktie är sedan 2020 upptagen till handel på Nasdaq Stockholm.

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 14 augusti 2024 kl. 08.30 CEST.

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