

Pressmeddelande

Stockholm 2 maj 2024

Genova Property Group Delårsrapport januari–mars 2024

Perioden januari–mars 2024

- Hyresintäkterna uppgick till 133,1 Mkr (128,9), en ökning med 3 procent.
- Driftsöverskottet uppgick till 94,1 Mkr (90,9), en ökning med 4 procent.
- Förvaltningsresultatet ökade med 140 procent till 27,1 Mkr (11,3), varav förvaltningsresultat hänförligt till aktieägarna uppgick till 5,7 Mkr (-7,4), motsvarande 0,12 kr (-0,16) per aktie. Exklusive värdeförändringar i joint ventures och intresseföretag uppgick förvaltningsresultatet till 28,4 Mkr (27,0).
- Periodens resultat uppgick till 45,0 Mkr (-40,2), motsvarande 0,29 kr (-1,85) per aktie. Ökningen hänför sig främst till lägre negativa värdeförändringar på fastigheter.
- Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägarna minskade med 12 procent till 3 257,7 Mkr (3 685,1), motsvarande 71,42 kr (80,79) per aktie.

Väsentliga händelser under och efter perioden

Första kvartalet januari–mars 2024

- I februari tecknades en ränteswap om 500 Mkr med en fast ränta om 2,58 procent som löper ut i januari 2030.
- I mars genomfördes en emission av konvertibler och därigenom tillfördes cirka 200 Mkr. Konvertiblerna löper med en fast årlig ränta om 6,75 procent med kvartalsvisa utbetalningar och förfaller till betalning i mars 2029.
- Under perioden återköptes hybridobligationer till ett värde av 101,3 Mkr.
- Under perioden förvärvades fastigheten Vindspelet 6 i Borås med ett överenskommet fastighetsvärde om 62,5 Mkr och ett årligt hyresvärde på cirka 6 Mkr.

Händelser efter kvartalets utgång

- I april emitterades ytterligare gröna seniora icke säkerställda obligationer om 150 Mkr under utestående grönt ramverk. Emissionen skedde på initiativ av institutionella investerare.
- Efter periodens utgång har ytterligare hybridobligationer återköpts och vid tidpunkten för denna rapportis publicering uppgår utestående hybridobligationer till ett värde om cirka 640 Mkr.

VD-KOMMENTAR

Genova inledde året med både högre hyresintäkter och ett ökat driftsöverskott jämfört med föregående år. Våra projekt utvecklas enligt plan och under året kommer vi att färdigställa närmare 400 miljöcertifierade hyresbostäder. Fastighetsvärdena har stabiliserats och finansieringsmarknaden stärkts samtidigt som aktiviteten på transaktionsmarknaden ökat, vilket kan skapa affärsmöjligheter för Genova framöver.

Hyresintäkterna ökade med 3 procent och driftnettot med 4 procent. Förvaltningsresultatet steg med 140 procent till 27 Mkr, detta främst som en följd av lägre negativa värdeförändringar på fastigheter i joint ventures och intresseföretag. Även exklusive dessa värdeförändringar ökade förvaltningsresultatet med 5 procent. Värdeförändringarna i koncernen stabiliserades och vi redovisar en begränsad negativ värdeförändring från förvaltningsfastigheterna om -6,5 Mkr där indexjusteringar reducerade effekten av ökade avkastningskrav. Substansvärdet per aktie minskade med 12 procent till 71,42 kr per aktie jämfört med samma period föregående år men ökade jämfört med årsskiftet.

GENOVA

Finansiering

Vi noterar att såväl bank- som kapitalmarknaden förbättrades under inledningen av 2024 och Genova fortsatte vårt arbete med att förbättra kapitalstrukturen, sänka finansieringskostnaderna samt stärka likviditeten. I mars genomförde vi en emission av konvertibler och tillfördes därigenom 200 Mkr. Genom konvertibelemissionen diversifierade vi Genovas finansieringskällor, vilket är positivt både för våra aktieägare och obligationsinnehavare. Efter periodens utgång emitterade vi framgångsrikt ytterligare gröna obligationer. I samband med emissionerna återköpte vi hybridobligationer om cirka 160 Mkr till rabatt.

Förvaltning

Genova har en stabil förvaltningsportfölj med en god hyresgästmix. Vi har hyresavtal med långa löptider, i genomsnitt 5,1 år, och en fortsatt hög uthyrningsgrad om 94 procent. Detta är särskilt viktigt i en tid av svagare konjunktur som vi nu är inne i. Vår inriktning på tillväxtregioner med tonvikt på Storstockholm och Uppsala samt en hög andel intäkter från samhällsfastigheter, bostäder och dagligvaruhandel skapar stabilitet i en marknad med lägre aktivitet.

Investeringar

Genovas pågående projekt utgörs i huvudsak av hyresbostäder i Norrtälje, Knivsta, Enköping och Upplands-Bro, men vi har även en pågående byggnation av Apoteas nya centrallager i Varberg. Våra pågående bostadsprojekt innebär att vi under året kommer att färdigställa närmare 400 hyresbostäder för egen långsiktig förvaltning, samtliga med miljöcertifiering enligt Svanen. Årshyran för hyresbostäderna uppgår till cirka 47 Mkr. Vi fortsätter att prioritera arbete med detaljplaner i vår byggrättsportfölj, vilket kommer skapa betydande värden för Genova som vi avser realisera antingen genom egen projektutveckling eller via avyttringar av byggrätter framåt.

Framåtblick

Fastighetsmarknaden präglas fortsatt av utmaningar, framför allt i form av höga räntenivåer, men en viss optimism om vändning är tydlig. Om förväntningarna om en sänkning av styrräntan under 2024 infrias, finns förutsättningar för minskad press på fastighetsvärdena och minskade räntekostnader under året. Vi kommer att ha fortsatt stort fokus på Genovas kapitalstruktur och på att säkerställa vår likviditet. Med tecken på en mer öppen kapital- och bankmarknad och ökad aktivitet på transaktionsmarknad ser vi förutsättningar för värdeskapande affärsmöjligheter framåt.

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 mars 2024 ägde bolaget fastigheter till ett värde om cirka 10,1 miljarder kronor och en uthyrbar yta om cirka 350 000 kvm samt innehade cirka 9 400 bostads-byggrätter. 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. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 2 maj 2024 kl. 09.00 CEST.

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