

GENOVA

Bolagspresentation  
Q3 2022

# Genova i korthet

Genovas affärsidé är att kombinera stabila kassaflöden från förvaltningsportföljen med kostnadseffektiv projektutveckling av främst hyresbostäder och samhällsfastigheter för egen långsiktig förvaltning

Genova är ett personligt fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar fastigheter med fokus på långsiktighet och hållbarhet. Den stora portföljen av egna byggrätter säkerställer koncernens långsiktiga tillväxt och en fortsatt stabil utveckling av fastighetsbeståndet

Genovas huvudmarknader Storstockholm och Uppsalaregionen kännetecknas av stark tillväxt, hög disponibel inkomst, hög utbildningsgrad och låg arbetslöshet. Under 2021 stärktes också positionen i Lund samt i Västsverige genom förvärvet av 50 procent i Järngrinden

## Översikt



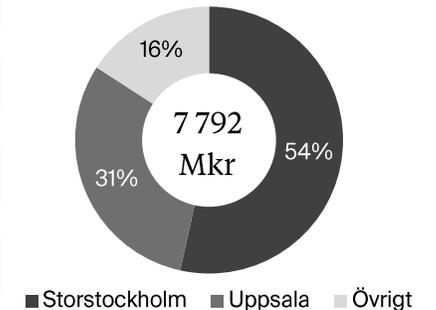
## Geografiskt fokus



## Fastighetsportföljen



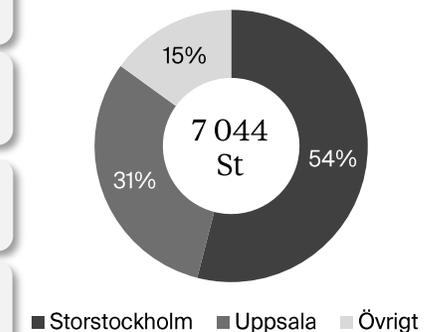
### Förvaltningsfastigheter



## Projektutveckling

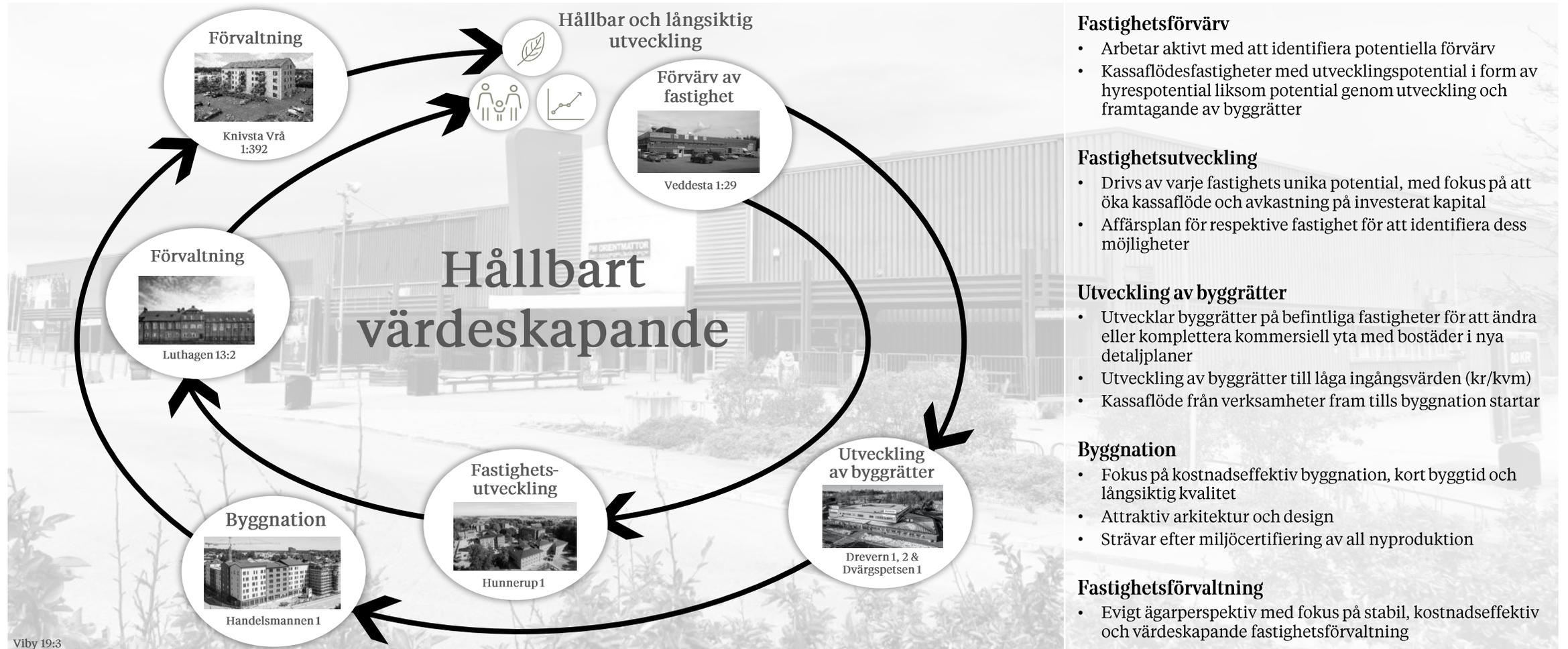


### Byggrätter



1) Inkluderar förvaltnings- och projekteringsfastigheter samt pågående nyanläggningar. 2) Nuvarande intjäningskapacitet. 3) Inklusive 40 hotellrum. 4) Bedömt fastighetsvärde vid färdigställande av pågående och planerade byggnationer, inkl. BRF. 5) Baserat på bedömt fastighetsvärde vid färdigställande.

# Genovas affärsmodell



# Operationell uppdatering

## Projektutveckling

- Under det tredje kvartalet har detaljplanen för Genovas stadsutvecklingsprojekt Viby, beläget i centrala Brunna i Upplands-Bro kommun vunnit laga kraft. Total beräknad uthyrbar yta vid färdigställande beräknas till cirka 60 000 kvm. Projektet, som delägs till 30 procent av fastighetsbolaget K2A, planeras byggstartas under fjärde kvartalet 2022
- Under det tredje kvartalet har Genova färdigställt och flyttat in 66 hyresbostäder i den första etappen av projekt Handelsmannen (kvarteret Tryckeriet) i Norrtälje
- I oktober antogs detaljplanen för Genovas kommande projekt i Ekeby, Uppsala omfattande bostäder och livsmedelsbutik

## Miljöcertifieringar

- Genovas långsiktiga mål är att miljöcertifiera samtliga nyproducerade fastigheter och långsiktigt förvaltade fastigheter. Under kvartalet har två förvaltningsfastigheter erhållit certifiering enligt Miljöbyggnad iDrift, nivå silver
- Genova har per den 30 september 2022 fem certifierade och 17 pågående certifieringsprocesser varav tre utgörs av pågående nybyggnation

## Organisation

- Henrik Zetterström är anställd som ny CFO och kommer att tillträda sin tjänst den 1 januari 2023. Henrik har bred erfarenhet från fastighetssektorn, bland annat som CFO på Estea och M2 Gruppen, och har arbetat som revisor på KPMG i olika ledande roller

## Projektutveckling under Q3



# Fokus 2022/2023

## Pågående byggnationer

Per Q3 hade Genova 797<sup>1</sup> bostäder i pågående byggnation till ett redovisat värde om 1 022 Mkr.<sup>2</sup> Pågående projekt förväntas bidra till en ökad intjäningsförmåga om 78 Mkr<sup>2</sup> när samtliga är färdigställda

### Handelsmannen, Norrtälje

- 408 hyresbostäder, äldreboende och förskola, varav 66 hyresbostäder färdigställdes i september 2022

### Segerdal, Knivsta

- 300 hyresbostäder i direkt anslutning till tågstationen i centrala Knivsta, varav Genovas andel är 50%

### Korsängen, Enköping

- 185 hyresbostäder i centrala Enköping

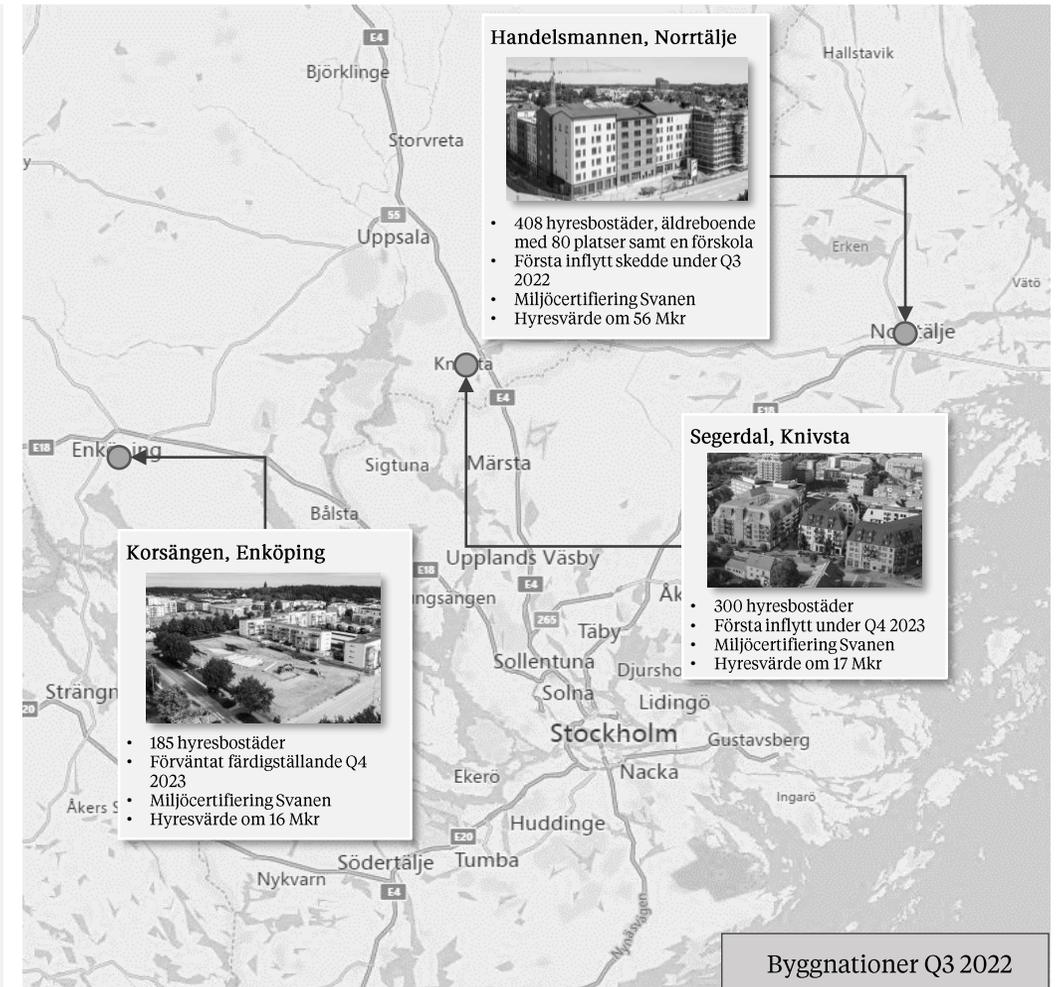
### Hotell Can Oliver, Palma

- Hotell om 40 rum som kommer vara fullt uthyrt åt Nobis

## Fokus framåt

- Genova har under året arbetat aktivt med vår kapitalstruktur och har bland annat tecknat nya finansieringsavtal för 3,6 Mdkr. Cirka 20 procent av Genovas lån utgörs av obligationer varav merparten är gröna obligationer. Framgent kommer vi sträva efter en god framförhållning för att hantera kreditförfall vilket innebär att vi kontinuerligt utvärderar alternativ för refinansiering 12-24 månader före förfall
- Det tredje kvartalet präglades av stigande räntor och ökade energipriser. Merparten av Genovas hyresavtal inflationsjusteras enligt konsumentprisindex vid årsskiftet vilket ger en viss motvikt mot kostnadsökningar. Genova för en nära dialog med hyresgästerna och bedömningen är att det finns förmåga att hantera hyreshöjningar
- Under det tredje kvartalet vann en ny detaljplan laga kraft för stadsutvecklingsprojektet Viby i Upplands-Bro. Här planerar Genova för en ny stadsdel med olika boendeformer, service, skolor och grönområden om totalt cirka 60 000 kvm uthyrbar yta. På entreprenadmarknaden ser vi tecken på en avmattning vad gäller priser vilket kan ge goda förutsättningar för Vibyprojektet som vi planerar att byggstarta under slutet av 2022
- Genovas affärsmodell och verksamhet har en motståndskraft och stabilitet med tydlig långsiktighet och fokus på kassaflöden samt stor flexibilitet för att kunna anpassa projektutvecklingen framåt vilket vi bedömer kunna dra stor nytta av i den marknad vi befinner oss i idag

1) Varav 40 hotellrum. 2) Avser helägda projekt.



# Finansiella och operativa mål

Genovas övergripande mål är att skapa värde för bolagets aktieägare. Värdeskapandet mäts över en konjunkturcykel som tillväxt i långsiktigt substansvärde och förvaltningsresultat per stamaktie

## Finansiella mål

### Långsiktigt substansvärde

>20%  
Mål  
26%  
Q3 2022

Över en konjunkturcykel ska en genomsnittlig årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per stamaktie uppnås om minst 20 procent (inklusive eventuella värdeöverföringar till stamaktieägarna)

### Förvaltningsresultat

>20%  
Mål  
58%  
Rullande 12  
månader

Över en konjunkturcykel ska en genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per stamaktie om minst 20 procent

Målet är att substansvärdes- och förvaltningsresultatstillväxten ska skapas med en fortsatt stabil och god finansiell ställning och med ett balanserat finansiellt risktagande innebärande:

### Soliditet

>35%  
Mål  
39%  
Q3 2022

Soliditeten ska över tid uppgå till minst 35 procent

### Belåningsgrad

<65%  
Mål  
62%  
Q3 2022

Belåningsgraden ska över tid understiga 65 procent

### Räntetäckningsgrad

>2,0x  
Mål  
2,0x  
Q3 2022

Räntetäckningsgraden ska över tid överstiga 2,0 gånger

## Operativa mål

### Hysesintäkter

>70%  
Mål  
53%  
Q3 2022

Hysesintäkterna från bostads- och samhällsfastigheter ska uppgå till minst 70 procent av Genovas totala hyresintäkter vid utgången av år 2023

### Pågående byggnation

1 500  
Mål  
797<sup>1)</sup>  
Q3 2022

Pågående byggnation av egenproducerade bostäder för egen förvaltning ska uppgå till minst 1 500 bostäder per år från och med år 2022

### Fastighetsvärde

20 Mdkr  
Mål  
9,0 Mdkr  
Q3 2022

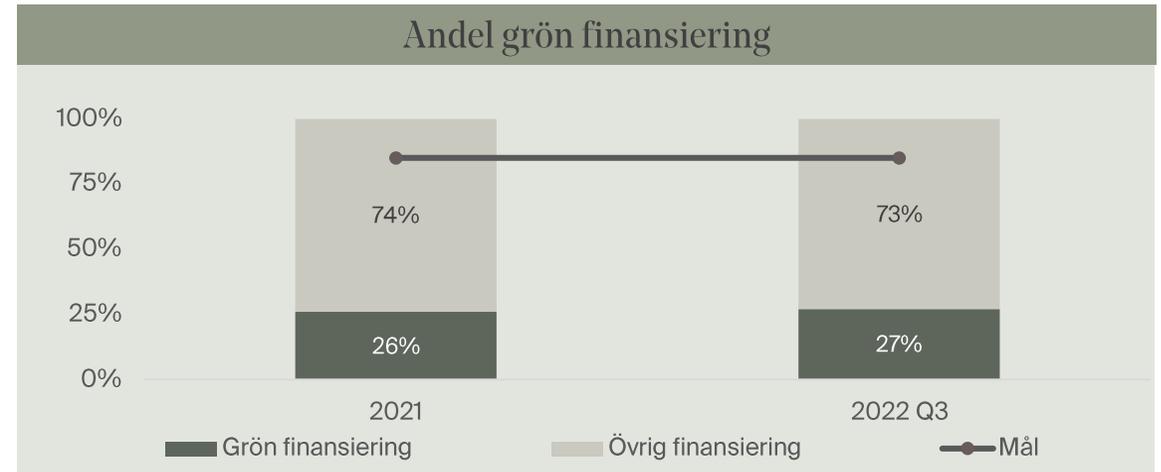
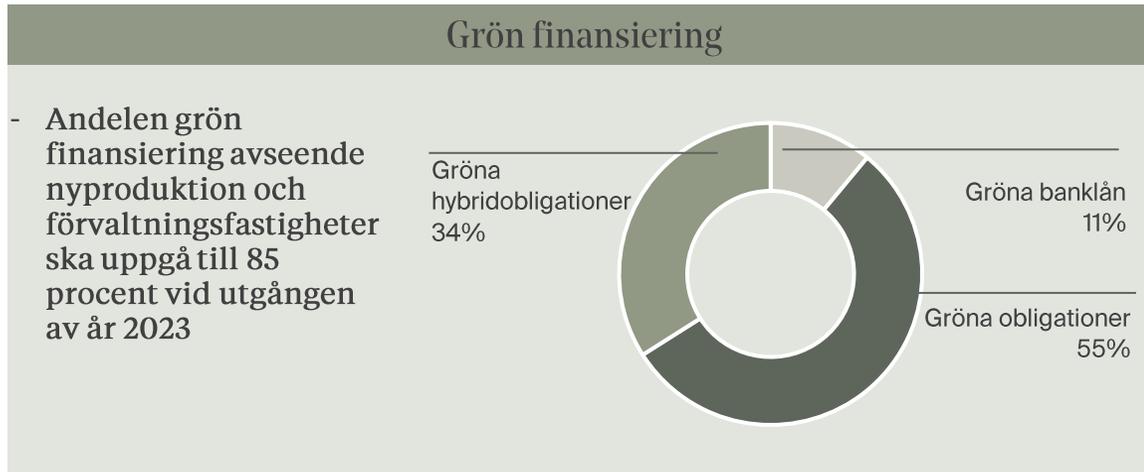
Fastighetsbeståndets värde ska vid utgången av år 2025 uppgå till 20 miljarder kronor

## Utdelningspolicy

Genovas övergripande mål är att skapa värde för bolagets aktieägare. Under de närmaste åren bedöms detta bäst göras genom att återinvestera kassaflödet för att skapa ytterligare tillväxt genom investeringar i nybyggnation och befintliga fastigheter, samt förvärv av fastigheter, vilket kan medföra en låg eller utebliven utdelning på stamaktier. Långsiktigt ska utdelningen på stamaktier uppgå till 50 procent av hänförligt till stamaktier. Utdelning på preferensaktier ska ske enligt bolagsordningens bestämmelser

<sup>1)</sup>Inklusive 40 hotellrum.

# Grön finansiering



**Miljöcertifiering**

Certifiering	Förvaltningsfastigheter			Byggnation	Totalt
	Certifierade	Pågående	Planerade	Pågående	
Svanen	1	-	-	3	4
Green Building	1	1	-	-	2
Miljöbyggnad iDrift	-	-	-	-	-
Silver	2	13	15	-	30
Bron	1	-	-	-	1
<b>Summa</b>	<b>5</b>	<b>14</b>	<b>15</b>	<b>3</b>	<b>37</b>

**Energianvändning**

All nyproduktion ska vara miljöcertifierad. Därutöver ska alla förvaltningsfastigheter som ägs och förvaltas långsiktigt miljöcertifieras fram till utgången av år 2023

Genova har som mål att ansluta bolaget till Science Based Targets och därigenom åta sig att sätta ambitiösa och vetenskapliga klimatmål i syfte att nå parisavtalets mål om att minska utsläppen för att inte överstiga en uppvärmning om mer än 1,5°C

# Finansiell utveckling

## Resultaträkning

Mkr	Jan-sep 2022	Jan-sep 2021	Okt 2021- sep 2022	Jan-dec 2021
Hysesintäkter	286,0	225,2	380,7	319,9
Fastighetskostnader	-79,9	-54,6	-109,9	-84,6
<b>Driftöverskott</b>	<b>206,1</b>	<b>170,6</b>	<b>270,8</b>	<b>235,3</b>
Centrala administrationskostnader, fastighetsförvaltning	-17,2	-15,3	-22,8	-20,9
Centrala administrationskostnader, projektutveckling	-21,1	-16,5	-27,1	-22,5
Resultat från andelar i joint ventures	33,7	9,8	46,4	22,5
Finansnetto	-105,9	-82,7	-138,4	-115,2
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>95,6</b>	<b>65,9</b>	<b>128,9</b>	<b>99,2</b>
Övriga rörelseintäkter	1,1	15,4	0,2	14,5
Värdeförändringar fastigheter	423,4	379,6	725,7	681,9
Valutaförändringar fastigheter	6,7	3,1	6,7	3,1
<b>Resultat före skatt</b>	<b>526,8</b>	<b>464</b>	<b>861,5</b>	<b>798,7</b>
Inkomstskatt	-111,1	-115,6	-183,2	-187,7
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>415,7</b>	<b>348,4</b>	<b>678,3</b>	<b>611,0</b>

## Nyckeltal

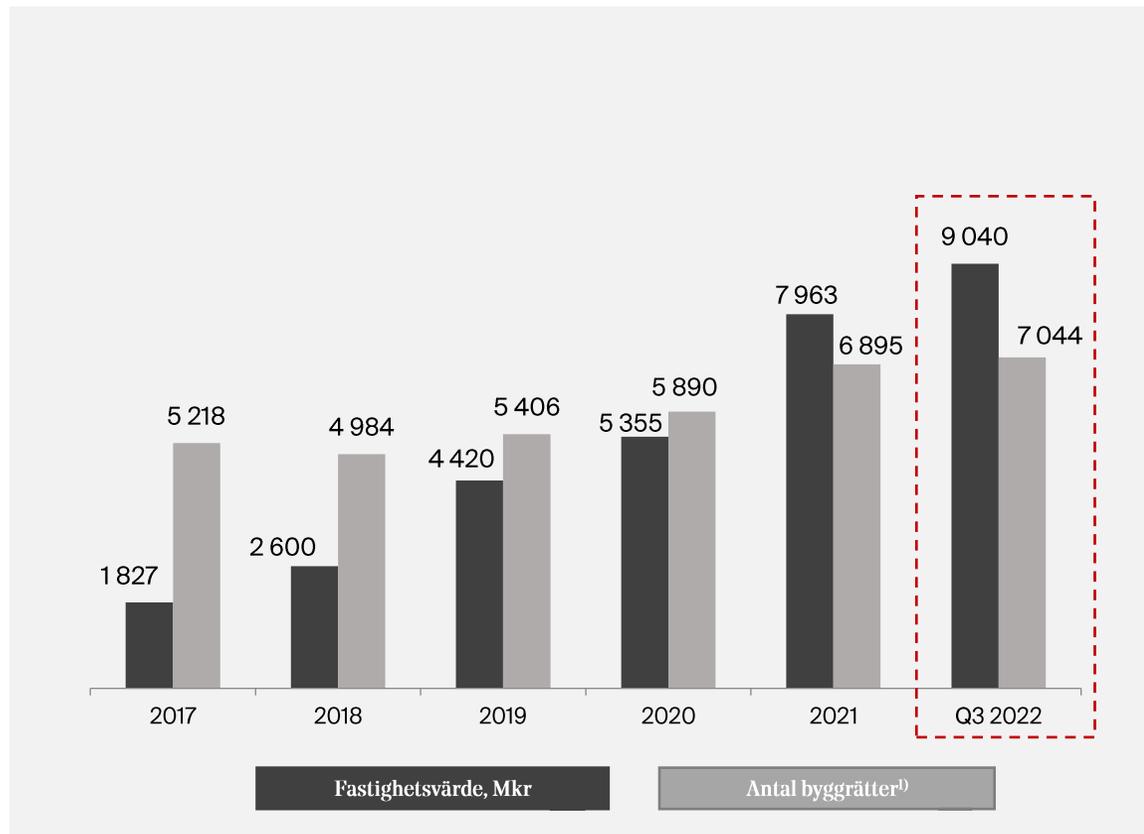
	Jan-sep 2022	Jan-sep 2021	Okt 2021- sep 2022	Jan-dec 2021
Hysesintäkter, Mkr	286,0	225,2	380,7	319,9
Driftnetto, Mkr	206,1	170,6	270,8	235,3
Förvaltningsresultat, Mkr	95,6	65,9	128,9	99,2
Förvaltningsresultat hänförligt till aktieägare per aktie, Kr	1,3	0,5	1,8	1,0
Antal bostäder under byggnation, st	797,0	863,0	863,0	863,0
Antal färdigställda bostäder	66,0	35,0	0,0	35,0
Nettoinvestering, Mkr	653,8	1 811,7	723,7	1 881,6
Belåningsgrad, %	61,7	60,5	61,7	61,8
Soliditet, %	38,6	37,9	38,6	37,9
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	2,2	2,2	2,2
Långsiktigt substansvärde, Mkr	4 644,6	3 714,4	4 644,6	4 077,3
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare, Mkr	3 703,0	2 935,9	3 703,0	3 274,7
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare, kr per aktie	88,21	69,94	88,21	78,01

## Balansräkning

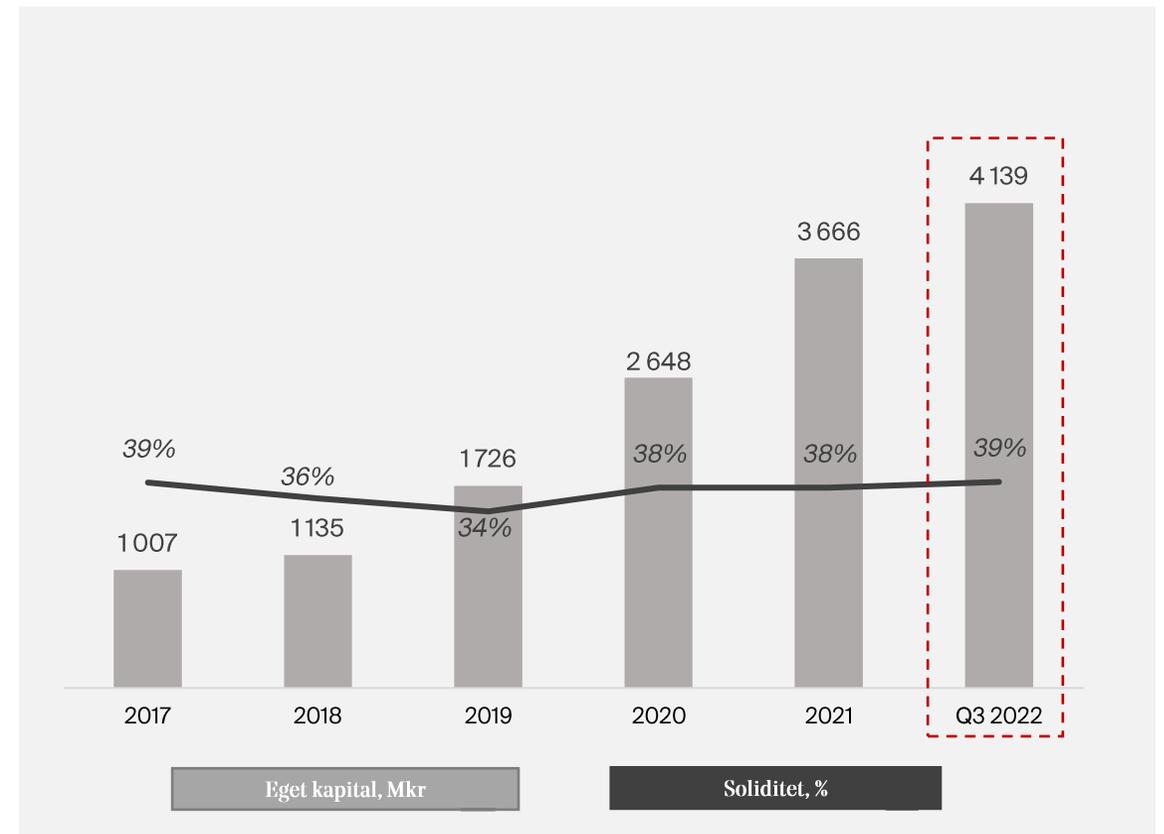
Mkr	2022 30 sep	2021 30 sep	2021 31 dec
Förvaltningsfastigheter	7 792,4	6 359,7	6 902,6
Pågående nyanläggningar	1 104,6	1 072,0	945,8
Övriga anläggningstillgångar	1 248,0	672,3	1 197,7
Projektfastigheter	143,4	123,4	114,1
Likvida medel	206,3	271,0	316,0
Övriga omsättningstillgångar	217,0	454,7	184,8
<b>Summa tillgångar</b>	<b>10 711,7</b>	<b>8 953,1</b>	<b>9 661,0</b>
Eget kapital	4 138,5	3 394,5	3 665,9
Upplåning från kreditinstitut	4 460,2	3 669,6	3 966,3
Obligationslån	1 271,4	1 161,9	1 263,2
Uppskjutna skatteskulder	584,6	406,4	497,8
Övriga skulder	257	320,7	267,8
<b>Summa skulder och eget kapital</b>	<b>10 711,7</b>	<b>8 953,1</b>	<b>9 661,0</b>

# Finansiell utveckling

Fastighetsvärde och antal byggrätter



Eget kapital och soliditet



*1) CBRE:s marknadsvärdering per 30 september 2022 av de framtida bedömda outnyttjade byggrätterna i Sverige som ingår i planerade projekt bedöms uppgå till cirka 4,3 Mdkr. Befintliga byggnader på dessa fastigheter, som i förekommande fall, kommer behöva rivas vid utnyttjande av de planerade outnyttjade byggrätterna, samt upparbetad investering för planerade projekt bedöms per 30 september 2022 ha ett bokfört värde om cirka 2,5 Mdkr. Det innebär att övervärdet i koncernens byggrättsportfölj bedöms uppgå till cirka 1,8 Mdkr vid rapportperiodens utgång.*

# Finansiell utveckling

## Finansiering i sammandrag

Räntebärande skulder  
5 743 Mkr<sup>1)</sup>

Genomsnittlig ränta<sup>2)</sup> (3m STIBOR rörlig)  
3,7 %

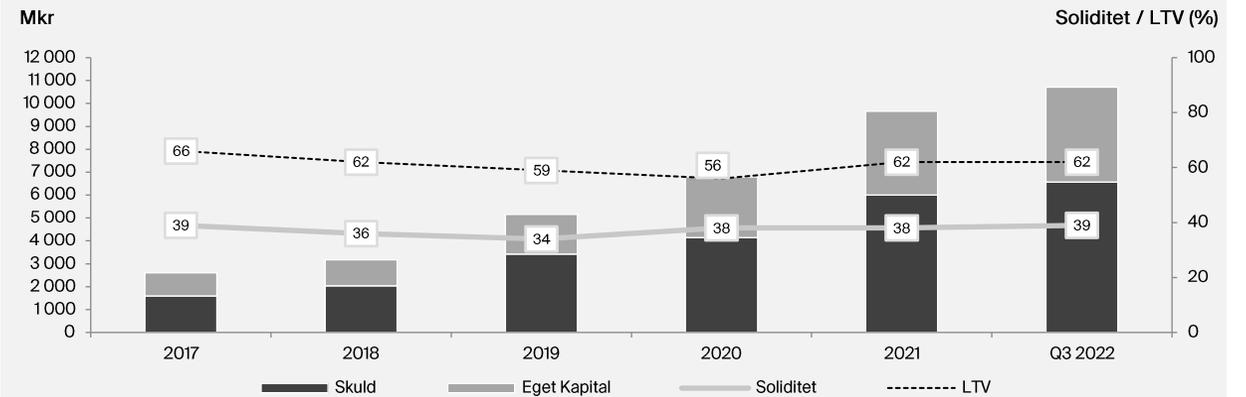
Genomsnittlig duration (lån)  
2,9 år

Tillgänglig likviditet, inklusive byggnadskreditiv  
1 247 Mkr

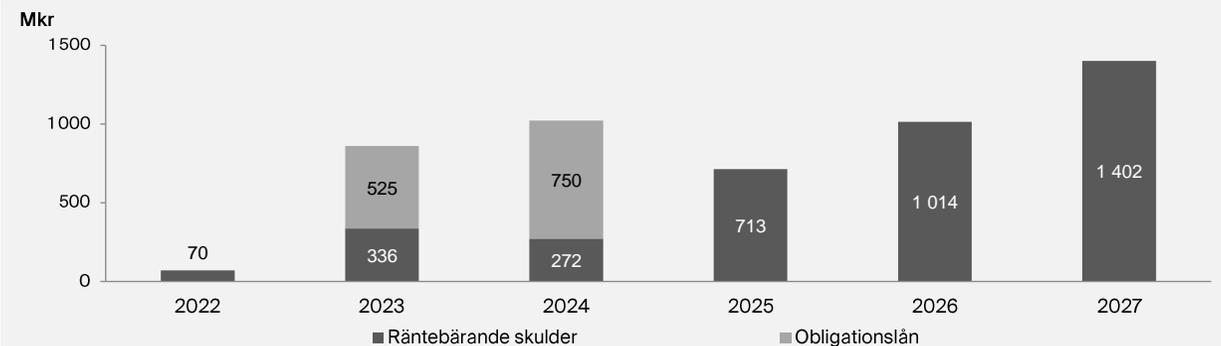
Finansiering från Nordea, Swedbank, SBAB, SEB och  
Danske Bank

1) Inkluderar obligationslån om 1 275 Mkr (3m STIBOR +4,50/5,25%). 2) Räntebärande skulder till kreditinstitut.

## Kapitalstruktur



## Förfallostruktur

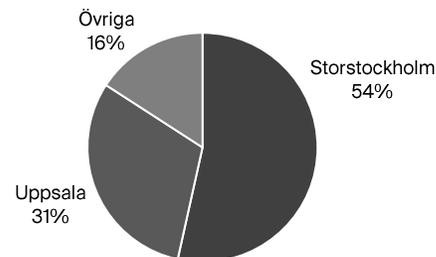


# Fastighetsbeståndet

Fastigheter under förvaltning	Antal fastigheter	Uthyrbar yta Kvm	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Uthyrningsgrad %	Kontrakterad arshyra <sup>1</sup> Mkr	Fastighetskostnader		Driftöverskott	
			Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm			Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm
<b>Per fastighetskategori<sup>2</sup></b>												
Kommersiella fastigheter	36	156 406	3 675	23 499	198	1 265	91,3	181	-51	-328	129	827
Samhällsfastigheter <sup>3</sup>	28	143 257	4 117	28 739	234	1 636	97,8	229	-47	-331	182	1 270
<b>Summa per fastighetskategori</b>	<b>64</b>	<b>299 663</b>	<b>7 792</b>	<b>26 004</b>	<b>432</b>	<b>1 442</b>	<b>94,9</b>	<b>410</b>	<b>-99</b>	<b>-329</b>	<b>311</b>	<b>1 039</b>
<b>Per geografi</b>												
Storstockholm	35	157 014	4 185	26 657	222	1 416	95,4	212	-49	-311	163	1 040
Uppsala	19	88 097	2 378	26 988	134	1 516	96,9	129	-30	-337	100	1 131
Övrigt	10	54 552	1 229	22 535	76	1 401	89,6	69	-20	-369	48	887
<b>Summa per geografi</b>	<b>64</b>	<b>299 663</b>	<b>7 792</b>	<b>26 004</b>	<b>432</b>	<b>1 442</b>	<b>94,9</b>	<b>410</b>	<b>-99</b>	<b>-329</b>	<b>311</b>	<b>1 039</b>
Pågående byggnation			1 022									
Planerade projekt			226									
<b>Totalt enligt balansräkning</b>			<b>9 040</b>									
Närliggande färdigställda byggnationer <sup>4</sup>	2	16 229	208		39	2 431	94,4	37	-4	-267	33	2 028
<b>Totalt</b>	<b>66</b>	<b>315 892</b>	<b>9 248</b>		<b>472</b>	<b>1 493</b>	<b>94,6</b>	<b>447</b>	<b>-103</b>	<b>-326</b>	<b>344</b>	<b>1 076</b>
Fastigheter ägda via JV				1 060								

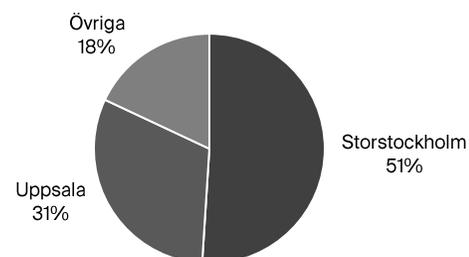
## Fastighetsvärde

Totalt fastighetsvärde: 7 792 Mkr



## Hyresvärde<sup>1)</sup>

Totalt hyresvärde: 432 Mkr



## Bedömd intjäningsförmåga per 30 september 2022

(Mkr)	Förvaltningsfastigheter	Pågående byggnation	Summa
Hyresvärde	432	78	510
Vakans	-22	0	-23
<b>Hyresintäkter</b>	<b>410</b>	<b>78</b>	<b>488</b>
Fastighetskostnader	-99	-12	-111
<b>Driftöverskott</b>	<b>311</b>	<b>66</b>	<b>377</b>

1) Ej beaktat hyresrabatter om 8 Mkr. 2) Baserat på fastighetens huvudsakliga användning. 3) Varav 143 hyresbostäder är fördelat på åtta fastigheter. 4) Avser etapper i projekt i Handelsmannen och Hotell Can Oliver i Palma som kommer att vara färdigställda inom ett år. Fastighetsvärde vid färdigställande uppgår till 931 Mkr men per den 30 juni är 722 Mkr upptaget i balansräkningen under pågående nyanläggningar. 5) Driftöverskott inkluderar ej driftöverskott från fastigheter ägda via JV.



# Projektutveckling

## Pågående byggnation

Projekt	Kommun	Kategori	Byggstart	Planerat färdigställande	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde <sup>1)</sup>		Hyresvärde		Investering, Mkr		Bokfört värde
						Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad	Mkr
Handelsmannen 1	Norrtälje	Samhällsfastigheter	Q4 2019	Q4 2022	80	6 698	689	395	53 472	15	2 058	290	280	352
Handelsmannen 1	Norrtälje	Hyresbostäder	Q4 2019	Q4 2022/Q4 2023 <sup>2)</sup>	342	17 801	-	824	46 290	34	1 908	640	227	370
Segerdal <sup>3)</sup>	Knivsta	Hyresbostäder	Q4 2020	Q4 2023/Q4 2024 <sup>4)</sup>	150	8 616	368	448	49 839	17	1 931	367	113	-
Korsängen	Enköping	Hyresbostäder	Q1 2021	Q4 2023	185	8 018	244	378	45 691	16	1 971	336	108	115
Hotell Can Oliver	Palma	Kommersiella fastigheter	Q2 2021	Q2 2023	40	3 300	-	307	93 030	13	3 800	236	163	185
<b>Summa pågående byggnationer</b>					<b>797</b>	<b>44 433</b>	<b>1 301</b>	<b>2 351</b>	<b>51 406</b>	<b>95</b>	<b>2 085</b>	<b>1 869</b>	<b>890</b>	<b>1 022</b>

## Planerade projekt

Per kategori	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde <sup>1)</sup>		Hyresvärde		Investering, Mkr		Bokfört värde
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad	Mkr
Hyresbostäder	4 431	245 110	-	12 750	52 018	552	2 251	10 408	67	120
Samhällsfastigheter	225	15 083	19 169	1 579	46 104	74	2 151	1 286	8	8
Kommersiella fastigheter	-	-	16 030	561	34 989	32	1 979	542	10	13
Bostadsrätter	1 591	108 325	-	7 624	70 385	-	-	5 773	58	86
<b>Summa per kategori</b>	<b>6 247</b>	<b>368 518</b>	<b>35 199</b>	<b>22 515</b>	<b>55 769</b>	<b>657</b>	<b>2 225</b>	<b>18 009</b>	<b>143</b>	<b>226</b>

Per geografi	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde <sup>1)</sup>		Hyresvärde		Investering, Mkr		Bokfört värde
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad	Mkr
Storstockholm	3 355	207 280	22 676	14 516	63 126	325	2 362	11 513	87	154
Uppsala	1 854	99 775	11 825	5 280	47 315	218	2 171	4 251	41	51
Övrigt	1 038	61 463	698	2 718	43 725	114	1 991	2 245	15	20
<b>Summa per geografi</b>	<b>6 247</b>	<b>368 518</b>	<b>35 199</b>	<b>22 515</b>	<b>55 769</b>	<b>657</b>	<b>2 225</b>	<b>18 009</b>	<b>143</b>	<b>226</b>

Information om pågående byggnation och planerade projekt i delårsrapporten är baserad på bedömningar om storlek, inriktning och omfattning samt när i tiden projekt bedöms startas och färdigställas. Vidare baseras informationen på bedömningar om framtida projektkostnader och hyresvärde. Bedömningarna och antaganden ska inte ses som en prognos. Bedömningar och antaganden innebär osäkerhetsfaktorer både avseende projektens genomförande, utformning och storlek, tidsplaner, projektkostnader samt framtida hyresvärde. Informationen om pågående byggnation samt planerade projekt omprövas regelbundet och bedömningar och antaganden justeras till följd av att pågående byggnationer färdigställs eller tillkommer samt att förutsättningar förändras. För projekt som ej byggstartats har finansiering ej upphandlats, vilket innebär att finansiering av planerade projekt är en osäkerhetsfaktor.

1) Avser verkligt värde på investeringen vid färdigställande. 2) Cirka 35 procent av hyresrätterna färdigställs Q4 2022 i en första etapp, varav inflyttning i 66 lägenheter skedde redan i september 2022. 3) Projekt Segerdal delägs av Genova 50 procent och Redito 50 procent. I tabellen framgår endast det som motsvarar Genovas ekonomiska ägarandel. 4) Cirka 50 procent av hyresrätterna färdigställs Q4 2023 i en första etapp.