



GENOVA

Q2 2022

**Bolagspresentation**

Genova Property Group AB (publ)

Stockholm

# Genova i korthet

## Q2 – 2022

### Översikt

8 848 Mkr<sup>1)</sup>  
Fastighetsvärde

295 700 kvm  
Uthyrbar yta

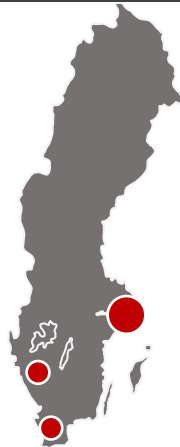
307 Mkr<sup>2)</sup>  
Driftsöverskott

3 649,5 Mkr  
Långsiktigt substansvärde  
stamaktier  
Motsvarande **86,94** kr/aktie

7 110 St  
Byggrätter

863 St<sup>3)</sup>  
Bostäder under  
byggnation

### Geografiskt fokus



### Fastighetsportföljen

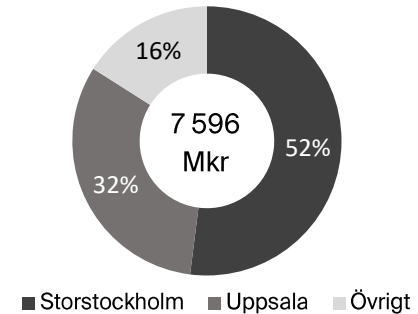
7 596 Mkr  
Fastighetsvärde

425 Mkr<sup>2)</sup>  
Hyresvärde

295 700 kvm  
Uthyrbar yta

63 St  
Fastigheter

#### Förvaltningsfastigheter



### Projektutveckling

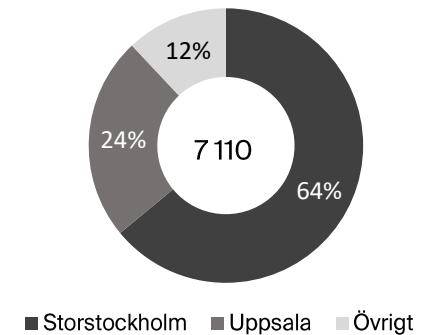
25 008 Mkr<sup>4)</sup>  
Fastighetsvärde

69%<sup>5)</sup>  
Egen förvaltning

31%<sup>5)</sup>  
Bostadsrätter

453 005 kvm  
Uthyrbar yta

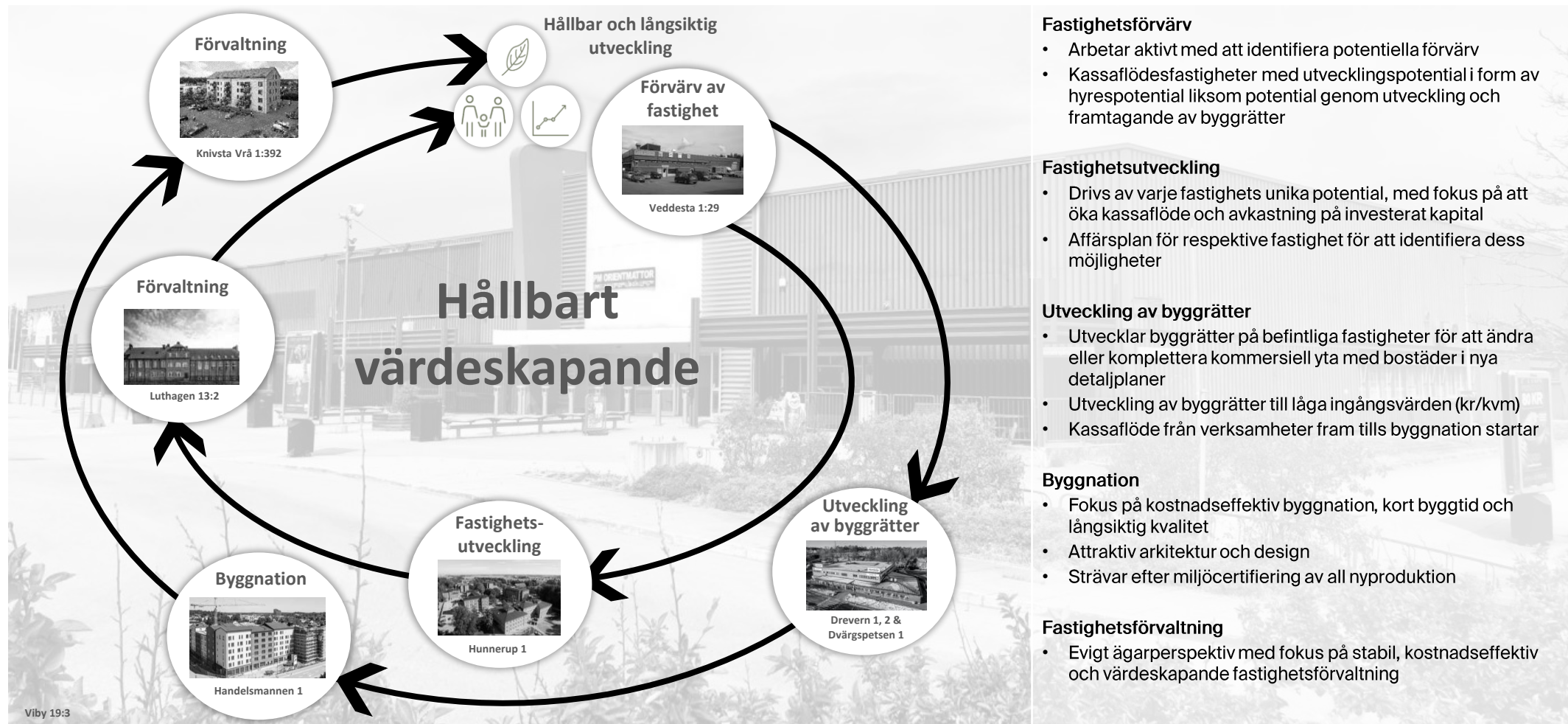
#### Byggrätter



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

## Q2 2022

### Transaktioner

- I april utökade Genova och Green Group sitt samarbete genom att förvärva två fastigheter inom utvecklingsområdet Södra Veddesta i Järfälla till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 115 Mkr. Uthyrningsbar yta är cirka 4 000 kvm med en tomtareal om cirka 13 000 kvm och årligt hyresvärde uppgår till cirka 8 Mkr
- I maj förvärvades en nyproducerad och miljöcertifierad fastighet i Järfälla till ett underliggande fastighetsvärde om 94,5 Mkr. Fastigheten har 4 200 kvm uthyrbar area och är fullt uthyrd. Årligt hyresvärde uppgår till 5,5 Mkr och förväntat årligt driftnettot cirka 5,3 Mkr med en återstående avtalstid om 9 år
- I juni tillträdades två fastigheter i Norrtälje till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 153 Mkr före avdrag för latent skatt och med en uthyrbar yta om cirka 10 800 kvm, där 96% av ytorna är uthyrda. Årligt hyresvärde uppgår till cirka 10,5 Mkr med ett bedömt driftnetto om cirka 7,2 Mkr och genomsnittliga återstående avtalstiden är 4,3 år. Genova äger därmed fastigheter i anslutning till varandra i Norrtälje om cirka 30 000 kvm markyta i ett område som på längre sikt bedöms kunna utvecklas med bostäder

### Finansiering

- I april emitterades ytterligare gröna hybridobligationer om 100 Mkr under det gröna finansiella ramverket om totalt 1 250 Mkr. De gröna hybridobligationerna har en evig löptid och emitterades på ett pris om 100,25 procent av nominellt belopp motsvarande 3 månader STIBOR plus 668 baspunkter
- I april ingicks nya finansieringsavtal om totalt 3 200 Mkr, varav 350 Mkr utgörs av en revolverande kreditfacilitet, hänförliga till Genovas befintliga förvaltningsportfölj och omfattande 43 fastigheter. Refinansieringen stärkte även likviditeten med närmare 170 Mkr. Finansieringsavtalen sträcker sig till slutligt förfall i maj 2027, med en genomsnittlig kapitalbindningstid om cirka 4 år
- I juni utökades tillgänglig likviditet med cirka 500 Mkr då SBAB beviljade ytterligare cirka 400 Mkr i byggnadskreditiv samt genom en beviljad revolverande kreditfacilitet om 100 Mkr hos Nordea

### Organisation

- Edvard Schéele har meddelat att han lämnar sin tjänst som CFO för en ny tjänst utanför bolaget. Edvard kommer att fortsätta sin tjänst fram till årsskiftet och rekryteringsprocessen för att tillsätta en ny CFO har inletts omgående

### Förvärv och tillträden

#### Norrtälje (Jungfrun 2 & 3)



- Underliggande fastighetsvärde om 153 Mkr
- Hyresvärde om 10,5 Mkr

#### Järfälla (Veddesta 1:20 & 1:29)

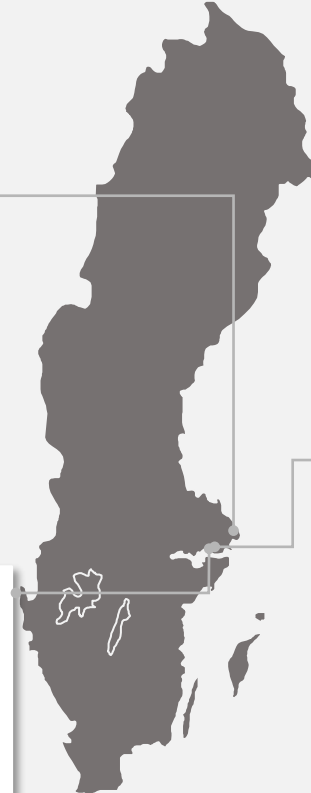


- Underliggande fastighetsvärde om 115 Mkr
- Hyresvärde om cirka 8 Mkr

#### Järfälla (Sollentuna Häradsallmänning 1:28)



- Underliggande fastighetsvärde om 94,5 Mkr
- Hyresvärde om 5,5 Mkr



# Fokus 2022

## Pågående byggnationer

Per Q2 hade Genova 863<sup>1</sup> bostäder i pågående byggnation till ett redovisat värde om 1 037 Mkr. Pågående projekt förväntas bidra till en ökad intjäningsförmåga om 68 Mkr<sup>2</sup> inom ett år

### Handelsmannen, Norrtälje

- 408 hyresbostäder, äldreboende och förskola

### Segerdal Knivsta

- 300 hyresbostäder i direkt anslutning till tågstationen i centrala Knivsta

### Korsängen, Enköping

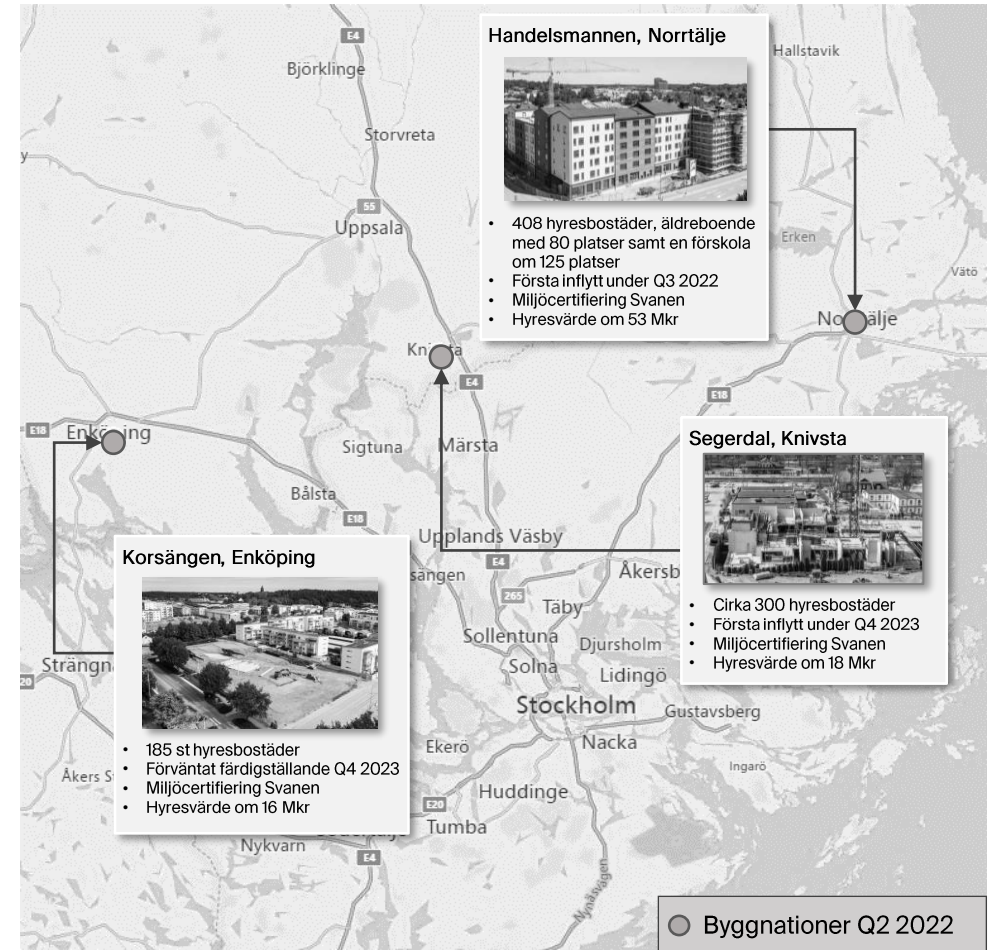
- 185 hyresbostäder i centrala Enköping

### Hotell Can Oliver, Palma

- Hotell om 40 rum som kommer vara fullt uthyrt åt Nobis
- Byggstartades 2021 med förväntat färdigställande Q2 2023

## Fokus framåt

- Genova har emitterat gröna hybridobligationer i linje med de nya hållbarhetsmålen där grön finansiering utgör en viktig del. Genova har även som ambition att fortsatt miljöcertifiera all nyproduktion och kommer öka fokus på arbetet med att certifiera befintligt bestånd
- Genova arbetar aktivt med projektportföljen och driver cirka 30 detaljplaner, där flera projekt kommer byggstarta under de kommande två åren. Cirka 80 procent av bygggrätterna utvecklas för egen förvaltning
- Genova arbetar aktivt med att sänka bolagets finansiella kostnader och har under 2022 refinansierat stora delar av beståndet om totalt 3,2 Mdkr, varav 350 Mkr utgörs av en revolverande kreditfacilitet
- Genova står fortsatt i en stark ställning med goda tillväxtpotentialer genom pågående byggnationer men med det rådande marknadsläget blir det viktigt att agera med stor försiktighet även om bra affärsmöjligheter ständigt kommer utvärderas. Kassaflöde och likviditet kommer att prioriteras men Genovas långsiktiga tillväxtstrategi genom projektutveckling av attraktiva bostäder och samhällsfastigheter i socialt hållbara stadsdelar i tillväxtområden kvarstår



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  
36%  
Q2 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<sup>1)</sup>

>20%  
Mål  
52%  
Rullande 12 månader

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

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

### Soliditet

>35%  
Mål  
39%  
Q2 2022

Soliditeten ska över tid uppgå till minst 35 procent

### Belåningsgrad

<65%  
Mål  
61%  
Q2 2022

Belåningsgraden ska över tid understiga 65 procent

### Räntetäckningsgrad

>2,0x  
Mål  
2,0x  
Q2 2022

Räntetäckningsgraden ska över tid överstiga 2,0 gånger

## Operativa mål

### Hysesintäkter

>70%  
Mål  
53%  
Q2 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  
863<sup>2)</sup>  
Q2 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  
8,8 Mdkr  
Q2 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

1) Tillförda aktier vid nyemission under 2020 och 2021 ej medräknade vid beräkning av årlig tillväxt per stamaktie. 2) Inklusive 40 hotellrum.

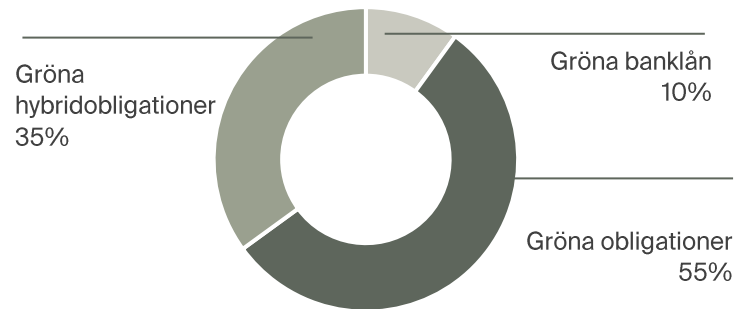


# Hållbarhetsmål

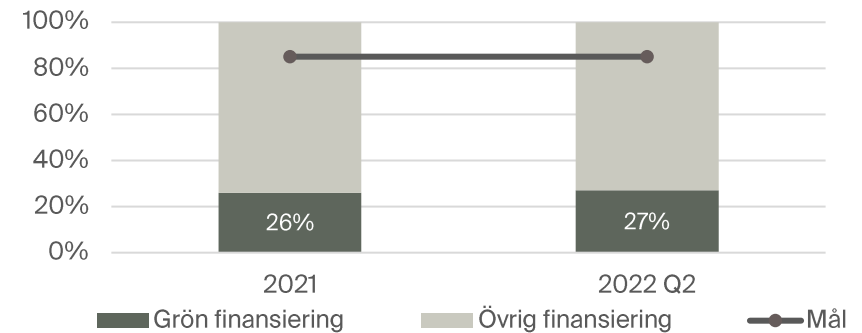
## Grön finansiering

Andelen grön finansiering avseende nyproduktion och förvaltningsfastigheter ska uppgå till 85 procent vid utgången av år 2023

### Fördelning grön finansiering



### Andel grön finansiering



## Miljöcertifiering

Certifiering	Förvaltningsfastigheter			Byggnation	Totalt
	Certifierade	Pågående	Kommande	Pågående	
Svanen	1	-	-	3	4
Green Building	1	1	-	-	2
Miljöbyggnad iDrift					
Silver	-	7	17	-	24
Brons	1	-	-	-	1
<b>Summa</b>	<b>3</b>	<b>8</b>	<b>17</b>	<b>3</b>	<b>31</b>

### Energianvändning

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

## Per Q2 - 2022

### Resultaträkning

Mkr	2022 Jan-jun	2021 Jan-jun	2021 jul 2022 juni	2021 Jan-dec
Hysesintäkter	185,7	141,8	363,8	319,9
Fastighetskostnader	-53,4	-37,6	-100,4	-84,6
<b>Driftsöverskott</b>	<b>132,3</b>	<b>104,2</b>	<b>263,4</b>	<b>235,3</b>
Centrala administrationskostnader, fastighetsförvaltning	-11,4	-9,7	-22,6	-20,9
Centrala administrationskostnader, projektutveckling	-13,9	-10,6	-25,8	-22,5
Resultat från andelar i joint ventures	17,4	3,9	36,0	22,5
Finansnetto	-68,1	-53,0	-130,3	-115,2
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>56,3</b>	<b>34,8</b>	<b>120,7</b>	<b>99,2</b>
Övriga rörelseintäkter	0,6	0,4	14,7	14,5
Värdeförändringar fastigheter	370,0	313,4	738,5	681,9
Valutaförändringar fastigheter	3,8	1,7	5,2	3,1
<b>Resultat före skatt</b>	<b>430,7</b>	<b>350,3</b>	<b>879,1</b>	<b>798,7</b>
Inkomstskatt	-88,2	-86,5	-189,4	-187,7
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>342,5</b>	<b>263,8</b>	<b>689,7</b>	<b>611</b>

### Balansräkning

Mkr	2022 30 jun	2021 30 jun	2021 31 dec
Förvaltningsfastigheter	7 596,2	6 147,7	6 902,6
Pågående nyanläggningar	1 119,5	871,2	945,8
Övriga anläggningstillgångar	1 238,1	664,7	1 197,7
Projektfastigheter	132,7	120,0	114,1
Likvida medel	201,9	210,5	316,0
Övriga omsättningstillgångar	244,5	209,5	184,8
<b>Summa tillgångar</b>	<b>10 532,9</b>	<b>8 223,6</b>	<b>9 661,0</b>
Eget kapital	4 080,7	3 043,1	3 665,9
Upplåning från kreditinstitut	4 313,8	3 501,1	3 966,3
Obligationslån	1 268,3	911,1	1 263,2
Uppskjutna skatteskulder	570,0	386,2	497,8
Övriga skulder	300,1	382,1	267,8
<b>Summa skulder och eget kapital</b>	<b>10 532,9</b>	<b>8 223,6</b>	<b>9 661,0</b>

### Nyckeltal

	2022 Jan-jun	2021 Jan-jun	2021 jul 2022 juni	2021 Jan-dec
Hysesintäkter, Mkr	185,7	141,8	363,8	319,9
Driftnetto, Mkr	132,3	104,2	263,4	235,3
Förvaltningsresultat, Mkr	56,3	34,8	120,7	99,2
Förvaltningsresultat per stamaktie, Kr	0,7	0,3	1,4	1,0
Antal bostäder under byggnation, st	863,0	898,0	863,0	863,0
Antal färdigställda bostäder	-	35,0	-	35,0
Nettoinvestering, Mkr	515,1	1 450,3	946,4	1 881,6
Belåningsgrad, %	60,7	59,2	60,7	61,8
Soliditet, %	38,7	37,0	38,7	37,9
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	2,1	2,2	2,2
Långsiktigt substansvärde, Mkr	4 573,0	3 341,4	4 573,0	4 077,3
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare, Mkr	3 649,5	2 563,0	3 649,5	3 274,7
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	86,94	64,76	86,94	78,01

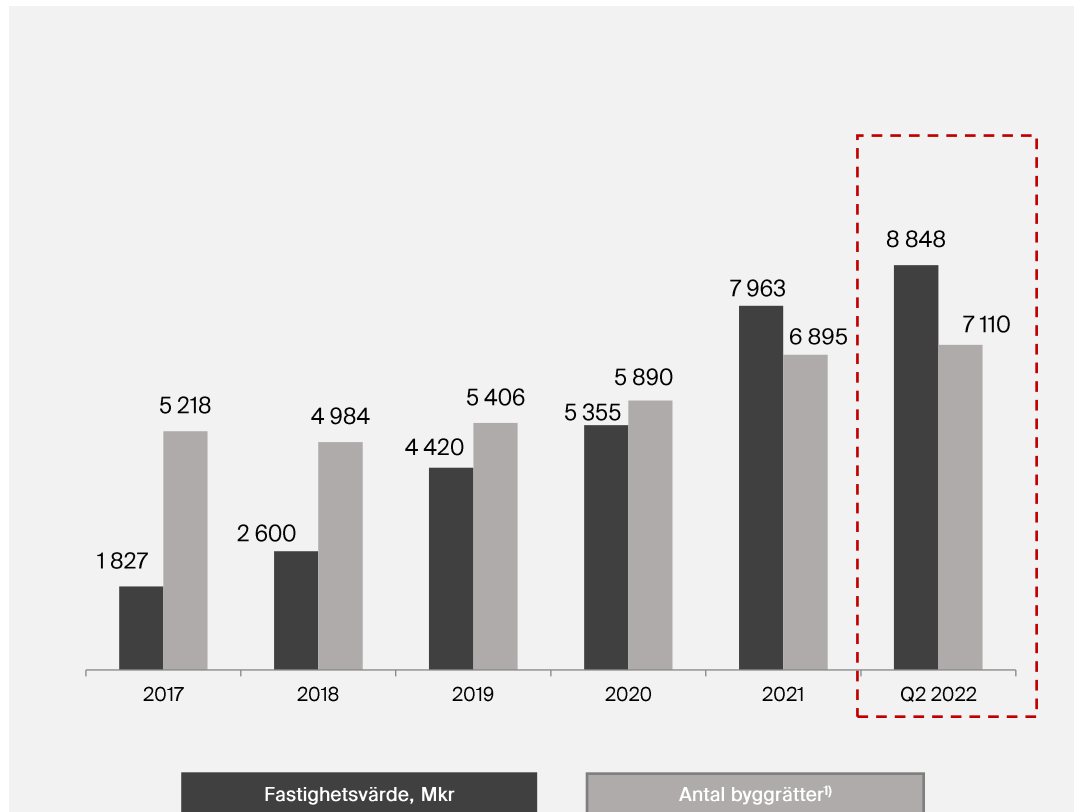




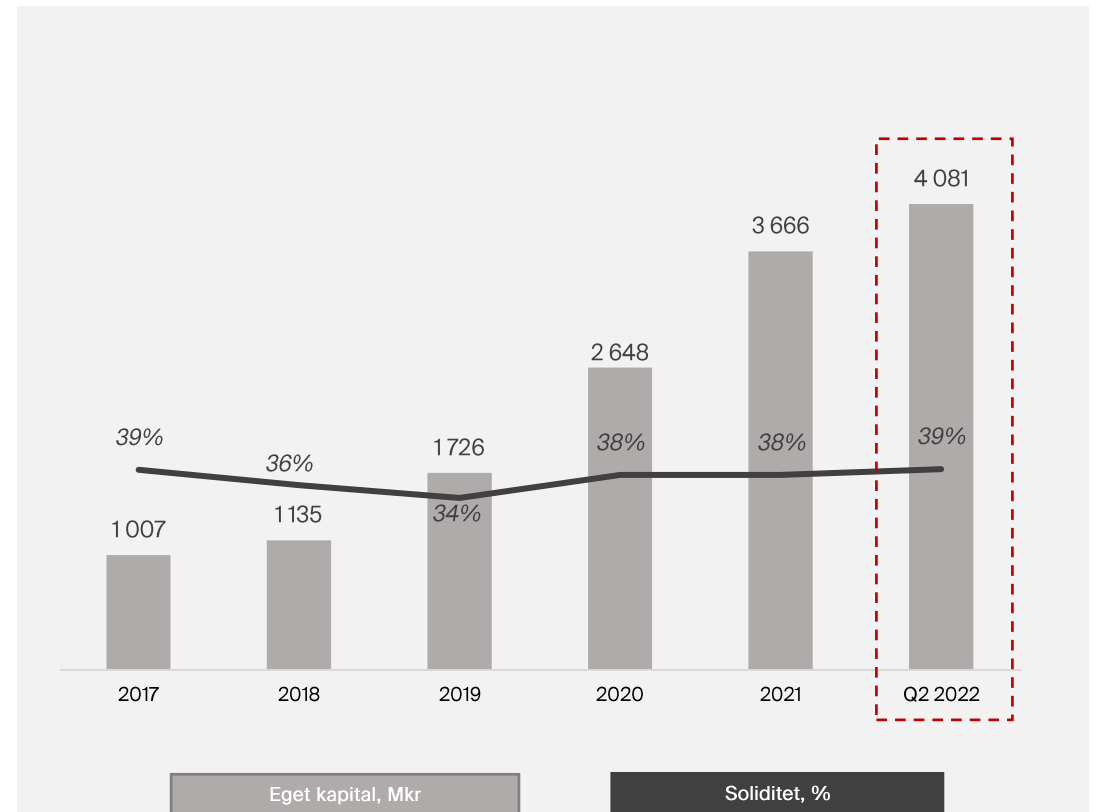
# Finansiell utveckling

## Per Q2 - 2022

### Fastighetsvärde och antal byggrätter



### Eget kapital och soliditet



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



# Finansiell utveckling

## Per Q2 - 2022

### Finansiering i sammandrag

Räntebärande skulder  
5 576 Mkr<sup>1)</sup>

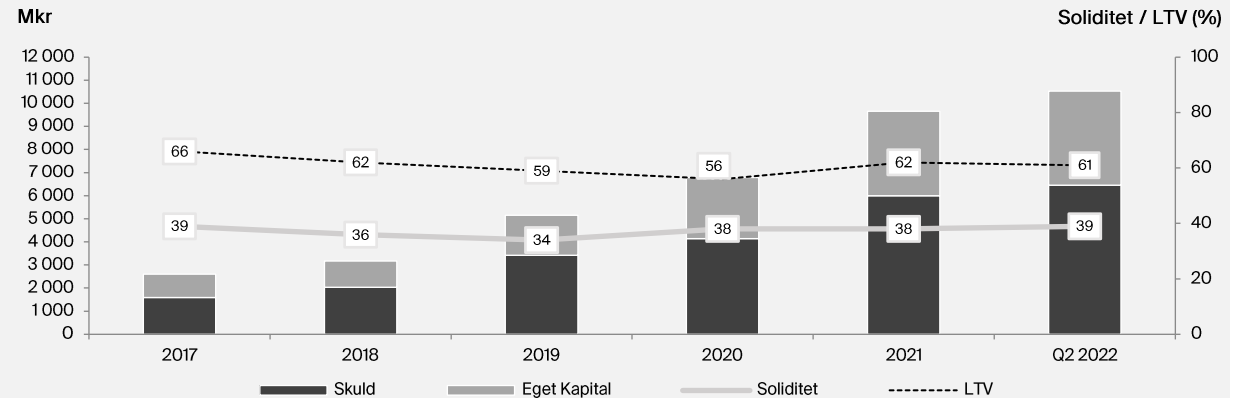
Genomsnittlig ränta<sup>2)</sup> (3m STIBOR rörlig)  
2,7 %

Genomsnittlig duration (lån)  
3,1 år

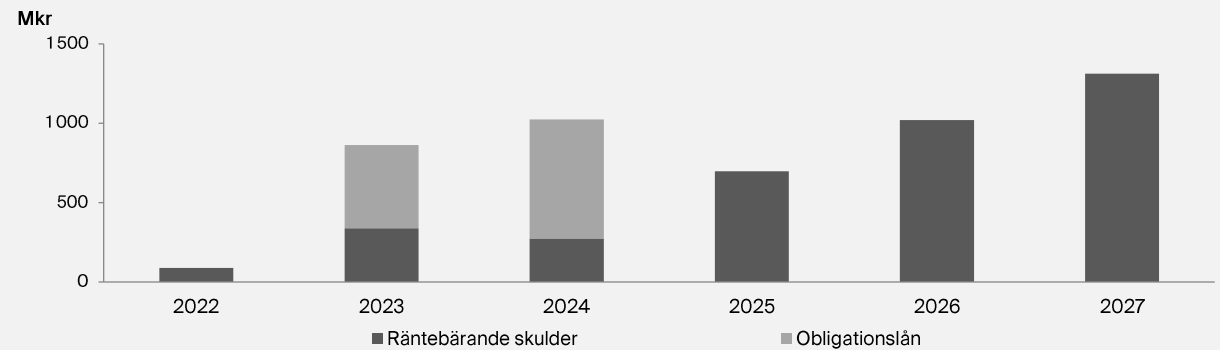
Tillgänglig likviditet  
667 Mkr

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

### Kapitalstruktur



### Förfallostruktur



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



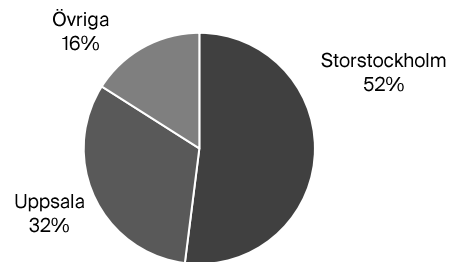
# Fastighetsbeståndet

## Per Q2 - 2022

Fastigheter under förvaltning	Antal fastigheter	Uthyrbar yta Kvm	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Uthyrningsgrad %	Kontrakterad årshyra <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	155 991	3 616	23 181	198	1 268	92,1	182	-51	-329	131	838
Samhällsfastigheter <sup>3</sup>	27	139 709	3 980	28 489	228	1 630	97,8	223	-46	-331	176	1 263
<b>Summa per fastighetskategori</b>	<b>63</b>	<b>295 700</b>	<b>7 596</b>	<b>25 689</b>	<b>425</b>	<b>1 439</b>	<b>95,1</b>	<b>405</b>	<b>-98</b>	<b>-330</b>	<b>307</b>	<b>1 039</b>
<b>Per geografi</b>												
Storstockholm	34	153 051	3 964	25 901	215	1 406	95,3	205	-48	-312	157	1 029
Uppsala	19	88 097	2 398	27 214	134	1 515	97,0	129	-30	-337	100	1 132
Övrigt	10	54 552	1 235	22 630	77	1 407	91,3	70	-20	-369	50	916
<b>Summa per geografi</b>	<b>63</b>	<b>295 700</b>	<b>7 596</b>	<b>25 689</b>	<b>425</b>	<b>1 439</b>	<b>95,1</b>	<b>405</b>	<b>-98</b>	<b>-330</b>	<b>307</b>	<b>1 039</b>
Pågående byggnation			1 037									
Planerade projekt			215									
<b>Totalt enligt balansräkning</b>			<b>8 848</b>									
Närliggande färdigställda byggnationer <sup>4</sup>	2	19 415	311		45	2 294	99,8	44	-5	-258	39	2 033
<b>Totalt</b>	<b>65</b>	<b>315 115</b>	<b>9 159</b>		<b>470</b>	<b>1 492</b>	<b>94,6</b>	<b>419</b>	<b>-103</b>	<b>-325</b>	<b>320</b>	<b>1 076</b>
Fastigheter ägda via JV			869									

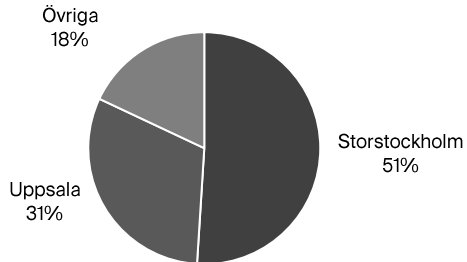
### Fastighetsvärde

Totalt fastighetsvärde 7 596 Mkr



### Hyresvärde<sup>1)</sup>

Totalt hyresvärde: 425 Mkr



### Bedömd intjäningsförmåga per 30 juni 2022

(Mkr)	Förvaltningsfastigheter	Pågående byggnation	Summa
Hyresvärde	425	81	507
Vakans	-21	0	-21
<b>Hyresintäkter</b>	<b>405</b>	<b>81</b>	<b>486</b>
Fastighetskostnader	-98	-13	-111
<b>Driftöverskott<sup>5</sup></b>	<b>307</b>	<b>68</b>	<b>375</b>

1) Ej beaktat hyresrabatter om 11 Mkr. 2) Baserat på fastighetens huvudsakliga användning. 3) Varav 77 hyresbostäder är fördelat på sju 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 1 073 Mkr men per den 30 juni är 762 Mkr upptaget i balansräkningen under pågående nyanläggningar. 5) Driftöverskott inkluderar ej driftöverskott från fastigheter ägda via JV.



# Projektutveckling

## Per Q2 - 2022

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	Q3 2022	80	6 080	1 437	395	52 548	16	2 126	279	268	321
Handelsmannen 1	Norrtälje	Hyresbostäder	Q4 2019	Q4 2022/Q4 2023 <sup>2)</sup>	408	21 314	-	985	46 214	37	1 730	720	337	458
Segerdal <sup>3)</sup>	Knivsta	Hyresbostäder	Q4 2020	Q4 2023/Q4 2024 <sup>4)</sup>	150	8 582	354	448	50 109	18	2 018	355	107	0
Korsängen	Enköping	Hyresbostäder	Q1 2021	Q4 2023	185	7 979	243	378	45 970	16	1 937	315	81	89
Hotell Can Oliver	Palma	Kommersiella fastigheter	Q2 2021	Q2 2023	40	3 300	-	288	87 273	13	3 806	198	152	169
<b>Summa pågående byggnationer</b>					<b>863</b>	<b>47 255</b>	<b>2 034</b>	<b>2 494</b>	<b>50 600</b>	<b>99</b>	<b>2 016</b>	<b>1 867</b>	<b>945</b>	<b>1 037</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	10 391	62	115	
Samhällsfastigheter	225	15 083	19 169	1 579	46 104	74	2 151	1 279	7	7	
Kommersiella fastigheter	-	-	16 030	561	34 989	32	1 979	539	9	12	
Bostadsrätter	1 591	108 325	-	7 624	70 385	-	-	5 764	54	81	
<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>17 973</b>	<b>133</b>	<b>215</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	11 471	79	146	
Uppsala	1 854	99 775	11 825	5 280	47 315	218	2 171	4 256	41	51	
Övrigt	1 038	61 463	698	2 718	43 725	114	1 991	2 246	14	19	
<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>17 973</b>	<b>133</b>	<b>215</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 kommer ske 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.

