



GENOVA

Q4 2020

Bolagspresentation

Genova Property Group AB (publ)

Stockholm

Innehåll

1

Introduktion

2

Operationell och finansiell
uppdatering

3

Appendix



INTRODUKTION

1



Genova i korthet

Per Q4 – 2020

Översikt

5 355 Mkr¹⁾
Fastighetsvärde

189 543 kvm
Uthyrbar yta

177 Mkr²⁾
Driftsöverskott

2 883,0 Mkr
Långsiktigt substansvärde
2 364,6 Mkr
Långsiktigt substansvärde
stamaktier

5 890 St
Byggrätter

540 St
Bostäder under
byggnation

Geografiskt fokus



Fastighetsportföljen

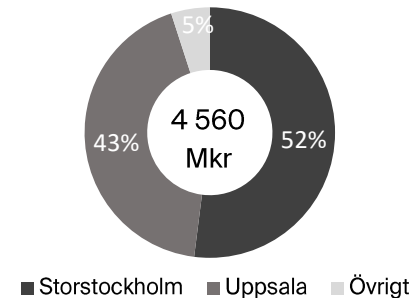
4 560 Mkr
Fastighetsvärde

269 Mkr²⁾
Hyresvärde

189 543 kvm
Uthyrbar yta

48 St
Fastigheter

Förvaltningsfastigheter



Projektutveckling

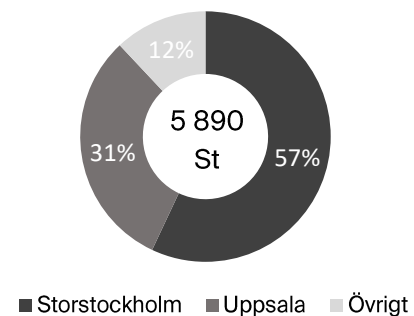
19 322 Mkr³⁾
Fastighetsvärde

79 %
Egen förvaltning

21 %
Bostadsrätter

402 187 kvm
Uthyrbar yta

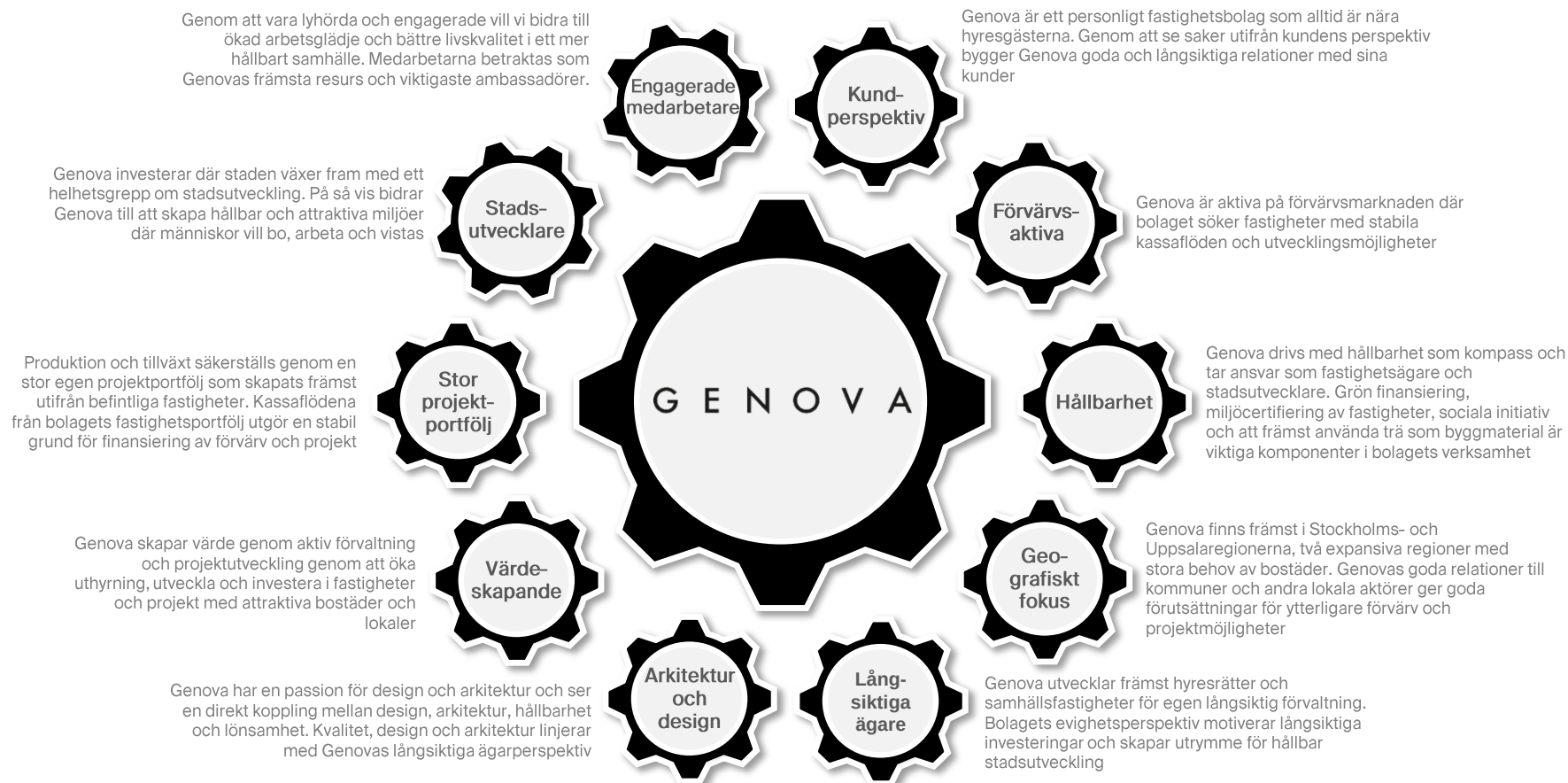
Byggrätter



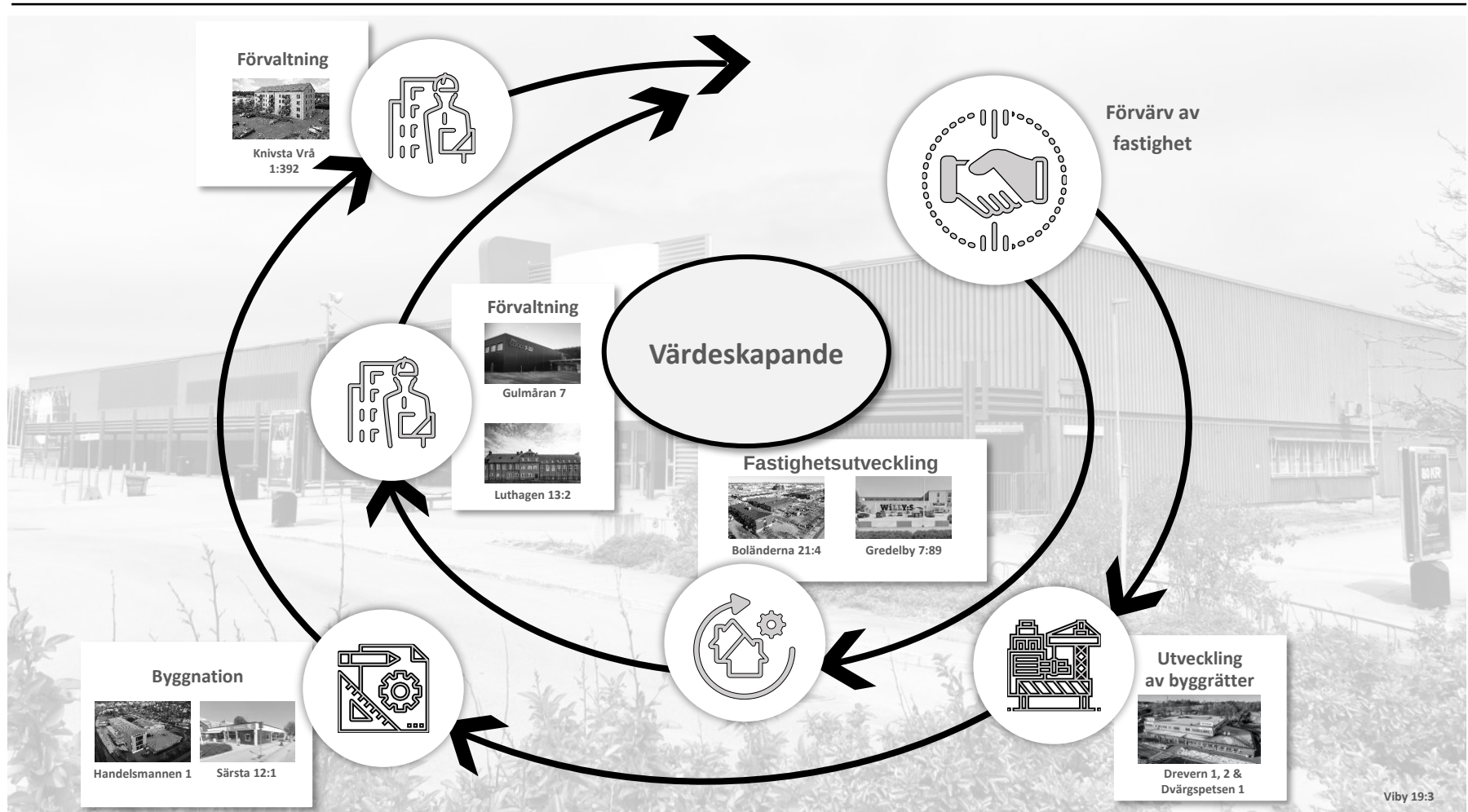
1) Inkluderar förvaltnings- och projekteringsfastigheter samt pågående nyanläggningar. 2) Nuvarande intjäningskapacitet. 3) Bedömt fastighetsvärde vid färdigställande av pågående och planerade byggnationer, inkl. BRF.

Genova – det personliga fastighetsbolaget

Genovas hörnstenar



Genovas affärsmodell



OPERATIONELL OCH FINANSIELL UPPDATERING

2



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



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

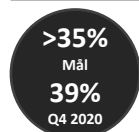
Förvaltningsresultat



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

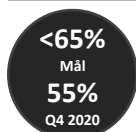
Målet är att substansvärdes- och förvaltningsresultattillväxten ska skapas med en fortsatt stabil och god finansiell ställning och med ett balanserat finansiellt risktagande innebärande att:

Soliditet



Soliditeten ska över tid uppgå till minst 35 procent

Belåningsgrad



Belåningsgraden ska över tid understiga 65 procent

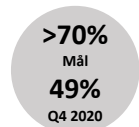
Räntetäckningsgrad



Räntetäckningsgraden ska över tid överstiga 2,0 gånger

Operativa mål

Hyresintäkter



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

Pågående byggnation



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

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 förvaltningsresultatet hänförligt till stamaktier. Utdelning på preferensaktier ska ske enligt bolagsordningens bestämmelser



Operationell uppdatering

Per Q4 – 2020

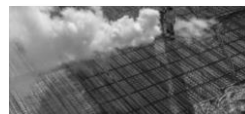
Kommentarer

- I oktober avtalade Genova om att förvärva en projektfastighet för lager och logistik strategiskt belägen i Uppsala. Fastigheten kommer vid färdigställande innehålla ca 21 500 kvm uthyrbar yta och innebära en total investering om 275 Mkr, med ett totalt hyresvärde om ca 23,5 Mkr. Bedömt värde vid färdigställande om 360 Mkr
- I oktober avtalade Genova om att förvärva två fastigheter med skola, vårdboende, dagligvaruhandel och hyresbostäder i Knivsta till ett underliggande fastighetsvärde om 246 Mkr. Den totala uthyrbara arean uppgår till ca 8 700 kvm och omfattar även mark om ca 50 000 kvm med potential för framtida utveckling av bostäder och samhällsfastigheter. Årligt hyresvärde för fastigheterna uppgår till ca 14 Mkr. Tillträdet skedde den 1 december 2020
- I november avtalade Genova om en bytestransaktion där Genova avyttrar fastigheterna Sjöborren 5 & 6 i Sollentuna till ett underliggande fastighetsvärde om 111 Mkr och samtidigt förvärvar en nyrenoverad förskola i Kungsängen samt en nyrenoverad skola i Örnberg för ett totalt underliggande fastighetsvärde om 129 Mkr. Tillträdet/frånträdet skedde den 15 februari 2021
- I december avtalade Genova om att avyttra tre kommersiella fastigheter i Gävle och Sundsvall till ett underliggande fastighetsvärde om 128 Mkr före avdrag för latent skatt. Försäljningspriset överstiger bokfört värde med ca 10 procent. Frånträdet skedde den 15 december 2020
- I fastigheten Flogsta 47:1 har Genova efter kvartalet förlängt hyresavtalet med Gluntens Montessoriskola om cirka 6 000 kvm till den 31 augusti 2041 med ett årligt hyresvärde om cirka 11 Mkr. Vidare har hyresavtalet med Leo's Lekland i fastigheten Mackmyra 20:18 om cirka 3 600 kvm förlängts i tre år och löper till och med 2029 med ett årligt hyresvärde om 4,5 Mkr

Förvärv och tillträden under Q4

Uppsala

(Danmarks-Kumla 8:31)



- Underliggande fastighetsvärde om 360 Mkr vid färdigställande
- Hyresvärde om 23,5 Mkr per år

Knivsta

(Gredelby 7:89 & Särsta 3:398)



- Underliggande fastighetsvärde om 246 Mkr
- Hyresvärde om 14 Mkr per år

Stockholm

(Kungsängens-Tibble 25:1 & Örnberg 2)



- Underliggande fastighetsvärde om 129 Mkr
- Hyresvärde om 6,6 Mkr per år

Fokus 2021

Pågående byggnationer

Den 31 december 2020 hade Genova 540 bostäder, varav 35 hotellrum, i pågående byggnation. Under det kommande halvåret planerar Genova att öka produktionstakten och beräknas redan vid utgången av första kvartalet 2021 ha närmare 900 bostäder i produktion.

- *Segerdal, Knivsta*

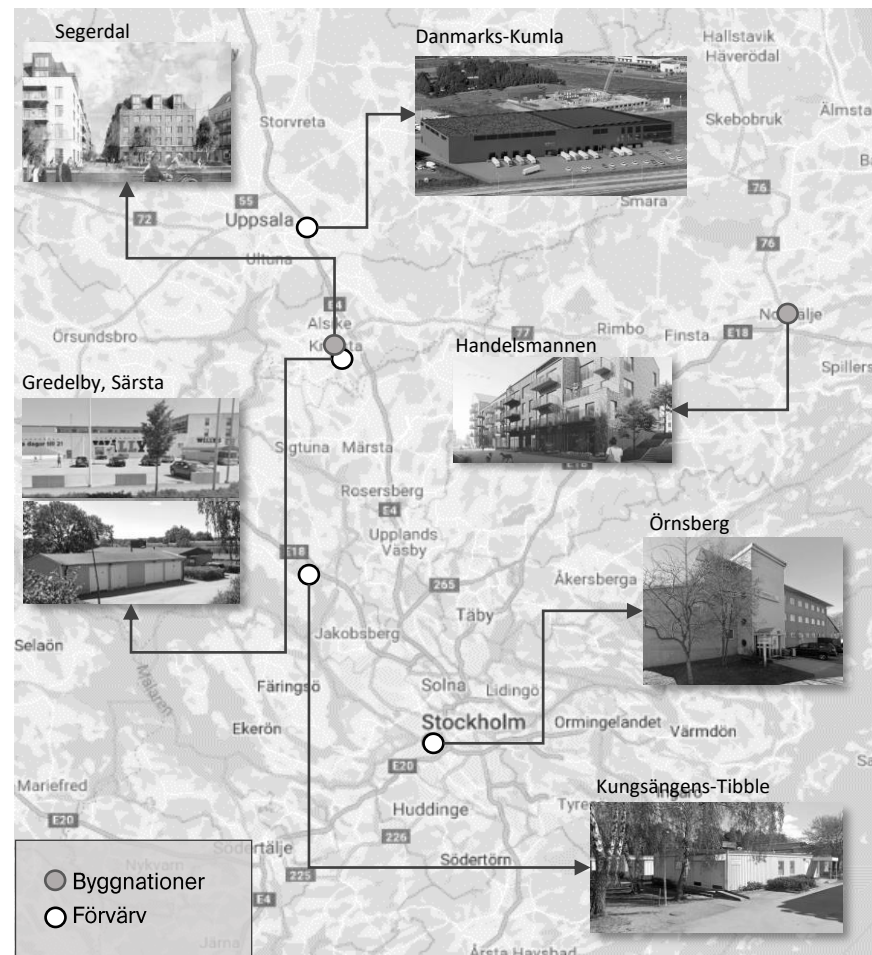
I december påbörjade Genova byggnationen av Segerdal i centrala Knivsta. Detaljplanen medger utveckling av ca 25 000 kvm ljus BTA bostäder samt kommersiell verksamhet och Genova planerar att bygga ca 300 bostäder. Projektet ägs av ett JV med Redito där parterna äger 50% vardera

- *Handelsmannen 1, Norrtälje*

I Norrtälje har Genova arbetat om och därigenom utökat utnyttjandegraden av den befintliga byggrätten i det pågående projektet Handelsmannen 1. Det pågående projektet inkluderar två kvarter innehållande ett äldreboende med 80 bostäder, en förskola om 125 förskoleplatser samt cirka 440 hyresbostäder. Första inflyttningar beräknas ske under första halvåret 2022

Nya tillväxtmål och fokus framåt

- Styrelsen för Genova fastställde i januari 2021 nya tillväxtmål för verksamheten samt förlängde affärsplanen till att omfatta perioden fram till utgången av 2025. De operativa målen reviderades upp och ska från och med 2022 öka pågående byggnation av egenproducerade bostäder till 1 500 per år från tidigare 750 samt öka andelen hyresintäkter från bostads- och samhällsfastigheter till minst 70 procent av Genovas totala hyresintäkter vid utgången av 2023 från tidigare 60 procent vid utgången av 2024. Bolagets finansiella mål, riskbegränsningar och utdelningspolicy är oförändrade
- Genova är i en stark finansiell position för fortsatt tillväxt genom såväl förvärv som byggnation för egen förvaltning. Nya affärsmöjligheter utvärderas löpande och Genova kommer vara fortsatt aktivt på transaktionsmarknaden
- Som ett led i att ytterligare stärka Genovas finansiella position inför ett händelserikt 2021 har Genova givit i uppdrag åt ABG Sundal Collier AB och Swedbank AB (publ) att, i egenskap av joint bookrunners arrangera investerarmöten med start den 24 februari 2021, för att undersöka möjligheten att emittera efterställda gröna hybridobligationer med en volym om upp till 600–700 Mkr, under ett ramverk om 1 250 Mkr



Finansiell utveckling

Per Q4 - 2020

Resultaträkning					Balansräkning		
Mkr	2020 Jan-dec	2019 Jan-dec	2020 Okt-dec	2019 Okt-dec	Mkr	2020 31 dec	2019 31 dec
Hysesintäkter	231,1	180	62,8	52,6	Förvaltningsfastigheter	4 559,6	3 661,3
Fastighetskostnader	-53,7	-50,7	-15,6	-17,1	Pågående nyanläggningar	704,1	702,0
Driftöverskott	177,4	129,9	47,2	35,5	Övriga anläggningstillgångar	665,0	304,9
Centrala administrationskostnader, fastighetsförvaltning	-26,1	-12,4	-4,6	-3,2	Projektfastigheter	91,4	56,5
Centrala administrationskostnader, projektutveckling	-39,1	-22,5	-6,8	-5,8	Likvida medel	578,4	109,1
Resultat från andelar i joint ventures	55,7	25,4	2,8	13,0	Övriga omsättningstillgångar	186,2	315,1
Finansnetto	-107,1	-79,6	-27,8	-25,8	Summa tillgångar	6 784,7	5 148,9
Förvaltningsresultat	60,8	40,8	10,8	13,7	Eget kapital	2 647,8	1 726,2
Resultat från nyproduktion	37,0	57,4	37,0	57,4	Upplåning från kreditinstitut	2 560,0	2 243,9
Övriga rörelseintäkter	2,2	3,2	0,2	1,0	Obligationslån	954,6	659,4
Värdeförändringar fastigheter	380,0	606,5	83,3	97,1	Uppskjutna skatteskulder	324,6	280,7
Valutaförändringar fastigheter	-6,8	2,1	-8,5	-4,4	Övriga skulder	297,7	238,7
Resultat före skatt	473,2	710,0	122,8	164,8	Summa skulder och eget kapital	6 784,7	5 148,9
Inkomstskatt	-55,2	-139,0	14,6	-14,2			
Summa totalresultat för perioden	418,0	571,0	108,2	150,6			

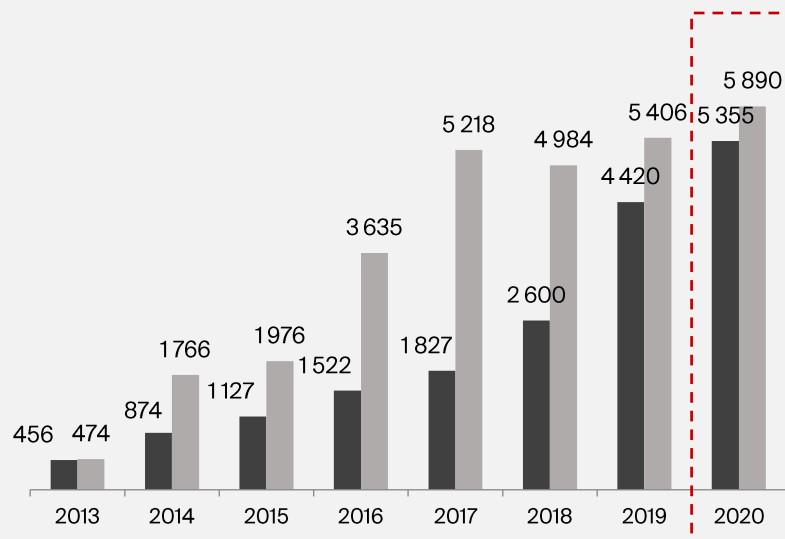
Nyckeltal				
	2020 Jan-dec	2019 Jan-dec	2020 Okt-dec	2019 Okt-dec
Hysesintäkter, Mkr	231,1	180,6	62,8	52,6
Driftnetto, Mkr	177,4	129,9	47,2	35,5
Förvaltningsresultat, Mkr	60,8	40,8	10,8	13,7
Förvaltningsresultat per stamaktie, Kr	0,53	0,09	0,01	0,10
Antal bostäder under byggnation, st	540	527	540	527
Antal färdigställda bostäder	137	133	48	133
Nettoinvestering, Mkr	1 074,7	1 146,1	368,1	132,5
Belåningsgrad, %	55,2	61,0	55,2	61,0
Soliditet, %	39,0	33,5	39,0	33,5
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,8	1,7	1,4
Långsiktigt substansvärde, Mkr	2 883,0	1 975,3	2 883,0	1 975,3
Långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägare, Mkr	2 364,6	1 457,0	2 364,6	1 457,0
Långsiktigt substansvärde per stamaktie, kr	59,75	47,43	59,75	47,43



Finansiell utveckling

Per Q4 – 2020

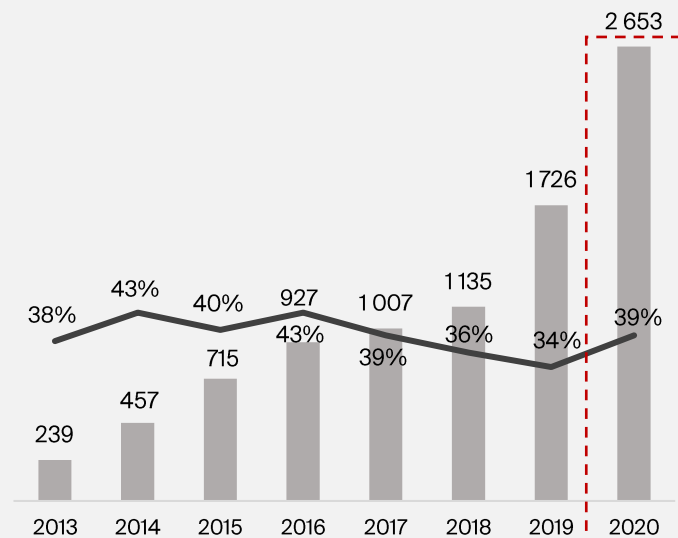
Fastighetsvärde och antal byggrätter



Fastighetsvärde, Mkr

Antal byggrätter¹⁾

Eget kapital och soliditet



Eget kapital, Mkr

Soliditet, %

¹⁾ CBRE:s marknadsvärdering per 31 december 2020, av de framtida bedömda outnyttjade byggrätterna i Sverige som ingår i Planerade projekt uppgår till drygt 2,6 Mdkr. Befintliga byggnader på dessa fastigheter, som i förekommande fall, kommer behöva rivas vid utnyttjande av de planerade outnyttjade byggrätterna samt Planerade projekt, hade den 31 december 2020 ett bokfört värde om cirka 1,5 Mdkr. Med utgångspunkt från denna värdering är bedömningen att övervärdet i koncernens byggrättsportfölj uppgår till cirka 1,1 Mdkr vid rapportperiodens utgång.



Finansiell utveckling

Per Q4 – 2020

Finansiering i sammandrag

Räntebärande skulder
3 534 Mkr¹⁾

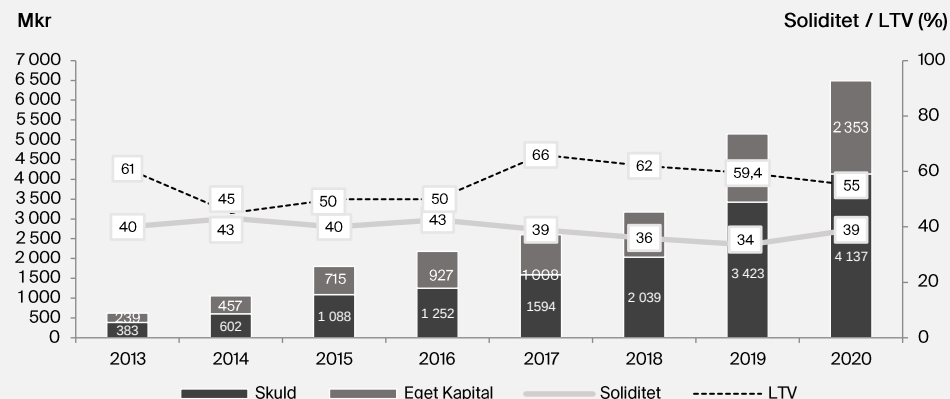
Genomsnittlig ränta²⁾ (3m STIBOR rörlig)
2,1 %

Genomsnittlig duration (lån)
3 år

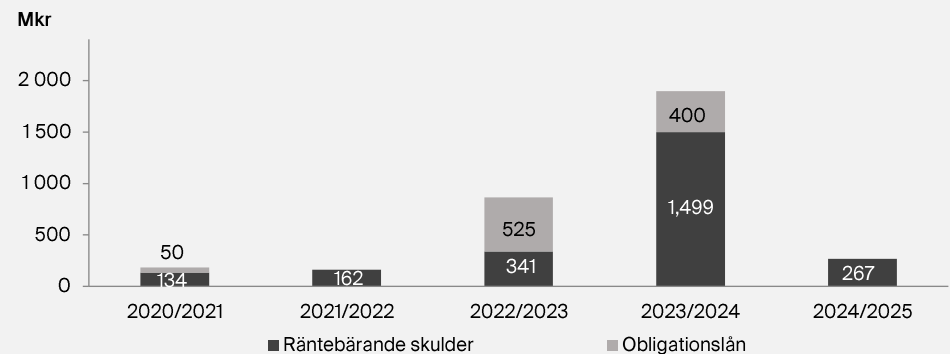
Tillgänglig likviditet
1 013 Mkr

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

Kapitalstruktur



Förfallostruktur



1) Inkluderar obligationslån om 975 Mkr (3m STIBOR +4,50/5,25/5,75%). 2) Räntebärande skulder till kreditinstitut.



APPENDIX



Fastighetsbeståndet

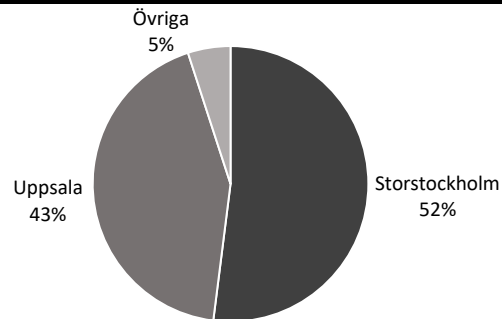
Per Q4 - 2020

Bedömd intjäningsförmåga per 31 dec 2020 (Mkr)

Hyresvärde ¹⁾	269
Vakans	-7
Hyresintäkter	263
Drift- och underhållskostnader	-55
Fastighetsskatt	-6
Totala fastighetskostnader	-61
Driftöverskott	202

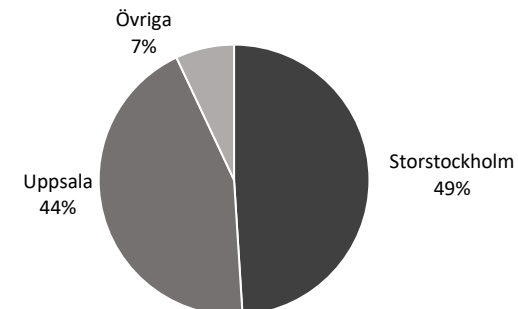
- Vid utgången av Q4 2020 hade Genova ca 280 hyresgäster med en genomsnittlig hyresduration på ca 7 år
- De tre största hyresgästerna utgjordes av Coop Sverige, Stiftelsen Uppsala Musikklasser och HOOM Home & Hotel som tillsammans stod för ca 14,4 procent av hyresintäkterna
- Andelen offentligt finansierade hyresgäster i beståndet uppgick vid periodens slut till ca 49 procent

Fastighetsvärde



Totalt fastighetsvärde: 4 560 Mkr

Hyresvärde



Totalt hyresvärde: 269 Mkr

FASTIGHETER UNDER FÖRVALTNING	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Uthyrnings- grad	Kontrakterad årshyra ¹⁾	Fastighetskostnader		Driftöverskott	
			Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kv m			Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm
Per fastighetskategori												
Kommersiella fastigheter	33	110 409	2 355	21 331	136	1 234	96,1	131	-38	-344	93	839
Samhällsfastigheter ²⁾	15	79 134	2 205	27 858	133	1 680	99,2	132	-23	-290	109	1 377
Summa per fastighetskategori	48	189 543	4 560	24 056	269	1 420	97,6	263	-61	-322	202	1 064
Per geografi												
Storstockholm	25	96 895	2 371	24 472	131	1 351	98,2	129	-30	-309	99	1 017
Uppsala	17	76 547	1 946	25 416	118	1 547	96,9	115	-26	-2342	89	1 157
Övriga Sverige	6	16 101	243	15 086	20	1 232	97,3	19	-5	-296	15	903
Summa per geografi	48	189 543	4 560	24 056	269	1 420	97,6	263	-61	-322	202	1 064
Pågående byggnation			416									
Projekteringsfastigheter			380									
Totalt enligt balansräkning			5 355									
Förvärvade, men ej tillträdna fastigheter och närliggande färdigställda byggnationer ³⁾												
	3	5 741	246		15	2 561	100	15	-0,5	81	14	2 481
Totalt	51	195 284	5 601		284	1 454	97,7	277	-61	-315	216	1 106

Fastigheter ägda via JVs

654

1) Ej beaktat hyresrabatter om 6,3 Mkr. 2) Varav två fastigheter avser 51 hyresbostäder. 3) Pågående byggnationer som kommer generera hyresintäkter inom tolv månader, ej beaktat hyresrabatter om 4 Mkr.



Projektutveckling

Per Q4 - 2020

Pågående byggnation														
Projekt	Kommun	Kategori	Byggstart	Planerat färdigställande	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde ¹⁾		Hyresvärde		Investering, Mkr		Bokfört värde
						Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad	Mkr
Hotell Nobis	Palma	Kommersiella fastigheter ²⁾	Q3 2019	Q2 2021	35	2 300	-	253	110 000	7	3 250	116	92	161
Handelsmannen ¹³⁾	Norrtälje	Samhällsfastigheter	Q4 2019	Q4 2021	80	6 021	1 296	337	46 057	16	2 132	251	100	126
Handelsmannen ¹³⁾	Norrtälje	Hyresbostäder	Q4 2019	Q4 2021/Q2 2022	275	13 257	-	588	44 354	29	2 150	486	96	128
Segerdal ⁴⁾	Knivsta	Hyresbostäder	Q4 2020	Q4 2023	150	8 328	222	392	45 844	19	2 232	331	29	0
Summa pågående byggnation					540	29 906	1 518	1 570	49 961	71	2 248	1 184	317	416

Planerade projekt										
Per kategori	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde ¹⁾		Hyresvärde		Investering, Mkr		Bokfört värde
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad	Mkr
Hyresbostäder	3 771	210 410	-	9 504	45 167	449	2 135	7 798	83	134
Samhällsfastigheter	290	20 810	18 478	1 683	42 846	83	2 106	1 367	4	4
Kommersiella fastigheter ²⁾	40	3 300	39 040	1 210	28 578	69	1 626	953	174	183
Bostadsrätter	1 249	78 725	-	5 355	68 025	-	-	3 924	30	58
Summa per kategori	5 350	313 245	57 518	17 752	47 880	601	2 057	14 043	292	380

Per geografi	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde ¹⁾		Hyresvärde		Investering, Mkr		Bokfört värde
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad	Mkr
Storstockholm	3 030	184 700	18 148	11 180	55 114	290	2 210	8 735	39	107
Uppsala	1 670	89 875	38 905	4 881	37 905	231	1 895	3 975	114	124
Övrigt	650	38 670	465	1 691	43 212	80	2 048	1 332	139	149
Summa per geografi	5 350	313 245	57 518	17 752	47 880	601	2 057	14 043	292	380

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) Där antal bostäder anges under kategorin "Kommersiella fastigheter" avses utveckling av hotell. 3) Handelsmannen 1 har omarbetats och blir väsentligt större med cirka 440 hyreslägenheter vilket kommer ha betydande inverkan på projektets tidpunkt för färdigställande. Uppdateras i Q1-rapporten. 4) Projekt Segerdal delägs av Genova 50 procent och Redito 50 procent. I tabellen framgår endast det som motsvarar Genovas ekonomiska ägarandel.



Projektutveckling

Per Q4 - 2020

	Projekt	Kategori	Kommun	Planerad start	Planerat Färdigställande	Antal Bostäder	Uthyrbar yta, kvm	Planbesked	Plansamråd	Utställning	Detaljplan fastställd
I byggnation	Hotel Nobis	H	Palma	Q3 2019	Q2 2021	35	2 300	•	•	•	•
	Handelsmannen 1 ¹⁾	S, HR	Norrtälje	Q4 2019	Q4 2021/Q2 2022	355	20 574	•	•	•	•
Planerade	Segerdal ²⁾	HR	Knivsta	Q4 2020	Q4 2023	150	8 328	•	•	•	•
	Korsängen	HR, S	Enköping	2021	2023	220	10 800	•	•	•	•
	Danmarks-Kumla 8:31	K	Uppsala	2021	2021		21 460	•	•	•	•
	Hotell Can Oliver	K	Palma	2021	2023	40	3 300	•	•	•	•
	Boländerna 21:4	K	Uppsala	2021	2022		6 400	•	•	•	•
	Luthagen	BRF, K	Uppsala	2021	2023	45	2 180	•	•	•	•
	Gredelby	HR, K	Knivsta	2021	2023	45	2 820	•	•	•	•
	Klostergården	HR	Lund	2021	2023	165	7 700	•	•		
	Viby ³⁾	HR, BRF, S, K	Upplands-bro	2021	2028	910	66 808	•	•	•	
	Ekeby	HR, K	Uppsala	2022	2024	90	5 400	•	•		
	Storvreta	HR	Uppsala	2022	2024	80	4 560	•			
	Drevn 1, 2	HR, S, K	Stockholm	2022	2024	200	17 770	•	•		
	Dvärgspetsen 1	HR	Stockholm	2022	2024	150	7 700	•	•		
	Odalmannen	HR	Huddinge	2022	2024	56	2 960	•			
	Jaktvarvet	BRF, K	Nacka	2022	2024	90	4 750	•	•		
	Kryddgården	HR, BRF, S, K	Enköping	2022	2026	1 555	40 160	•	•		
	Västra Knivsta	HR	Knivsta	2022	2024	250	15 400	•			
	Sydöstra Vikdalen	HR	Nacka	2022	2024	250	14 600	•	•		
	Gulmåran 7, 8 ²⁾	HR, S	Borås	2022	2024	315	20 050	•	•		
	Nacka Strand ²⁾	HR, BRF, S, K	Nacka	2022/2025	2025/2027	191	11 970	•	•		
	Brynjan 5	HR, K	Huddinge	2023	2025	145	9 225	•			
	Gäddviken	BRF	Nacka	2023	2025	100	6 840	•	•		
	Örnsberg	BRF	Stockholm	2023	2025	120	7 500	•	•		
	Runö 7:84	HR, BRF	Österåker	2023	2025	258	14 250	•			
	Särsta	HR, S	Knivsta	2023	2025	110	9 600	•			
	Runö 7:146	S	Österåker	2023	2025		5 850	•			
	Skvaltän ²⁾	BRF	Nacka	2024	2026	175	9 625	•			
	Rivan	HR	Lund	2025	2027	50	3 465	•			
	Västerbro	HR	Lund	2025	2027	80	4 620	•			
	Kungsängen	HR	Uppsala	2025	2027	175	10 000	•			
	Gåshaga ²⁾	HR, BRF	Lidingö	2025	2027	385	23 000	•			
	Total					5 890	402 187				

Definitioner

- BRF = Bostadsrätter
- HR = Hyresrätter
- H = Hotell
- S = Samhällsfastigheter
- K = Kommersiellt

1) Handelsmannen 1 har omarbetats och blir väsentligt större med cirka 440 hyreslägenheter vilket kommer ha betydande inverkan på projektets tidpunkt för färdigställande. Uppdateras i Q1-rapporten. 2) Ågs till 50 % och avser Genovas andel i projektet. 3) Ågs till 70 % och avser Genovas andel i projektet.

