

GENOVA

Bolagspresentation
Q4 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 2022 stärktes också positionen i Västsverige genom förvärvet av ytterligare 1 procent i Järngrinden

Översikt

10 264 Mkr¹⁾
Fastighetsvärde

368 067 kvm
Uthyrbar yta

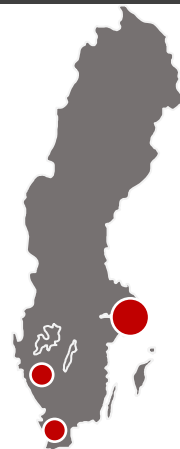
388 Mkr²⁾
Driftsöverskott

3 584 Mkr
Långsiktigt substansvärde
stamaktier
Motsvarande **85,38**kr/aktie

9 322 St
Byggrätter

1 006 St³⁾
Bostäder under
byggnation

Geografiskt fokus



Fastighetsportföljen

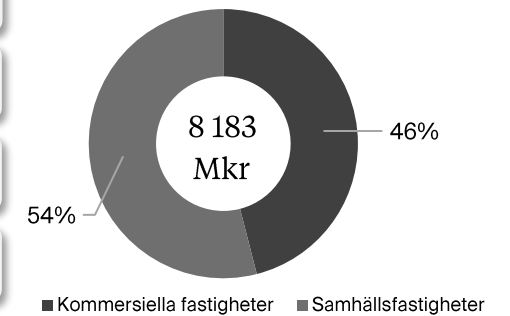
8 183 Mkr
Fastighetsvärde

549 Mkr²⁾
Hyresvärde

368 067 kvm
Uthyrbar yta

84 St
Fastigheter

Förvaltningsfastigheter



Projektutveckling

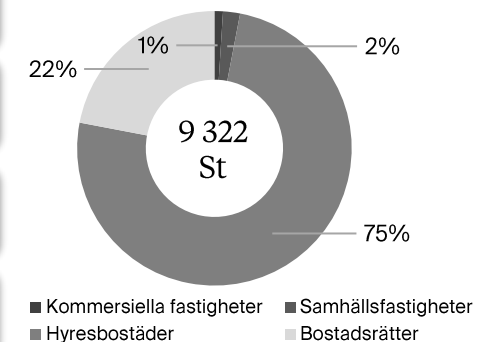
31 264 Mkr⁴⁾
Fastighetsvärde

70%⁵⁾
Egen förvaltning

30%⁵⁾
Bostadsrätter

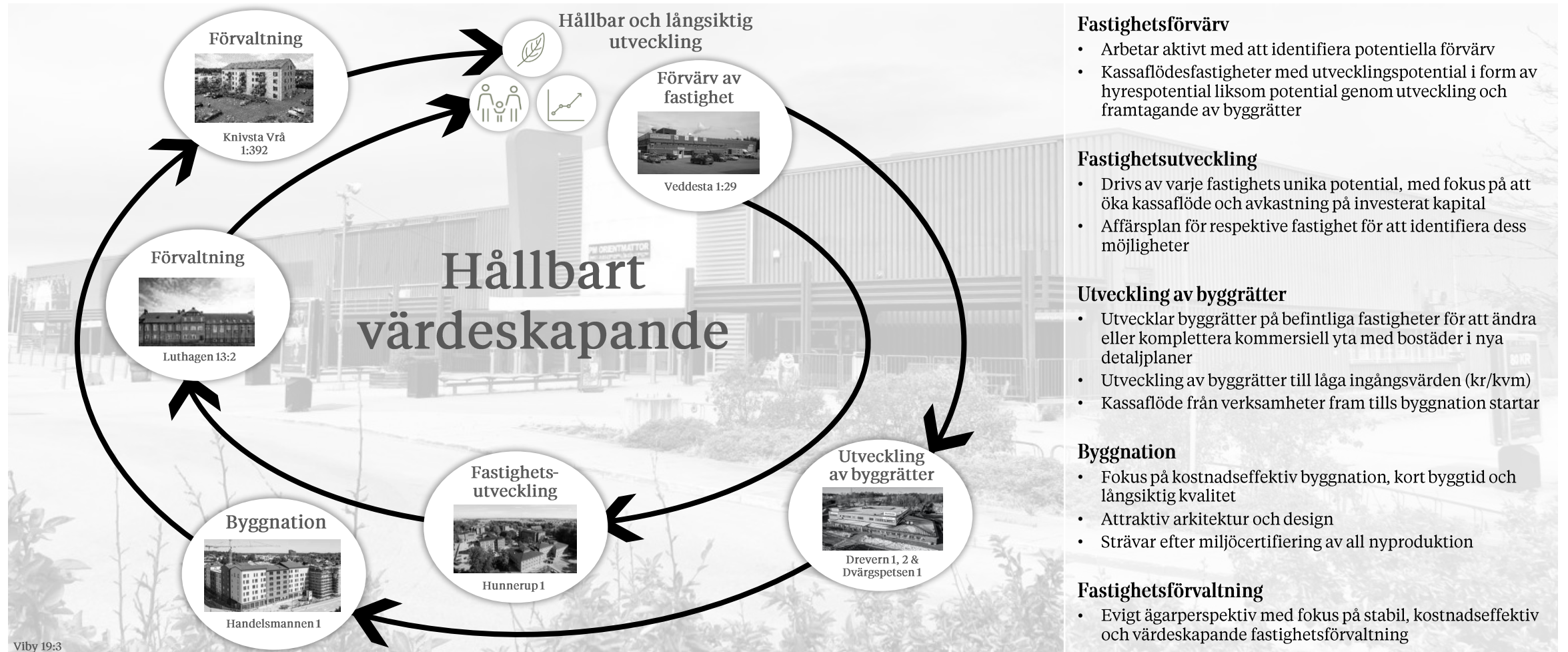
603 115 kvm
Uthyrbar yta

Byggrätter



1) Inkluderar förvaltnings- och projekteringsfastigheter samt pågående byggnationer. 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

Konsolidering av Järngrinden

- I december 2022 införlivades fastighetsbolaget Järngrinden som dotterbolag i Genovakoncernen efter att ytterligare 1 procent av aktierna i bolaget förvärvades. Konsolideringen innebär att fastighetsbeståndet ökar med drygt 1 Mdkr och påverkar intjäningen framåt med cirka 60 Mkr i ökat årligt hyresvärde. Det synliggör därmed värden och stärker Genovas balansräkning

Finansiering

- Under det fjärde kvartalet stärkte Genova sin finansiella stabilitet med en ny revolverande kreditfacilitet på 300 Mkr. Den nya faciliteten är säkerställd och avsedd att användas för allmänna affärsändamål samt möjliggör även lösen av befintliga icke säkerställda obligationer
- I januari genomförde Genova en riktad nyemission och tillfördes därmed cirka 200 Mkr före avdrag för kostnader relaterade till nyemissionen. Investeringarna i nyemissionen utgjordes av ett antal institutionella investerare. Genom nyemissionen stärks Genovas finansiella ställning och kapacitet att agera på värdeskapande möjligheter som förväntas uppstå då förutsättningarna på fastighetsmarknaden är under förändring
- I januari tecknade Genova en femårig ränteswap om totalt 800 Mkr, vilket innebär att den totala derivatportföljen uppgår till drygt 35 procent av total utestående skuld hänförlig till bank

Projektutveckling

- Under det fjärde kvartalet har 33 hyresbostäder, ett äldreboende om 80 bostäder och en förskola färdigställt i projektet Handelsmannen 1 i Norrtälje
- Under det fjärde kvartalet byggstartades del av Genovas stadsutvecklingsprojekt Viby i Upplands-Bro. Total beräknad uthyrbar yta vid färdigställande beräknas till cirka 70 000 kvm. Projektet delägs till 30 procent av fastighetsbolaget K2A
- I oktober antogs detaljplanen för Genovas kommande projekt i Ekeby, Uppsala omfattande bostäder och livsmedelsbutik

Projektutveckling under Q4

Norrtälje
(Journalisten 1)



- Inflyttning av 33 hyresbostäder, ett äldreboende och en förskola

Uppsala
(Flogsta 39:1)



- Antagen detaljplan
- Bostäder och en livsmedelsbutik

Upplands-Bro
(Viby 19:3)



- Byggstart av etapp 1 bestående av hyresbostäder och samhällsfastigheter

Fokus 2023

Pågående byggnationer

Per Q4 hade Genova 1 006¹ bostäder i pågående byggnation till ett redovisat värde om 1 057² Mkr, där ett flertal etapper kommer att färdigställas under året. Projekten förväntas bidra till en ökad intjäningsförmåga om 99 Mkr²

Hotell Can Oliver, Palma

- 5-stjärnigt hotell om 40 rum som kommer vara fullt uthyrt åt Nobis. Färdigställs och inflyttas till sommaren 2023

Handelsmannen, Norrtälje

- 309 hyresbostäder med färdigställande etappvis under 2023 och 2024

Segerdal, Knivsta

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

Korsängen, Enköping

- 160 hyresbostäder i centrala Enköping med inflyttningar under 2024

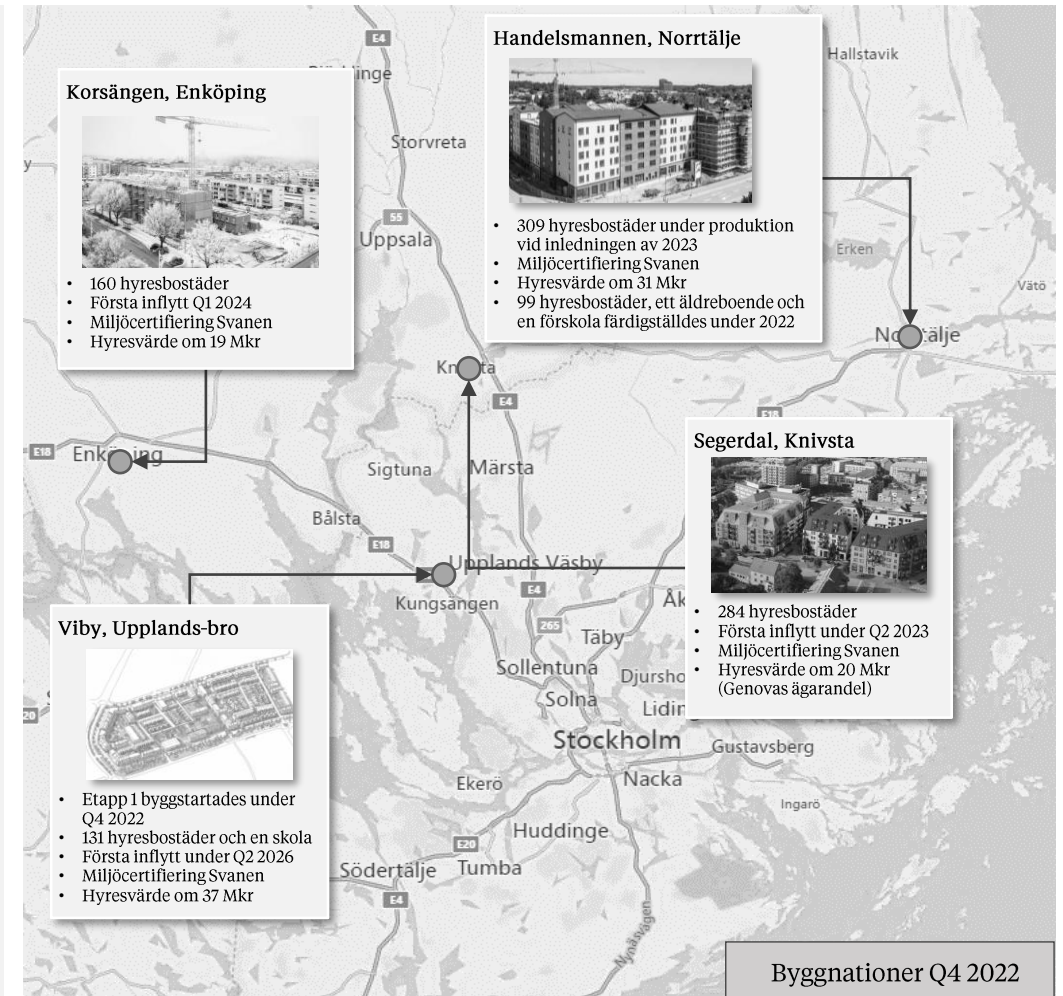
Viby, Upplands bro

- 131 hyresbostäder samt en skola F-9 i Upplands-bro i en första etapp. Byggstartades under Q4 2022

Fokus framåt

- En långsiktigt stabil finansiering är centralt för Genova och har under det gångna årets osäkra kapitalmarknad varit än mer i fokus. Vi har arbetat med att säkerställa finansieringen genom refinansieringar och förlängning av lån. Genom en riktad nyemission i början av 2023 stärkte vi Genovas finansiella ställning ytterligare och skapade kapacitet att agera på affärsmöjligheter som vi tror kan uppstå då förutsättningarna på fastighetsmarknaden är under förändring. Samtidigt kompletterades bolagets ägarbild med välrenommerade investerare som tror på och vill investera långsiktigt i Genova.
- Under inledningen av året har vi även påbörjat en process för eventuell försäljning av våra tillgångar i Palma i Spanien, ett färdigställt hotell och ett hotell under slutförande i maj 2023. Dessa fastigheter är ej av långsiktig strategisk karaktär för Genova och med låg skuldsättning skulle en försäljning frigöra betydande likviditet.
- Våra pågående projekt löper på enligt plan med cirka 1 000 bostäder i Norrtälje, Enköping, Knivsta och Upplands-Bro samt Järngrindens pågående projekt med färdigställanden under 2023–2026. Vi ser fortsatt efterfrågan på nya hyresbostäder på våra kärnmarknader Storstockholm och Uppsala-regionen, liksom i vår nya region Väst

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

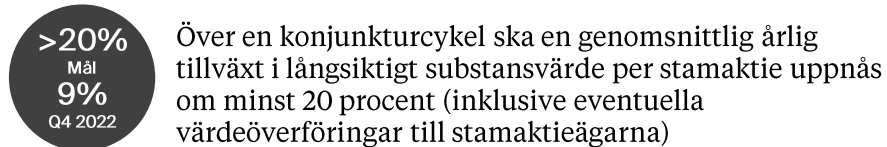


Finansiella och operativa mål

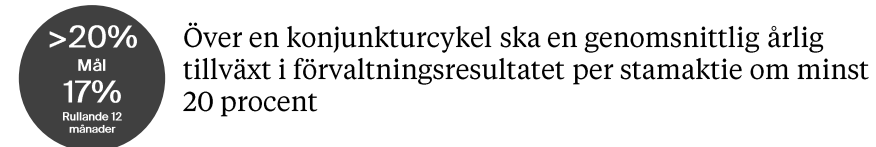
Genovas övergripande mål är att skapa värde för bolagets aktieägare. Värdeskapandet mäts över en konjunkturcykel som tillväxt i långsiktigt substansvärde och förvaltningsresultat per stamaktie

Finansiella mål

Långsiktigt substansvärde

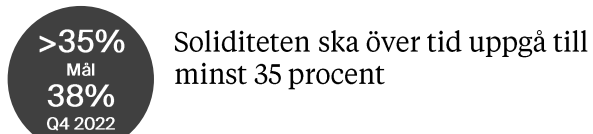


Förvaltningsresultat

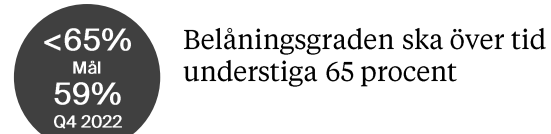


Målet är att substansvärdes- och förvaltningsresultatstillväxten ska skapas med en fortsatt stabil och god finansiell ställning och med ett balanserat finansiellt risktagande innebärande:

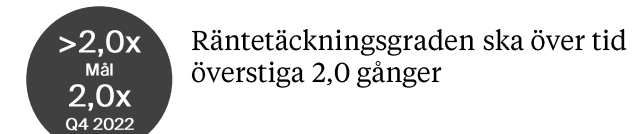
Soliditet



Belåningsgrad



Räntetäckningsgrad

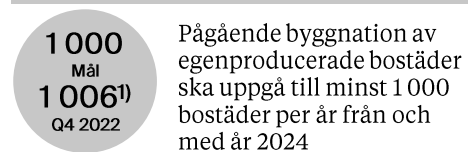


Operativa mål

Hysesintäkter



Pågående byggnation



Fastighetsvärde

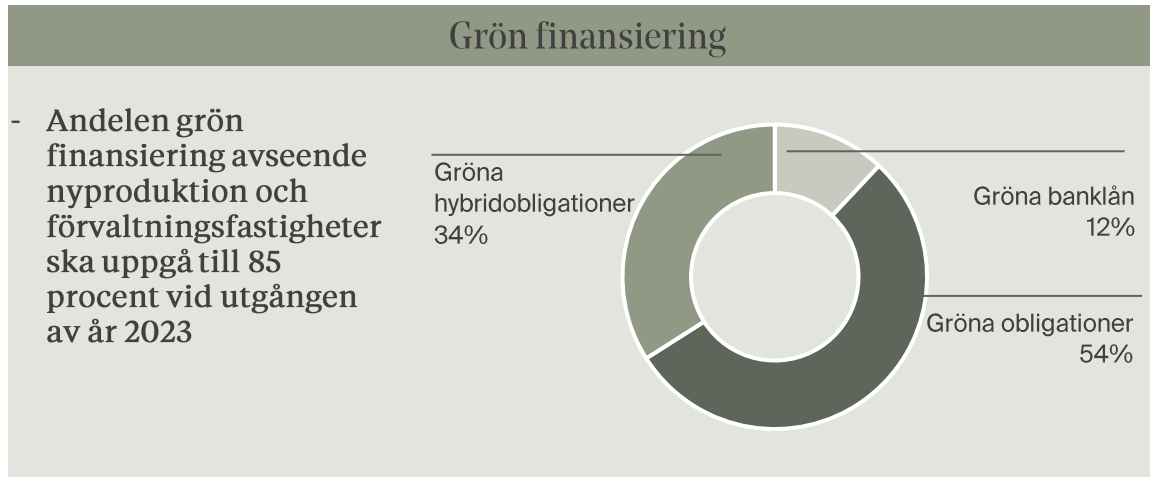


Utdelningspolicy

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

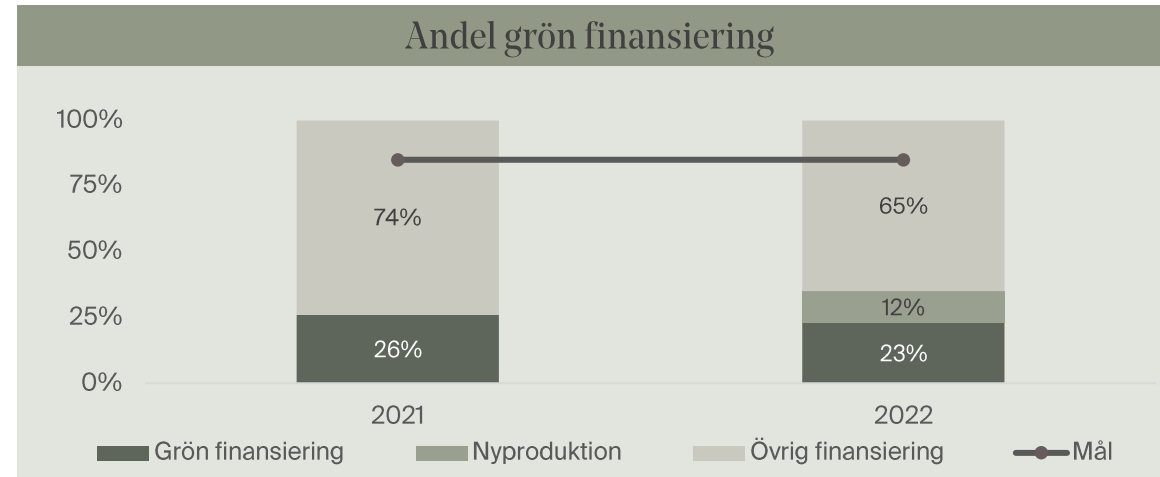
1) Inklusive 40 hotellrum.

Grön finansiering



Miljöcertifiering

Certifiering	Förvaltningsfastigheter			Byggnation	Totalt
	Certifierade	Pågående	Planerade	Pågående	
Svanen	2	-	-	3	5
Green Building	1	1	-	-	2
Miljöbyggnad iDrift	-	-	-	-	-
Silver	2	15	13	-	30
Bron	1	-	-	-	1
Summa	6	16	13	3	38



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-dec 2022	Jan-dec 2021	Okt-dec 2022	Okt-dec 2021
Hysesintäkter	394,7	319,9	108,7	94,7
Fastighetskostnader	-116,9	-84,6	-37,0	-30,0
Driftsöverskott	277,8	235,3	71,7	64,7
Centrala administrationskostnader, fastighetsförvaltning	-23,2	-20,9	-6,0	-5,6
Centrala administrationskostnader, projektutveckling	-28,3	-22,5	-7,2	-6,0
Resultat från andelar i joint ventures och intresseföretag	39,3	22,5	5,6	12,7
Finansnetto	-144,9	-115,2	-39,0	-32,5
Förvaltningsresultat	120,8	99,2	25,2	33,3
Övriga rörelseintäkter	2,6	14,5	1,5	-0,9
Värdeförändringar fastigheter	198,7	681,9	-224,7	302,3
Valutaförändringar fastigheter	2,2	3,1	-4,5	-
Resultat före skatt	324,2	798,7	-202,6	334,7
Inkomstskatt	-68,3	-187,7	42,8	-72,1
Summa totalresultat för perioden	255,9	611,0	-159,8	262,6

Nyckeltal

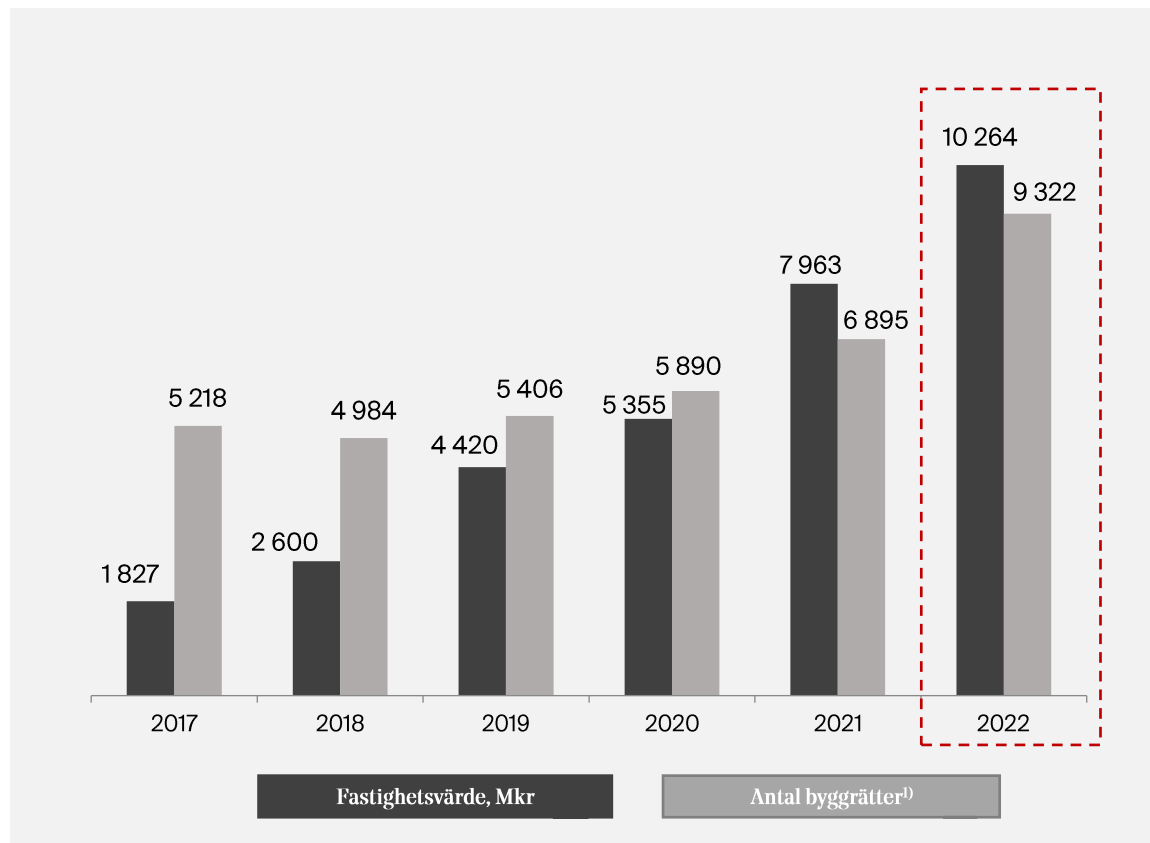
	Jan-dec 2022	Jan-dec 2021	Okt-dec 2022	Okt-dec 2021
Hysesintäkter, Mkr	394,7	319,9	108,7	94,7
Driftnetto, Mkr	277,8	235,3	71,7	64,7
Förvaltningsresultat, Mkr	120,8	99,2	25,2	33,3
Förvaltningsresultat hänförligt till aktieägare per aktie, Kr	1,53	0,98	0,22	0,51
Antal bostäder under byggnation, st	1 006,0	863,0	1 006,0	863,0
Antal färdigställda bostäder	179,0	35,0	113,0	0,0
Nettoinvestering, Mkr	717,2	1 881,6	63,4	73,9
Belåningsgrad, %	59,1	61,8	59,1	61,8
Soliditet, %	38,4	37,9	38,4	37,9
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	2,2	1,9	2,2
Långsiktigt substansvärde, Mkr	5 134,0	4 077,3	5 134,0	4 077,3
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare, Mkr	3 584,1	3 274,7	3 584,1	3 274,7
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare, kr per aktie	85,38	78,01	85,38	78,01

Balansräkning

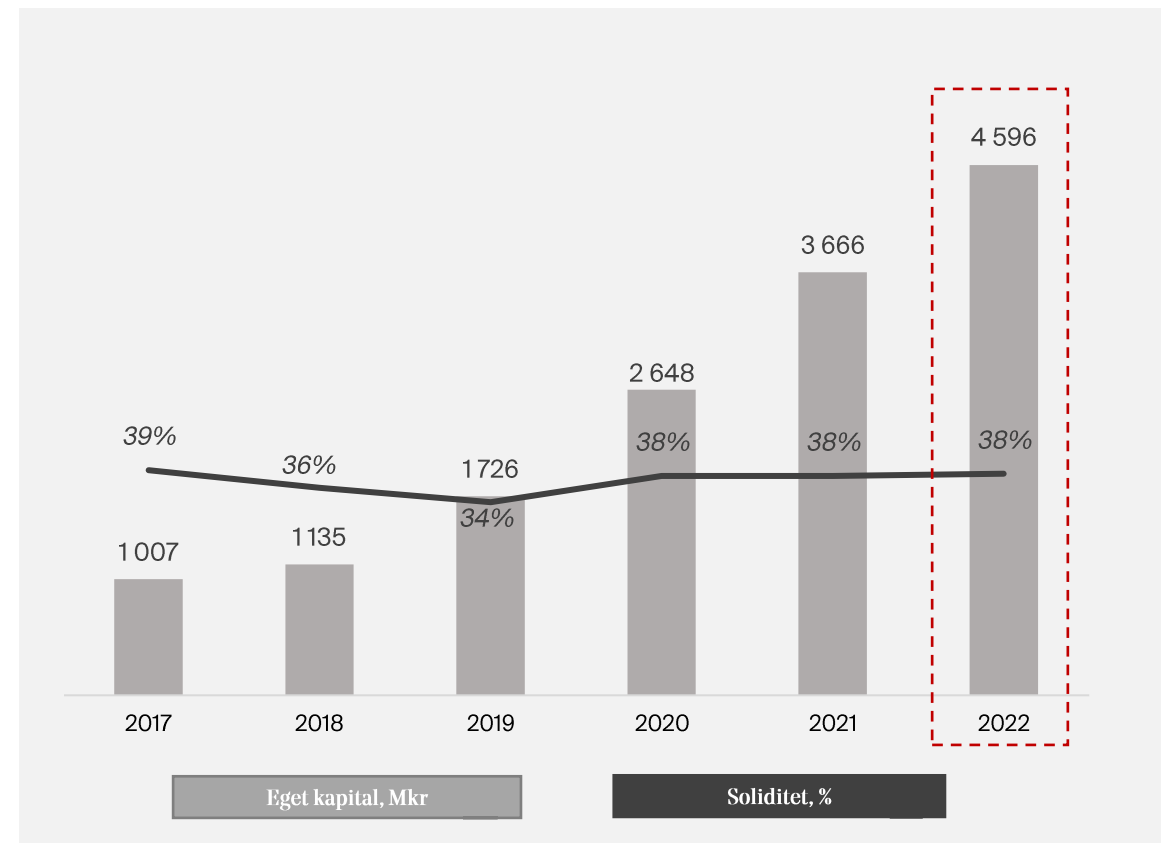
Mkr	2022 31 dec	2021 31 dec
Förvaltningsfastigheter	8 183,2	6 902,6
Pågående nyanläggningar	860,5	945,8
Projektfastigheter	1 023,2	114,1
Övriga anläggningstillgångar	1 197,3	1 197,7
Pågående bostadsprojekt	197,0	0,0
Likvida medel	257,7	316,0
Övriga omsättningstillgångar	258,2	184,8
Summa tillgångar	11 977,1	9 661,0
Eget kapital	4 595,5	3 665,9
Upplåning från kreditinstitut	5 052,3	3 966,3
Obligationslån	1 275,2	1 263,2
Uppskjutna skatteskulder	619,5	497,8
Övriga skulder	434,5	267,8
Summa skulder och eget kapital	11 977,1	9 661,0

Finansiell utveckling

Fastighetsvärde och antal byggrätter



Eget kapital och soliditet



1) CBRE:s marknadsvärdering per 31 december 2022 av de framtida bedömda outnyttjade byggrätterna i Sverige som ingår i planerade projekt bedöms uppgå till cirka 3,8 Mdkr. Befintliga byggnader på dessa fastigheter, som i förekommande fall, kommer behöva rivras vid utnyttjande av de planerade outnyttjade byggrätterna, samt upparbetad investering för planerade projekt bedöms per 31 december 2022 ha ett bokförtvärde om cirka 2,1 Mdkr. Det innebär att övervärdet i koncernens byggrättsportfölj bedöms uppgå till cirka 1,7 Mdkr vid rapportperiodens utgång.



Finansiell utveckling

Finansiering i sammandrag

Räntebärande skulder
6 334 Mkr¹⁾

Genomsnittlig ränta²⁾ (3m STIBOR rörlig)
4,5 %

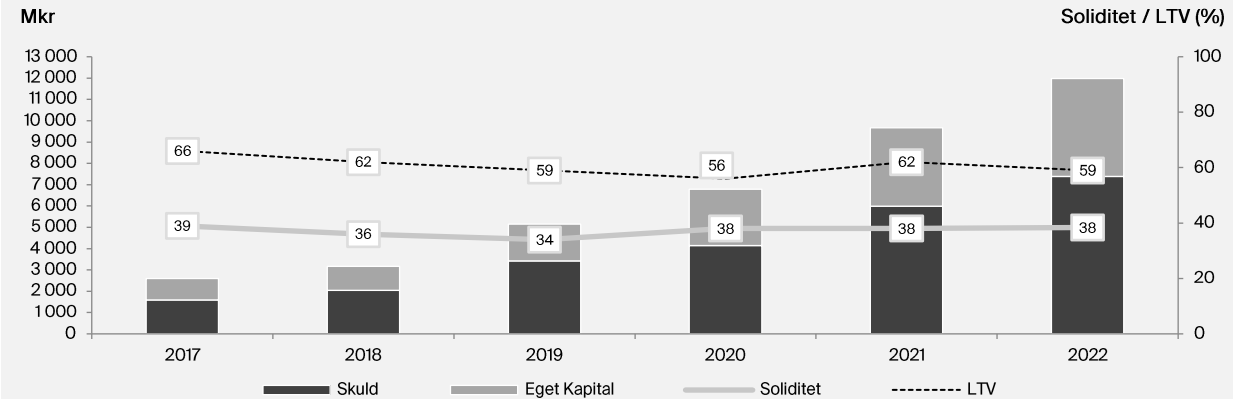
Genomsnittlig duration (lån)
2,6 år

Tillgänglig likviditet, inklusive byggnadskreditiv
1 576 Mkr

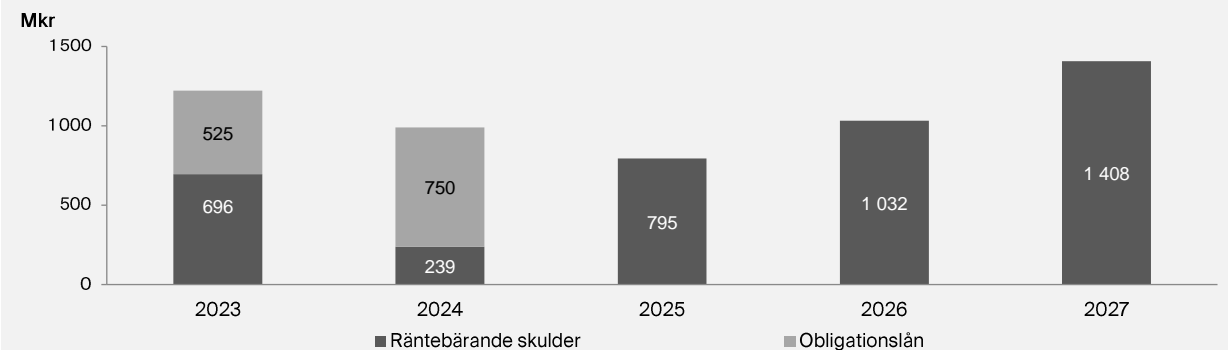
Finansiering från Nordea, Swedbank, SBAB, SEB och
Danske Bank

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

Kapitalstruktur



Förfallostruktur



Fastighetsbeståndet

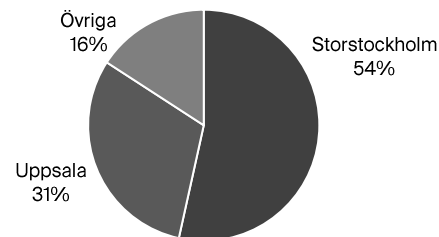
Fastigheter under förvaltning	Antal fastigheter	Uthyrbar yta Kvm	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Uthyrningsgrad %	Kontrakterad årshyra ² Mkr	Fastighetskostnader		Driftöverskott	
			Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm			Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm
Per fastighetskategori¹												
Kommersiella fastigheter	54	207 629	3 777	18 192	271	1 304	91,9	249	-69	-330	180	869
Samhällsfastigheter ³	30	160 437	4 406	27 462	278	1 733	96,1	267	-60	-373	207	1 293
Summa per fastighetskategori	84	368 067	8 183	22 233	549	1 491	94,0	516	-128	-349	388	1 054
Per geografi												
Storstockholm	34	165 661	4 001	24 150	261	1 577	95,2	249	-59	-358	189	1 143
Uppsala	19	85 628	2 248	26 254	141	1 646	97,1	137	-36	-417	101	1 181
Väst	23	77 832	960	12 340	77	990	89,1	69	-18	-233	50	649
Övrigt	8	38 946	974	25 009	70	1 792	89,0	62	-15	-390	47	1 206
Summa per geografi	84	368 067	8 183	22 233	549	1 491	94,0	516	-128	-349	388	1 054
Varav Järngrinden	21	62 226	710	11 415	60	966	88,1	53	-13	-203	40	648
Pågående byggnation			1 057									
Planerade projekt			1 023									
Totalt enligt balansräkning			10 264									
Närliggande färdigställda byggnationer ⁴	2	6 779	84		19	2 780	100,0	19	-1	-208	17	2 572
Totalt	86	374 846	10 348		568	1 515	94,2	535	-130	-346	405	1 081

Fastigheter ägda via JV

894

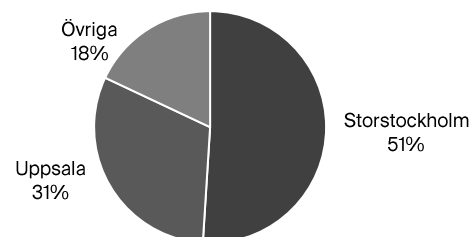
Fastighetsvärde förvaltningsfastigheter

Totalt fastighetsvärde: 8 183 Mkr



Hyresvärde

Totalt hyresvärde: 549 Mkr



Bedömd intjäningsförmåga per 31 december 2022

(Mkr)	Förvaltnings- fastigheter Genova	Förvaltnings- fastigheter Järngrinden	Summa Förvaltnings- fastigheter	Pågående byggnation	Summa
Hyresvärde	489	60	549	99	648
Vakans	-26	-7	-33	0	-33
Hyresintäkter	463	53	516	99	615
Fastighetskostnader	-116	-13	-128	-13	-142
Driftöverskott	348	40	388	86	473

1) Baserat på fastighetens huvudsakliga användning. 2) Ej beaktat hyresrabatter om 8 Mkr. 3) Varav 176 hyresbostäder finns 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 449 Mkr men per den 31 december är 365 Mkr upptaget i balansräkningen under pågående nyanläggningar.

Projektutveckling

Pågående byggnation

Projekt	Kommun	Kategori	Byggstart	Planerat färdigställande	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde ¹		Hyresvärde		Investering, Mkr		Bokfört värde ²
						Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad	Mkr
Handelsmannen T ³	Norrtälje	Hyresbostäder	Q4 2019	Q2 2023/Q2 2024 ⁴	309	16 238	-	759	46 742	31	1 906	600	165	372
Segerdal ⁵	Knivsta	Hyresbostäder	Q4 2020	Q2 2023/Q1 2025 ⁶	142	8 616	368	449	49 978	20	2 236	411	135	-
Korsängen	Enköping	Hyresbostäder	Q1 2021	Q1/Q3 2024	160	8 031	244	389	47 009	19	2 283	375	145	150
Hotell Can Oliver	Palma	Kommersiella fastigheter	Q2 2021	Q2 2023	40	3 300	-	290	87 879	13	3 800	247	191	213
Viby, Etapp 1 ⁷	Upplands-bro	Hyresbostäder	Q4 2022	Q2 2026	131	8 728	1 693	492	47 213	22	2 132	429	85	85
Viby, Etapp 1 ⁷	Upplands-bro	Samhällsfastigheter	Q4 2022	Q2 2026	-	-	5 670	306	54 000	15	2 600	244	40	40
Järngrinden ⁸		Egen förvaltning ⁹			164	9 020	-	309	34 229	15	-	258	110	110
Järngrinden ⁸		BRF			60	2 486	-	148	59 359	-	-	123	87	87
Summa pågående byggnationer					1 006	56 419	7 975	3 142	48 786	134	2 169	2 687	958	1 057

Planerade projekt

Per kategori	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde ¹		Hyresvärde		Investering, Mkr		Bokfört värde ²
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad	Mkr
Hyresbostäder	6 125	354 672	-	17 090	48 186	771	2 173	14 590	555	608
Samhällsfastigheter	185	14 415	15 751	1 356	44 942	64	2 125	1 128	35	35
Kommersiella fastigheter	-	-	15 334	536	34 947	30	1 961	518	32	34
Bostadsrätter	2 006	138 549	-	9 140	65 971	-	-	7 299	318	346
Summa per kategori	8 316	507 635	31 085	28 122	52 201	865	2 161	23 535	941	1 023

Per geografi	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde ¹		Hyresvärde		Investering, Mkr		Bokfört värde ²
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad	Mkr
Storstockholm	3 374	208 037	17 292	13 755	61 044	315	2 365	11 196	489	557
Uppsala	1 854	99 775	11 825	5 139	46 050	218	2 171	4 387	96	106
Väst	2 523	167 739	1 968	7 802	45 973	276	1 984	6 687	336	336
Övrigt	565	32 085	-	1 426	44 448	55	2 028	1 266	19	24
Summa per geografi	8 316	507 635	31 085	28 122	52 201	865	2 161	23 535	941	1 023

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) Bokfört värde i i helägda projekt. Bokförda värden hänförligt till delägda projekt visas under andelar i joint ventures och intressebolag i bakräkningen. 3) 99 lägenheter färdigställdes 2022 vars andel av projektet har övergått från pågående projekt till förvaltningsfastighet. 4) 63 lägenheter kommer färdigställas under andra kvartalet 2023. 5) Projekt Segerdal delägs av Genova 50 procent och Redito 50 procent. I tabellen framgår endast det som motsvarar Genovas ekonomiska ägarandel. 6) Cirka 35% av hyresrätterna färdigställs Q2 2023 i en första etapp. 7) Projekt Viby delägs av Genova 70% och K2A 30%. I tabellen framgår hela projektvärdet då projektet konsolideras i Genovas koncernredovisning. 8) Järngrinden är ett dotterbolag där Genova äger 51%. I tabellen redovisas Järngrindens helägda samt ekonomiska andel av delägda projekt under produktion. 9) Järngrindens hyresbostäder som var under pågående produktion vid kvartalets utgång har färdigställts och frånträts under Q1 2023 och är inte längre en del av koncernen.