

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



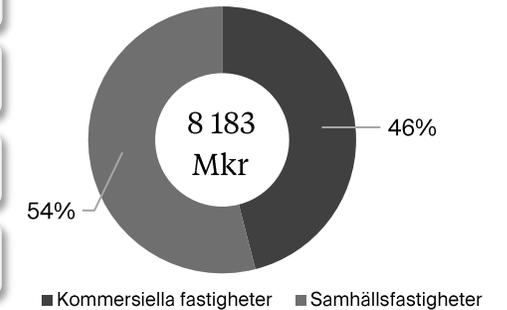
## Geografiskt fokus



## Fastighetsportföljen



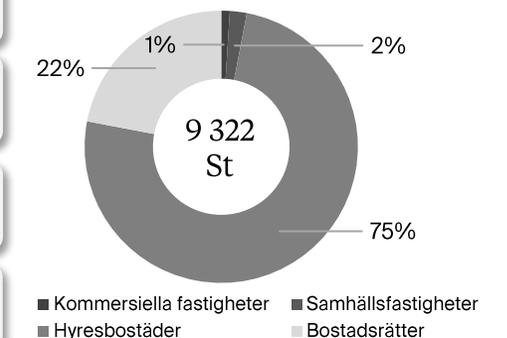
### Förvaltningsfastigheter



## Projektutveckling

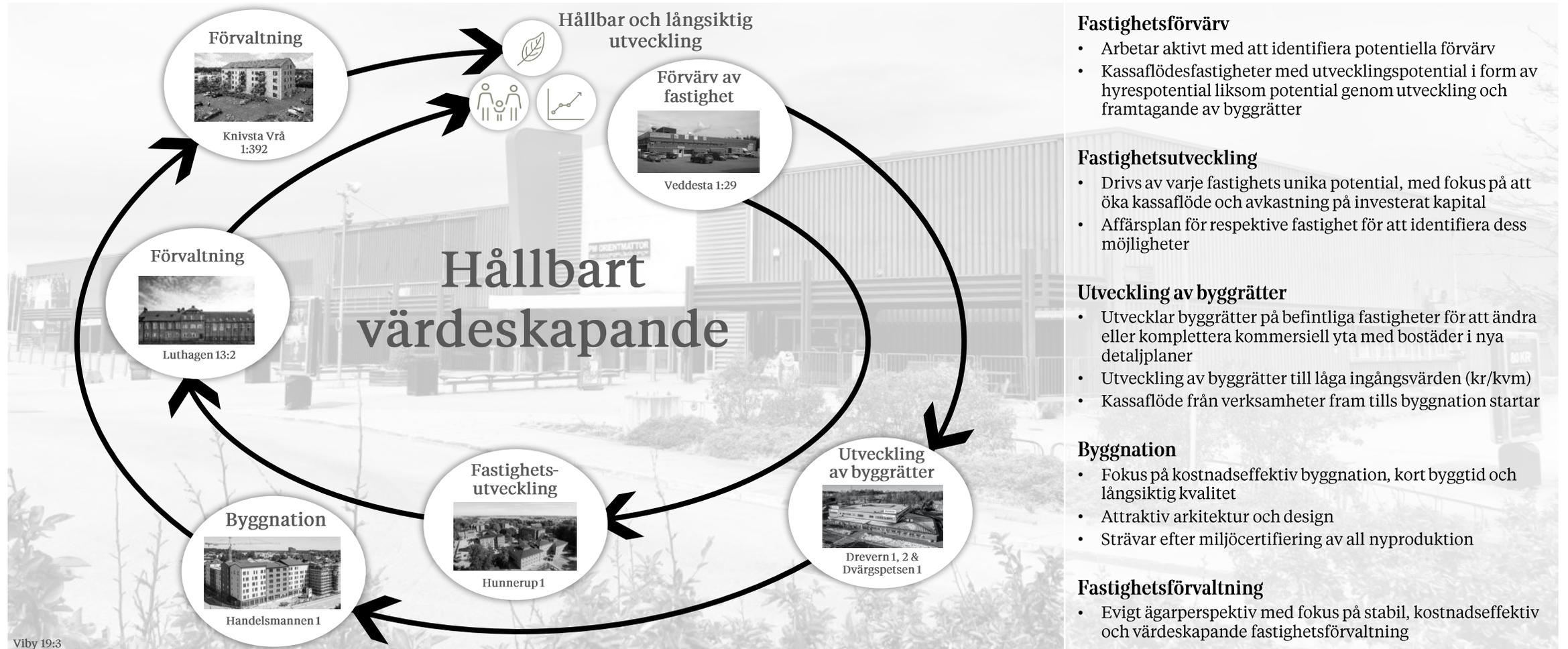


### Byggrätter



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



Viby 19:3

# 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 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 1 006<sup>1</sup> bostäder i pågående byggnation till ett redovisat värde om 1 057<sup>2</sup> Mkr, där ett flertal etapper kommer att färdigställas under året. Projekten förväntas bidra till en ökad intjäningsförmåga om 99 Mkr<sup>2</sup>

### 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

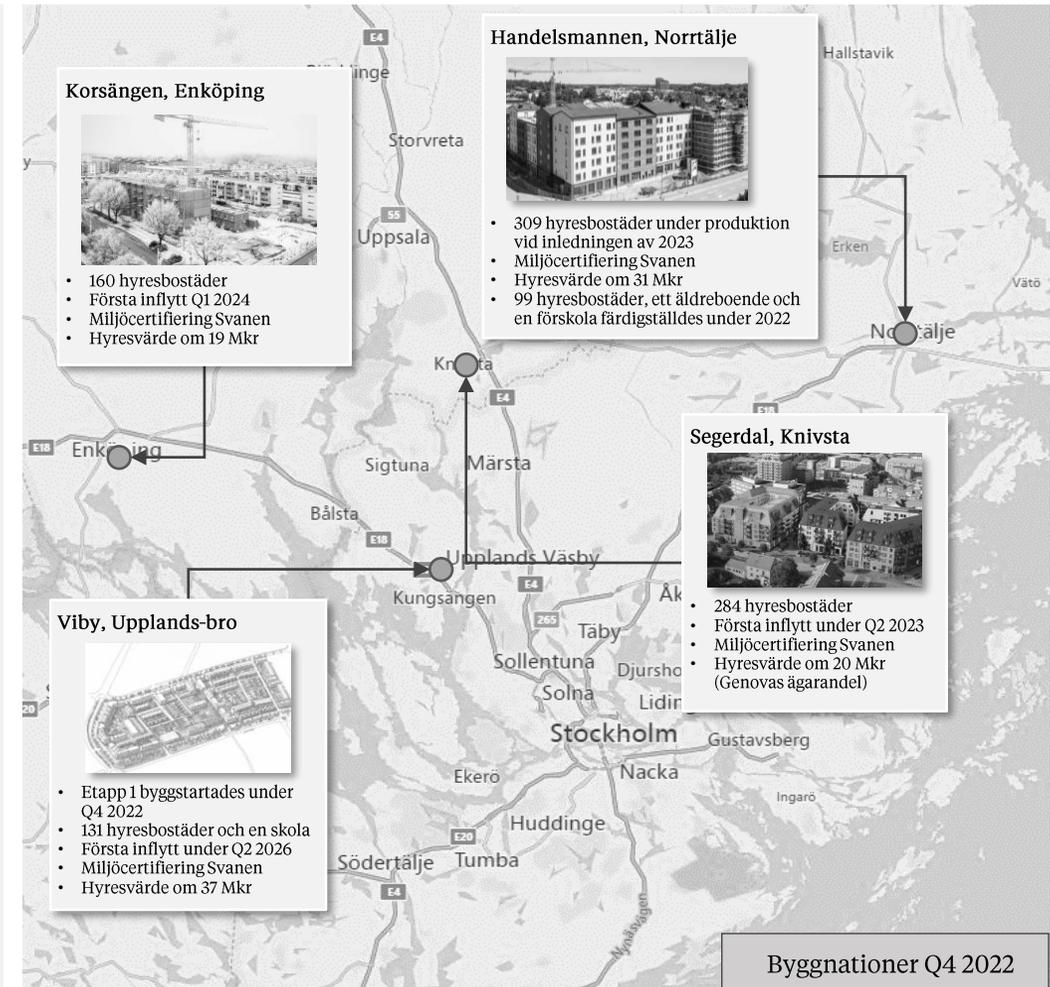
### Viby, Upplands bro

- 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.

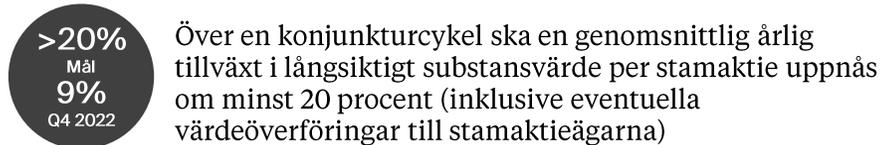


# Finansiella och operativa mål

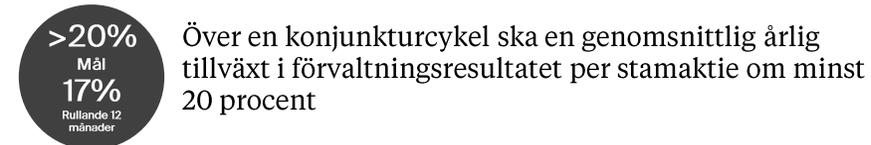
Genovas övergripande mål är att skapa värde för bolagets aktieägare. Värdeskapandet mäts över en konjunkturcykel som tillväxt i långsiktigt substansvärde och förvaltningsresultat per stamaktie

## Finansiella mål

### Långsiktigt substansvärde

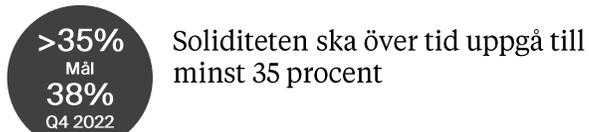


### Förvaltningsresultat

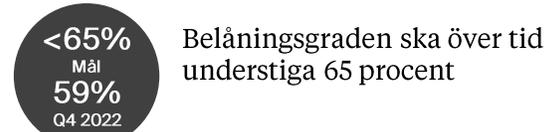


Målet är att substansvärdes- och förvaltningsresultatstillväxten ska skapas med en fortsatt stabil och god finansiell ställning och med ett balanserat finansiellt risktagande innebärande:

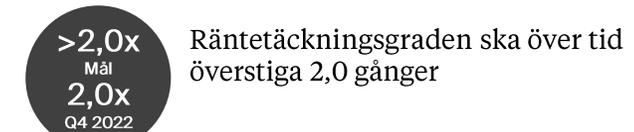
### Soliditet



### Belåningsgrad



### Räntetäckningsgrad

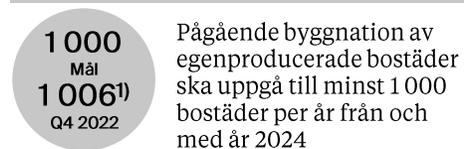


## Operativa mål

### Hysesintäkter



### Pågående byggnation



### Fastighetsvärde

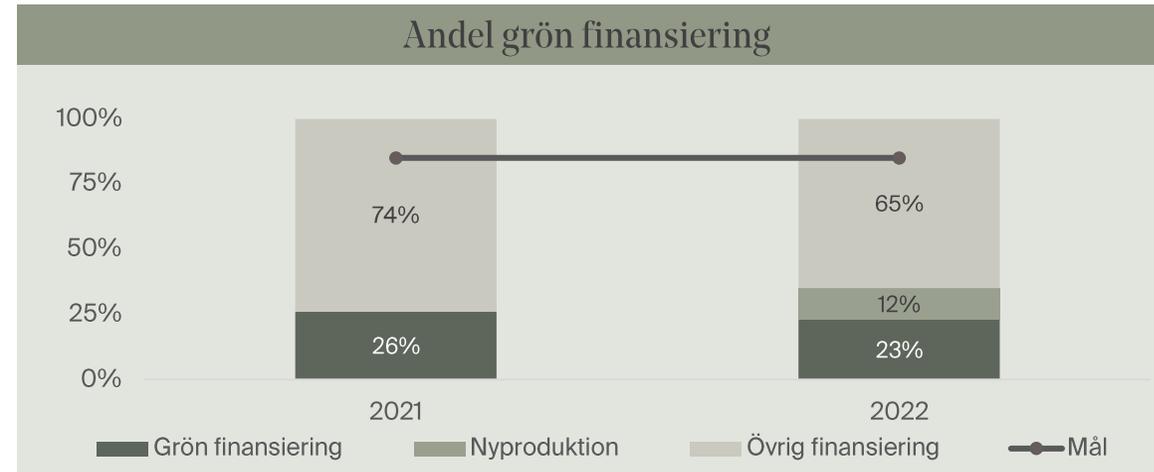
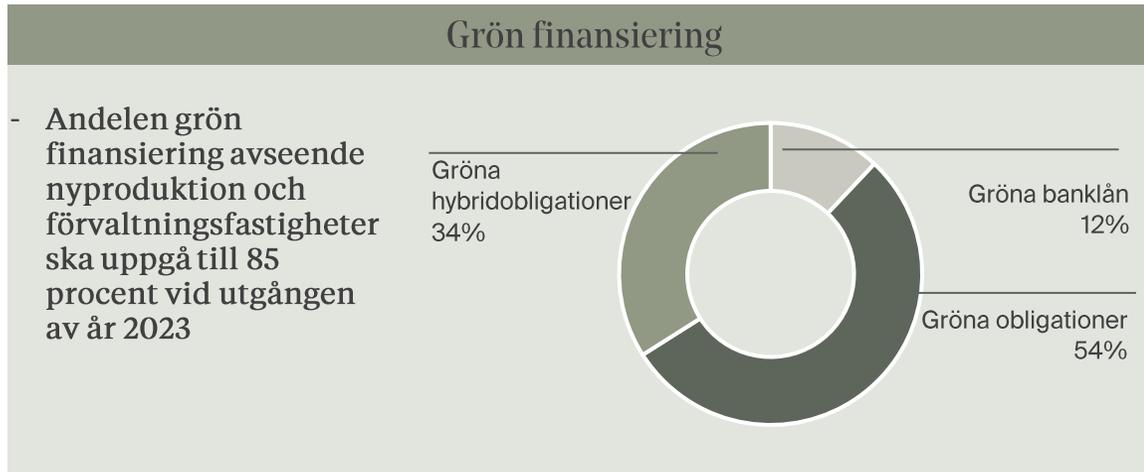


## Utdelningspolicy

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
<b>Summa</b>	<b>6</b>	<b>16</b>	<b>13</b>	<b>3</b>	<b>38</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-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
<b>Driftsöverskott</b>	<b>277,8</b>	<b>235,3</b>	<b>71,7</b>	<b>64,7</b>
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
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>120,8</b>	<b>99,2</b>	<b>25,2</b>	<b>33,3</b>
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	-
<b>Resultat före skatt</b>	<b>324,2</b>	<b>798,7</b>	<b>-202,6</b>	<b>334,7</b>
Inkomstskatt	-68,3	-187,7	42,8	-72,1
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>255,9</b>	<b>611,0</b>	<b>-159,8</b>	<b>262,6</b>

## Nyckeltal

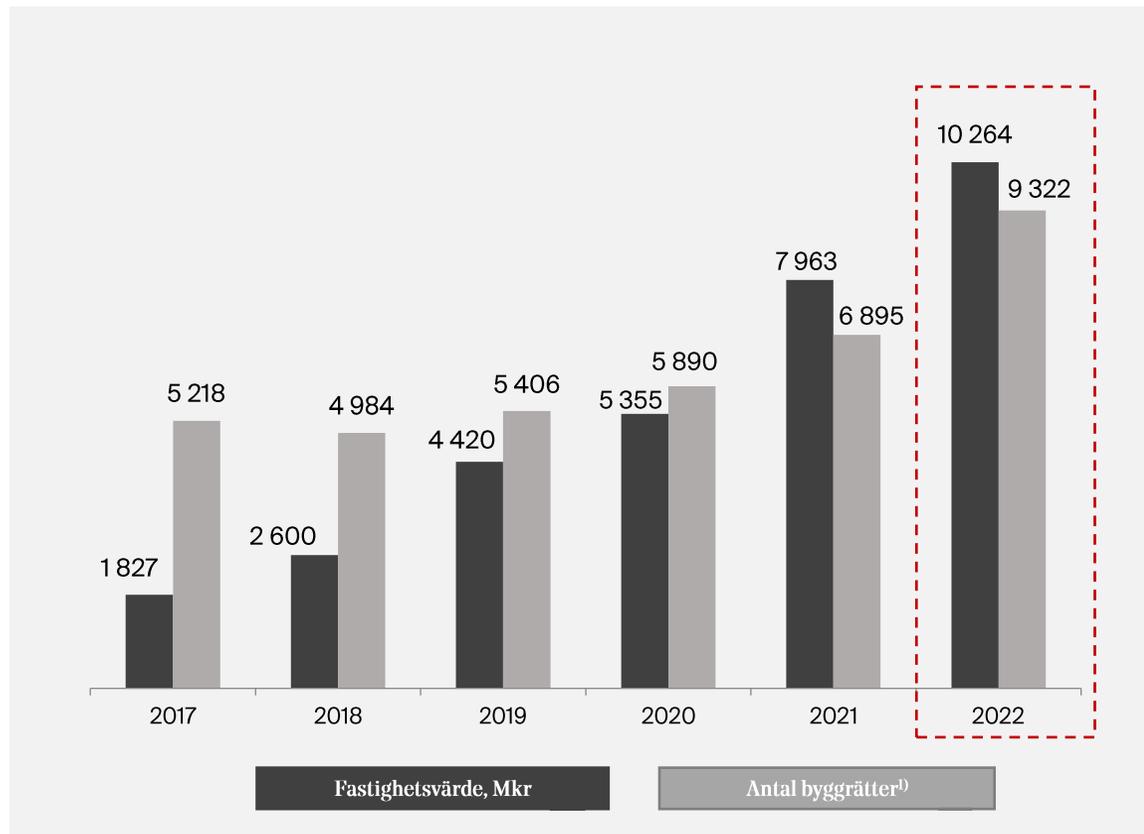
	Jan-dec 2022	Jan-dec 2021	Okt-dec 2022	Okt-dec 2021
Hysesintäkter, Mkr	394,7	319,9	108,7	94,7
Driftnetto, Mkr	277,8	235,3	71,7	64,7
Förvaltningsresultat, Mkr	120,8	99,2	25,2	33,3
Förvaltningsresultat hänförligt till aktieägare per aktie, Kr	1,53	0,98	0,22	0,51
Antal bostäder under byggnation, st	1 006,0	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

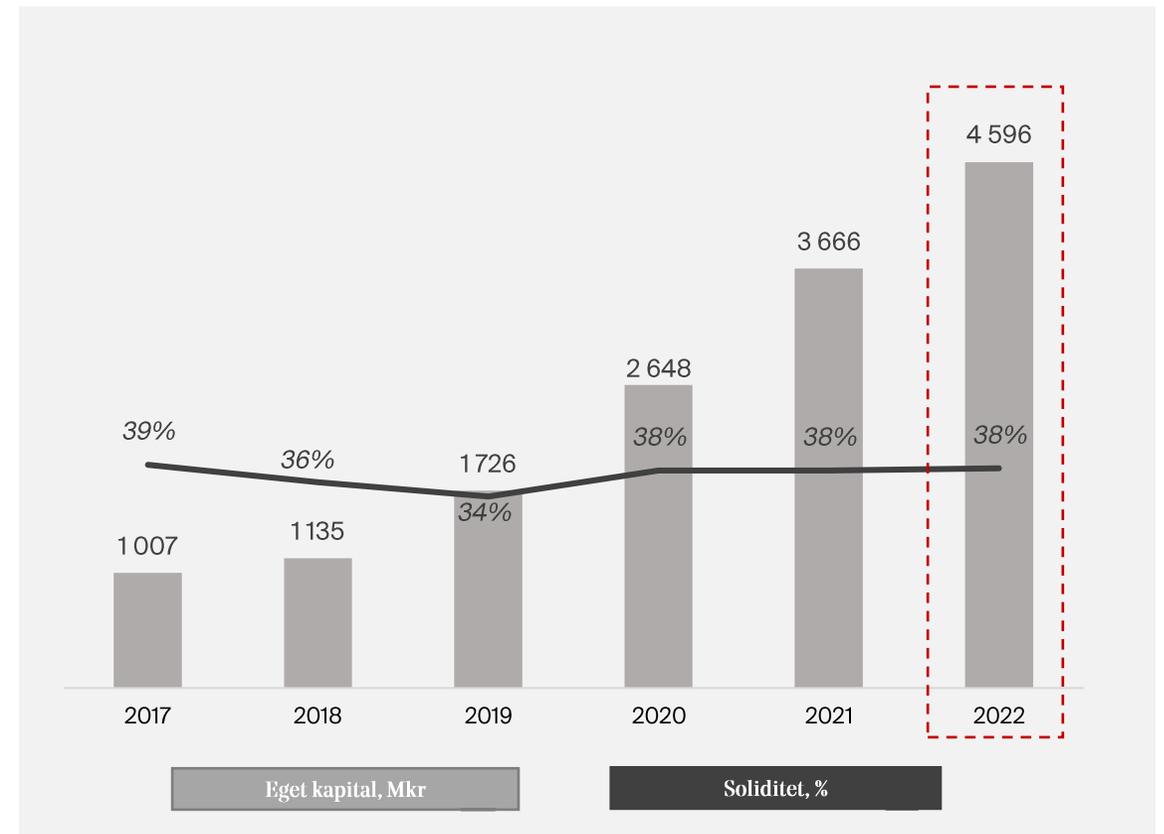
Mkr	2022 31 dec	2021 31 dec
Förvaltningsfastigheter	8 183,2	6 902,6
Pågående nyanläggningar	860,5	945,8
Projektfastigheter	1 023,2	114,1
Övriga anläggningstillgångar	1 197,3	1 197,7
Pågående bostadsprojekt	197,0	0,0
Likvida medel	257,7	316,0
Övriga omsättningstillgångar	258,2	184,8
<b>Summa tillgångar</b>	<b>11 977,1</b>	<b>9 661,0</b>
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
<b>Summa skulder och eget kapital</b>	<b>11 977,1</b>	<b>9 661,0</b>

# 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 bokfört värde om cirka 2,1 Mdkr. Det innebär att övertillvärdet i koncernens byggrättsportfölj bedöms uppgå till cirka 1,7 Mdkr vid rapportperiodens utgång.*



# Finansiell utveckling

## Finansiering i sammandrag

Räntebärande skulder  
6 334 Mkr<sup>1)</sup>

Genomsnittlig ränta<sup>2)</sup> (3m STIBOR rörlig)  
4,5 %

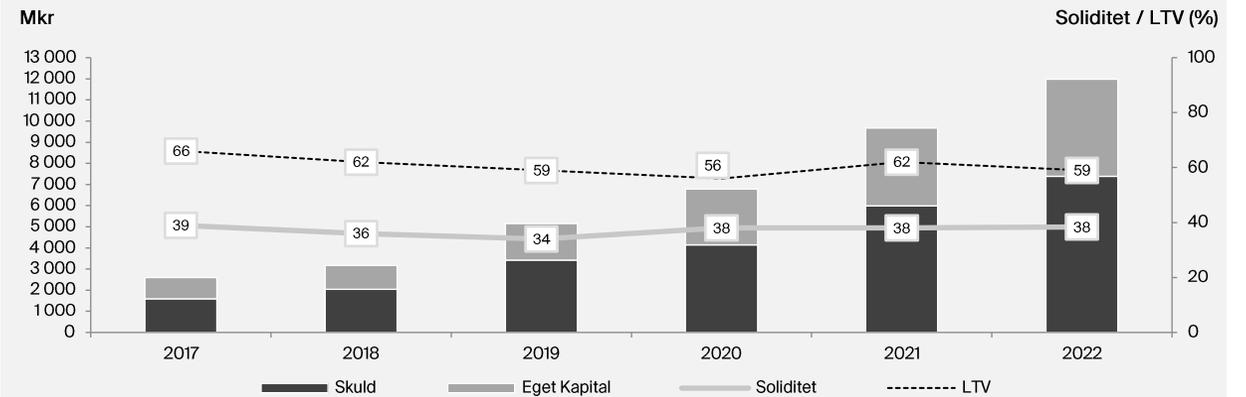
Genomsnittlig duration (lån)  
2,6 år

Tillgänglig likviditet, inklusive byggnadskreditiv  
1 576 Mkr

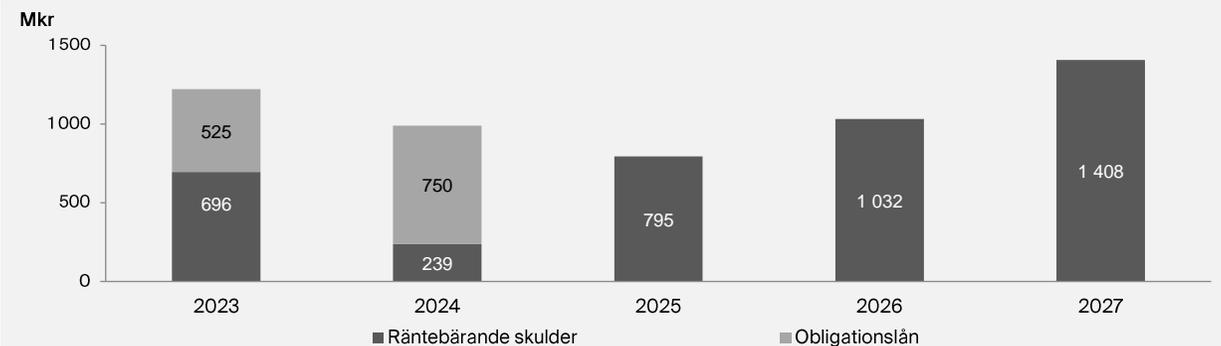
Finansiering från Nordea, Swedbank, SBAB, SEB och  
Danske Bank

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

## Kapitalstruktur



## Förfallostruktur



# Fastighetsbeståndet

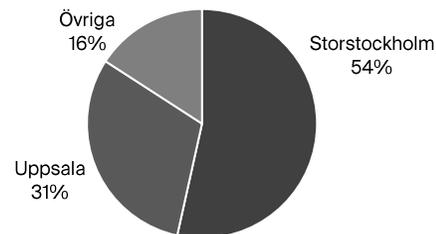
Fastigheter under förvaltning	Antal fastigheter	Uthyrbar yta		Fastighetsvärde		Hyresvärde		Uthyrningsgrad	Kontrakterad årshyra <sup>2</sup>	Fastighetskostnader		Driftöverskott	
		Kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr			kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr
<b>Per fastighetskategori<sup>1</sup></b>													
Kommersiella fastigheter	54	207 629	3 777	18 192	271	1 304	91,9	249	-69	-330	180	869	
Samhällsfastigheter <sup>3</sup>	30	160 437	4 406	27 462	278	1 733	96,1	267	-60	-373	207	1 293	
<b>Summa per fastighetskategori</b>	<b>84</b>	<b>368 067</b>	<b>8 183</b>	<b>22 233</b>	<b>549</b>	<b>1 491</b>	<b>94,0</b>	<b>516</b>	<b>-128</b>	<b>-349</b>	<b>388</b>	<b>1 054</b>	
<b>Per geografi</b>													
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	
<b>Summa per geografi</b>	<b>84</b>	<b>368 067</b>	<b>8 183</b>	<b>22 233</b>	<b>549</b>	<b>1 491</b>	<b>94,0</b>	<b>516</b>	<b>-128</b>	<b>-349</b>	<b>388</b>	<b>1 054</b>	
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										
<b>Totalt enligt balansräkning</b>			<b>10 264</b>										
Närliggande färdigställda byggnationer <sup>4</sup>	2	6 779	84		19	2 780	100,0	19	-1	-208	17	2 572	
<b>Totalt</b>	<b>86</b>	<b>374 846</b>	<b>10 348</b>		<b>568</b>	<b>1 515</b>	<b>94,2</b>	<b>535</b>	<b>-130</b>	<b>-346</b>	<b>405</b>	<b>1 081</b>	

Fastigheter ägda via JV

894

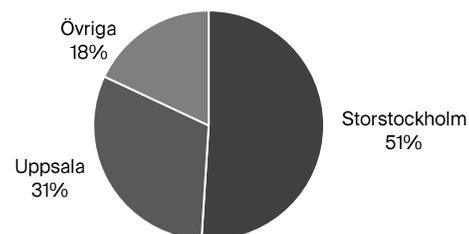
## Fastighetsvärde förvaltningsfastigheter

Totalt fastighetsvärde: 8 183 Mkr



## Hyresvärde

Totalt hyresvärde: 549 Mkr



## Bedömd intjäningsförmåga per 31 december 2022

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

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 <sup>1</sup>		Hyresvärde		Investering, Mkr		Bokfört värde <sup>2</sup>
						Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad	Mkr
Handelsmannen T <sup>3</sup>	Norrtälje	Hyresbostäder	Q4 2019	Q2 2023/Q2 2024 <sup>4</sup>	309	16 238	-	759	46 742	31	1 906	600	165	372
Segerdal <sup>5</sup>	Knivsta	Hyresbostäder	Q4 2020	Q2 2023/Q1 2025 <sup>6</sup>	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 <sup>7</sup>	Upplands-bro	Hyresbostäder	Q4 2022	Q2 2026	131	8 728	1 693	492	47 213	22	2 132	429	85	85
Viby, Etapp 1 <sup>7</sup>	Upplands-bro	Samhällsfastigheter	Q4 2022	Q2 2026	-	-	5 670	306	54 000	15	2 600	244	40	40
Järngrinden <sup>8</sup>		Egen förvaltning <sup>9</sup>			164	9 020	-	309	34 229	15	-	258	110	110
Järngrinden <sup>8</sup>		BRF			60	2 486	-	148	59 359	-	-	123	87	87
<b>Summa pågående byggnationer</b>					<b>1 006</b>	<b>56 419</b>	<b>7 975</b>	<b>3 142</b>	<b>48 786</b>	<b>134</b>	<b>2 169</b>	<b>2 687</b>	<b>958</b>	<b>1 057</b>

## Planerade projekt

Per kategori	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde <sup>1</sup>		Hyresvärde		Investering, Mkr		Bokfört värde <sup>2</sup>
		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
<b>Summa per kategori</b>	<b>8 316</b>	<b>507 635</b>	<b>31 085</b>	<b>28 122</b>	<b>52 201</b>	<b>865</b>	<b>2 161</b>	<b>23 535</b>	<b>941</b>	<b>1 023</b>

Per geografi	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde <sup>1</sup>		Hyresvärde		Investering, Mkr		Bokfört värde <sup>2</sup>
		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
<b>Summa per geografi</b>	<b>8 316</b>	<b>507 635</b>	<b>31 085</b>	<b>28 122</b>	<b>52 201</b>	<b>865</b>	<b>2 161</b>	<b>23 535</b>	<b>941</b>	<b>1 023</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) 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.