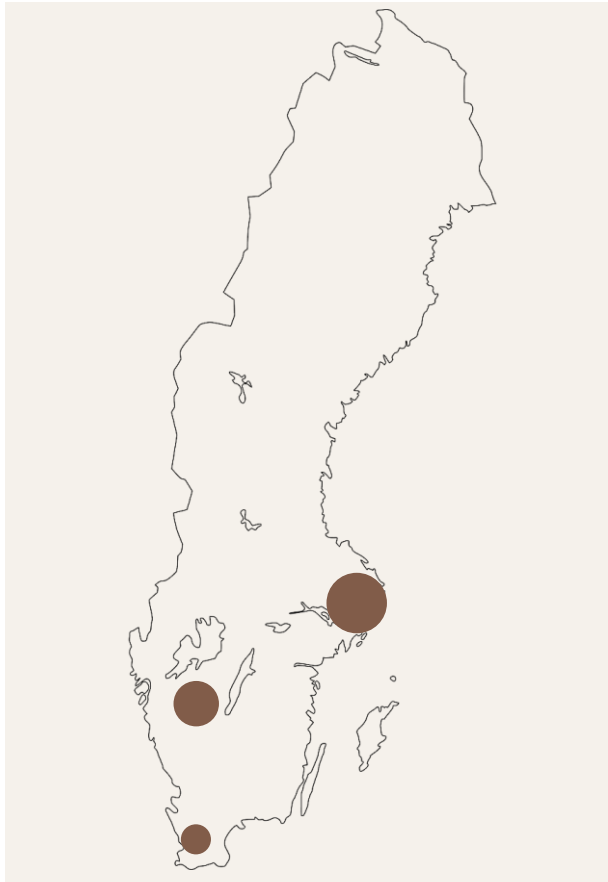


GENOVA

Bolagspresentation  
Q4 2024

# Genova per Q4 2024

## Geografiskt fokus



## Översikt

10,0 Mdkr<sup>1)</sup>  
Fastighetsvärde

354 Tkvm  
Uthyrbar yta

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

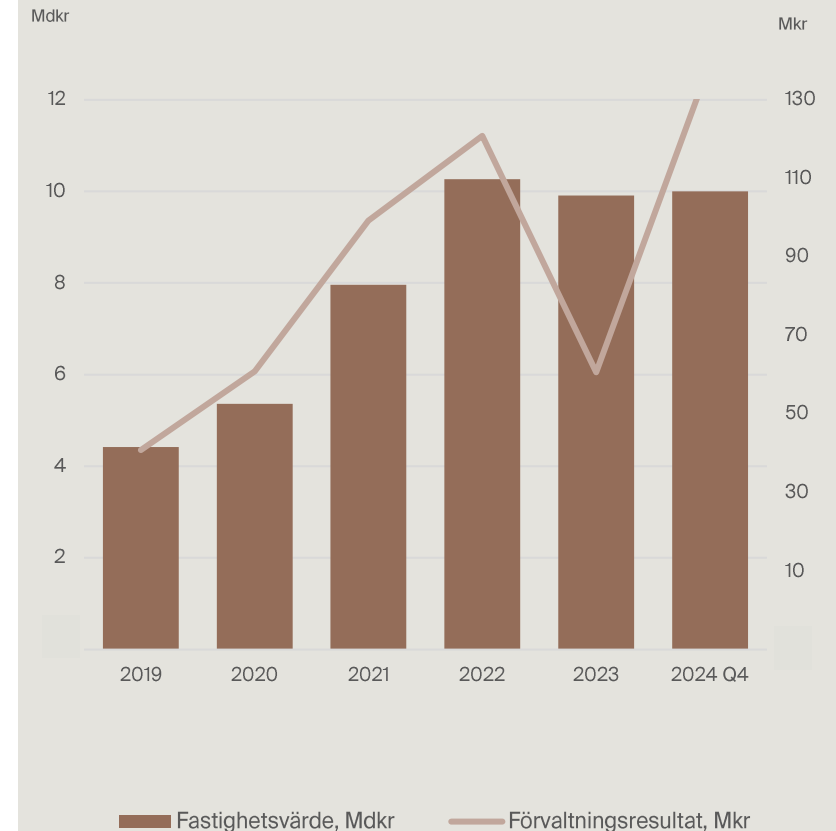
3 273,2 Mkr  
Långsiktigt substansvärde  
stamaktier  
Motsvarande 72,72 kr/aktie

1,3 Mdr<sup>3)</sup>  
Övervärde  
byggrättsportfölj

197 Mkr  
Förvaltnings-  
resultat<sup>2)</sup>

Med stor flexibilitet i verksamheten fokuserar Genova på de fastighetssegment där förutsättningarna för hållbar lönsam tillväxt bedöms som bäst. Grunden är Genovas breda erfarenhet och kompetens inom olika delar av fastighetsmarknaden och finansiering samt en dynamisk organisation. Fastighetsbeståndet utgörs idag främst av kommersiella lokaler, samhällsfastigheter och bostäder i Storstockholm, Uppsalaregionen och västra Sverige. Den betydande byggrättsportföljen möjliggör både långsiktig tillväxt och realisering av värde vid försäljning av byggrätter.

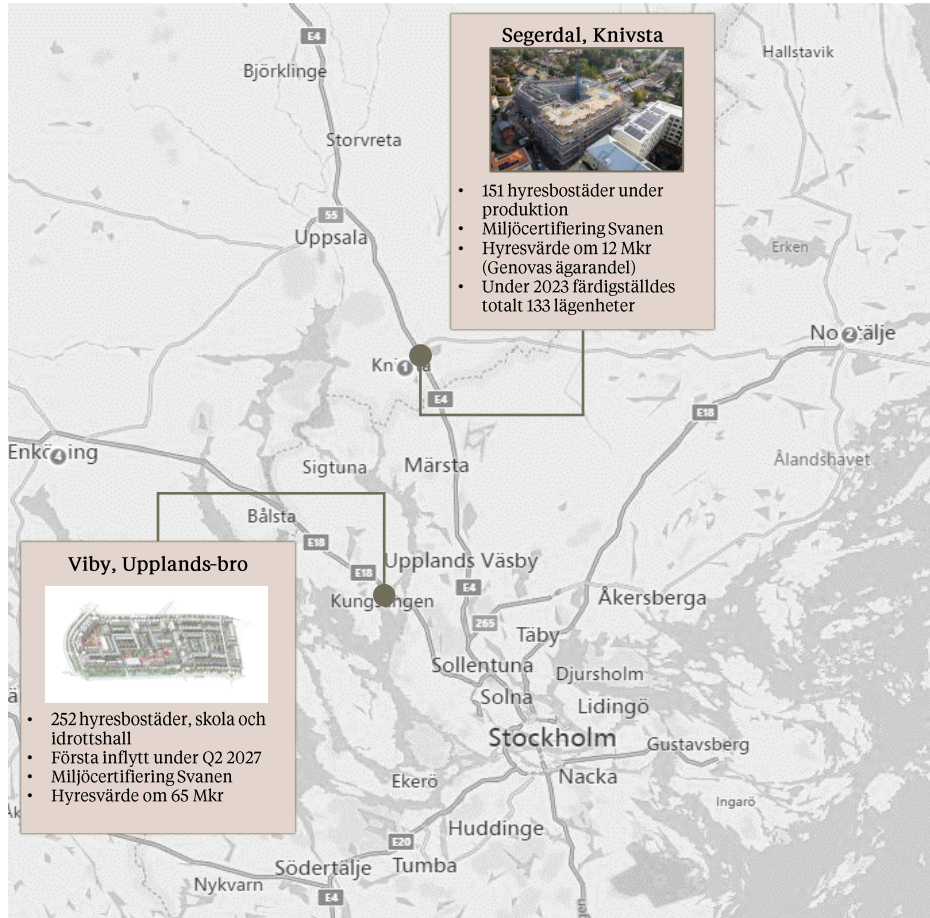
## Fastighetsvärde och förvaltningsresultat



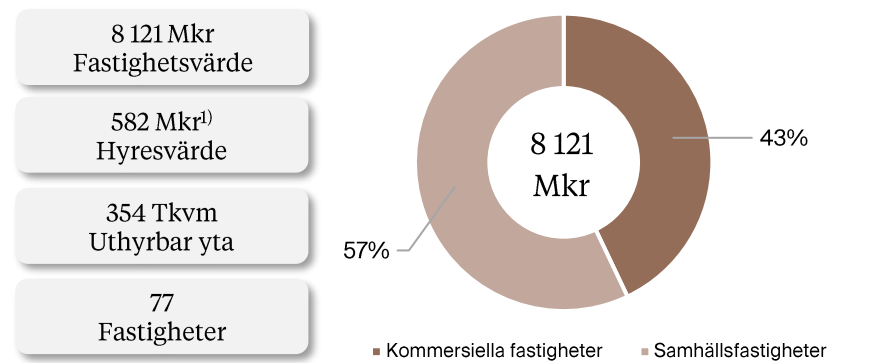
1) Varav pågående byggnation, planerade projekt och pågående bostadsprojekt om 1 883 Mkr. 2) Nuvarande intjäningskapacitet. 3) Reflekteras ej i balansräkningen, motsvarande cirka 28 kr per aktie.

# Genova per Q4 2024

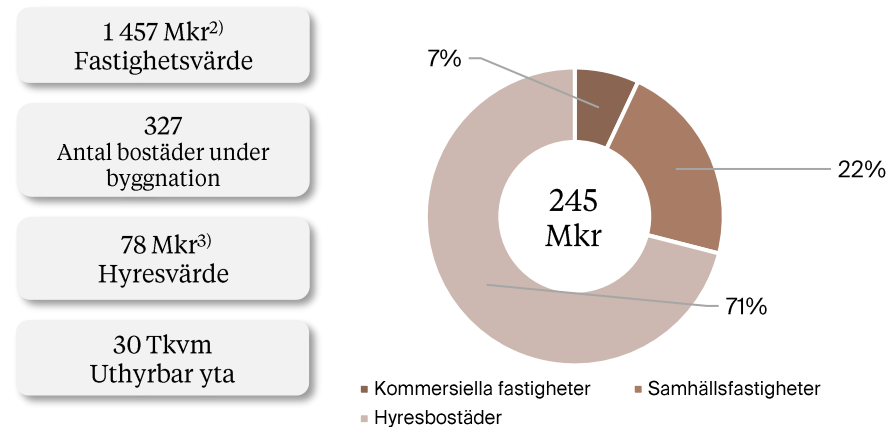
## Pågående projekt



## Förvaltningsfastigheter



## Pågående byggnation



1) Nuvarande intjäningskapacitet. 2) Bedömt fastighetsvärde vid färdigställande av pågående byggnationer. 3) Inklusive delägda projekt.

# Genovas affärsmodell

Genova avser att kombinera och växa lönsamt inom sina befintliga affärsområden förvaltning, stadsutveckling, projektutveckling och fastighetstransaktioner. Genova har inga begränsningar i form av operativa mål. Strategin ger bolaget flexibilitet för ökat värdeskapande för aktieägarna och genomförs där förutsättningarna för lönsam tillväxt bedöms som bäst.

## Förvaltning



- Drivs av varje fastighets unika potential, med fokus på att öka kassaflöde och avkastning på investerat kapital
- Evigt ägarperspektiv med fokus på stabil, kostnadseffektiv och värdeskapande fastighetsförvaltning
- Vissa fastigheter kan förvaltas i ett kortare perspektiv för att sedan avyttras, såsom lågavkastande fastigheter samt eventuella fastigheter som har en för låg hållbarhetsstandard

## Stadsutveckling



- Affärsplan för respektive fastighet för att identifiera dess möjligheter
- Utveckla byggrätter på befintliga fastigheter för att ändra eller komplettera kommersiell yta med bostäder i nya detaljplaner
- Utveckling av byggrätter till låga ingångsvärden (kr/kvm)
- Kassaflöde från befintliga hyresgäster fram till att byggnation startar

## Projektutveckling



- Fokus på kostnadseffektiv byggnation, kort byggtid och långsiktig kvalitet
- Attraktiv arkitektur och design
- All nyproduktion miljöcertifieras

## Fastighetstransaktioner



- Utvärdera försäljning av byggrätter och därmed realisera den starka värdeutvecklingen i byggrättsportföljen
- Frigjort kapital ska återinvesteras i högavkastande fastigheter eller kassaflödesfastigheter med utvecklingspotential för att stärka intjäning och kassaflöden

# Operationell uppdatering

## Finansiering

- Genova refinansierade banklån om 3 200 Mkr, varav 350 Mkr utgörs av en revolverande kreditfacilitet och 75 Mkr utgörs av en checkräkningskredit. Refinansieringen stärkte Genovas likviditet med närmare 100 Mkr och kassaflödet påverkas positivt med närmare 30 Mkr per år till följd av lägre amortering.
- I november emitterades nya gröna seniora icke säkerställda obligationer om 100 Mkr under utestående grönt ramverk med en kupong om 3m Stibor plus 375 baspunkter.
- I november genomförde Genova ett återköp av 600 000 st av bolagets egna aktier till ett värde av 30 Mkr.
- Under kvartalet återköptes hybridobligationer om 40 Mkr. Under året minskade Genova total utestående volym hybridobligationer från 800 Mkr till 556 Mkr och har som fortsatt ambition att minska utestående volym.

## Förändringar i fastighetsbeståndet

- I november tillträdde Genovas dotterföretag Järngrinden den kommersiella fastigheten Skruven 4 i Borås. Det underliggande fastighetsvärdet var 320 Mkr och hyresvärdet uppgår till 25 Mkr.
- I december avyttrade Genova och SBB via sitt gemensamägda bolag byggrätter i Nacka Strand om cirka 8 800 kvm ljus BTA. Köpeskillingen uppgick till 194 Mkr.
- Projekten i Enköping och Norrtälje har färdigställts med totalt 406 hyresbostäder.
- Efter årets utgång frånträdde det sista bostadskvarteret i Norrtälje till ett joint venture där Genova är hälftenägare tillsammans med Nrep. Fastighetsvärdet vid frånträdet uppgick till 550 Mkr.
- I januari tecknades ett 20-årigt hyresavtal med Raoul Wallenbergskolan för utveckling av en grundskola F-9 i Projekt Viby i Upplands-Bro.
- Järngrinden har färdigställt och frånträtt Apoteas nya centrallager i Varberg till Swiss Life. Projektet och den genomförda avyttringen medförde ett positivt resultat om 40 Mkr.
- Järngrinden har efter årets utgång avyttrat en fastighet till ett underliggande fastighetsvärde om 80 Mkr med ett hyresvärde om 7 Mkr.

## Personalförändringar

- I oktober rekryterades Anna Barosen till den nyinrättade tjänsten som hållbarhetschef i Genova. Anna Barosen ingår i Genovas ledningsgrupp. Hon tillträdde sin tjänst i januari 2025.
- I februari har Anna Molén, chef Stadsutveckling och del av Genovas ledningsgrupp, sagt upp sig och kommer att avsluta sin anställning under våren.



Project Korsängen, Enköping

# Fokus 2025

## Fokus framåt

- Genovas affärsmodell – som kombinerar stabila kassaflöden från förvaltningsfastigheter med investeringar i värdeskapande projektutveckling – har visat sin styrka även i en utmanande marknad. Nu bedömer vi möjligheterna som goda att öka vår intjäning i takt med att ränteläget förbättras och investerarintresset för bostadsmarknaden ökar.
- Genova redovisar en stark tillväxt i förvaltningsresultat om 130 procent till 140 Mkr för helåret 2024, främst som en effekt av ökat resultat från joint ventures och intressebolag samt förbättrat finansnetto.
- Per aktie uppgick förvaltningsresultatet till 1,55 kronor, jämfört med -0,49 kr föregående år. Substansvärdet per aktie steg till 72,72 kr. Under året har Genova bedrivit ett målmedvetet arbete för att sänka finansieringskostnaderna. Åtgärder för att optimera kapitalstrukturen tillsammans med sjunkande marknadsräntor har minskat de årliga räntekostnader med 85 Mkr och stärkt likviditeten.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 0,88 kronor per aktie att utbetalas kvartalsvis, vilket reflekterar bolagets stärkta finansiella position och synen på bolagets framtida kassaflöden.
- Under 2025 kommer bolaget att öka fokuset på att realisera värden i Genovas byggrättsportfölj, som är skapat från befintliga förvaltningsfastigheter genom ett målmedvetet arbete med detaljplaneutveckling. Det bedömda övertärdet i byggrättsportföljen uppgår till 1,3 Mdkr, motsvarande cirka 28 kronor per aktie, vilket inte reflekteras i balansräkningen. Övertärdet kan realiseras genom egen projektutveckling eller genom avyttring av byggrätter där frigjort kapital sedan kan återinvesteras i högavkastande fastigheter.
- Genova går in i 2025 med tydlig inriktning på att fortsätta växa och öka förvaltningsresultatet per aktie. Utifrån Genovas flexibla affärsmodell ska bolaget investera i de fastighetssegment där förutsättningarna för lönsam och hållbar tillväxt bedöms som bäst. Förutsättningarna för detta är goda. Genovas balansräkning och likviditet, liksom attraktiva finansieringsmöjligheter ger sammantaget goda möjligheter att fånga affärsmöjligheter som vi tror kommer uppstå i en rörligare fastighetsmarknad och mer normaliserad räntemiljö. Genova är väl positionerat för att skapa långsiktigt aktieägarvärde.

## Hållbarhet

- Under året har stort fokus legat på att förbereda övergången till CSRD-rapportering samt att integrera Järngrunden i bolagets målsättningar, strategier och rapportering. Samtidigt har klimat och energidata från 2023 reviderats för att säkerställa hög kvalitet och tillförlitlighet inför återvalideringen av klimatmålen. Datainsamling och revidering fortsätter under 2025.
- Under kvartalet rekryterades Anna Barosen till den nyinrättade tjänsten som hållbarhets chef. Med sin gedigna och mångåriga erfarenhet inom både fastighetssektorn och hållbarhetsområdet kommer hon att leda bolagets fortsatta hållbarhetsarbete. Anna tillträdde sin tjänst i januari 2025 och ingår i ledningsgruppen.
- Under 2024 har ett nytt grönt finansieringsramverk upprättats. Ramverket är i linje med marknadens efterfrågan, regelverkens utveckling och det ska möjliggöra vårt fortsatta arbete med att framtidssäkra vårt bestånd och vår verksamhet. Ramverket styr villkoren för hur likviden från gröna obligationer, gröna lån och andra typer av skuldebrev får användas. Andelen grön finansiering av total finansiering uppgick vid årets slut till 45 procent, varav cirka 38 procent utgjordes av gröna lån, obligationer och hybridobligationer. Andelen grön finansiering avseende nyproduktion uppgick vid årets slut till cirka 6 procent.

# Finansiella 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.

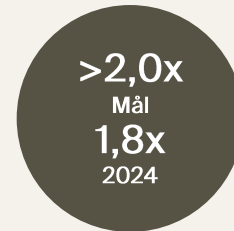
Målet är att substansvärdes- och förvaltningsresultatstillväxten ska skapas med en fortsatt stabil och god finansiell ställning och med ett balanserat finansiellt risktagande innebärande:



Uppnå en genomsnittlig årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie om minst 20 procent (inklusive eventuella värdeöverföringar till aktieägarna) över en konjunkturcykel.



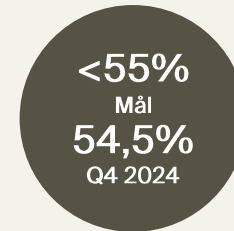
Uppnå en genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie (före utdelning) om minst 20 procent över en konjunkturcykel.



Räntetäckningsgraden ska över tid överstiga 2,0 gånger.



Soliditeten ska över tid uppgå till minst 35 procent.



Belåningsgraden ska över tid understiga 55 procent.

## Utdelningspolicy

Genovas målsättning är att från och med årsstämman 2025 lämna utdelning till aktieägarna som minst uppgår till en tredjedel av förvaltningsresultatet per år justerat för värdeförändringar, såvida bolagets finansiella ställning inte motiverar något annat. Utdelningen ska utbetalas kvartalsvis.

# Finansiell utveckling

## Resultaträkning

Mkr	Jan-dec 2024	Jan-dec 2023	Okt-dec 2024	Okt-dec 2023
Hysesintäkter	507,8	503,0	125,2	125,9
Fastighetskostnader	-138,9	-135,4	-39,0	-39,0
<b>Driftsöverskott</b>	<b>369,0</b>	<b>367,6</b>	<b>86,2</b>	<b>86,9</b>
Centrala administrationskostnader, fastighetsförvaltning	-22,1	-21,8	-5,0	-4,3
Centrala administrationskostnader, projektutveckling	-36,0	-35,5	-8,1	-7,0
Resultat från andelar i joint ventures och intresseföretag	46,3	-16,4	36,4	-0,9
- varav värdeförändringar fastigheter	22,7	-27,3	24,1	-5,1
<b>Finansnetto</b>	<b>-217,6</b>	<b>-233,3</b>	<b>-53,7</b>	<b>-56,7</b>
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>139,5</b>	<b>60,6</b>	<b>55,8</b>	<b>18,1</b>
Resultat från nyproduktion	0,0	40,0	0,0	-3,0
Övriga rörelsekostnader	-7,8	-11,2	-3,5	-6,6
Värdeförändringar fastigheter	72,6	-530,3	67,9	-162,0
Värdeförändringar derivat	12,8	-50,0	77,0	-85,2
Valutaförändringar fastigheter	1,7	12,3	0,3	3,2
<b>Resultat före skatt</b>	<b>218,7</b>	<b>-478,7</b>	<b>197,5</b>	<b>-235,5</b>
Inkomstskatt	-61,6	62,7	-49,7	20,7
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>157,2</b>	<b>-416,0</b>	<b>147,8</b>	<b>-214,8</b>

## Nyckeltal

	Jan-dec 2024	Jan-dec 2023	Okt-dec 2024	Okt-dec 2023
Hysesintäkter, Mkr	507,8	503,0	125,2	125,9
Driftsöverskott, Mkr	369,0	367,6	86,2	86,9
Förvaltningsresultat, Mkr	139,5	60,6	55,8	18,1
Förvaltningsresultat hänförligt till aktieägarna per aktie, kr	1,55	-0,49	0,98	-0,08
Nettoinvestering, Mkr	716,3	148,5	426,4	-275,7
Belåningsgrad, %	54,5	51,8	54,5	51,8
Soliditet, %	35,6	37,3	35,6	37,3
Räntetäckningsgrad, ggr3	1,8	1,6	1,7	1,7
Långsiktigt substansvärde, Mkr	4 650,4	4 821,9	4 650,4	4 821,9
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare, Mkr	3 273,2	3 225,5	3 273,2	3 225,5
Totalt antal utestående aktier, tusental	45 613	45 613	45 613	45 613,3
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare per aktie, kr	72,72	70,71	72,72	70,71

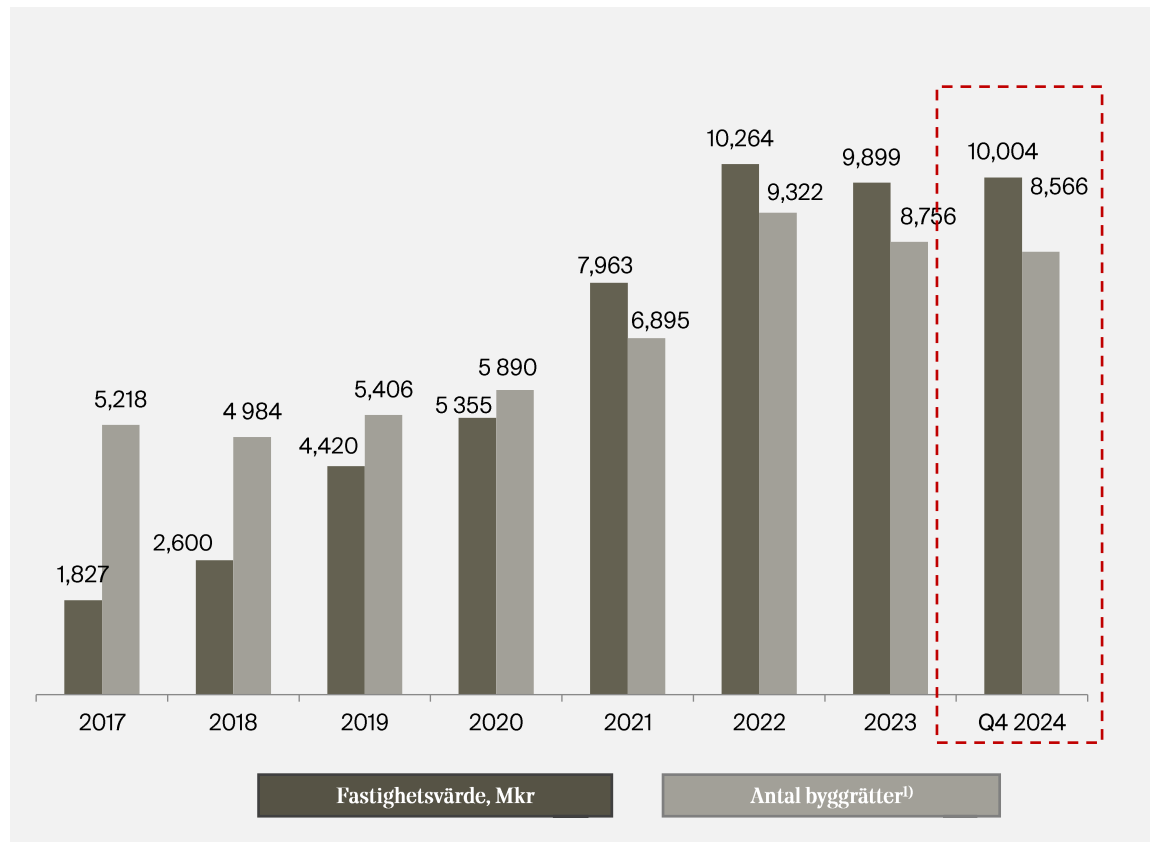
## Balansräkning

Mkr	2024 31 dec	2023 31 dec
Förvaltningsfastigheter	8 120,8	7 679,9
Pågående nyanläggningar	245,2	878,0
Projektfastigheter	1 613,5	1 307,7
Övriga anläggningstillgångar	1 262,7	1 183,8
Pågående bostadsprojekt	23,9	42,6
Likvida medel	151,9	284,5
Övriga omsättningstillgångar	234,3	195,8
<b>Summa tillgångar</b>	<b>11 652,2</b>	<b>11 572,3</b>
Eget kapital	4 146,1	4 311,0
Upplåning från kreditinstitut	6 503,3	6 273,8
Derivat	35,1	44,0
Uppskjutna skatteskulder	539,7	546,3
Övriga skulder	427,9	397,2
<b>Summa skulder och eget kapital</b>	<b>11 652,2</b>	<b>11 572,3</b>

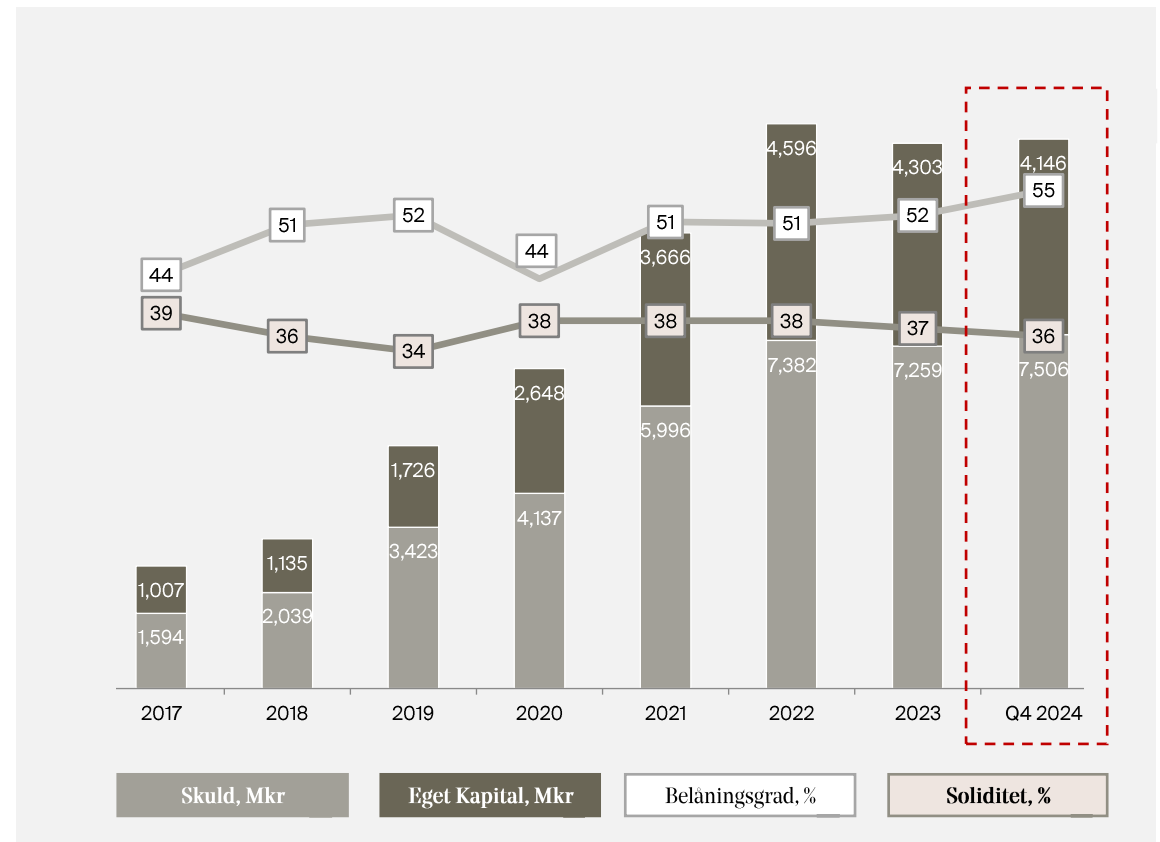


# Finansiell utveckling

## Fastighetsvärde och antal byggrätter



## Kapitalstruktur



1) CBRE:s marknadsvärdering per 31 december 2024 av de framtida bedömda utnyttjade byggrätterna i Sverige som ingår i planerade projekt bedöms uppgå till cirka 3,9 Mdkr. Befintliga byggnader på dessa fastigheter, som i förekommande fall, kommer behöva rivas vid utnyttjande av de planerade utnyttjade byggrätterna, samt upparbetad investering för planerade projekt per 31 december 2024 har ett bokfört värde om cirka 2,6 Mdkr. Det innebär att övervärdet i koncernens byggrättsportfölj bedöms uppgå till cirka 1,3 Mdkr vid rapportperiodens utgång.

# Finansiell utveckling

## Finansiering i sammandrag

Räntebärande skulder  
6 503 Mkr<sup>1)</sup>

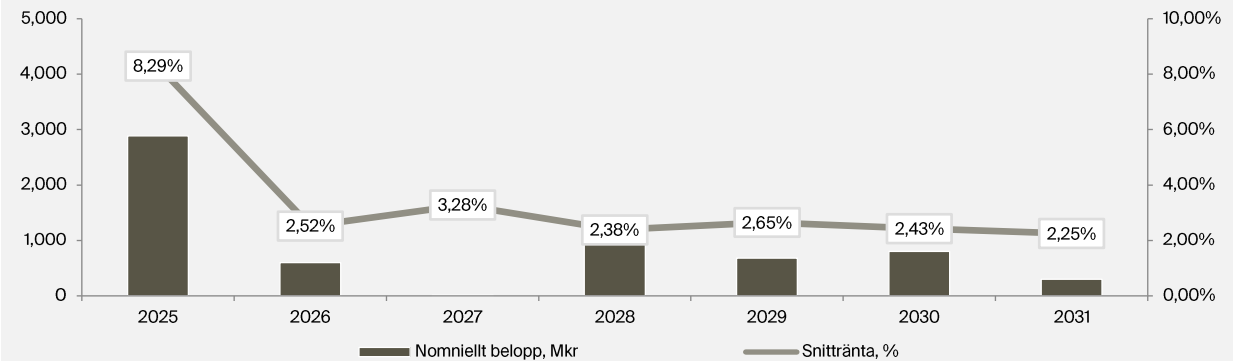
Genomsnittlig ränta<sup>2)</sup>  
5,0 %

Genomsnittlig kapitalbindningstid  
2,6 år

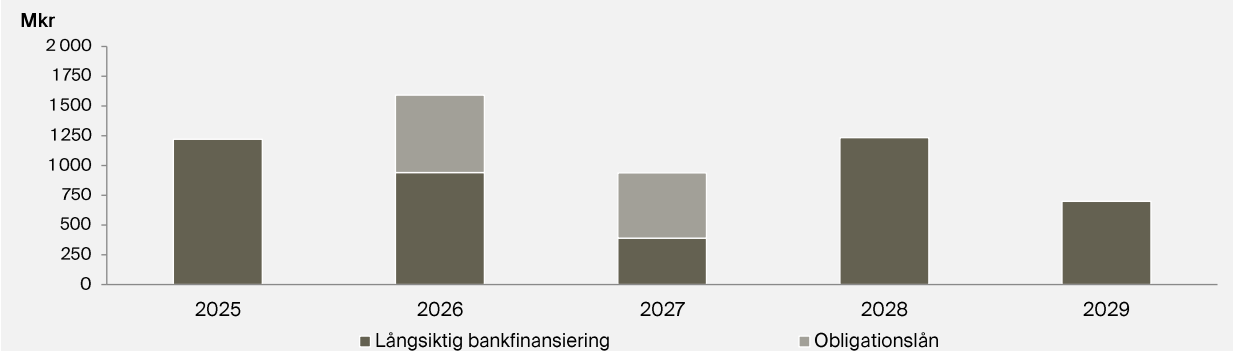
Genomsnittlig räntebindningstid 2,6 år

Tillgänglig likviditet, inklusive byggnadskreditiv  
1 047 Mkr

## Ränteförfall



## Kreditförfall



1) 650 Mkr avser obligation med kreditmarginal 5,95 procent och 550 Mkr avser obligation med kreditmarginal 4,15 procent. 2) Genomsnittlig räntenivå är beräknad utifrån aktuella nivåer på dagsbasis per den 31 december 2024 och beaktar ej genomsnitt över hela perioden.



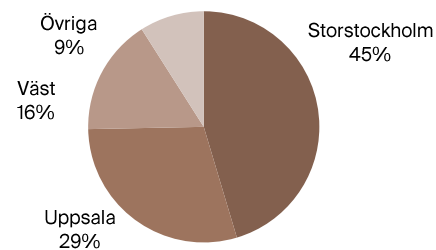
# Fastighetsbeståndet

Fastigheter under förvaltning	Antal fastigheter	Uthyrbar yta	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Uthyrningsgrad	Kontrakterad årshyra <sup>2</sup>	Fastighetskostnader		Driftöverskott	
		Tkvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	%	Mkr	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm
<b>Per fastighetskategori<sup>1</sup></b>												
Kommersiella fastigheter	47	191,3	3 487	18 224	278	1 452	90,7	252	-68	-357	184	961
Samhällsfastigheter <sup>3</sup>	30	162,8	4 634	28 470	304	1 871	94,0	286	-66	-407	220	1 352
<b>Summa per fastighetskategori</b>	<b>77</b>	<b>354,1</b>	<b>8 121</b>	<b>22 934</b>	<b>582</b>	<b>1 645</b>	<b>92,5</b>	<b>539</b>	<b>-134</b>	<b>-380</b>	<b>404</b>	<b>1 141</b>
<b>Per geografi</b>												
Storstockholm	31	143,6	3 685	25 664	250	1 740	93,4	233	-59	-408	175	1 218
Uppsala	15	82,4	2 381	28 886	159	1 925	90,9	144	-38	-460	106	1 289
Väst	24	91,4	1 324	14 480	111	1 214	95,1	106	-22	-237	84	918
Övrigt	7	36,7	732	19 942	63	1 713	88,0	55	-16	-443	39	1 064
<b>Summa per geografi</b>	<b>77</b>	<b>354,1</b>	<b>8 121</b>	<b>22 934</b>	<b>582</b>	<b>1 645</b>	<b>92,5</b>	<b>539</b>	<b>-134</b>	<b>-380</b>	<b>404</b>	<b>1 159</b>
Pågående byggnation					245							
Planerade projekt					1 614							
Pågående bostadsprojekt					24							
<b>Totalt enligt balansräkning</b>					<b>10 004</b>							

Fastigheter ägda via JV 1 375

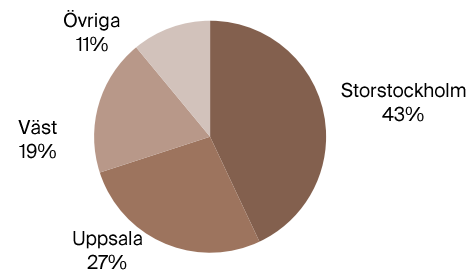
## Fastighetsvärde förvaltningsfastigheter

Totalt fastighetsvärde: 8 121 Mkr



## Hyresvärde

Totalt hyresvärde: 582 Mkr



## Bedömd intjäningsförmåga per 31 december 2024

(Mkr)	Förvaltningsfastigheter	Pågående byggnation	Summa
Hyresvärde	582	65	648
Vakans	-44	-	-44
<b>Hyresintäkter</b>	<b>539</b>	<b>65</b>	<b>604</b>
Fastighetskostnader	-134	-8	-142
<b>Driftöverskott</b>	<b>404</b>	<b>57</b>	<b>463</b>

1) Baserat på fastighetens huvudsakliga användning. 2) Ej beaktat avtagande hyresrabatter med ett aktuellt årsvärde på 6,8 Mkr. 3) Varav 447 hyresbostäder finns fördelat på åtta fastigheter.



# 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
Segerdal <sup>2</sup>	Knivsta	Hyresbostäder	Q4 2020	Q1 2025/Q4 2025	75	4 744	208	236	47 557	12	2 513	235	183	-
Viby, Etapp 1 <sup>3</sup>	Upplands-bro	Hyresbostäder	Q1 2025	Q2 2027	252	16 828	1 714	873	47 076	48	2 577	655	64	191
Viby, Etapp 1 <sup>3</sup>	Upplands-bro	Samhällsfastigheter	Q1 2025	Q2 2027	-	-	6 554	349	53 202	17	2 656	259	18	55
Summa pågående byggnationer					327	21 572	8 476	1 457	48 491	78	2 584	1 149	266	245

## 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	5 956	329 221	-	15 608	47 408	796	2 416	12 995	777	822
Samhällsfastigheter	185	9 765	14 831	1 088	44 239	60	2 429	923	50	50
Kommersiella fastigheter	-	-	10 561	400	37 901	26	2 428	376	94	95
Bostadsrätter	2 098	143 417	-	8 700	60 660	-	-	6 994	610	647
Summa per kategori	8 239	482 403	25 392	25 796	50 800	881	2 411	21 289	1 531	1 614

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	3 816	230 082	15 697	13 776	56 049	388	2 636	10 979	745	822
Uppsala	1 634	77 940	8 765	3 996	46 089	177	2 417	3 452	236	236
Väst	2 224	148 046	930	6 858	46 034	259	2 132	5 838	453	453
Övrigt	565	26 335	0	1 166	44 274	57	2 417	1 020	98	103
Summa per geografi	8 239	482 403	25 392	25 796	50 800	881	2 411	21 289	1 531	1 614

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) Projekt Segerdal delägs av Genova 50 procent och Redito 50 procent. I tabellen framgår endast det som motsvarar Genovas ekonomiska ägarandel. Projektets bokförda värde inkluderas under andelar av joint ventures och intressebolag i balansräkningen. 3) Projekt Viby delägs av Genova 70 procent och K2A 30 procent. I tabellen framgår hela projektvärdet då projektet konsolideras i Genovas koncernredovisning.

I tabellen framgår endast det antal bostäder, yta, fastighets- och hyresvärde samt investeringsbelopp som motsvarar Genovas ekonomiska ägarandel för delägda fastigheter. Fastigheter där Genova äger mer än 50 procent redovisas som helägda. Projekt inom Genovas dotterföretag Järngrunden redovisas enligt samma princip.