

G E N O V A

Bolagspresentation
Q3 2023

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 Uppsala-regionen kännetecknas av stark tillväxt, hög disponibel inkomst, hög utbildningsgrad och låg arbetslöshet. Genova har även utökat geografiska spridningen genom dotterföretaget Järngrinden som verkar i starka tillväxtmarknader i Västsverige

Översikt

10 340 Mkr¹⁾
Fastighetsvärde

367 Tkvm
Uthyrbar yta

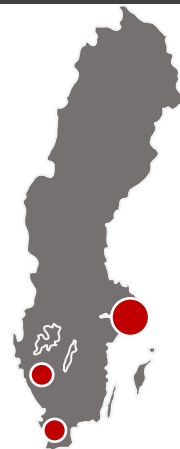
382 Mkr²⁾
Driftsöverskott

3 431,6 Mkr
Långsiktigt substansvärde
stamaktier
Motsvarande 75,23 kr/aktie

8 934
Antal byggrätter

811³⁾
Antal bostäder
under byggnation

Geografiskt fokus



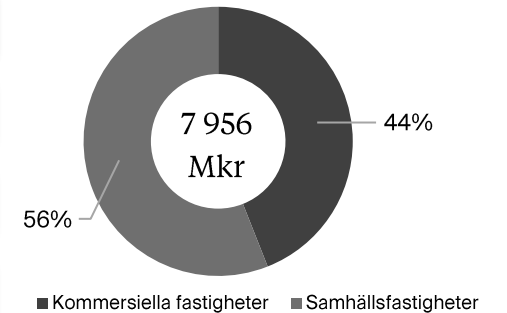
Förvaltningsfastigheter

7 956 Mkr
Fastighetsvärde

546 Mkr²⁾
Hyresvärde

367 Tkvm
Uthyrbar yta

82
Fastigheter



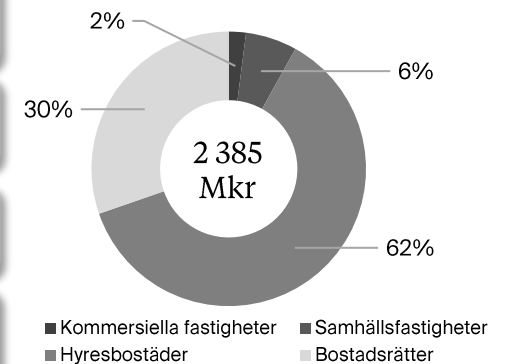
Projektutveckling

29 747 Mkr⁴⁾
Fastighetsvärde

70%⁵⁾
Egen förvaltning

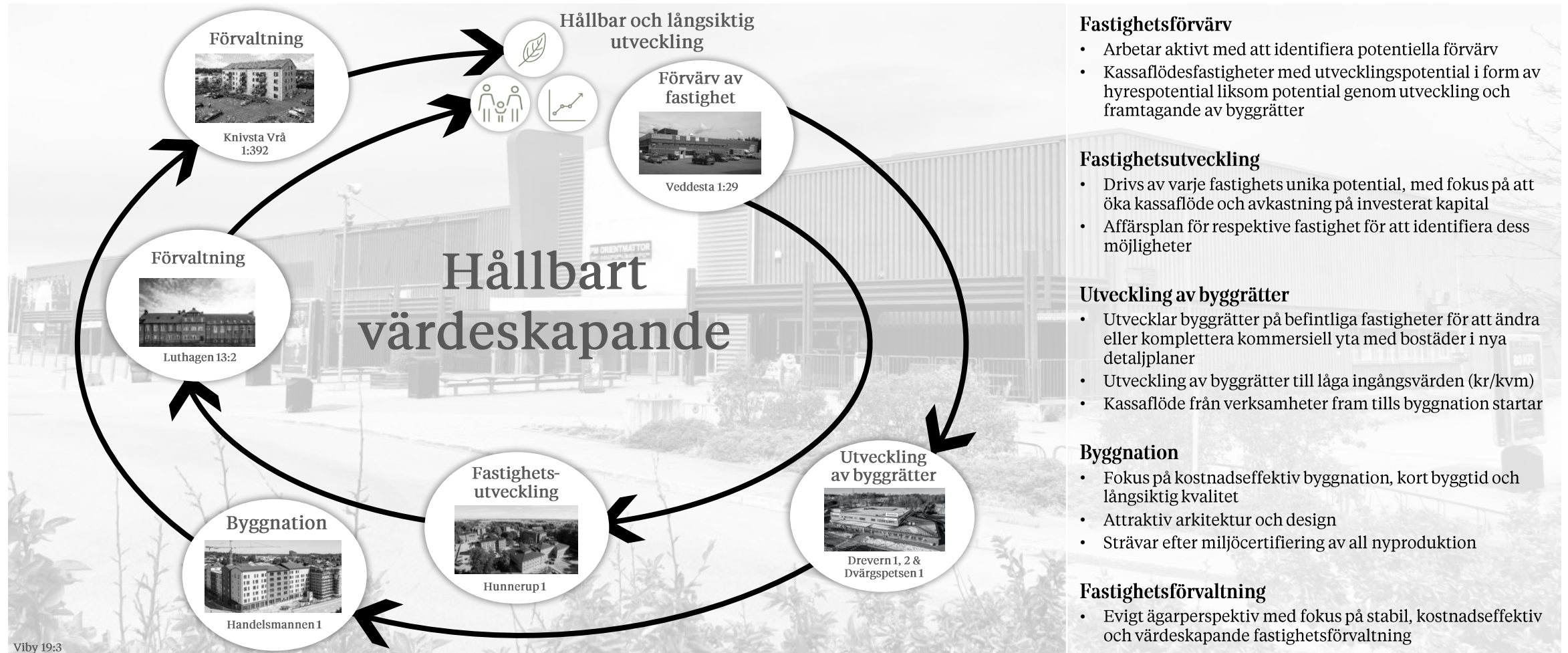
30%⁵⁾
Bostadsrätter

580 Tkvm
Uthyrbar yta



1) Varav pågående byggnation och planerade projekt om 2 385 Mkr. 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

Finansiering

- Efter kvartalets utgång har Genova genomfört slutligt inlösen av utestående obligationslån med ISIN SE0013222593 (seniora icke säkerställda obligationer 2019/2023) och med slutgiltigt förfall den 30 september 2023. Det totala kvarstående beloppet som löstes in uppgick till 410 Mkr efter att Genova makulerat sina tidigare återköpta obligationer om 115 Mkr i samband med inlösen

Projektutveckling

- Under kvartalet har totalt 27 bostäder i projekt Segerdal färdigställts. Genovas ägarandel är 50%

Försäljningar

- I maj avtalade Genova om försäljning av fastigheten Gredelby 7:89 i centrala Knivsta. Försäljningen skedde till ett underliggande fastighetsvärde om 85 Mkr. Årligt hyresvärde uppgick till cirka 6,0 Mkr och återstående avtalstid var cirka 4,5 år
- I juli tecknades avtal om försäljning av två fullt uthyrda hotellfastigheter i Palma, Mallorca, för cirka 35 MEUR, motsvarande cirka 410 Mkr. Fastigheterna som ej är av långsiktig strategisk karaktär för bolaget, är lågt belånade och avyttringen tillför Genova nettolikviditet om cirka 350 Mkr som kommer användas för att minska vår skuldsättning. Frånträde skedde den 18 oktober 2023
- Efter periodens utgång avyttrade Genova en fastighet i Uppsala till ett underliggande fastighetsvärde om 50 Mkr, vilket är i linje med bokfört värde. Fastigheten har en uthyrbar yta om cirka 3 300 kvm med lager och lättindustri och är fullt uthyrd med ett årligt hyresvärde om cirka 4,0 Mkr. Genomsnittlig återstående avtalstid är 1,0 år. Frånträde planeras ske den 1 november 2023

Uthyrning

- I september tecknades ett 15-årigt hyresavtal i fastigheten Söderhällby 1:9 i Uppsala om cirka 5 000 kvm med ett årligt hyresvärde om cirka 9 Mkr. Uthyrningen kommer medföra en hyresgästanpassning där Genovas totala investeringsåtagande bedöms uppgå till cirka 40 Mkr. Hyresgästen tillträder 4 000 kvm den 1 april 2024 och resterande ytor under 2025



Kvarter Segerdal, Knivsta

Fokus 2023

Pågående byggnationer

Per Q3 2023 hade Genova 811¹ bostäder i pågående byggnation där ett flertal etapper kommer att färdigställas under året. Projekten förväntas bidra till en ökad intjäningsförmåga om 80 Mkr²

Hotell Can Oliver, Palma

- Hotell om 40 rum som är fullt uthyrt åt Nobis. Projektet har färdigställts och frånträtts efter kvartalets utgång

Handelsmannen, Norrtälje

- 246 hyresbostäder med färdigställande etappvis under 2023 och 2024

Segerdal, Knivsta

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

Korsängen, Enköping

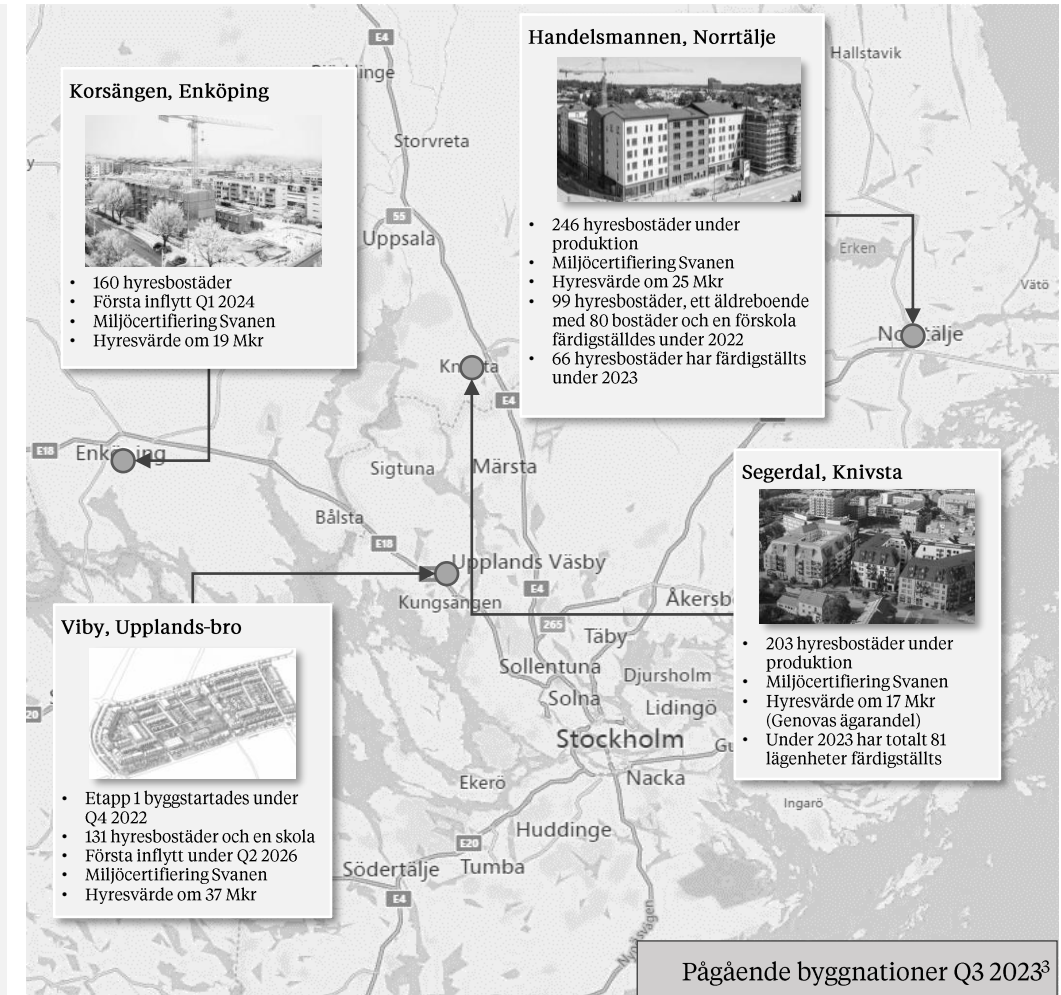
- 160 hyresbostäder i centrala Enköping med inflyttningar under 2024

Viby, Upplands Bro

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

Fokus framåt

- Genova fortsätter att verka proaktivt för att stärka balansräkningen och förbättra vårt finansnetto. Vi tror på styrkan i en kombination av förvaltningsfastigheter med stabila kassaflöden och lönsam projektutveckling som skapar organisk tillväxt
- En långsiktigt stabil finansiering är centralt för Genova och i denna 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 stärktes Genovas finansiella ställning ytterligare samtidigt som bolagets ägarbild kompletterades med välrenommerade investerare som tror på och vill investera långsiktigt i Genova
- Genovas fokus framåt är att hantera obligationsförfallet under 2024 och planen är att minska exponeringen mot obligationsmarknaden. Förfallet uppgår totalt till 750 Mkr varav 27,5 Mkr har återköpts sedan tidigare
- Våra pågående projekt löper på enligt plan med cirka 800 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



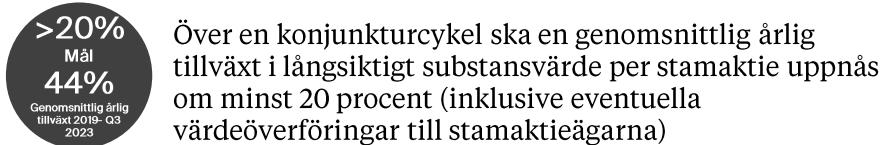
1) Varav 40 hotellrum. 2) Avser helägda projekt och exkluderar hotell Can Oliver som har frånträtts efter kvartalets utgång. 3) Pågående byggnationer i Genovas regi, exkluderar Can Oliver i Palma samt byggnation som drivs av Genovas dotterföretag Järngrinden

Finansiella och operativa mål

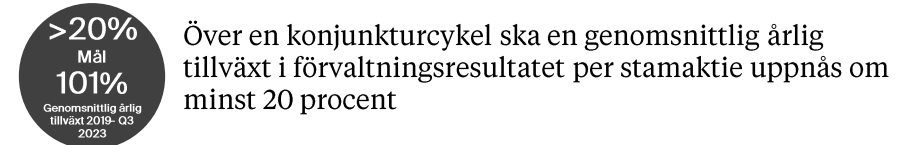
Genovas övergripande mål är att skapa värde för bolagets aktieägare. Värdeskapandet mäts över en konjunkturcykel som tillväxt i långsiktigt substansvärde och förvaltningsresultat per stamaktie

Finansiella mål

Långsiktigt substansvärde

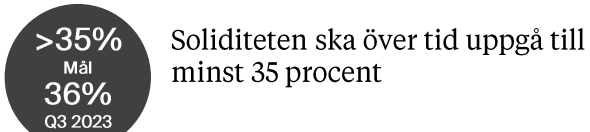


Förvaltningsresultat

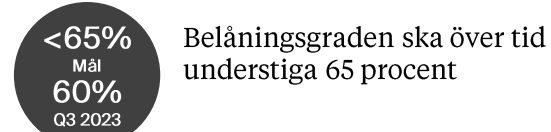


Målet är att substansvärdes- och förvaltningsresultattillväxten ska skapas med en fortsatt stabil och god finansiell ställning och med ett balanserat finansiellt risktagande innebärande:

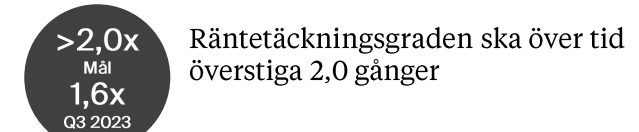
Soliditet



Belåningsgrad



Räntetäckningsgrad

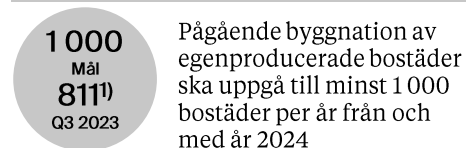


Operativa mål

Hysesintäkter



Pågående byggnation



Fastighetsvärde

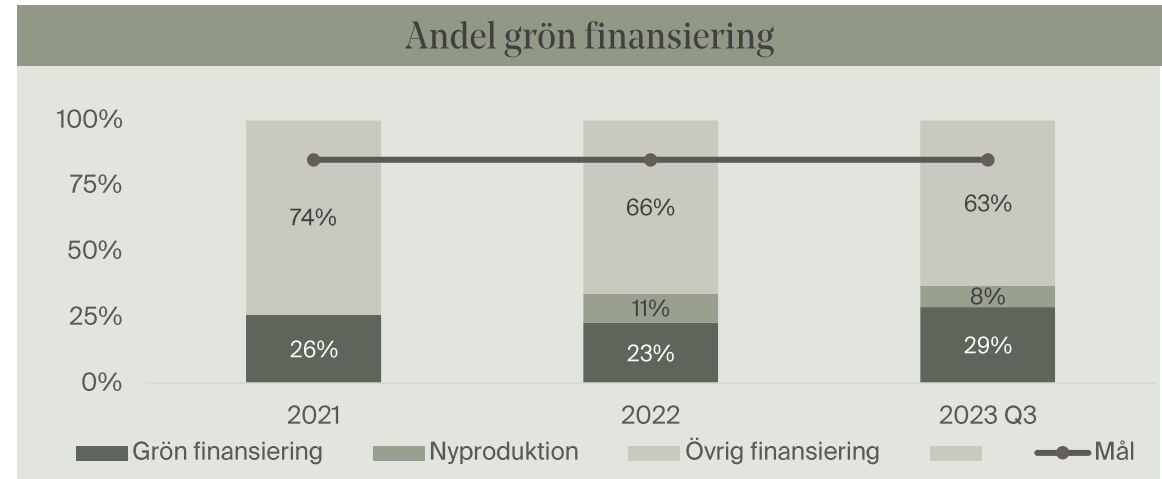
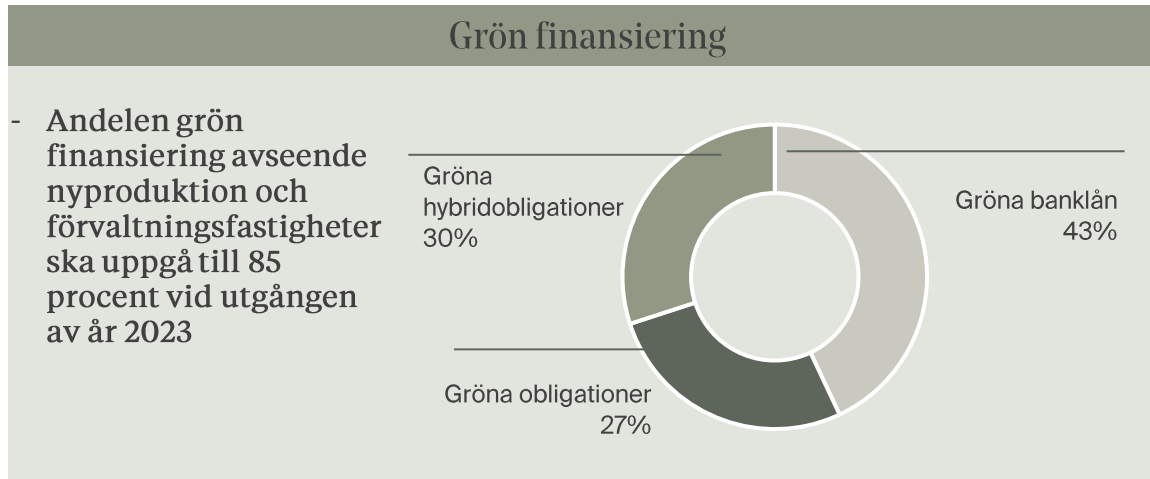


Utdelningspolicy

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



Certifiering	Förvaltningsfastigheter				Totalt	Byggnation
	Certifierade	Pågående	Kvarstående/ Planerade	Pågående planarbete		Pågående
Svanen	2				2	3
Green Building	2				2	
Miljöbyggnad i Drift						
Silver	7	22			29	
Brons	1				1	
Certifieras ej				27	27	
Summa	12	22	0	27	61	3

En utvärdering om möjlig certifiering av Järngrindens 21 förvaltningsfastigheter kommer att inledas under 2023.

All nyproduktion ska vara miljöcertifierad. Därutöver ska alla förvaltningsfastigheter som ägs och förvaltas långsiktigt miljöcertifieras fram till utgången av år 2023

Utsläpp av växthusgaser ska minska med 42 procent till 2030 från 2021 års nivåer inom scope 1 och scope 2. Utsläpp i scope 3 ska mätas och minskas. Målet har validerats och publicerats av Science Based Target initiative. Uppföljning av målet kommer ske årsvis med start i hållbarhetsrapporten för 2023.

Finansiell utveckling

Resultaträkning

Mkr	Jan-sep 2023	Jan-sep 2022	Okt 2022- sep 2023	Jan-dec 2022
Hysesintäkter	377,1	286,0	485,8	394,7
Fastighetskostnader	-96,4	-79,9	-133,4	-116,9
Driftsöverskott	280,7	206,1	352,4	277,8
Centrala administrationskostnader, fastighetsförvaltning	-17,5	-17,2	-23,4	-23,2
Centrala administrationskostnader, projektutveckling	-28,5	-21,1	-35,7	-28,3
Resultat från andelar i joint ventures och intresseföretag	-15,5	33,7	-9,9	39,3
Finansnetto	-176,6	-105,9	-215,6	-144,9
Förvaltningsresultat	42,6	95,6	67,8	120,7
Resultat från nyproduktion	43,0	-	43,0	0,0
Övriga rörelseintäkter	-	1,1	1,5	2,6
Övriga rörelsekostnader	-4,6	-	-4,6	-
Värdeförändringar fastigheter	-368,3	423,4	-593,0	198,7
Värdeförändringar derivat	35,2	-	35,2	-
Valutaförändringar fastigheter	9,1	6,7	4,5	2,2
Resultat före skatt	-243,1	526,8	-445,7	324,2
Inkomstskatt	41,2	-111,1	84,0	-68,3
Summa totalresultat för perioden	-201,9	415,7	-361,7	255,9

Nyckeltal

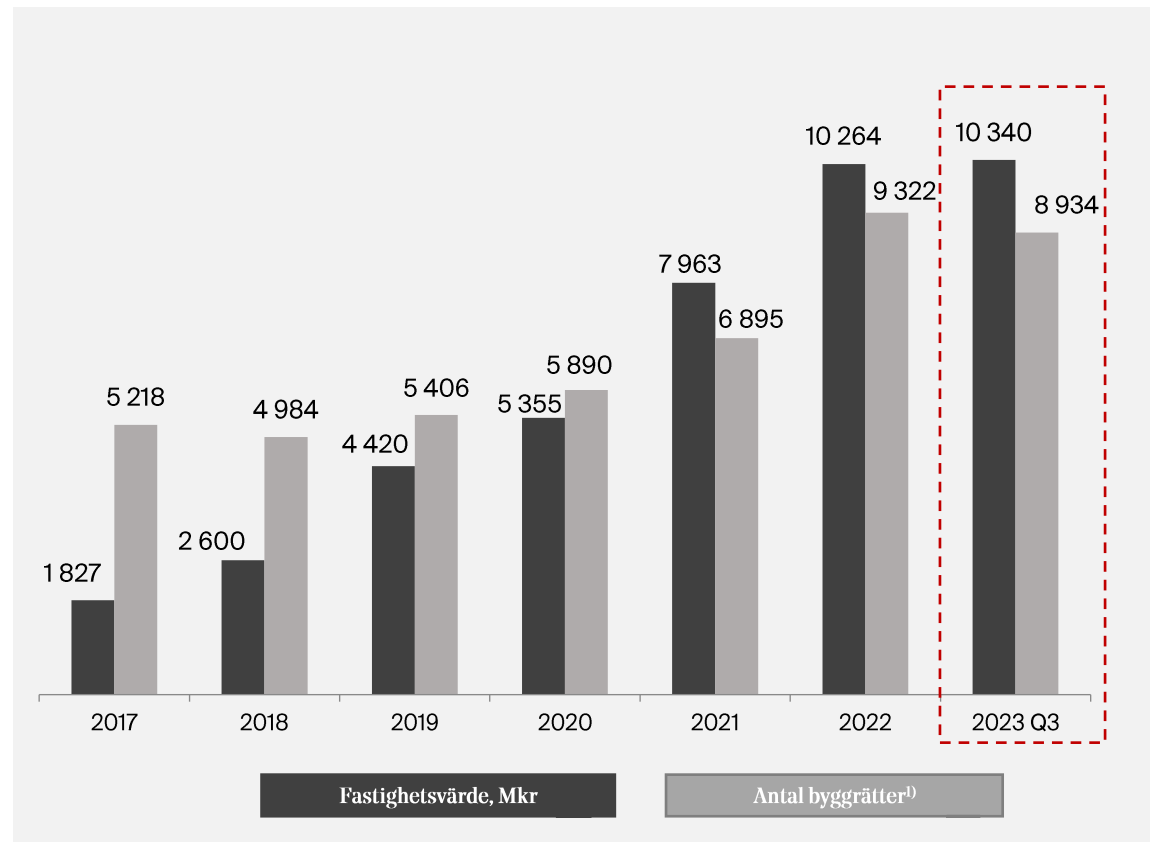
	Jan-sep 2023	Jan-sep 2022	Okt 2022- sep 2023	Jan-dec 2022
Hysesintäkter, Mkr	377,1	286,0	485,8	394,7
Driftnetto, Mkr	280,7	206,1	352,3	277,8
Förvaltningsresultat, Mkr	42,5	95,6	67,7	120,8
Förvaltningsresultat hänförligt till aktieägare per aktie, Kr	-0,40	1,31	-0,21	1,53
Antal bostäder under byggnation, st	811	797	811	1 006
Antal färdigställda bostäder	195	66	308	179
Nettoinvestering, Mkr	394,0	653,8	459,4	719,2
Belåningsgrad, %	60,4	61,7	60,4	59,1
Soliditet, %	36,3	38,6	36,3	38,4
Räntetäckningsgrad, ggr	1,6	2,0	1,7	2,0
Långsiktigt substansvärde, Mkr	5 015,3	4 644,6	5 015,3	5 134,0
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare, Mkr	3 431,6	3 703,0	3 431,6	3 584,1
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare, kr per aktie	75,23	88,21	75,23	85,38

Balansräkning

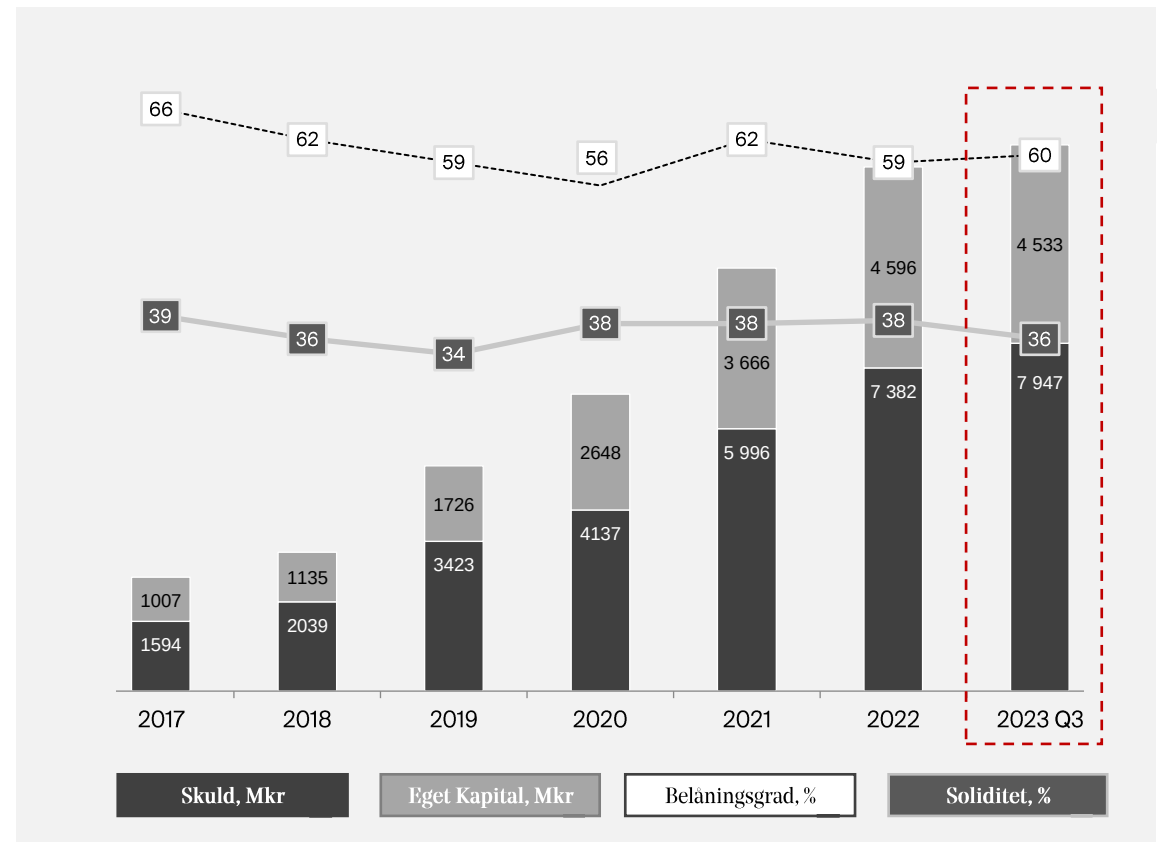
Mkr	2023 30 sep	2022 30 sep	2022 31 dec
Förvaltningsfastigheter	7 955,6	7 792,4	8 183,2
Pågående nyanläggningar	1 012,4	1 104,6	860,5
Projektfastigheter	1 249,1	143,4	1 023,2
Övriga anläggningstillgångar	1 215,0	1 248,0	1 197,4
Pågående bostadsprojekt	123,3	0,0	197,0
Likvida medel	669,0	206,3	257,7
Övriga omsättningstillgångar	252,2	217,0	258,2
Summa tillgångar	12 476,5	10 711,7	11 977,1
Eget kapital	4 529,9	4 138,5	4 595,5
Upplåning från kreditinstitut	5 771,2	4 460,2	5 052,3
Obligationslån	1 141,8	1 271,4	1 275,2
Uppskjutna skatteskulder	570,9	584,6	619,5
Övriga skulder	462,8	257,0	434,5
Summa skulder och eget kapital	12 476,5	10 711,7	11 977,1

Finansiell utveckling

Fastighetsvärde och antal byggrätter



Kapitalstruktur



¹⁾ CBRE:s marknadsvärdering per 30 september 2023 av de framtida bedömda outnyttjade byggrätterna i Sverige som ingår i planerade projekt bedöms uppgå till cirka 3,4 Mdkr. Befintliga byggnader på dessa fastigheter, som i förekommande fall, kommer behöva rivas vid utnyttjande av de planerade outnyttjade byggrätterna, samt upparbetad investering för planerade projekt per 30 september 2023 har ett bokfört värde om cirka 2,1 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
6 916 Mkr¹⁾

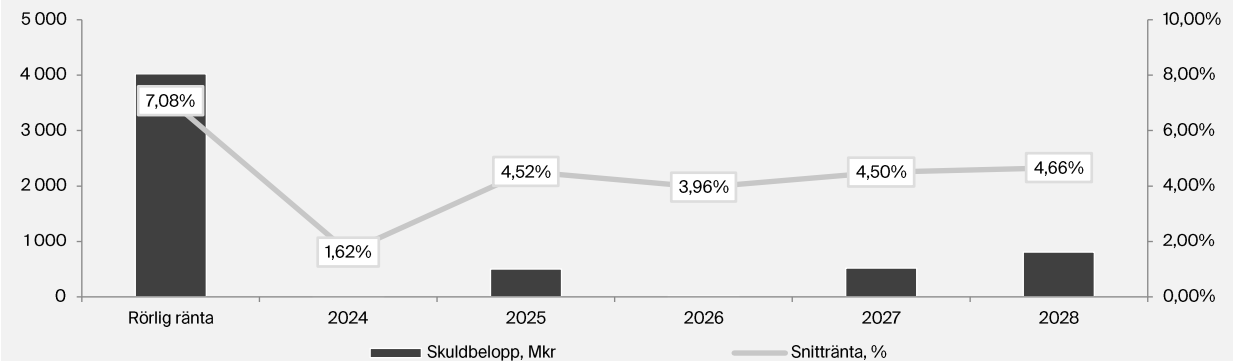
Genomsnittlig ränta²⁾ (3m STIBOR rörlig)
6,0 %

Genomsnittlig duration (lån)
2,3 år

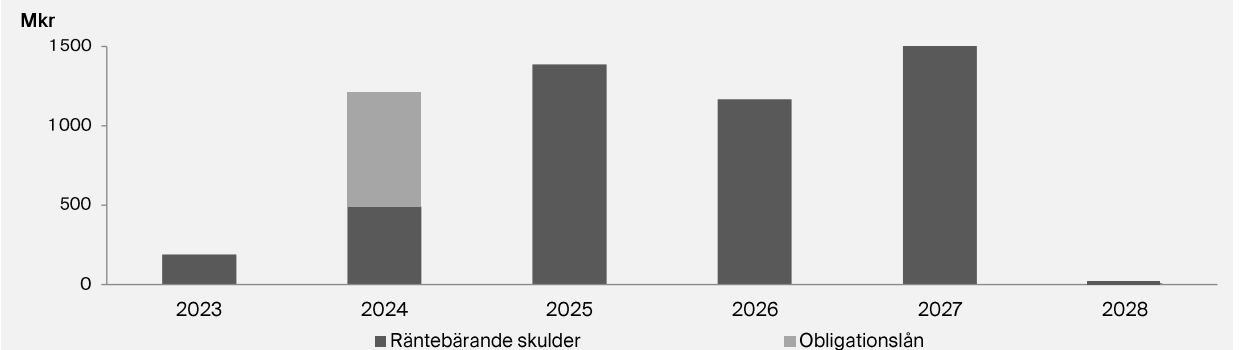
Tillgänglig likviditet, inklusive byggnadskreditiv
1 303 Mkr

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

Ränteförfall³



Kreditförfall⁴



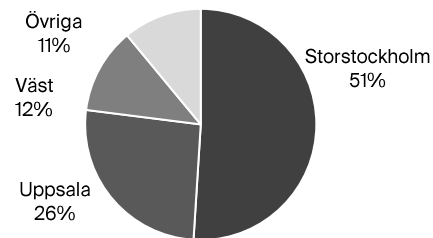
1) Inkluderar obligationslån om 1 132,5 Mkr (3m STIBOR + 5,25/4,50). 2) Räntebärande skulder till kreditinstitut. 3) Genomsnittliga räntenivåer är beräknade utifrån aktuella nivåer på dagsbasis per den 30 september och beaktar ej genomsnitt över hela perioden. 4) Exkluderat det utestående obligationslånet om 410 Mkr som löstes in 2 oktober 2023.

Fastighetsbeståndet

Fastigheter under förvaltning	Antal fastigheter	Uthyrbar yta Tkvm	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	52	202,0	3 530	17 481	263	1 300	90,2	237	-67	-331	170	843
Samhällsfastigheter ³	30	165,1	4 425	26 800	284	1 719	95,8	272	-60	-362	212	1 285
Summa per fastighetskategori	82	367,1	7 956	21 673	546	1 489	93,1	509	-127	-345	382	1 041
Per geografi												
Storstockholm	34	169,1	4 044	23 908	268	1 587	95,7	257	-59	-351	197	1 168
Uppsala	17	80,0	2 053	25 647	130	1 623	92,4	120	-34	-423	86	1 077
Väst	23	78,9	960	12 164	79	1 007	89,0	71	-18	-229	53	666
Övrigt	8	39,0	899	23 067	69	1 762	89,2	61	-15	-390	46	1 181
Summa per geografi	82	367,1	7 956	21 673	546	1 489	93,1	509	-127	-345	382	1 041
Varav Järngrinden	21	63,3	711	11 227	61	967	85,7	52	-13	-199	40	629
Pågående byggnation			1 136									
Planerade projekt			1 249									
Totalt enligt balansräkning			10 340									
Närliggande färdigställda byggnationer ⁴	2	13,8	141		30	2 146	100,0	30	-5	-375	24	1 771
Totalt	84	380,9	10 482		576	1 512	93,5	538	-132	-346	407	1 068
Fastigheter ägda via JV			906									

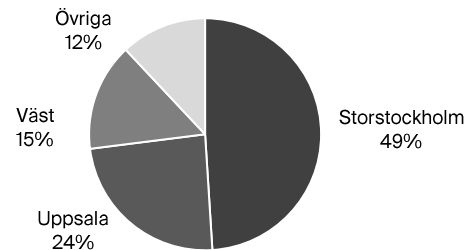
Fastighetsvärde förvaltningsfastigheter

Totalt fastighetsvärde: 7 956 Mkr



Hyresvärde

Totalt hyresvärde: 546 Mkr



Bedömd intjäningsförmåga per 30 september 2023

(Mkr)	Förvaltnings- fastigheter Genova	Förvaltnings- fastigheter Järngrinden	Summa Förvaltnings- fastigheter	Pågående byggnation	Summa
Hyresvärde	485	61	546	80	627
Vakans	-29	-9	-38	0	-38
Hyresintäkter	456	52	509	80	589
Fastighetskostnader	-114	-13	-127	-12	-139
Driftöverskott	342	40	382	68	450

1) Baserat på fastighetens huvudsakliga användning. 2) Ej beaktat avtagande hyresrabatter med ett aktuellt årsvärde på 12 Mkr. 3) Varav 238 hyresbostäder finns fördelat på åtta fastigheter. 4) Avser Korsängen och del av projekt Handelsmannen som kommer att vara färdigställda inom ett år. Fastighetsvärde vid färdigställande uppgår till 554 Mkr men per den 30 september är 413 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 Mkr
						Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad	
Handelsmannen 1	Norrälje	Hyresbostäder	Q4 2019	Q2 / Q4 2024	246	12 752	-	601	47 130	25	1 933	545	368	402
Segerdal ³	Knivsta	Hyresbostäder	Q4 2020	Q2 2023/Q1 2025	102	6 309	271	329	50 000	15	2 301	301	158	-
Korsängen	Enköping	Hyresbostäder	Q1 2021	Q1/Q3 2024	160	8 031	244	389	47 009	19	2 283	386	236	239
Viby, Etapp 1 ⁴	Upplands-bro	Hyresbostäder	Q4 2022	Q2 2026	131	8 728	1 693	492	47 213	22	2 132	429	90	90
Viby, Etapp 1 ⁴	Upplands-bro	Samhällsfastigheter	Q4 2022	Q2 2026	-	-	5 670	306	54 000	15	2 600	238	43	43
Järngrinden ⁵		Egen förvaltning			72	4 048	-	150	36 993	-	-	134	-	-
Järngrinden ⁵		BRF ⁶			60	2 484	-	148	59 402	-	-	121	123	123
Hotell Can Oliver ⁷	Palma	Kommersiella fastigheter	Q2 2021	Q3 2023	40	-	-	-	-	-	-	-	-	239
Summa pågående byggnationer					811	42 353	7 878	2 415	45 105	96	1 874	2 155	1 018	1 136

Planerade projekt

Per kategori	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde ¹		Hyresvärde		Investering, Mkr		Bokfört värde ² Mkr
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad	
Hyresbostäder	5 913	342 434	-	16 542	48 306	746	2 180	14 135	632	685
Samhällsfastigheter	185	14 415	15 751	1 357	44 973	64	2 125	1 122	48	48
Kommersiella fastigheter	-	-	15 574	550	35 318	31	1 964	541	93	95
Bostadsrätter	2 025	141 426	-	8 884	62 820	-	-	7 188	393	421
Summa per kategori	8 123	498 275	31 325	27 333	51 611	841	2 171	22 987	1 167	1 249

Per geografi	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde ¹		Hyresvärde		Investering, Mkr		Bokfört värde ² Mkr
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad	
Storstockholm	3 199	198 412	17 292	12 926	59 924	315	2 365	10 640	554	621
Uppsala	1 809	97 525	12 065	5 025	45 854	214	2 168	4 275	170	180
Väst	2 550	170 253	1 968	7 956	46 194	257	1 991	6 806	365	365
Övrigt	565	32 085	0	1 426	44 448	55	2 028	1 266	78	83
Summa per geografi	8 123	498 275	31 325	27 333	51 611	841	2 171	22 987	1 167	1 249

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 helägda projekt. Bokförda värden hänförligt till delägda projekt visas under andelar i joint ventures och intressebolag i balansräkningen. 3) Projekt Segerdal delägs av Genova 50 procent och Redito 50 procent. I tabellen framgår endast det som motsvarar Genovas ekonomiska ägarandel. Under kvartalet har 27 lägenheter färdigställts och övergått till förvaltning (Genovas ekonomiska ägarandel har avrundats och motsvarar färdigställande av 14 lägenheter). 4) Projekt Viby delägs av Genova 70% och K2A 30%. I tabellen framgår hela projektvärdet då projektet konsolideras i Genovas koncernredovisning. 5) Järngrinden är ett dotterbolag där Genova äger 51%. I tabellen redovisas Järngrindens helägda samt ekonomiska andel av delägda projekt under produktion. 6) Varav 23 lägenheter är färdigställda och kommer att överlänas till bostadsrättsföreningen under nästa kvartal. 7) Hotell Can Oliver har frånträtts efter kvartalets utgång.

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% redovisas som helägda. Projekt inom Genovas dotterföretag Järngrinden redovisas enligt samma princip.