



GENOVA

Q1 2022

Bolagspresentation

Genova Property Group AB (publ)

Stockholm

Innehåll

1

Introduktion

2

Operationell och finansiell
uppdatering

3

Appendix



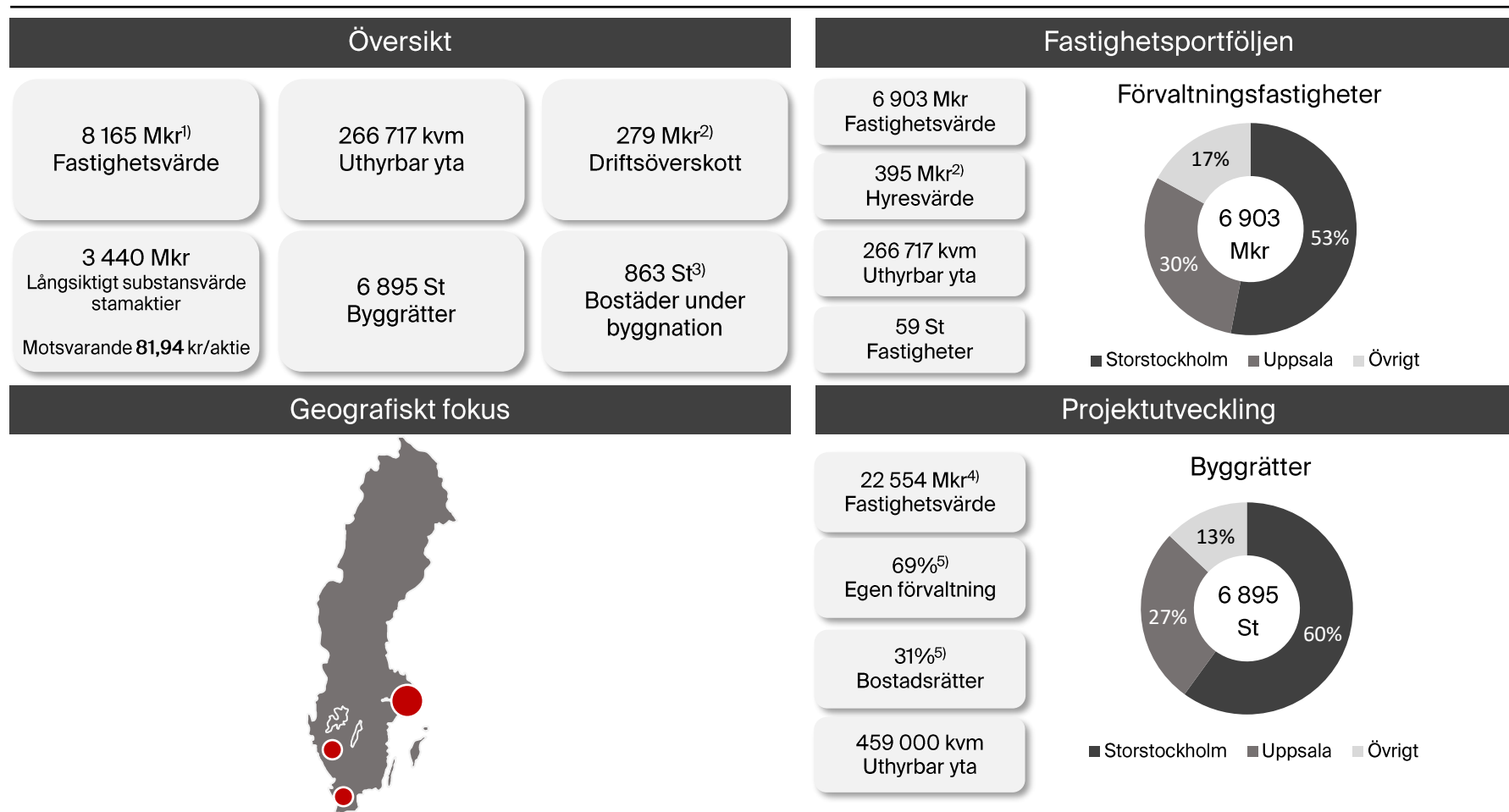
INTRODUKTION

1



Genova i korthet

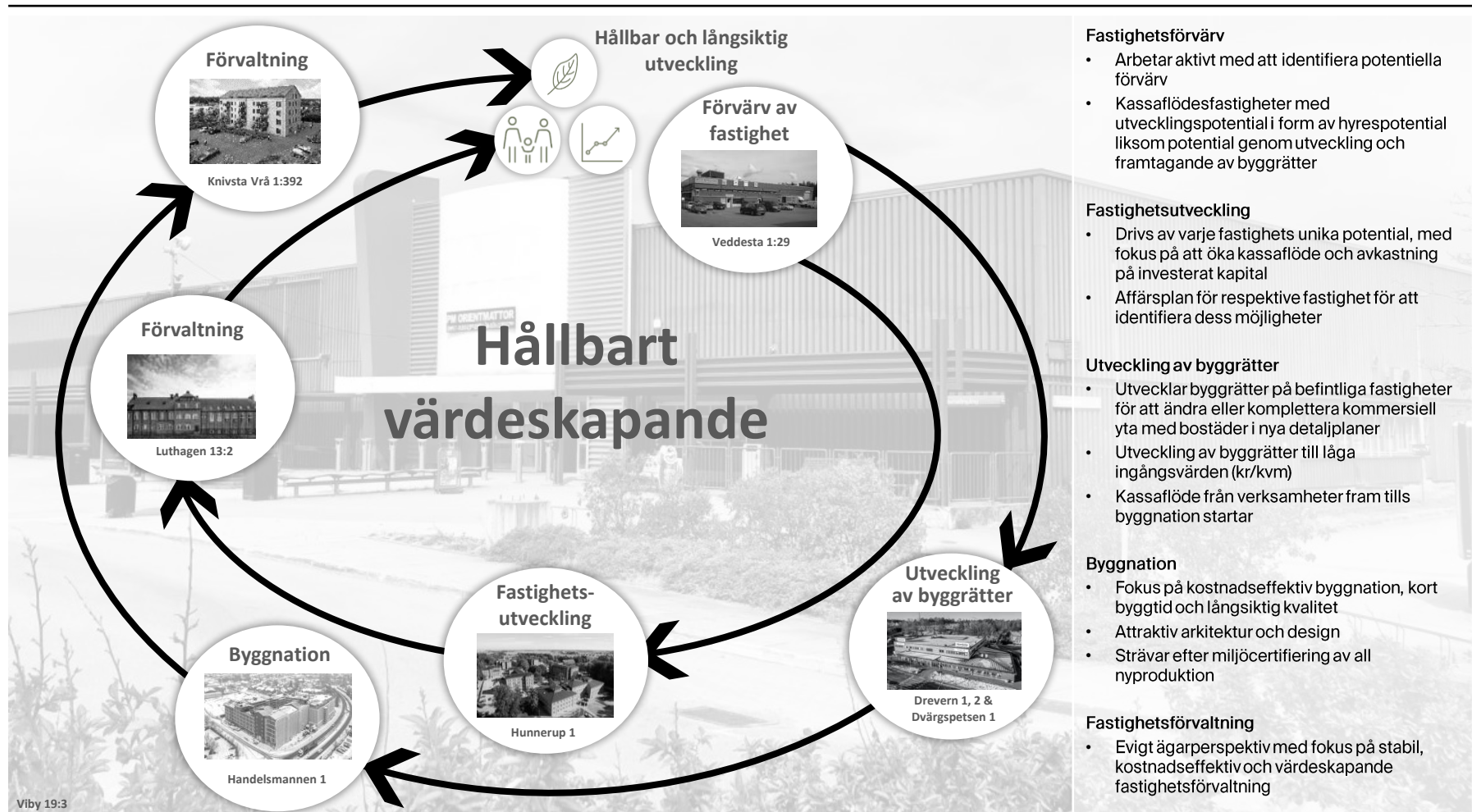
Q1 – 2022



1) Inkluderar förvaltnings- och projekteringsfastigheter samt pågående nyanläggningar. 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 OCH FINANSIELL UPPDATERING

2



Operationell uppdatering 2022

Kommentarer

- I januari hyrde Genova ut och förlängde hyresavtal i Lund, Uppsala, Nacka och Gävle om 9 600 kvm till en genomsnittlig avtalstid överstigande 7 år. Det totala hyresvärdet som sträcker sig över hela hyresperioderna för samtliga avtal uppgår till cirka 110 Mkr där Genovas investeringsåtagande uppgår till totalt cirka 8,9 Mkr
- I februari genomförde Genova en bytestransaktion med ADR Fastigheter där Genova avyttrade fastigheten Veddesta 5:12 i Järfälla innehållande ett long stay-hotell till ett underliggande fastighetsvärde om 214,5 Mkr och samtidigt förvärvat en portfölj med fastigheter i Storstockholm, Nyköping och Hallstahammar till ett underliggande fastighetsvärde om 104 Mkr. Från- och tillträde skedde 18 februari 2022
- I februari fastställde styrelsen i Genova nytt tillväxtnål samt hållbarhetsmål för verksamheten. Bolagets övriga operativa mål, finansiella mål, riskbegränsningar och utdelningspolicy är oförändrade
- Under det första kvartalet 2022 frånträdde Genova Fastigheten Runö 7:146 till ett nybildat joint venture ägs tillsammans med Green Group. Sammanlagt tillträdde det gemensamt ägda bolaget tre kommersiella fastigheter i entréområdet till Åkersberga centrum. Fastigheterna omfattar drygt 14 000 kvm i ett, av kommunen utpekad, kommande omvandlingsområdet
- I april utökade Genova och Green Group sitt samarbete genom att förvärva fastigheterna Veddesta 1:20 och Veddesta 1:29 inom utvecklingsområdet Södra Veddesta i Järfälla. Fastigheterna förvärfas till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 115 Mkr. Uthyrningsbar yta är cirka 4 000 kvm med en tomtareal om cirka 13 000 kvm. Det årliga hyresvärdet uppgår till cirka 8 Mkr
- I april emitterade Genova ytterligare gröna hybridobligationer om 100 Mkr under det gröna finansiella ramverk om totalt 1 250 Mkr. De gröna hybridobligationerna har en evig löptid och emitterades på ett pris om 100,25% av nominellt belopp motsvarande 3 månader STIBOR plus 668 baspunkter
- I april ingick Genova nya finansieringsavtal med Swedbank AB (publ) om totalt 3 200 Mkr, varav 350 Mkr utgörs av en revolverande kreditfacilitet. Refinansieringen stärker även Genovas likviditet med närmare 170 Mkr. De nya finansieringsavtalen sträcker sig till slutligt förfall i maj 2027, med en genomsnittlig kapitalbindningstid om cirka 4 år

Förvärv, markanvisningar och tillträden

Portfölj ADR

(Minnet 16, Fogden 4, Nickeln 2, Duvhöken 1, Sperlingen 1 & Viby 4)



- Underliggande fastighetsvärde om 104 Mkr
- Hyresvärde om 5,9 Mkr

Österåker

(Runö 7:146, 7:374 & 7:86)



- Underliggande fastighetsvärde om 58,5 Mkr
- Hyresvärde om 2,8 Mkr per år

Järfälla

(Veddesta 1:20 & 1:29)



- Underliggande fastighetsvärde om 115 Mkr
- Hyresvärde om 7,7 Mkr



Fokus 2022

Pågående byggnationer

Den 31 mars 2022 hade Genova 863 bostäder, varav 40 hotellrum, i pågående byggnation till ett redovisat värde om 1 057 Mkr

Segerdal, Knivsta

I slutet av 2020 startades projekt Segerdal beläget i centrala Knivsta, i direkt anslutning till tågstationen. Projektet genomförs i JV med Redito och avser nyproduktion av cirka 300 hyresbostäder. Byggnaderna kommer att miljöcertifieras och första inflyttning beräknas ske under det fjärde kvartalet 2023

Handelsmannen 1, Norrtälje

I Norrtälje har Genova utökat utnyttjandegraden i det pågående projektet Handelsmannen 1. Det pågående projektet inkluderar två kvarter innehållande ett äldreboende med 80 bostäder, en förskola om 125 platser samt cirka 408 hyresbostäder. Första inflyttningar beräknas ske under andra halvåret 2022

Korsängen, Enköping

Under det första kvartalet 2021 byggstartades projektet Korsängen i Enköping. Projektet omfattar 185 hyresbostäder med en uthyrningsbar yta om cirka 8 000 kvm. Korsängen ligger i direkt anslutning till Genovas förvaltningsfastigheter Kryddgården 6:3 & 6:5, och beräknas färdigställas i Q4 2023

Söderhällby, Uppsala

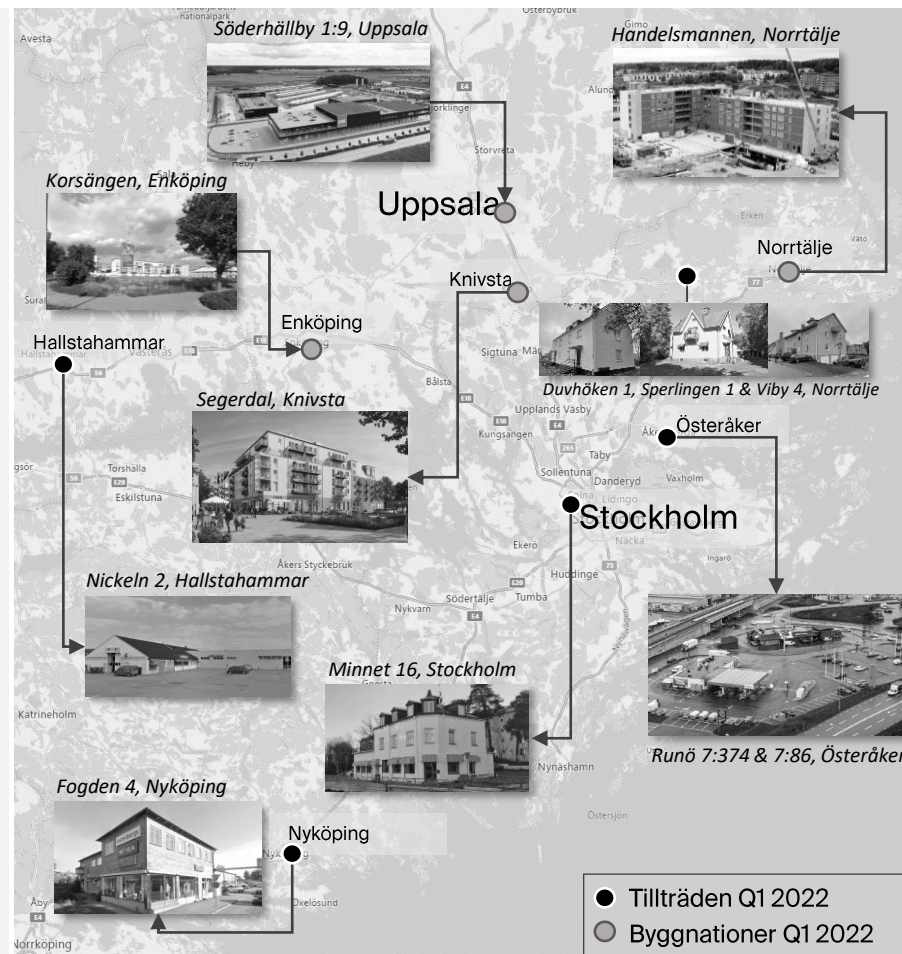
I september tillträdde Genova en grön projektfastighet för lager och industri i Uppsala. Fastigheten kommer vid färdigställande innehålla cirka 14 000 kvm uthyrbar yta och total investering för Genova vid färdigställande beräknas uppgå till 218 Mkr. Fastigheten beräknas färdigställas Q2 2022

Hotell Can Oliver, Palma

Under Q2 byggstartades Genovas projekt Can Oliver i Palma som består av 40 st hotellrum och kommer vara fullt uthyrt åt Nobis. Projektet är Genovas andra hotell i Palma med Nobis som ensam hyresgäst, där hotell Concepcio färdigställdes under Q2 2021

Fokus framåt

- I början av 2022 fastställde Genovas styrelse nytt tillväxtnål samt nya hållbarhetsmål som Genova arbetar aktivt med
- Under kvartalet har Genova emitterat gröna hybridobligationer i linje med de nya hållbarhetsmålen där grön finansiering utgör en viktig del. Genova har även som ambition att fortsatt miljöcertifiera all nyproduktion och kommer öka fokus på arbetet med att certifiera befintligt bestånd
- Genova arbetar aktivt med projektportföljen och driver cirka 30 detaljplaner, där flera projekt kommer byggstarta under de kommande två åren. Cirka 80 procent av byggrätterna utvecklas för egen förvaltning
- Genova arbetar aktivt med att sänka bolagets finansiella kostnader och har under 2022 refinansierat stora delar av beståndet om totalt 3,2 Mdkr, varav 350 Mkr utgörs av en revolverandekreditfacilitet
- Genova är i en stark finansiell ställning för fortsatt tillväxt genom såväl förvärv som byggnation för egen förvaltning och nya affärsmöjligheter utvärderas löpande



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)

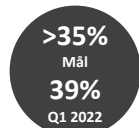
Förvaltningsresultat¹⁾



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

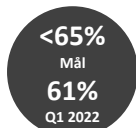
Målet är att substansvärdes- och förvaltningsresultattillväxten ska skapas med en fortsatt stabil och god finansiell ställning och med ett balanserat finansiellt risktagande innebärande att:

Soliditet



Soliditeten ska över tid uppgå till minst 35 procent

Belåningsgrad



Belåningsgraden ska över tid understiga 65 procent

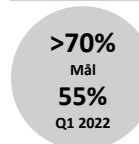
Räntetäckningsgrad



Räntetäckningsgraden ska över tid överstiga 2,0 gånger

Operativa mål

Hysesintäkter



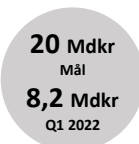
Hysesintäkterna från bostads- och samhällsfastigheter ska uppgå till minst 70 procent av Genovas totala hysesintäkter vid utgången av år 2023

Pågående byggnation



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

Fastighetsvärde



Fastighetsbeståndets värde ska vid utgången av år 2025 uppgå till 20 miljarder kronor

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) Tillförda aktier vid nyemission under 2020 och 2021 ej medräknade vid beräkning av årlig tillväxt per stamaktie. 2) Inklusive 40 hotellrum.

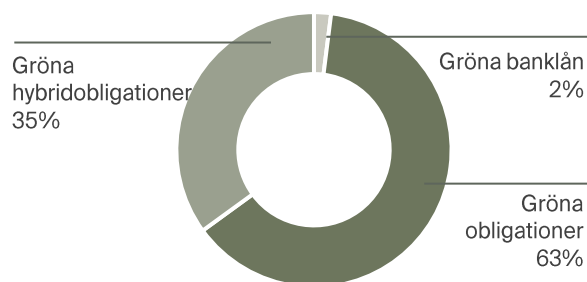


Hållbarhetsmål

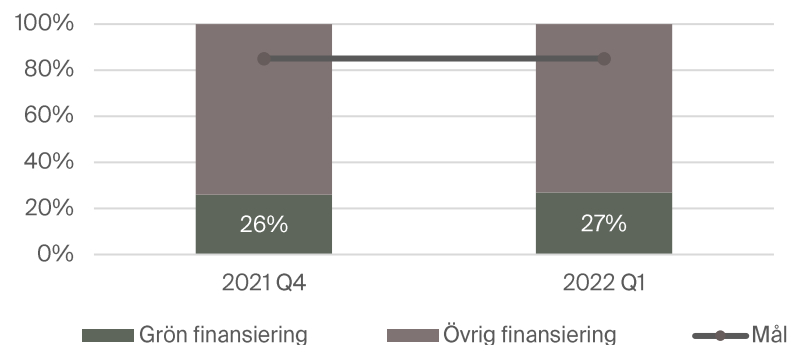
Grön finansiering

Andelen grön finansiering avseende nyproduktion och förvaltningsfastigheter ska uppgå till 85 procent vid utgången av år 2023

Fördelning grön finansiering



Utveckling grön finansiering



Miljöcertifiering

Certifiering	Förvaltningsfastigheter			Byggnation	Totalt
	Certifierade	Pågående	Kommande	Pågående	
Svanen	1	-	-	3	4
Miljöbyggnad iDrift					
Silver	-	7	17	-	24
Bron	1	-	-	-	1
Summa	2	7	17	3	29

Energianvändning

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

Per Q1 - 2022

Resultaträkning					Balansräkning			
Mkr	2022 Jan-mars	2021 Jan-mars	2021 apr- 2022 mar	2021 Jan-dec	Mkr	2022 31 mars	2021 31 mars	2021 31 dec
Hysesintäkter	93,6	63,6	349,9	319,9	Förvaltningsfastigheter	6 902,9	5 554,6	6 902,6
Fastighetskostnader	-30,1	-18,1	-96,6	-84,6	Pågående nyanläggningar	1 139,3	947,7	945,8
Driftsöverskott	63,5	45,5	253,3	235,3	Övriga anläggningstillgångar	1 236,6	669,0	1 197,4
Centrala administrationskostnader, fastighetsförvaltning	-7,1	-4,8	-23,2	-20,9	Projektfastigheter	122,4	103,1	114,4
Centrala administrationskostnader, projektutveckling	-5,3	-5,2	-22,6	-22,5	Likvida medel	185,6	729,1	316,0
Resultat från andelar i joint ventures	13,0	1,3	34,2	22,5	Övriga omsättningstillgångar	194,9	143,3	184,8
Finansnetto	-33,2	-25,2	-123,2	-115,2	Summa tillgångar	9 781,7	8 146,8	9 661,0
Förvaltningsresultat	30,9	11,6	118,5	99,2	Eget kapital	3 820,6	3 227,3	3 665,9
Övriga rörelseintäkter	0,4	0,1	14,8	14,5	Upplåning från kreditinstitut	3 909,6	3 211,3	3 966,3
Värdeförändringar fastigheter	170,2	120,3	731,8	681,9	Obligationslån	1 265,6	904,4	1 263,2
Valutaförändringar fastigheter	3,0	3,7	2,4	3,1	Uppskjutna skatteskulder	525,4	352,0	497,8
Resultat före skatt	204,5	135,7	867,5	798,7	Övriga skulder	260,5	451,8	267,8
Inkomstskatt	-37,5	-32,2	-193	-187,7	Summa skulder och eget kapital	9 781,7	8 146,8	9 661,0
Summa totalresultat för perioden	167,0	103,5	674,5	611				

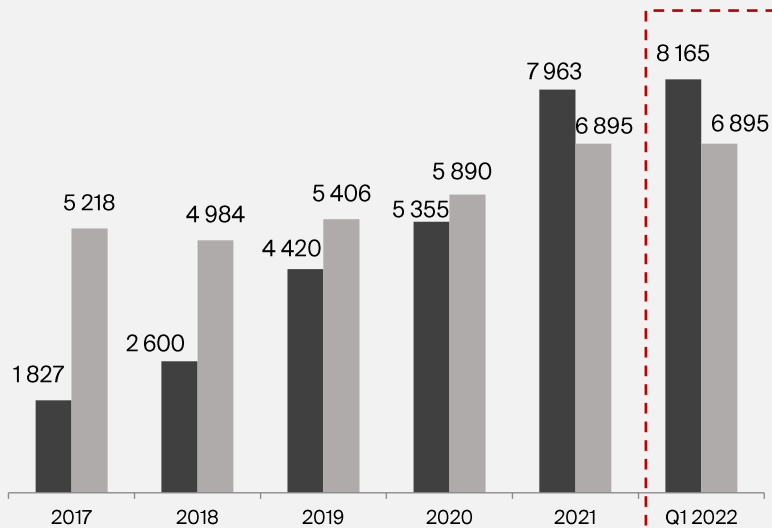
Nyckeltal				
	2022 Jan-mars	2021 Jan-mars	2021 apr- 2022 mar	2021 Jan-dec
Hysesintäkter, Mkr	93,6	63,6	349,9	319,9
Driftnetto, Mkr	63,5	45,5	253,3	235,3
Förvaltningsresultat, Mkr	30,9	11,6	118,5	99,2
Förvaltningsresultat per stamaktie, Kr	0,5	0,0	1,4	1,0
Antal bostäder under byggnation, st	863	893	863	863
Antal färdigställda bostäder	-	-	-	35
Nettoinvestering, Mkr	258,9	1 116,1	1 024,4	1 881,6
Belåningsgrad, %	61,1	51,5	61,1	61,8
Soliditet, %	39,1	39,6	39,1	37,9
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	1,9	2,2	2,2
Långsiktigt substansvärde, Mkr	4 263,3	3 487,0	4 263,3	4 077,3
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare, Mkr	3 439,5	2 388,7	3 439,5	3 274,7
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	81,9	60,4	81,9	78,0



Finansiell utveckling

Per Q1 - 2022

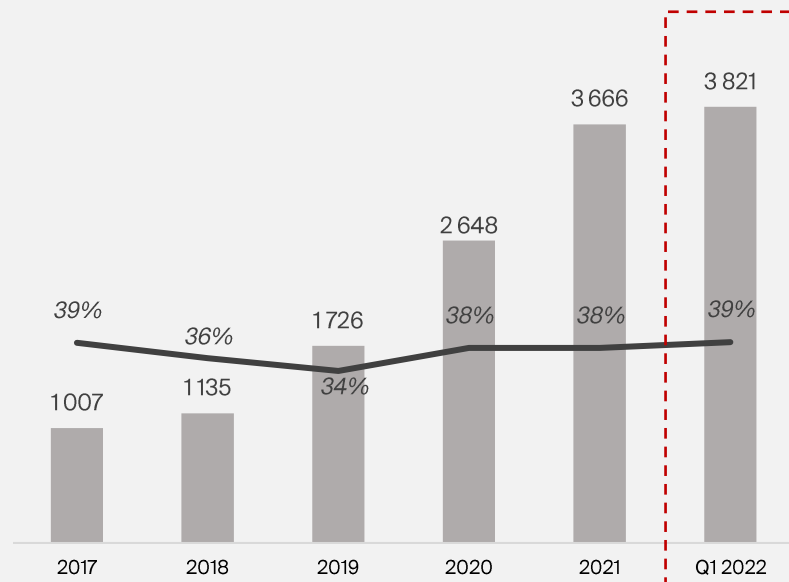
Fastighetsvärde och antal byggrätter



Fastighetsvärde, Mkr

Antal byggrätter¹⁾

Eget kapital och soliditet



Eget kapital, Mkr

Soliditet, %

1) Med utgångspunkt från CBRE:s marknadsvärdering per 31 december 2021 av de framtida bedömda outnyttjade byggrätterna i Sverige som ingår i planerade projekt har en översyn gjorts per 31 mars 2022. Marknadsvärdet per bokslutsdagen bedöms till cirka 4,0 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 bedöms per 31 mars 2022 ha ett bokfört värde om cirka 2,4 Mdkr. Det innebär att övervärdet i koncernens byggrättsportfölj bedöms fortsatt uppgå till cirka 1,6 Mdkr vid rapportperiodens utgång.



Finansiell utveckling

Per Q1 - 2022

Finansiering i sammandrag

Räntebärande skulder
5 172 Mkr¹⁾

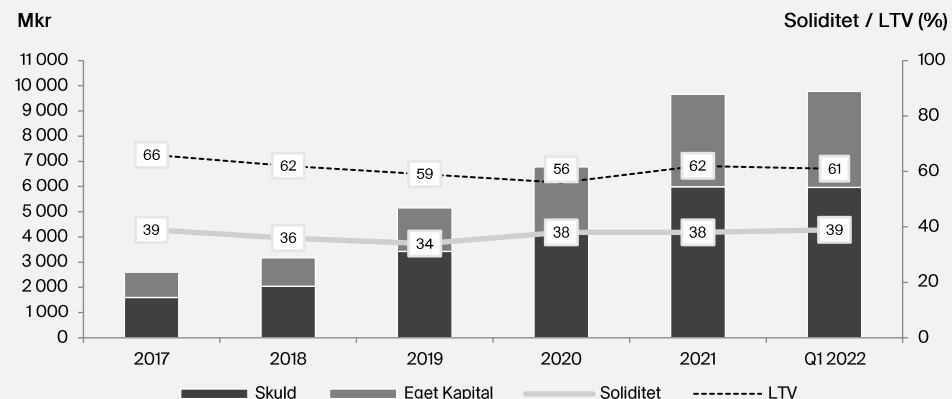
Genomsnittlig ränta (3m STIBOR rörlig)
2,1 %²⁾

Genomsnittlig duration (lån)
1,9 år³⁾

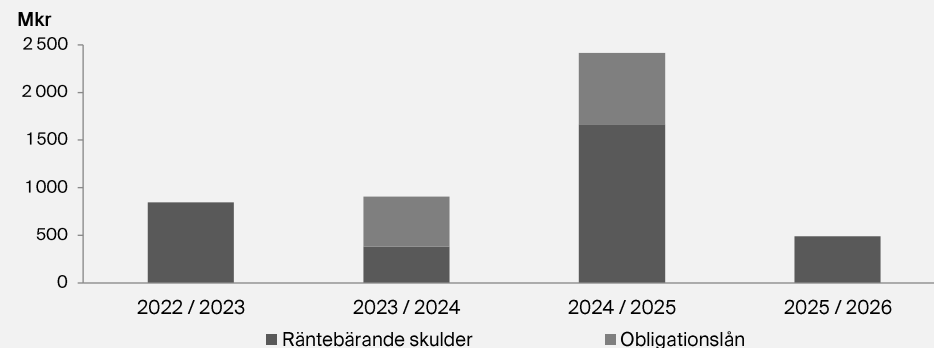
Tillgänglig likviditet
520,6 Mkr

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

Kapitalstruktur



Förfallostruktur³⁾



1) Inkluderar obligationslån om 1 275 Mkr (3m STIBOR +4,50/5,25%). 2) Räntebärande skulder till kreditinstitut. 3) Genova har efter perioden ingått nya finansieringsavtal med Swedbank om totalt 3,2 Mdkr, varav 350 Mkr utgörs av en revolverande kreditfacilitet. De nya finansieringsavtalen har en genomsnittlig kapitalbindningstid om cirka 4 år.



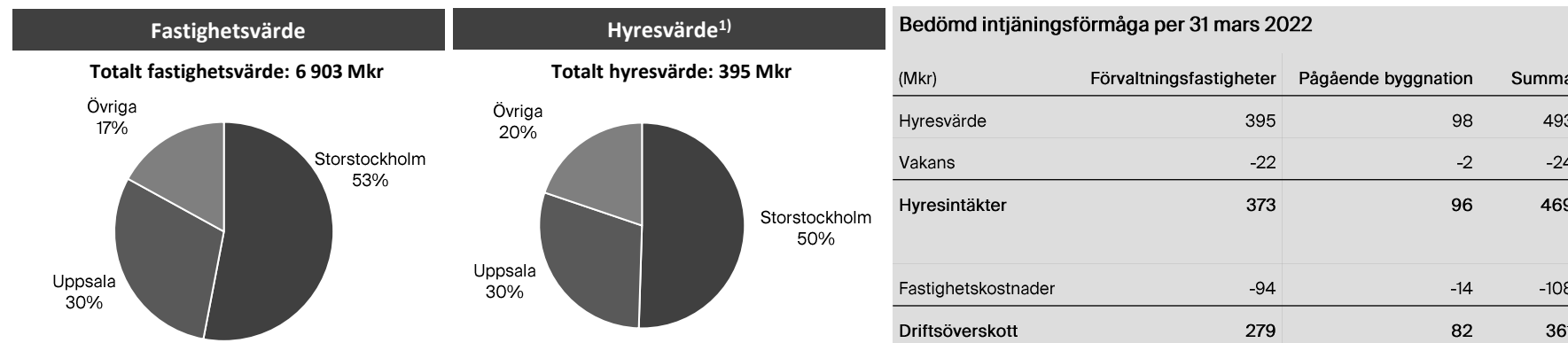
APPENDIX



Fastighetsbeståndet

Per Q1 - 2022

FASTIGHETER UNDER FÖRVALTNING	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Uthyrningsgrad %	Kontrakterad årshyra¹ Mkr	Fastighetskostnader		Driftöverskott	
			Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm			Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm
Per fastighetskategori²												
Kommersiella fastigheter	34	137 884	3 141	22 780	178	1 292	90,2	161	-50	-363	111	803
Samhällsfastigheter³	25	128 833	3 762	29 200	217	1 683	97,7	212	-44	-338	168	1 306
Summa per fastighetskategori	59	266 717	6 903	25 881	395	1 481	94,3	373	-94	-351	279	1 046
Per geografi												
Storstockholm	31	138 038	3 630	26 297	200	1 448	95,4	191	-45	-325	146	1 055
Uppsala	18	74 180	2 072	27 936	118	1 589	95,2	112	-29	-385	84	1 127
Övrigt	10	54 499	1 201	22 038	77	1 417	90,5	70	-20	-369	50	913
Summa per geografi	59	266 717	6 903	25 881	395	1 481	94,3	373	-94	-351	279	1 046
Pågående byggnation			1 057									
Planerade projekt			205									
Totalt enligt balansräkning			8 165									
Närliggande färdigställda byggnationer⁴	2	30 115	351		48	1 608	96,4	47	-6	-204	41	1 346
Totalt	61	296 832	8 516		443	1 494	94,6	419	-100	-336	320	1 076
Fastigheter ägda via JV			759									



1) Ej beaktat hyresrabatter om 9 Mkr. 2) Baserat på fastighetens huvudsakliga användning. 3) Varav 77 hyresbostäder är fördelat på sju fastigheter. 4) Avser projekt Söderhällby och etapp i projekt Handelsmannen som kommer vara färdigställda inom ett år. Fastighetsvärde vid färdigställande uppgår till 1 085 Mkr men per den 31 mars är 734 Mkr upptaget i balansräkningen under pågående nyanläggningar.



Projektutveckling

Per Q1 - 2022

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
Handelsmannen 1	Norrtälje	Samhällsfastigheter	Q4 2019	Q3 2022	80	6 080	1 437	395	52 548	16	2 126	279	259	301
Handelsmannen 1	Norrtälje	Hyresbostäder	Q4 2019	Q4 2022/Q4 2023 ²⁾	408	21 314	-	985	46 214	37	1 730	720	232	329
Segerdal ³⁾	Knivsta	Hyresbostäder	Q4 2020	Q4 2023/Q4 2024 ⁴⁾	150	8 582	354	448	50 109	18	2 018	355	98	0
Korsängen	Enköping	Hyresbostäder	Q1 2021	Q4 2023	185	7 979	243	378	45 970	16	1 937	315	69	73
Hotell Can Oliver	Palma	Kommersiella fastigheter	Q2 2021	Q2 2023	40	3 300	-	288	87 273	13	3 806	198	146	163
Söderhällby	Uppsala	Kommersiella fastigheter	Q2 2021	Q2 2022	-	-	14 000	300	21 429	17	1 214	218	131	191
Summa pågående byggnationer					863	47 255	16 034	2 794	44 143	116	1 839	2 085	935	1 057

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	4 167	228 395	-	10 307	45 126	485	2 125	8 600	55	108
Samhällsfastigheter	355	27 568	19 169	2 023	43 277	100	2 131	1 647	8	8
Kommersiella fastigheter	-	-	16 030	500	31 206	30	1 944	463	8	11
Bostadsrätter	1 510	104 550	-	6 930	66 288	-	-	5 131	51	78
Summa per kategori	6 032	360 513	35 199	19 760	49 935	615	2 110	15 841	122	205

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	3 070	193 230	22 676	12 084	55 969	283	2 222	9 626	71	139
Uppsala	1 854	99 775	11 825	4 890	43 817	209	2 074	4 002	39	49
Övrigt	1 108	67 508	698	2 786	40 847	123	1 943	2 213	12	17
Summa per geografi	6 032	360 513	35 199	19 760	49 935	615	2 110	15 841	122	205

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) Cirka 35 procent av hyresrätterna färdigställs Q4 2022 i en första etapp. 3) Projekt Segerdal delägs av Genova 50 procent och Redito 50 procent. I tabellen framgår endast det som motsvarar Genovas ekonomiska ägarandel. 4) Cirka 50 procent av hyresrätterna färdigställs Q4 2023 i en första etapp. 5) Avser hotellrum.

