

GENOVA

Bolagspresentation
Q2 2024

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. Genova har även utökat geografiska spridningen genom dotterföretaget Järngrinden som verkar i starka tillväxtmarknader i Västsverige

Översikt

9 460 Mkr¹⁾
Fastighetsvärde

339 Tkvm
Uthyrbar yta

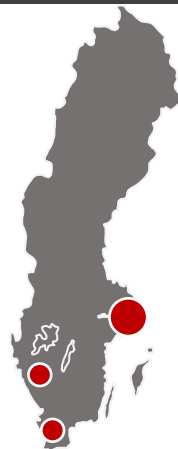
375 Mkr²⁾
Driftsöverskott

3 262,8 Mkr
Långsiktigt substansvärde
stamaktier
Motsvarande 71,53 kr/aktie

9 344
Antal byggrätter

535
Antal bostäder
under byggnation

Geografiskt fokus



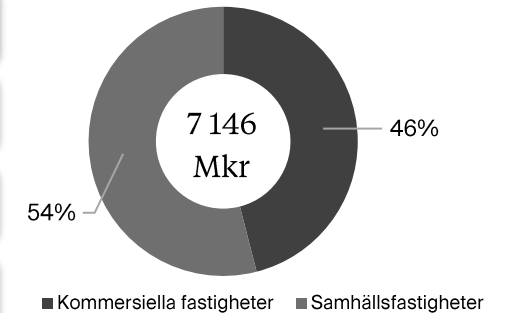
Förvaltningsfastigheter

7 146 Mkr
Fastighetsvärde

534 Mkr²⁾
Hyresvärde

339 Tkvm
Uthyrbar yta

80
Fastigheter



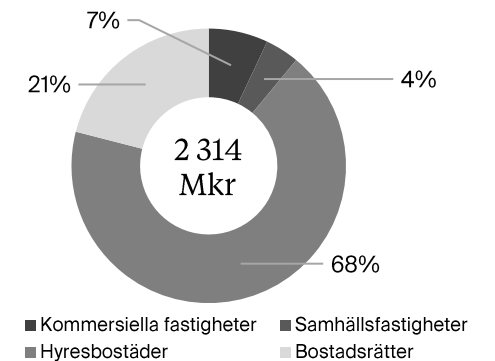
Projektutveckling

29 276 Mkr³⁾
Fastighetsvärde

70%⁴⁾
Egen förvaltning

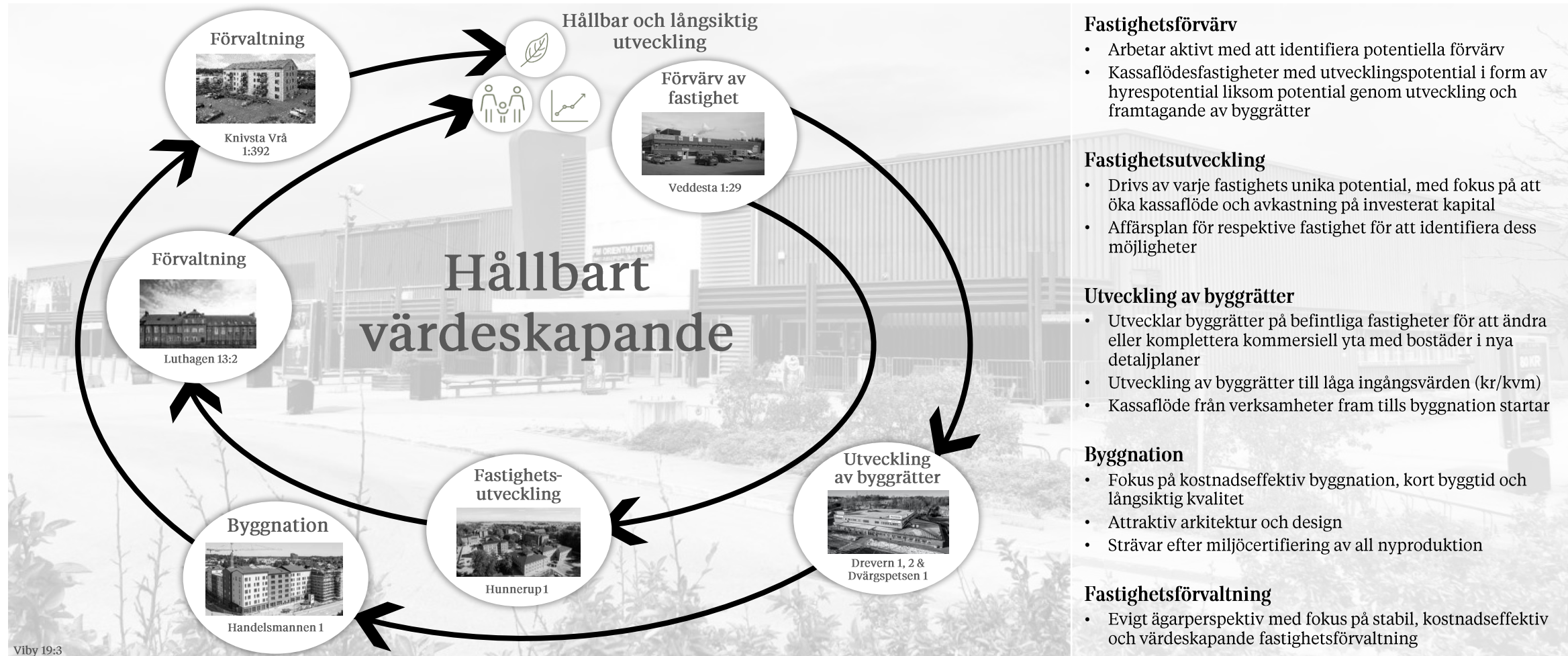
30%⁴⁾
Bostadsrätter

594 Tkvm
Uthyrbar yta



1) Varav pågående byggnation och planerade projekt om 2 314 Mkr. 2) Nuvarande intjäningskapacitet. 3) Bedömt fastighetsvärde vid färdigställande av pågående och planerade byggnationer, inkl. BRF. 4) Baserat på bedömt fastighetsvärde vid färdigställande.

Genovas affärsmodell



Operationell uppdatering

Finansiering

- I april emitterades ytterligare gröna seniora icke säkerställda obligationer om 150 Mkr. Emissionen skedde på initiativ av institutionella investerare. I samband med detta återköptes ytterligare cirka 60 Mkr hybridobligationer.
- Efter periodens utgång har ränteswapar om 700 Mkr tecknats med en genomsnittlig ränta om cirka 2,40 procent med en löptid om cirka 6 år.
- Efter periodens utgång har ett nytt grönt finansiellt ramverk fastställts med en second opinion från Sustainalytics.

Projektutveckling

- Under kvartalet har 77 hyresbostäder färdigställts i Norrtälje och hyresgästerna har flyttat in.
- Genovas pågående bostadsprojekt innebär att bolaget under året kommer att färdigställa närmare 320 hyresbostäder för egen långsiktig förvaltning, samtliga med miljöcertifiering enligt Svanen.
- Genova fortsätter att prioritera arbete med detaljplaner i byggrättsportföljen, vilket kommer skapa betydande värden för Genova som avses realiseras antingen genom egen projektutveckling eller via avyttringar av byggrätter framåt.

Avyttringar

- I juni delavyttrades två fastigheter i Norrtälje till ett nybildat joint venture där Genova är hälftenägare tillsammans med Nrep. Försäljningen skedde till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 1,3 Mdkr, vilket motsvarar bokförda värden.
- Efter periodens utgång avyttrades tre fastigheter i Uppsala och Upplands-Bro. Försäljningen skedde till ett underliggande fastighetsvärde om 121 Mkr, vilket översteg bokfört värde.



Kvarter Segerdal, Knivsta

Fokus 2024

Pågående byggnationer

Per Q2 2024 hade Genova 535 bostäder i pågående byggnation där ett flertal etapper kommer att färdigställas under 2024. Projekten förväntas bidra till en ökad intjäningsförmåga om 80 Mkr¹

Handelsmannen, Norrtälje

- 169 hyresbostäder med färdigställande etappvis under 2024

Segerdal, Knivsta

- 150 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

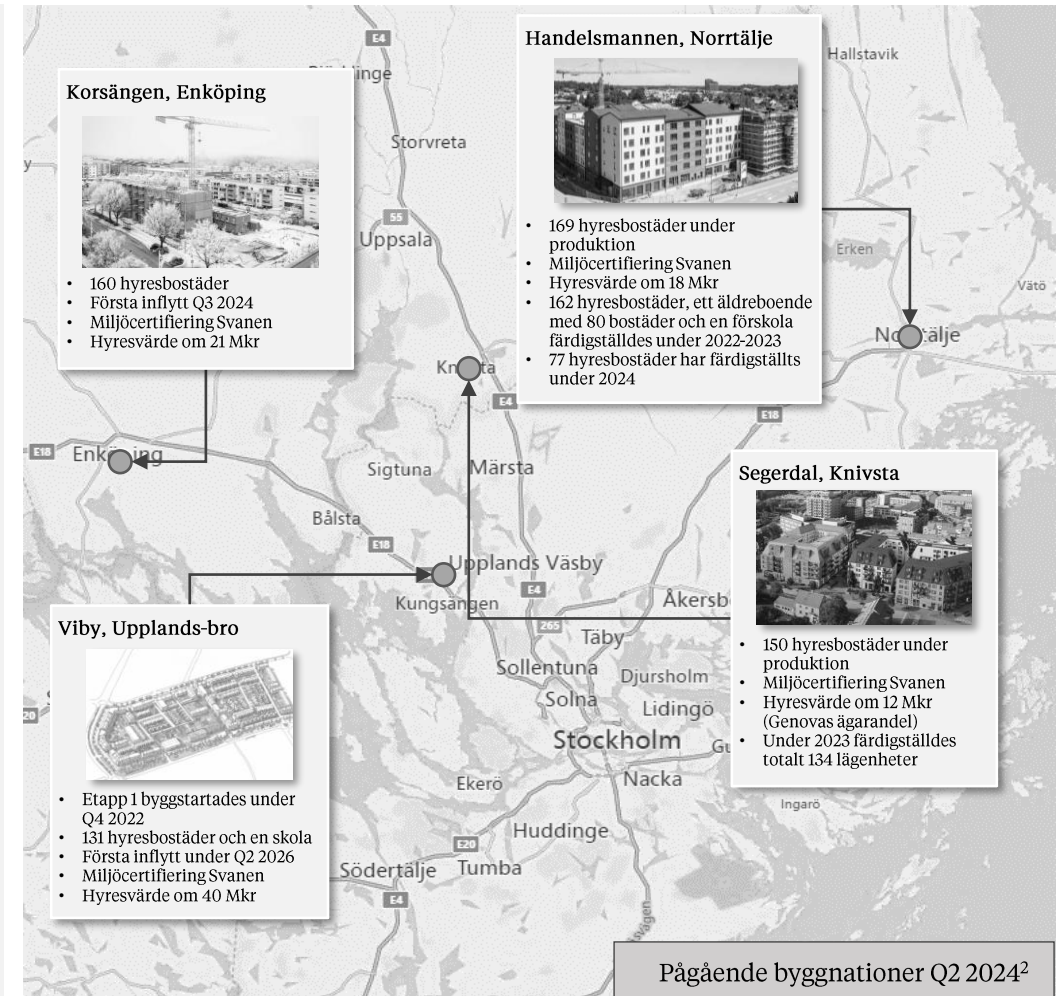
- 131 hyresbostäder samt en skola F-9 i Upplands-Bro i en första etapp

Apotea, Varberg

- Byggnation av Apoteas nya centrallager

Fokus framåt

- Våra pågående projekt med hyresbostäder i Norrtälje, Knivsta, Enköping och Upplands-Bro samt byggnation av Apoteas nya centrallager löper på enligt plan. Under första halvåret stod 77 hyresbostäder i Norrtälje klara och under andra halvåret färdigställs ytterligare närmare 320 hyresbostäder för egen långsiktig förvaltning, samtliga med miljöcertifiering enligt Svanen. Årshyran för de planerade tillträdena under andra halvåret uppgår till cirka 39 Mkr.
- Vårt arbete med detaljplaner i byggrättsportföljen fortsätter med syfte att skapa betydande värden för Genova. Vi fortsätter att prioritera arbete med detaljplaner i vår byggrättsportfölj, vilket kommer skapa betydande värden för Genova som vi avser realisera antingen genom egen projektutveckling eller via avyttringar av byggrätter framåt
- Förväntningarna om en sänkning av styrräntan under 2024 har stärkts, vilket ger förutsättningar för minskad press på fastighetsvärdena och lägre räntekostnader. Vårt arbete med att förbättra kapitalstruktur och likviditet fortsätter för att skapa bästa möjliga förutsättningar för verksamheten framåt. Genova står stabilt och utvecklingen visar att bolagets affärsidé med hållbart värdeskapande och långsiktighet fungerar.



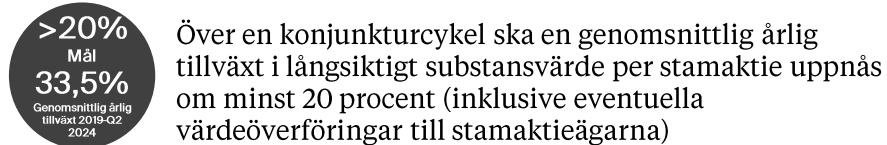
1) Avser helägda projekt. 2) Pågående byggnationer i Genovas regi, exkluderar byggnation som drivs av Genovas dotterföretag Järngrinden

Finansiella och operativa mål

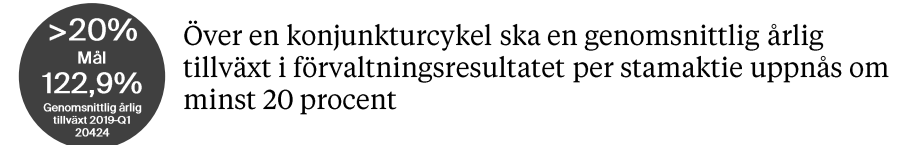
Genovas övergripande mål är att skapa värde för bolagets aktieägare. Värdeskapandet mäts över en konjunkturcykel som tillväxt i långsiktigt substansvärde och förvaltningsresultat per stamaktie

Finansiella mål

Långsiktigt substansvärde

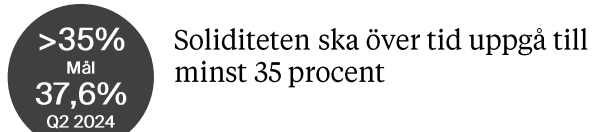


Förvaltningsresultat

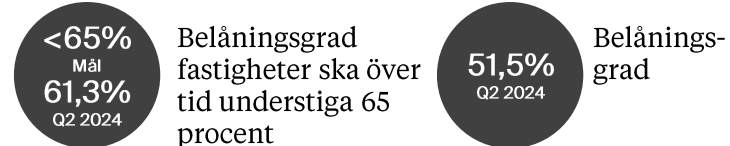


Målet är att substansvärdes- och förvaltningsresultatstillväxten ska skapas med en fortsatt stabil och god finansiell ställning och med ett balanserat finansiellt risktagande innebärande:

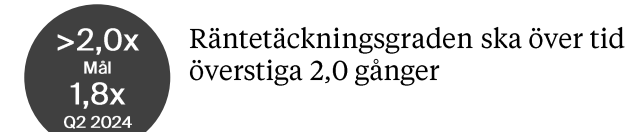
Soliditet



Belåningsgrad Fastigheter



Räntetäckningsgrad

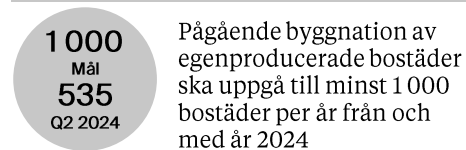


Operativa mål

Hysesintäkter



Pågående byggnation



Fastighetsvärde



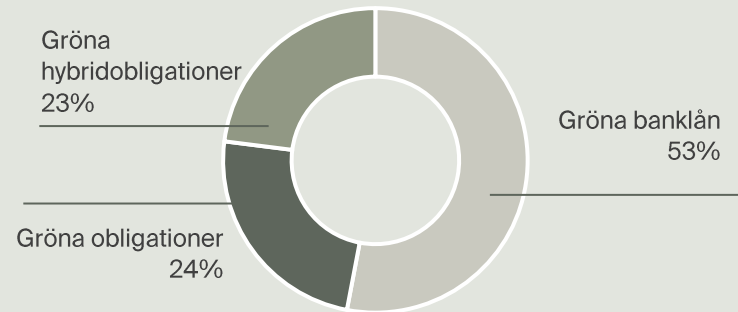
Utdelningspolicy

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

Hållbarhetsmål

Grön finansiering

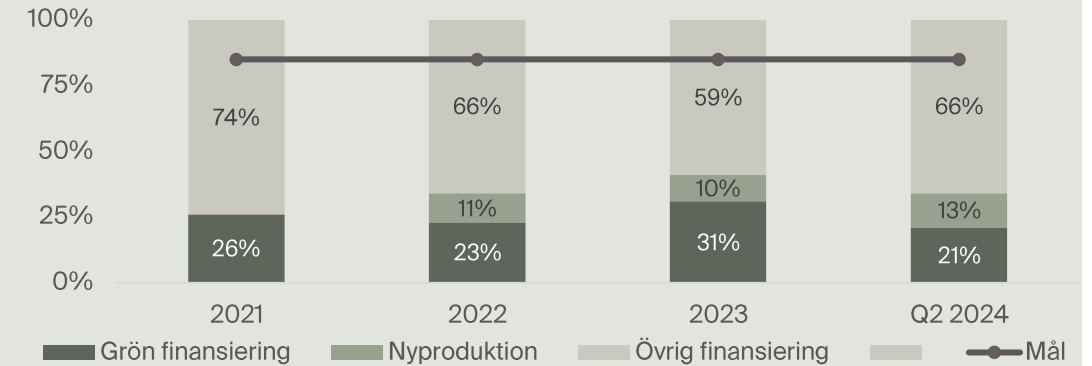
- Andelen grön finansiering avseende nyproduktion och förvaltningsfastigheter ska uppgå till 85 procent vid utgången av år 2023¹



Miljöcertifiering

Certifiering ²	Förvaltningsfastigheter				Totalt	Byggnation
	Certifierade	Pågående	Kvarstående/ Planerade	Pågående planarbete		Pågående
Svanen	2				2	3
Green Building	2				2	
Miljöbyggnad i Drift						
Silver	24	3			27	
Brons	1				1	
Certifieras ej				26	26	
Summa	29	3	0	26	58	3

Andel grön finansiering



Klimatmål

Utsläpp av växthusgaser (CO ₂ e)	2023	2022	2021
Scope 1	81,9	4,0	0,0
Scope 2 location-based	1 499,7	976,0	1 069,5
Scope 3			
Varav inköpta produkter och tjänster	94,0	30,0	160,9
Varav energirelaterade utsläpp ej inkluderade i Scope 1 och Scope 2	197,9	118,0	-
Varav tjänsteresor	67,5	30,0	46,2
Varav nedströms uthyrda tillgångar	547,3	81,0	140,6
Totalt	2 488,2	1 239,0	1 417,2
Biogena utsläpp av koldioxid	39,8	0,3	9,0

¹) Styrelsen kommer under 2024 att utvärdera och fatta beslut om nya mål. ²) En utvärdering om möjlig certifiering av Järngrindens förvaltningsfastigheter inleddes under 2023.



Finansiell utveckling

Resultaträkning

Mkr	Jan-jun 2024	Jan-jun 2023	Jul 2023- jun 2024	Jan-dec 2023
Hysesintäkter	262,1	254,5	510,6	503,0
Fastighetskostnader	-71,0	-68,0	-138,4	-135,4
Driftsöverskott	191,1	186,4	372,2	367,6
Centrala administrationskostnader, fastighetsförvaltning	-11,1	-11,5	-21,4	-21,8
Centrala administrationskostnader, projektutveckling	-18,1	-18,7	-34,9	-35,5
Resultat från andelar i joint ventures och intresseföretag	4,7	-18,6	6,9	-16,4
- varav värdeförändringar fastigheter	-0,8	-16,8	-11,3	-27,3
Finansnetto	-110,0	-113,5	-229,9	-233,3
Förvaltningsresultat	56,6	24,2	93,1	60,6
Resultat från nyproduktion	0,0	43,0	-3,0	40,0
Övriga rörelsekostnader	-4,0	-2,2	-13,0	-11,2
Värdeförändringar fastigheter	3,8	-302,9	-223,6	-530,3
Värdeförändringar derivat	18,5	36,3	-67,8	-50,0
Valutaförändringar fastigheter	2,0	19,5	-5,2	12,3
Resultat före skatt	77,0	-182,2	-219,5	-478,7
Inkomstskatt	-17,4	33,8	11,5	62,7
Summa totalresultat för perioden	59,6	-148,3	-208,0	-416,0

Nyckeltal

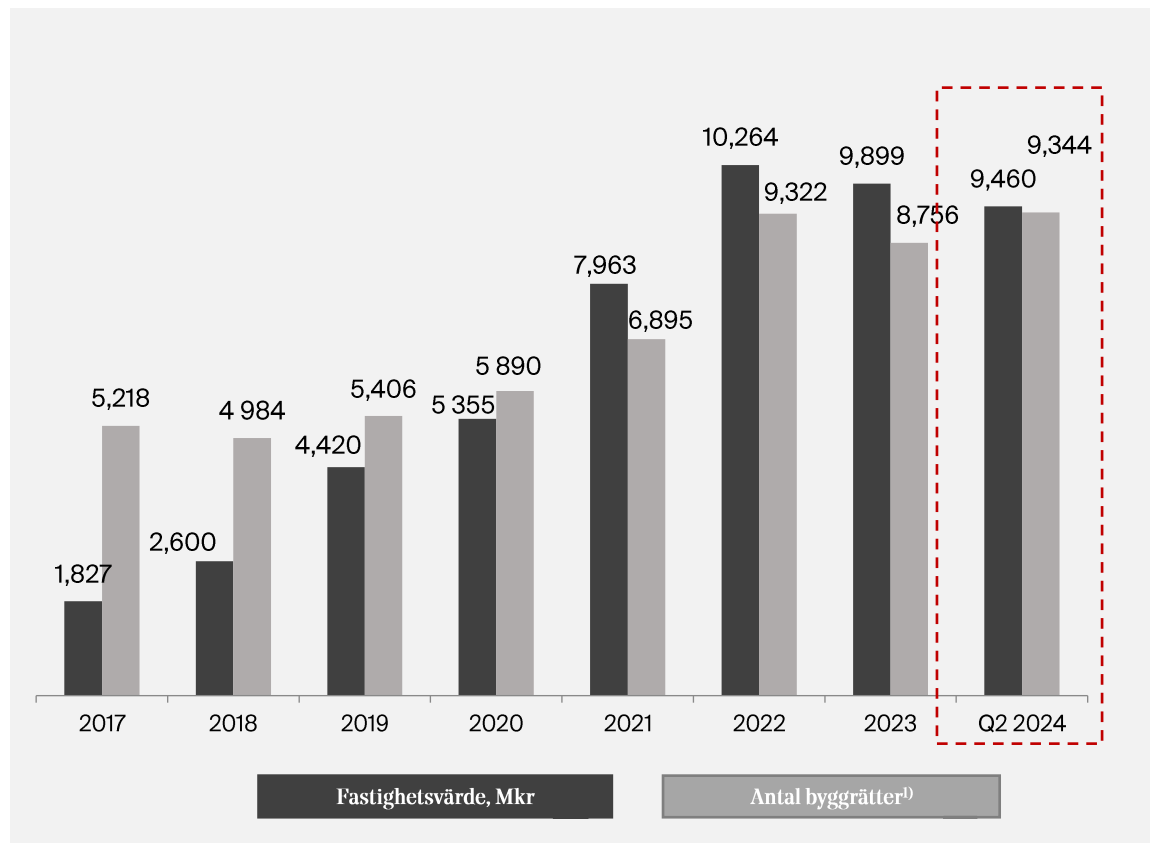
	Jan-jun 2024	Jan-jun 2023	Jul 2023- jun 2024	Jan-dec 2023
Hysesintäkter, Mkr	262,1	254,5	510,6	503,0
Driftnetto, Mkr	191,1	186,4	372,2	367,6
Förvaltningsresultat, Mkr	56,6	24,1	93,1	60,6
Förvaltningsresultat hänförligt till aktieägare per aktie, Kr	0,41	-0,33	-0,20	-0,49
Antal bostäder under byggnation, st	535	825	535	625
Antal färdigställda bostäder	90	181	198	289
Nettoinvestering, Mkr	214,5	142,2	190,6	118,3
Belåningsgrad, %	51,3	49,6	51,5	51,8
Belåningsgrad fastigheter, %	61,3	58,8	61,3	60,5
Soliditet, %	37,6	38,2	37,6	37,3
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,7	1,7	1,6
Långsiktigt substansvärde, Mkr	4 710,1	5 109,6	4 710,1	4 821,9
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare, Mkr	3 262,8	3 521,8	3 262,8	3 225,5
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare, kr per aktie	71,53	77,21	71,53	70,71

Balansräkning

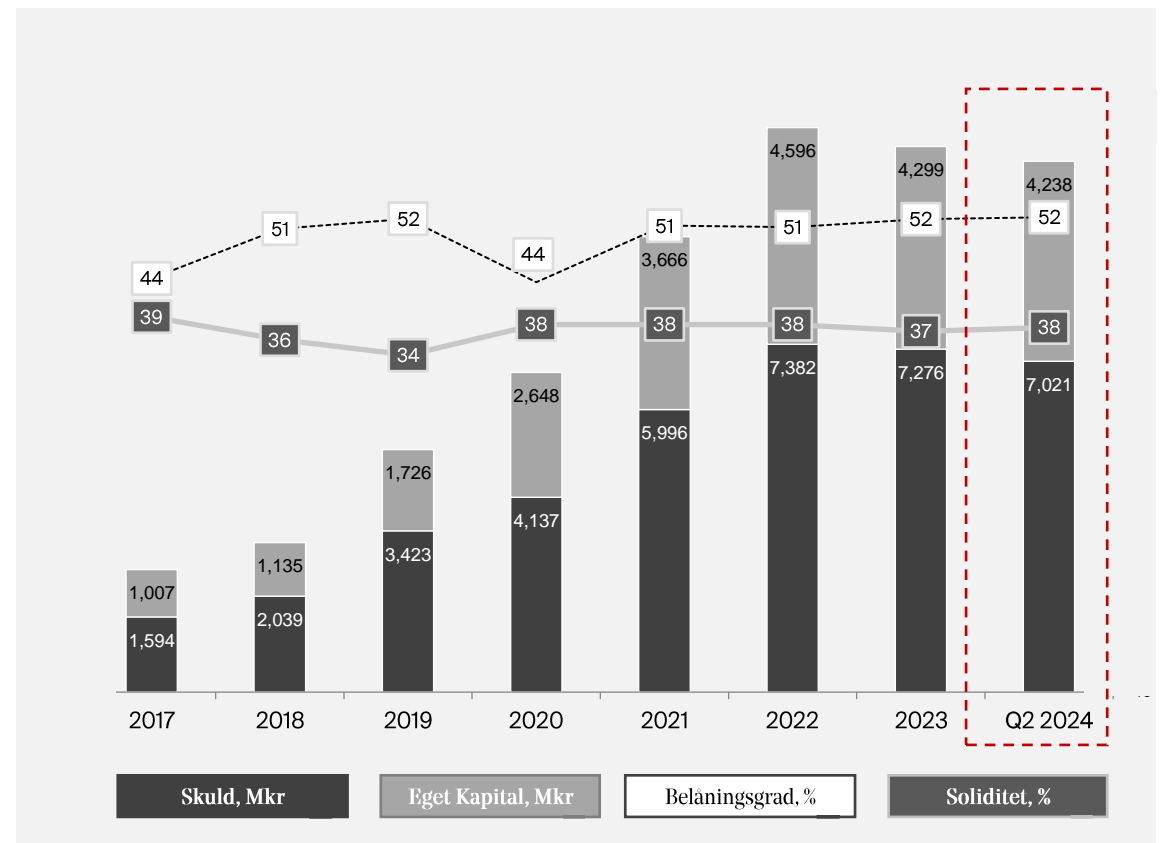
Mkr	2024 30 jun	2023 30 jun
Förvaltningsfastigheter	7 145,8	7 999,9
Pågående nyanläggningar	868,1	860,9
Projektfastigheter	1 446,2	1 219,3
Övriga anläggningstillgångar	1 278,4	1 194,0
Pågående bostadsprojekt	0,0	112,3
Likvida medel	283,6	374,0
Övriga omsättningstillgångar	237,1	317,4
Summa tillgångar	11 259,2	12 077,7
Eget kapital	4 238,2	4 613,0
Upplåning från kreditinstitut	6 083,4	6 365,1
Derivat	29,5	0,0
Uppskjutna skatteskulder	521,4	579,9
Övriga skulder	386,7	519,7
Summa skulder och eget kapital	11 259,2	12 077,7

Finansiell utveckling

Fastighetsvärde och antal byggrätter



Kapitalstruktur



¹⁾ CBRE:s marknadsvärdering per 30 juni 2024 av de framtida bedömda outnyttjade byggrätterna i Sverige som ingår i planerade projekt bedöms uppgå till cirka 3,6 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 juni 2024 har ett bokfört värde om cirka 2,3 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
6 084 Mkr¹⁾

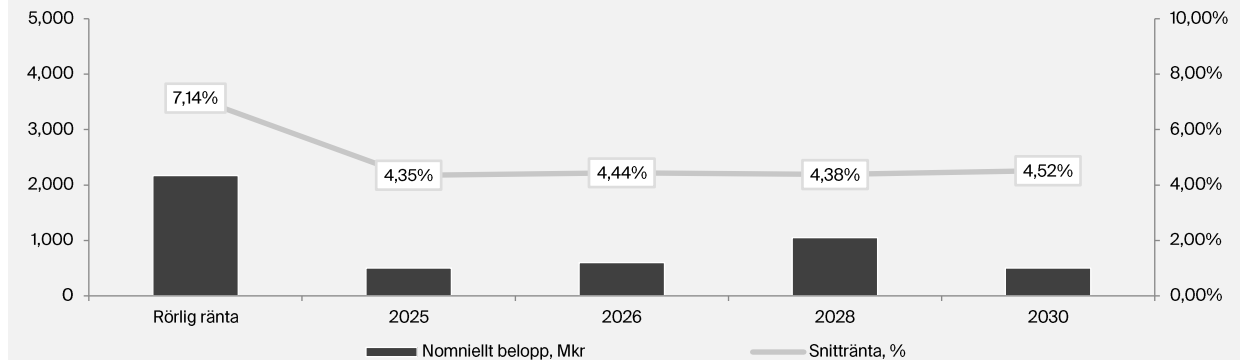
Genomsnittlig ränta²⁾
5,6 %

Genomsnittlig kapitalbindningstid
1,9 år

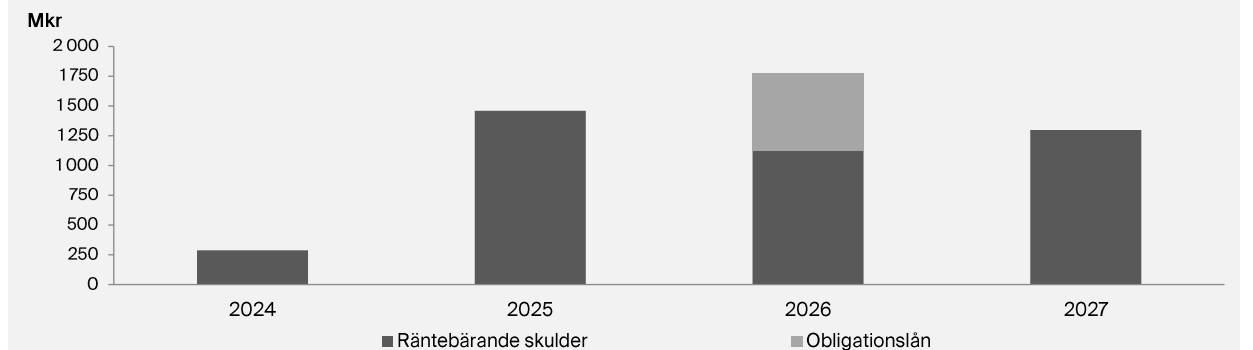
Tillgänglig likviditet, inklusive byggnadskreditiv
791 Mkr

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

Ränteförfall



Kreditförfall



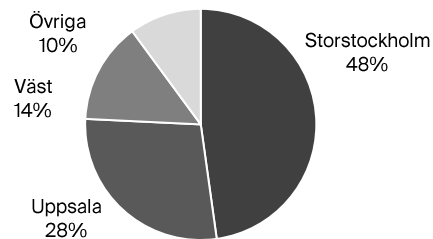
1) Inkluderar obligationslån om 650 Mkr (3m STIBOR + 5,95). 2) Genomsnittlig räntenivå är beräknad utifrån aktuella nivåer på dagsbasis per den 30 juni 2024 och beaktar ej genomsnitt över hela perioden. Byggnadskreditiv är exkluderade i den genomsnittliga räntan.

Fastighetsbeståndet

Fastigheter under förvaltning	Antal fastigheter	Uthyrbar yta		Fastighetsvärde		Hyresvärde		Uthyrningsgrad	Kontrakterad årshyra ²		Fastighetskostnader		Driftöverskott	
		Tkvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr		kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	
Per fastighetskategori¹														
Kommersiella fastigheter	49	182,1	3 314	18 204	263	1 445	91,0	239	-60	-331	179	983		
Samhällsfastigheter ³	31	157,0	3 832	24 412	271	1 727	94,3	256	-60	-383	196	1 246		
Summa per fastighetskategori	80	339,0	7 146	21 078	534	1 576	92,7	495	-120	-355	375	1 105		
Per geografi														
Storstockholm	33	141,8	3 415	24 084	239	1 688	93,7	224	-54	-380	171	1 203		
Uppsala	16	76,7	1 999	26 071	142	1 853	94,6	135	-33	-431	101	1 322		
Väst	24	83,9	1 011	12 055	91	1 081	90,1	82	-19	-223	63	751		
Övrigt	7	36,7	721	19 653	62	1 691	87,8	54	-15	-407	40	1 079		
Summa per geografi	80	339,0	7 146	21 078	534	1 576	92,7	495	-120	-355	375	1 105		
Pågående byggnation				868										
Planerade projekt				1 446										
Totalt enligt balansräkning				9 460										
Närliggande färdigställda byggnationer ⁴	2	17,2	97			39	100	39	-6	-375	33	1 892		
Totalt	82	356,2	9 557			573	93,2	534	-127	-356	407	1 143		
Fastigheter ägda via JV				1 356										

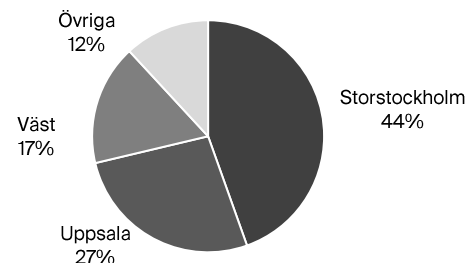
Fastighetsvärde förvaltningsfastigheter

Totalt fastighetsvärde: 7 146 Mkr



Hyresvärde

Totalt hyresvärde: 534 Mkr



Bedömd intjäningsförmåga per 30 juni 2024

(Mkr)	Förvaltningsfastigheter	Pågående byggnation	Summa
Hyresvärde	534	80	614
Vakans	-39	-	-39
Hyresintäkter	495	80	575
Fastighetskostnader	-120	-11	-131
Driftöverskott	375	69	444

1) Baserat på fastighetens huvudsakliga användning. 2) Ej beaktat avtagande hyresrabatter med ett aktuellt årsvärde på 5 Mkr. 3) Varav 155 hyresbostäder finns fördelat på åtta fastigheter. 4) Avser Korsängen och projekt Handelsmannen som kommer att vara färdigställda inom ett år. Fastighetsvärde vid färdigställande uppgår till 783 Mkr men per den 30 juni är 686 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
						Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad	Mkr
Handelsmannen 1 ²	Norrtälje	Hyresbostäder	Q4 2019	Q3 / Q4 2024	169	8 914	-	384	43 066	18	2 056	376	367	391
Segerdal ³	Knivsta	Hyresbostäder	Q4 2020	Q1 2025/Q4 2025	75	4 744	208	234	47 254	12	2 513	231	136	-
Korsängen	Enköping	Hyresbostäder	Q1 2021	Q3 2024	160	8 031	244	399	48 218	21	2 494	391	295	294
Viby, Etapp 1 ⁴	Upplands-bro	Hyresbostäder	Q4 2022	Q2 2026	131	8 728	1 693	483	46 375	25	2 444	374	45	101
Viby, Etapp 1 ⁴	Upplands-bro	Samhällsfastigheter	Q4 2022	Q2 2026	-	-	5 670	301	53 000	15	2 700	230	21	48
Apotea ⁵	Varberg	Kommersiellt ⁵	Q1 2024	Q1 2025	-	-	11 767	141	11 980	7	628	123	34	34
Summa pågående byggnationer					535	30 417	19 582	1 942	38 834	100	1 991	1 725	897	868

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	6 403	350 004	-	16 584	47 382	826	2 359	14 116	757	802
Samhällsfastigheter	185	14 415	15 751	1 318	43 704	71	2 345	1 155	56	56
Kommersiella fastigheter	-	-	14 944	507	33 959	30	2 154	481	101	101
Bostadsrätter	2 221	148 928	-	8 925	59 926	-	-	7 270	450	487
Summa per kategori	8 809	513 347	30 695	27 334	50 242	926	2 345	23 022	1 364	1 446

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	3 899	231 852	17 292	13 728	55 100	397	2 549	11 391	664	741
Uppsala	1 809	87 200	11 435	4 560	46 233	207	2 357	3 885	206	206
Väst	2 536	168 730	1 968	7 915	46 368	270	2 095	6 754	403	403
Övrigt	565	25 565	-	1 131	44 252	53	2 317	991	91	96
Summa per geografi	8 809	513 347	30 695	27 334	50 242	926	2 345	23 022	1 364	1 446

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 Handelsmannen 1 kommer att erhålla investeringsstöd om 130 Mkr vilket kommer att reducera den upparbetade investeringen. 3) 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. 4) Projekt Viby delägs av Genova 70 procent och K2A 30 procent. I tabellen framgår hela projektvärdet då projektet konsolideras i Genovas koncernredovisning 5) Avser byggnation av Apoteas nya centrallager i Varberg. I tabellen framgår endast det som motsvarar Järngrindens ekonomiska ägarandel om 39 procent.

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 Järngrinden redovisas enligt samma princip.