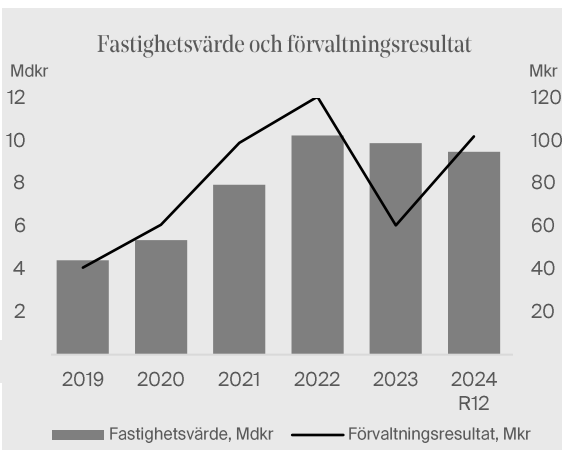


GENOVA

Bolagspresentation
Q3 2024

Genova i korthet

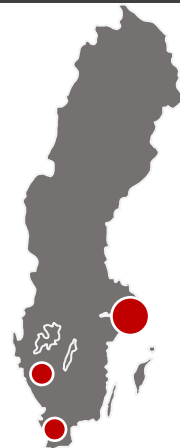
Med stor flexibilitet i verksamheten fokuserar Genova på de fastighetssegment där förutsättningarna för hållbar lönsam tillväxt bedöms som bäst. Grunden är Genovas breda erfarenhet och kompetens inom olika delar av fastighetsmarknaden och finansiering samt en dynamisk organisation. Fastighetsbeståndet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



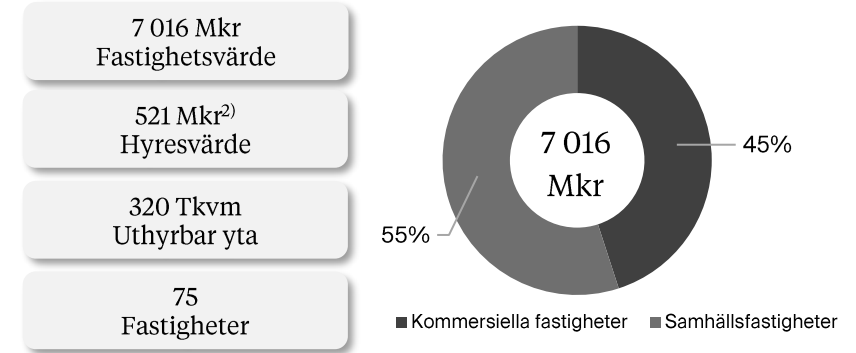
Översikt



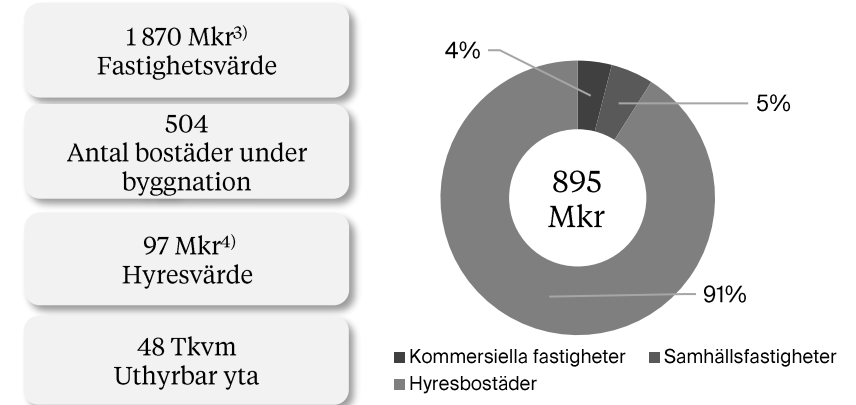
Geografiskt fokus



Förvaltningsfastigheter

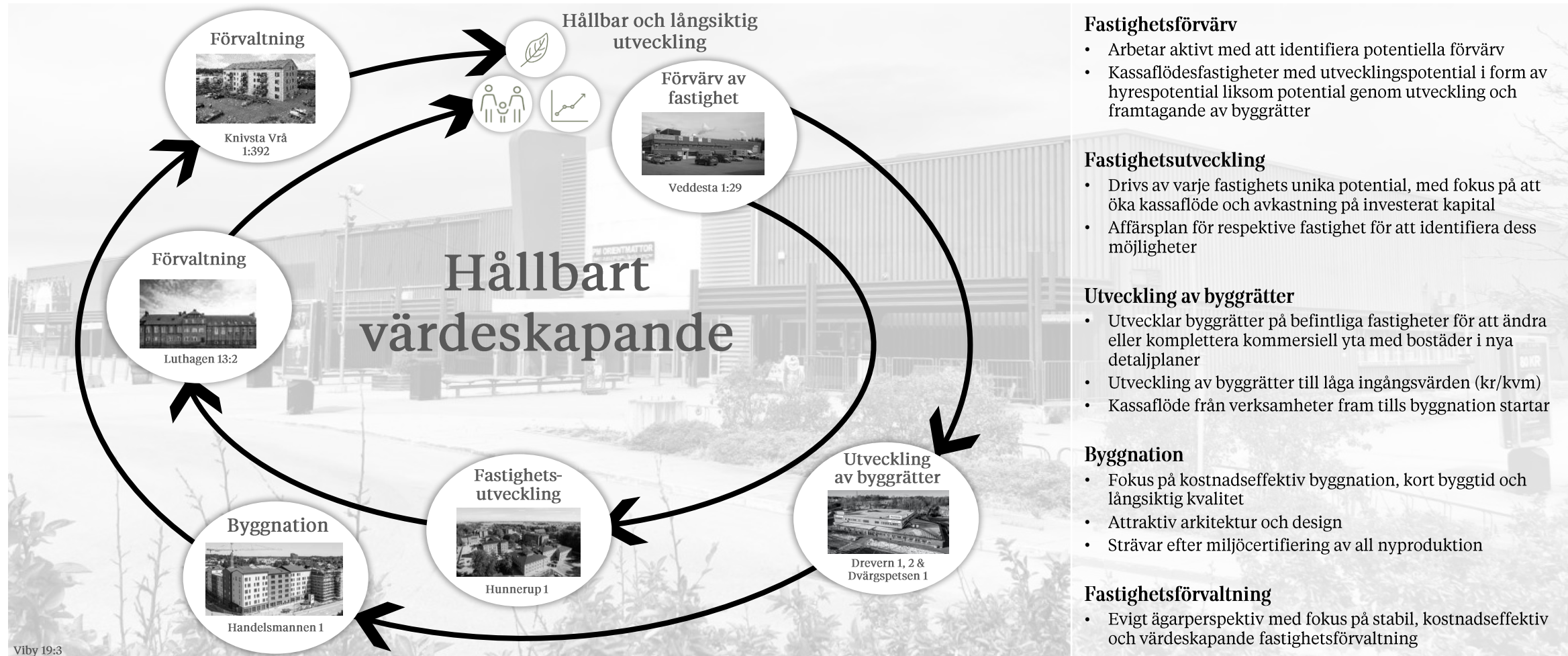


Pågående byggnation



1) Varav pågående byggnation och planerade projekt om 2 505 Mkr. 2) Nuvarande intjäningskapacitet. 3) Bedömt fastighetsvärde vid färdigställande av pågående byggnationer. 4) Inklusive delägda projekt.

Genovas affärsmodell



Fastighetsförvärv

- Arbetar aktivt med att identifiera potentiella förvärv
- Kassaflödesfastigheter med utvecklingspotential i form av hyrespotential liksom potential genom utveckling och framtagande av byggrätter

Fastighetsutveckling

- Drivs av varje fastighets unika potential, med fokus på att öka kassaflöde och avkastning på investerat kapital
- Affärsplan för respektive fastighet för att identifiera dess möjligheter

Utveckling av byggrätter

- Utvecklar 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 verksamheter fram tills byggnation startar

Byggnation

- Fokus på kostnadseffektiv byggnation, kort byggtid och långsiktig kvalitet
- Attraktiv arkitektur och design
- Strävar efter miljöcertifiering av all nyproduktion

Fastighetsförvaltning

- Evtigt ägarperspektiv med fokus på stabil, kostnadseffektiv och värdeskapande fastighetsförvaltning

Operationell uppdatering

Finansiering

- I augusti emitterades nya gröna obligationer om 450 Mkr med en rörlig ränta om 3m Stibor + 415 baspunkter med förfall i november 2027.
- I september frånträdde tre fastigheter i Uppsala och Upplands-Bro till ett underliggande fastighetsvärde om 121 Mkr, vilket översteg bokfört värde.
- Ränteswapar om 1 080 Mkr tecknades med en genomsnittlig ränta om cirka 2,3 procent med en genomsnittlig löptid om cirka 6 år.
- Ett nytt grönt finansiellt ramverk fastställdes med en second opinion från Sustainalytics.
- I september emitterades nya gröna hybridobligationer om 300 Mkr. Samtidigt återköptes hybridobligationer om 342 Mkr.
- I september uppdaterades Genovas strategi och mål. Samtidigt antogs en förändrad utdelningspolicy.
- Efter periodens utgång har Genova refinansierat banklån om cirka 3 200 Mkr, varav 350 Mkr utgörs av en revolverande kreditfacilitet och 75 Mkr utgörs av en checkräkningskredit. Refinansieringen stärker Genovas likviditet med närmare 100 Mkr och kassaflödet påverkas positivt med närmare 30 Mkr per år till följd av lägre amortering.

Projektutveckling

- Under kvartalet har 31 hyresbostäder färdigställt i Norrtälje och hyresgästerna har flyttat in.
- Genovas pågående bostadsprojekt innebär att bolaget under året kommer att färdigställa närmare 290 hyresbostäder 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.

Rekrytering

- Efter kvartalets utgång rekryterades Anna Barosen till den nyinrättade tjänsten som hållbarhetschef i Genova. Anna Barosen kommer att ingå i Genovas ledningsgrupp.



Project Korsängen, Enköping

Fokus 2024

Pågående byggnationer

Per Q3 2024 hade Genova 504 bostäder i pågående byggnation där ett flertal etapper kommer att färdigställas under 2024. Projekten förväntas bidra till en ökad intjäningsförmåga om 77 Mkr¹

Handelsmannen, Norrtälje

- 138 hyresbostäder med färdigställande etappvis under 2024

Segerdal, Knivsta

- 151 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

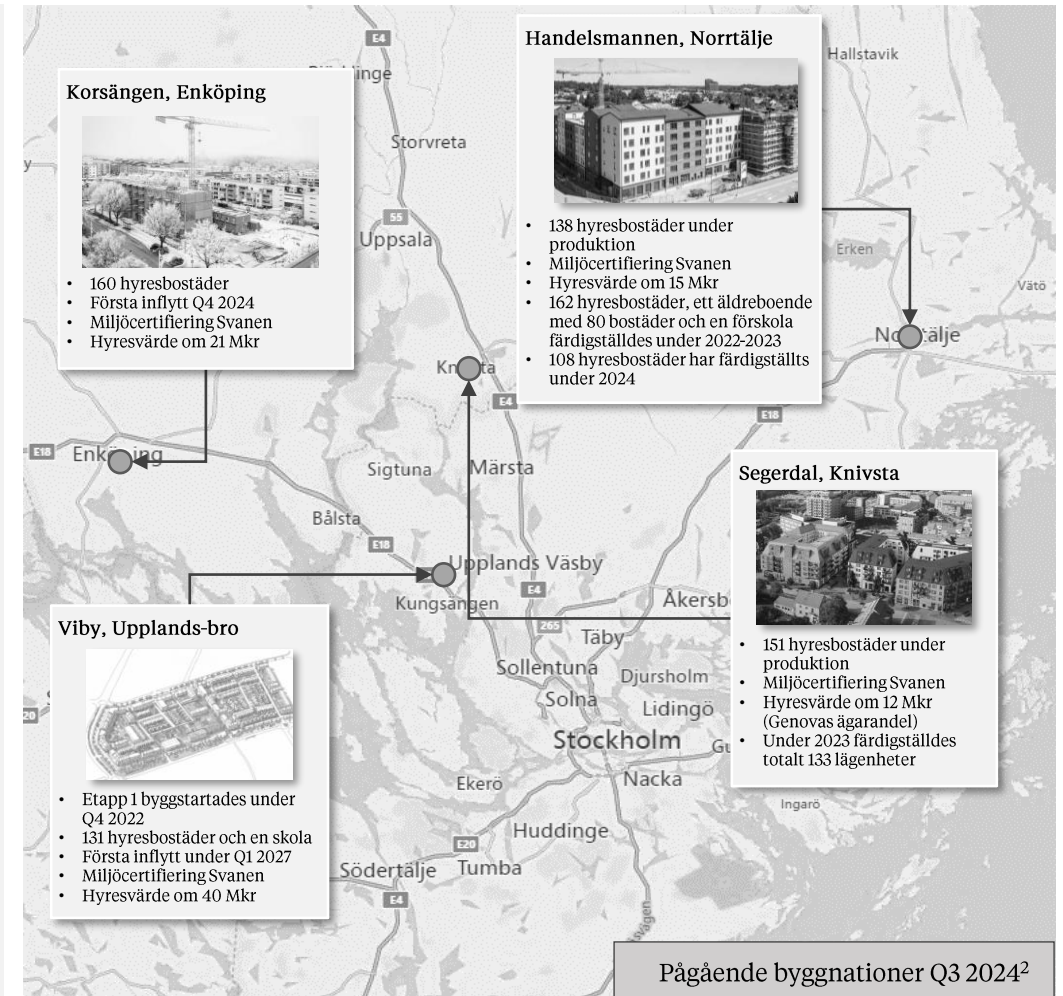
- 131 hyresbostäder samt en skola F-9 i Upplands-Bro i en första etapp

Apotea, Varberg

- Byggnation av Apoteas nya centrallager

Fokus framåt

- Styrelsen har uppdaterat Genovas strategi för att på ett bättre sätt tillvarata bolagets förmåga att löpande anpassa verksamheten genom att fokusera på de fastighetssegment som vid varje tidpunkt bedöms ge den bästa avkastningen. När tidigare operativa mål avseende projektvolym och fastighetsvärde nu tagits bort kan vi utvecklas mer flexibelt för att nå våra finansiella mål om tillväxt i förvaltningsresultat och substansvärde per aktie.
- Genovas mål är att från och med årsstämman 2025 lämna utdelning till aktieägarna som minst uppgår till en tredjedel av förvaltningsresultatet per år med kvartalsvis utbetalning, såvida bolagets finansiella ställning inte motiverar något annat.
- Genova ska fortsätta att växa lönsamt inom befintliga affärsområden; förvaltning, stadsutveckling, projektutveckling och fastighetstransaktioner. Inom projekt och stadsutveckling fortsätter arbetet med vår pågående byggnation av bostäder och lokaler i Norrtälje, Knivsta, Enköping och Upplands-Bro. Dock räknar vi med en mer begränsad volym av nystartade projekt framöver. Vad gäller fastighetstransaktioner bedömer vi att affärsmöjligheter som passar Genova kan komma att bli fler med den högre aktivitet vi ser i marknaden. Vi ska fortsätta växa med selektiva förvärv av fastigheter med potential för tillväxt i avkastning och utveckling av byggrätter.
- Genova har idag en betydande bygggrätsportfölj om närmare 600 tkvm. Vår avsikt är att i större utsträckning utvärdera försäljning av dessa och därmed realisera den starka värdeutveckling vi haft i bygggrätsportföljen. Frigjort kapital ska återinvesteras i högavkastande eller kassaflödesgenererande fastigheter med utvecklingspotential i syfte att stärka intjänning och kassaflöden.



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

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.

Finansiella mål

Långsiktigt substansvärde



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

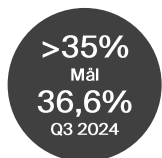
Målet är att substansvärdes- och förvaltningsresultattillväxten ska skapas med en fortsatt stabil och god finansiell ställning och med ett balanserat finansiellt risktagande innebärande:

Förvaltningsresultat



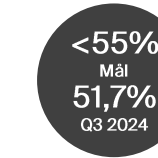
Uppnå en genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie (före utdelning) om minst 20 procent över en konjunkturcykel.

Soliditet



Soliditeten ska över tid uppgå till minst 35 procent.

Belåningsgrad Fastigheter



Belåningsgraden ska över tid understiga 55 procent.

Räntetäckningsgrad



Räntetäckningsgraden ska över tid överstiga 2,0 gånger.

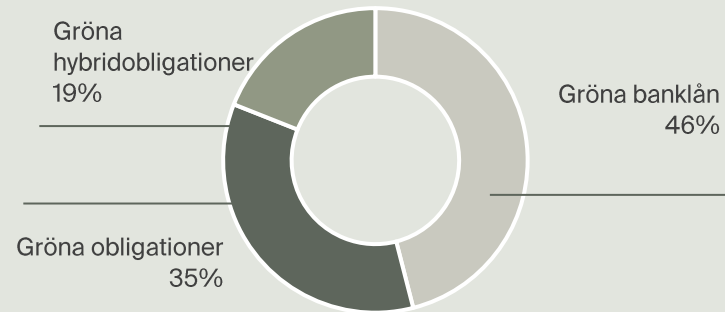
Utdelningspolicy

Styrelsen har beslutat om en förändrad utdelningspolicy, då det givet bolagets prognoser bedöms finnas löpande utrymme för utdelning till aktieägarna. Genovas målsättning är att från och med årsstämman 2025 lämna utdelning till aktieägarna som minst uppgår till en tredjedel av förvaltningsresultatet per år, såvida bolagets finansiella ställning inte motiverar något annat. Utdelningen ska utbetalas kvartalsvis.

Hållbarhetsmål

Grön finansiering

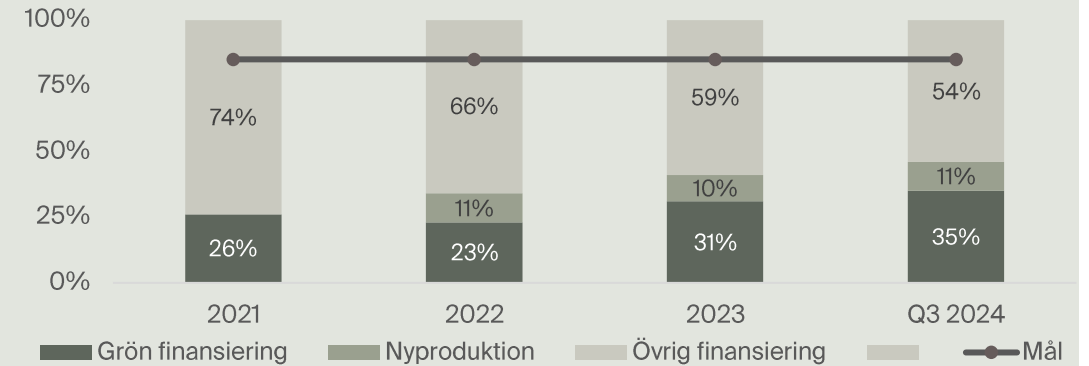
- Andelen grön finansiering avseende nyproduktion och förvaltningsfastigheter ska uppgå till 85 procent vid utgången av år 2023¹



Miljöcertifiering

Certifiering ²	Förvaltningsfastigheter				Totalt	Byggnation
	Certifierade	Pågående	Kvarstående/ Planerade	Pågående planarbete		Pågående
Svanen	3				3	3
Green Building	2				2	
Miljöbyggnad iDrift						
Silver	23	3			26	
Brons	1				1	
Certifieras ej				22	22	
Summa	29	3	0	22	54	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-sep 2024	Jan-sep 2023	Okt 2023- sep 2024	Jan-dec 2023
Hysesintäkter	382,7	377,1	508,6	503,0
Fastighetskostnader	-99,6	-96,5	-138,5	-135,4
Driftsöverskott	283,1	280,7	370,0	367,6
Centrala administrationskostnader, fastighetsförvaltning	-17,1	-17,5	-21,4	-21,8
Centrala administrationskostnader, projektutveckling	-27,9	-28,5	-34,9	-35,5
Resultat från andelar i joint ventures och intresseföretag	9,8	-15,5	9,0	-16,4
- varav värdeförändringar fastigheter	-1,4	-14,0	-14,7	-27,3
Finansnetto	-163,8	-176,6	-220,6	-233,3
Förvaltningsresultat	84,1	42,5	102,1	60,6
Resultat från nyproduktion	0,0	43,0	-3,0	40,0
Övriga rörelsekostnader	-4,4	-4,6	-11,0	-11,2
Värdeförändringar fastigheter	4,1	-368,3	-157,9	-530,3
Värdeförändringar derivat	-64,3	35,2	-149,5	-50,0
Valutaförändringar fastigheter	1,4	9,1	4,6	12,3
Resultat före skatt	20,9	-243,1	-214,7	-478,7
Inkomstskatt	-11,5	41,2	10,1	62,7
Summa totalresultat för perioden	9,4	-201,9	-204,6	-416,0

Nyckeltal

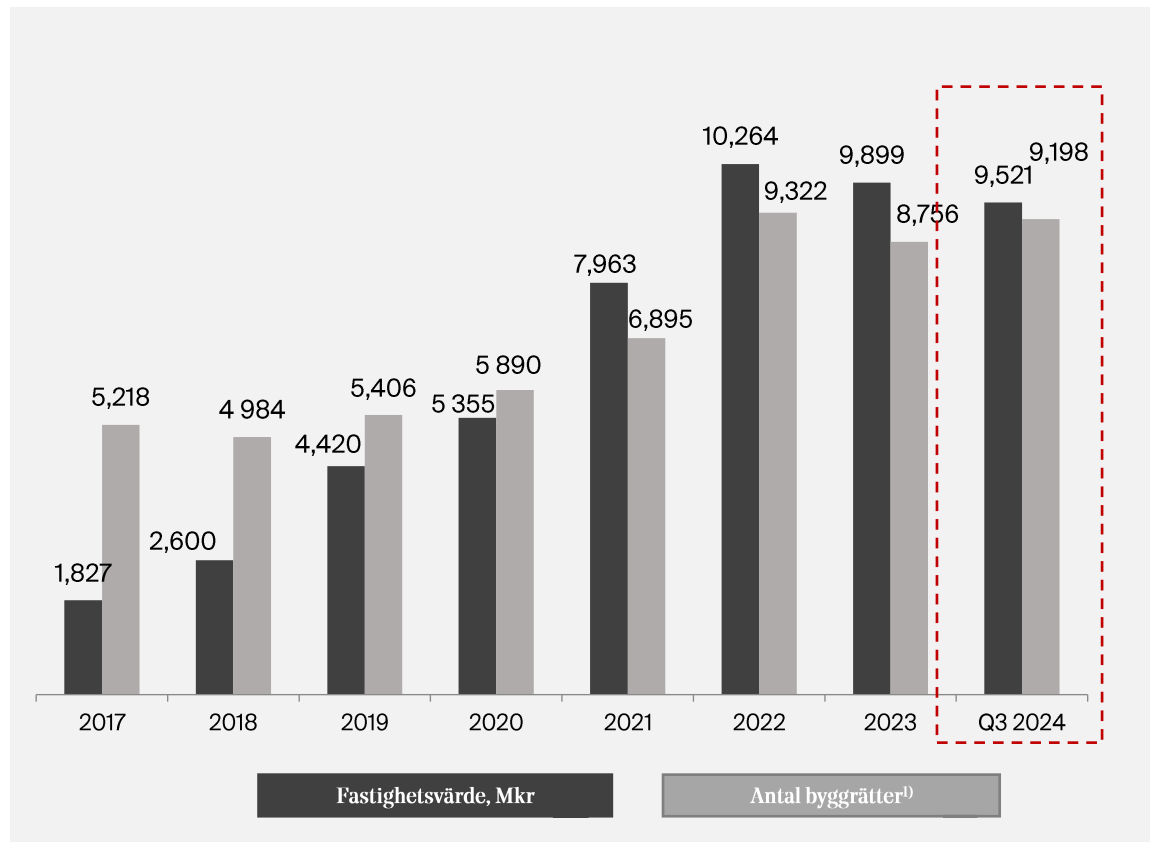
	Jan-sep 2024	Jan-sep 2023	Okt 2023- sep 2024	Jan-dec 2023
Hysesintäkter, Mkr	382,7	377,1	508,6	503,0
Driftsöverskott, Mkr	283,1	280,7	370,0	367,6
Förvaltningsresultat, Mkr	84,1	42,5	102,1	60,6
Förvaltningsresultat hänförligt till aktieägarna per aktie, kr	0,58	-0,40	0,49	-0,49
Nettoinvestering, Mkr	280,2	394,0	4,5	118,3
Belåningsgrad, %	51,7	50,0	51,7	51,8
Soliditet, %	36,6	36,3	36,6	37,3
Räntetäckningsgrad, ggr3	1,8	1,6	1,8	1,6
Långsiktigt substansvärde, Mkr	4 647,8	4 984,0	4 647,8	4 821,9
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare, Mkr	3 249,3	3 396,4	3 249,3	3 225,5
Totalt antal utestående aktier, tusental	45 613	45 613	45 613	45 613,0
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare per aktie, kr	71,24	74,46	71,24	70,71

Balansräkning

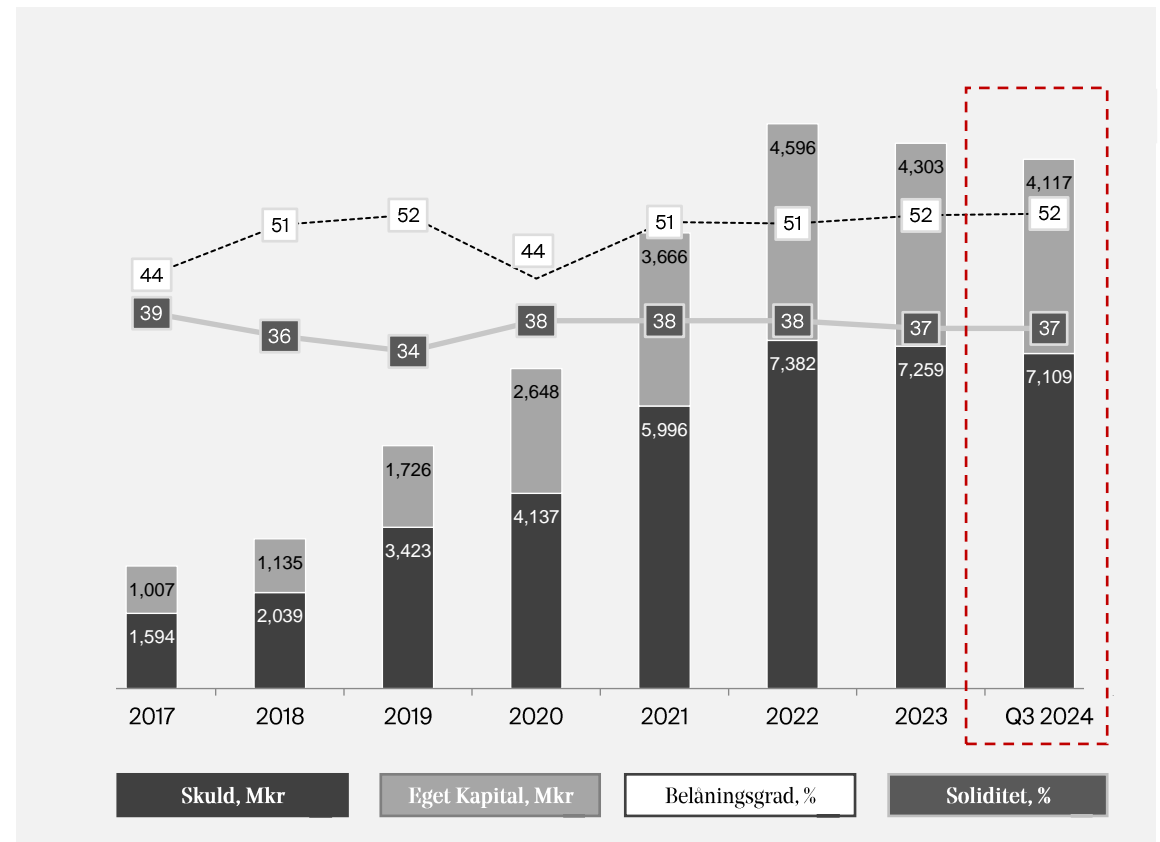
Mkr	2024 30 sep	2023 30 sep
Förvaltningsfastigheter	7 015,9	7 955,6
Pågående nyanläggningar	894,5	1 012,4
Projektfastigheter	1 610,9	1 258,8
Övriga anläggningstillgångar	1 235,1	1 214,8
Pågående bostadsprojekt	0,0	123,3
Likvida medel	242,7	669,0
Övriga omsättningstillgångar	219,1	252,3
Summa tillgångar	11 218,1	12 486,1
Eget kapital	4 109,5	4 537,6
Upplåning från kreditinstitut	6 040,8	6 916,1
Derivat	112,7	0,0
Uppskjutna skatteskulder	501,9	572,8
Övriga skulder	453,3	459,6
Summa skulder och eget kapital	11 218,1	12 486,1

Finansiell utveckling

Fastighetsvärde och antal byggrätter



Kapitalstruktur



¹⁾ CBRE:s marknadsvärdering per 30 september 2024 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 per 30 september 2024 har ett bokfört värde om cirka 2,5 Mdkr. Det innebär att övertärdet i koncernens byggrättsportfölj bedöms uppgå till cirka 1,3 Mdkr vid rapportperiodens utgång.

Finansiell utveckling

Finansiering i sammandrag

Räntebärande skulder
6 041 Mkr¹⁾

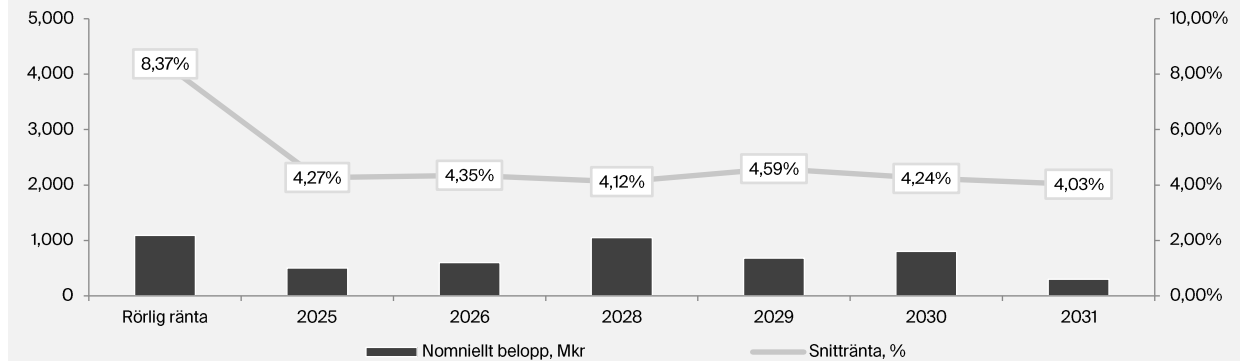
Genomsnittlig ränta²⁾
5,2 %

Genomsnittlig kapitalbindningstid
1,9 år

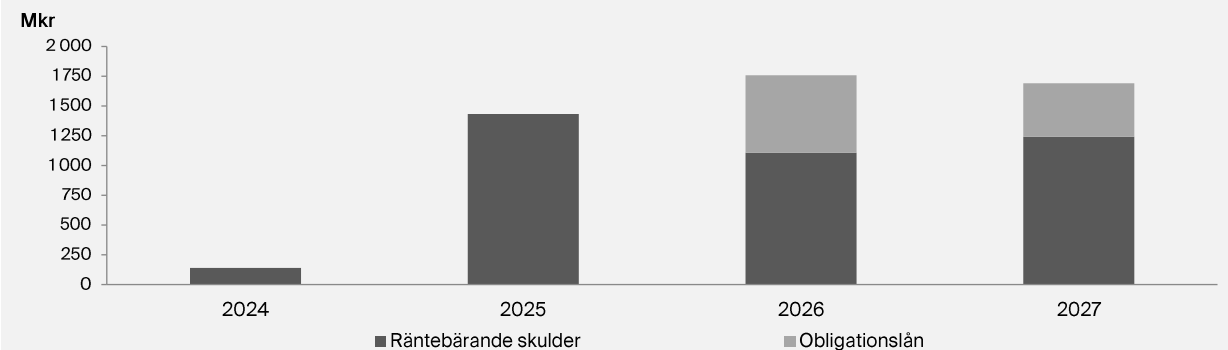
Tillgänglig likviditet, inklusive byggnadskreditiv
1 111 Mkr

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

Ränteförfall



Kreditförfall



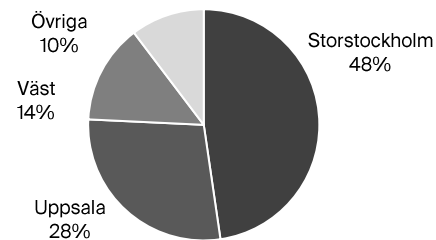
1) 650 Mkr avser obligation med kreditmarginal 5,95 procent och 450 Mkr avser obligation med kreditmarginal 4,50 procent. 2) Genomsnittlig räntenivå är beräknad utifrån aktuella nivåer på dagsbasis per den 30 september 2024 och beaktar ej genomsnitt över hela perioden.

Fastighetsbeståndet

Fastigheter under förvaltning	Antal fastigheter	Uthyrbar yta		Fastighetsvärde		Hyresvärde		Uthyrningsgrad	Kontrakterad årshyra ²	Fastighetskostnader		Driftöverskott	
		Tkvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	%			Mkr	Mkr	kr/kvm	Mkr
Per fastighetskategori¹													
Kommersiella fastigheter	45	172,5	3 133	18 158	252	1 460	90,5	228	-58	-334	170	988	
Samhällsfastigheter ³	30	147,3	3 883	26 369	269	1 826	96,2	259	-59	-398	200	1 359	
Summa per fastighetskategori	75	319,8	7 016	21 939	521	1 629	93,5	487	-116	-363	371	1 159	
Per geografi													
Storstockholm	31	136,3	3 346	24 543	235	1 721	93,5	219	-52	-383	167	1 227	
Uppsala	14	74,3	1 969	26 495	139	1 870	94,5	131	-32	-433	99	1 334	
Väst	23	72,4	977	13 486	85	1 177	95,6	81	-17	-234	64	891	
Övrigt	7	36,7	724	19 724	62	1 691	87,8	54	-15	-407	40	1 079	
Summa per geografi	75	319,8	7 016	21 939	521	1 629	93,5	487	-116	-363	371	1 159	
Pågående byggnation			895										
Planerade projekt			1 611										
Totalt enligt balansräkning			9 521										
Närliggande färdigställda byggnationer ⁴	2	15,5	1		36	2 321	100	36	-6	-375	30	1 946	
Totalt	77	335,3	9 522		557	1 661	93,9	523	-122	-365	401	1 195	
Fastigheter ägda via JV			1 360										

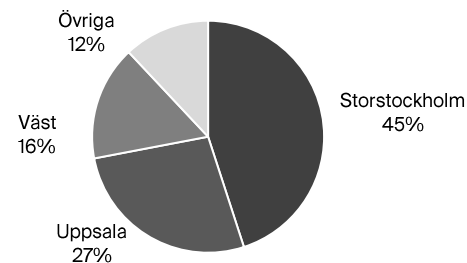
Fastighetsvärde förvaltningsfastigheter

Totalt fastighetsvärde: 7 016 Mkr



Hyresvärde

Totalt hyresvärde: 521 Mkr



Bedömd intjäningsförmåga per 30 september 2024

(Mkr)	Förvaltningsfastigheter	Pågående byggnation	Summa
Hyresvärde	521	77	598
Vakans	-34	-	-34
Hyresintäkter	487	77	564
Fastighetskostnader	-116	-10	-126
Driftöverskott	371	67	438

1) Baserat på fastighetens huvudsakliga användning. 2) Ej beaktat avtagande hyresrabatter med ett aktuellt årsvärde på 6,7 Mkr. 3) Varav 186 hyresbostäder finns fördelat på åtta fastigheter. 4) Avser projekt Korsängen och Handelsmannen som kommer att vara färdigställda inom ett år. Fastighetsvärde vid färdigställande uppgår till 710 Mkr, men per den 30 september är motsvarande 709 Mkr upptaget i balansräkningen under pågående nyanläggningar. Upptaget värde i balansräkningen för projekt Handelsmannen kommer att reduceras vid färdigställande motsvarande beloppet för investeringsstöd om 130 Mkr.



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	Q4 2024	138	7 244	-	312	43 066	15	2 123	306	302	382
Segerdal ³	Knivsta	Hyresbostäder	Q4 2020	Q1 2025/Q4 2025	75	4 744	208	234	47 254	12	2 513	232	151	0
Korsängen	Enköping	Hyresbostäder	Q1 2021	Q4 2024	160	8 031	244	399	48 218	21	2 494	396	325	328
Viby, Etapp 1 ⁴	Upplands-bro	Hyresbostäder	Q4 2022	Q1 2027	131	8 728	1 693	483	46 375	25	2 444	374	47	104
Viby, Etapp 1 ⁴	Upplands-bro	Samhällsfastigheter	Q4 2022	Q1 2027	-	-	5 670	301	53 000	15	2 700	230	22	49
Apotea ⁵	Varberg	Kommersiellt	Q1 2024	Q1 2025	-	-	11 767	141	11 980	7	628	123	32	32
Summa pågående byggnationer					504	28 747	19 582	1 870	38 687	97	1 999	1 660	879	895

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	6 228	340 004	-	16 064	47 247	800	2 354	13 722	821	865
Samhällsfastigheter	185	14 415	15 751	1 318	43 704	71	2 345	1 155	58	58
Kommersiella fastigheter	-	-	14 944	507	33 959	30	2 004	481	102	103
Bostadsrätter	2 281	152 678	-	9 217	60 369	-	-	7 441	548	586
Summa per kategori	8 694	507 097	30 695	27 107	50 404	901	2 340	22 799	1 529	1 611

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	3 959	235 602	17 292	14 020	55 440	397	2 549	11 560	821	865
Uppsala	1 634	77 200	11 435	4 040	45 583	181	2 332	3 492	58	58
Väst	2 536	168 730	1 968	7 915	46 368	270	2 095	6 756	102	103
Övrigt	565	25 565	-	1 131	44 252	53	2 317	991	548	586
Summa per geografi	8 694	507 097	30 695	27 107	50 404	901	2 340	22 799	1 529	1 611

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 projektets 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) Det bokförda värdet för Handelsmannen 1 kommer att reduceras vid färdigställande motsvarande beloppet för investeringsstöd om 130 Mkr. 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.