



GENOVA

*Q3 2021*

## **Bolagspresentation**

Genova Property Group AB (publ)

Stockholm

# Innehåll

1

Introduktion

2

Operationell och finansiell  
uppdatering

3

Appendix



---

# INTRODUKTION

1



# Genova i korthet

## Per Q3 – 2021

### Översikt

7 555 Mkr<sup>1)</sup>  
Fastighetsvärde

251 820 kvm  
Uthyrbar yta

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

3 714 Mkr  
Långsiktigt substansvärde  
2 936 Mkr  
Långsiktigt substansvärde  
stamaktier

6 867 St  
Byggrätter

863 St<sup>3)</sup>  
Bostäder under  
byggnation

### Geografiskt fokus



### Fastighetsportföljen

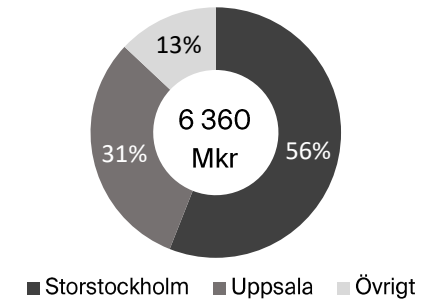
6 360 Mkr  
Fastighetsvärde

379 Mkr<sup>2)</sup>  
Hyresvärde

251 820 kvm  
Uthyrbar yta

53 St  
Fastigheter

#### Förvaltningsfastigheter



### Projektutveckling

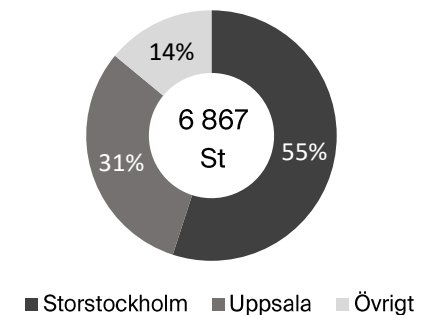
22 022 Mkr<sup>4)</sup>  
Fastighetsvärde

69%<sup>5)</sup>  
Egen förvaltning

31%<sup>5)</sup>  
Bostadsrätter

448 834 kvm  
Uthyrbar yta

#### Byggrätter

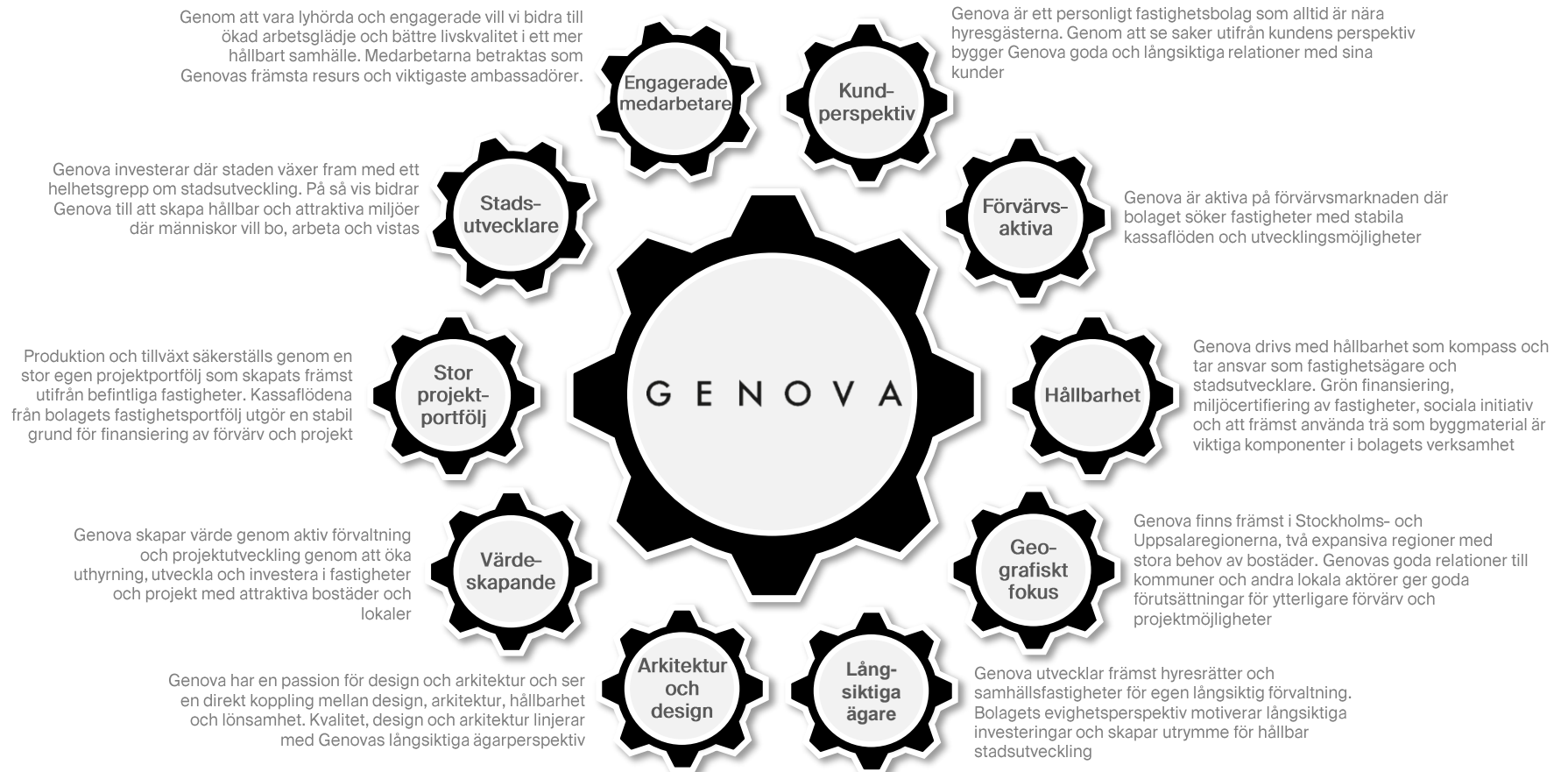


1) Inkluderar förvaltnings- och projekteringsfastigheter samt pågående nyanläggningar. 2) Nuvarande intjäningskapacitet. 3) Inklusive 40 hotellrum. 4) Bedömt fastighetsvärde vid färdigställande av pågående och planerade byggnationer, inkl. BRF. 5) Baserat på bedömt fastighetsvärde vid färdigställande

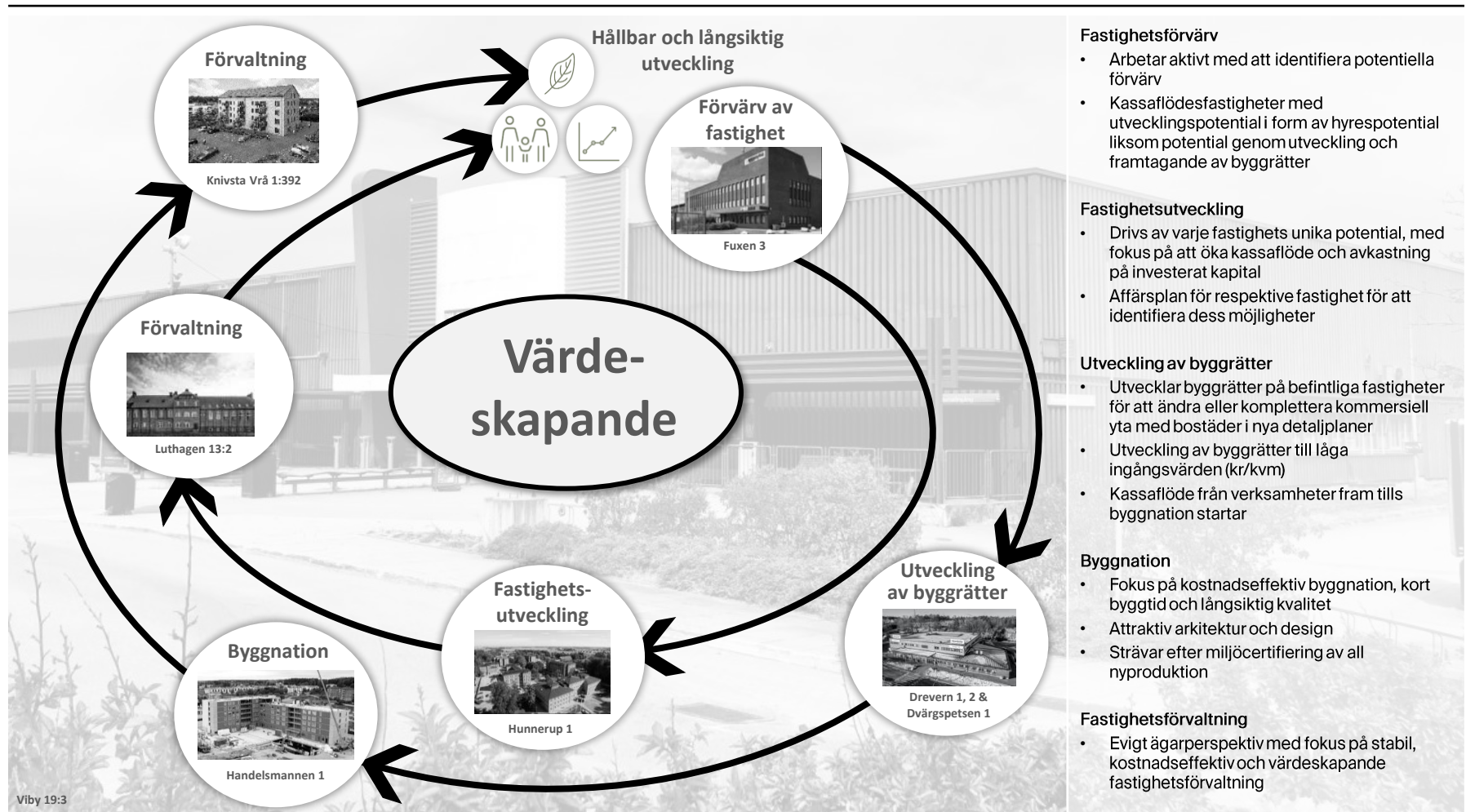


# Genova – det personliga fastighetsbolaget

## Genovas hörnstenar



# Genovas affärsmodell



---

OPERATIONELL OCH  
FINANSIELL  
UPPDATERING

2



# 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<sup>1)</sup>



Över en konjunkturcykel ska en genomsnittlig årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per stamaktie uppnås om minst 20 procent (inklusive eventuella värdeöverföringar till stamaktieägarna)

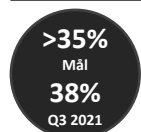
### Förvaltningsresultat<sup>2)</sup>



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

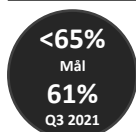
Målet är att substansvärdes- och förvaltningsresultatstillväxten ska skapas med en fortsatt stabil och god finansiell ställning och med ett balanserat finansiellt risktagande innebärande att:

### Soliditet



Soliditeten ska över tid uppgå till minst 35 procent

### Belåningsgrad



Belåningsgraden ska över tid understiga 65 procent

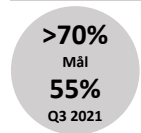
### Räntetäckningsgrad



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 hyresintäkter 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

## 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 förvaltningsresultatet hänförligt till stamaktier. Utdelning på preferensaktier ska ske enligt bolagsordningens bestämmelser

1) Långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägarna har minskat med 80 mkr med anledning av föreslagen inlösen av utestående preferensaktier. 2) Tillförda aktier vid nyemission under 2020 och 2021 ej medräknade vid beräkning av årlig tillväxt per stamaktie. F.r.o.m. Q4 2020 har valutakurseffekter brutits ut ur förvaltningsresultatet och redovisas på egen rad i resultaträkningen där jämförelsesiffror räknats om. 3) Inklusive 40 hotellrum.





# Operationell uppdatering

## Per Q3 – 2021

### Kommentarer

- I augusti blev Genova partner till Läxhjälpen där Genova kommer att stötta stiftelsen monetärt under en treårsperiod
- I september tecknades avtal om förvärv av 50 procent av aktierna i fastighets- och projektutvecklingsbolaget Järngrinden AB för 562,5 Mkr, varav 275 Mkr erläggs genom ett kapitaltillskott i form av en nyemission i Järngrinden och 287,5 Mkr i form av direktförvärv av befintliga aktier från Järngrindens huvudägare. Förvärvet inkluderar även två köpoptioner att förvärva ytterligare 50 procent av aktierna om fem respektive sju år
- I samband med förvärvet av 50 procent av aktierna i Järngrinden genomförde Genova en riktad nyemission av 2,4 miljoner nya stamaktier till en teckningskurs om 120 kronor per stamaktie, riktad till institutionella investerare, i syfte att delfinansiera förvärvet. Genom den riktade nyemissionen tillfördes Genova 288 Mkr före avdrag för kostnader. Nyemissionen har utökat Genovas ägarbas med ett antal svenska och internationella institutionella investerare
- I augusti och oktober emitterade Genova ytterligare gröna seniora icke säkerställda obligationer om 250 respektive 100 Mkr med löptid till den 9 september 2024 och ändrade obligationsvillkoren för utestående seniora icke säkerställda obligationer 2024. Det utestående ramverket om 750 Mkr har därmed använts i sin helhet
- I juli tecknades ett nytt hyresavtal med Cytiva på två år avseende 2 000 kvm i fastigheten Boländerna 9:11 i Uppsala. Årligt hyresvärde uppgår till cirka 2,1 Mkr
- Därtill har Genova under oktober hyrt ut närmare 7 000 kvm i fastigheten Söderhällby 1:9 i Uppsala med ett årligt hyresvärde om cirka 8,3 Mkr. Fastigheten förvärvades i maj 2021 som en projektfastighet om totalt cirka 14 000 kvm uthyrbar yta för lager och logistik. Projektet bedöms vara färdigställt under Q2 2022 och uthyrningsarbetet fortsätter att löpa parallellt med byggnationen
- I oktober meddelade Genova att bolaget tar ett helhetsgrepp för den planerade utvecklingen av en ny stadsdel i Skarpnäck. Genova äger sedan tidigare två fastigheter i Skarpnäck och har nu tecknat ett strategiskt viktigt markanvisningsavtal med Stockholm Stad för att utöka byggrätten. Genova planerar för närmare 500 bostäder i området och den framtida bedömda byggrätten uppgår efter markanvisningen till cirka 42 000 kvm ljus BTA

### Förvärv och tillträden under Q3

#### Uppsala (Kvarngärdet 63:2-4)



- Underliggande fastighetsvärde om 97 Mkr
- Hyresvärde om 8,1 Mkr per år

#### Uppsala (Söderhällby 1:9)



- Underliggande fastighetsvärde om 210 Mkr
- Förväntat hyresvärde om 16,8 Mkr per år

#### Borås m.fl (50% av aktierna i Järngrinden)



- 50% av aktierna i Järngrinden till ett pris om 562,5 Mkr
- Två köpoptioner att förvärva ytterligare 50% av aktierna inom fem respektive sju år

#### Täby (Fuxen 3)



- Underliggande fastighetsvärde om 92 Mkr
- Hyresvärde om 6,2 Mkr per år



# Fokus resterande 2021

## Pågående byggnationer

Den 30 sep 2021 hade Genova 863 bostäder, varav 40 hotellrum, i pågående byggnation till ett redovisat värde om 705 Mkr<sup>1)</sup>

### Segerdal, Knivsta

Innan årsskiftet 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 drygt 8 000 kvm. Korsängen ligger i direkt anslutning till Genovas förvaltningsfastigheter Kryddgården 6:3 & 6:5, och beräknas färdigställas i Q1 2023

### Söderhällby, Uppsala

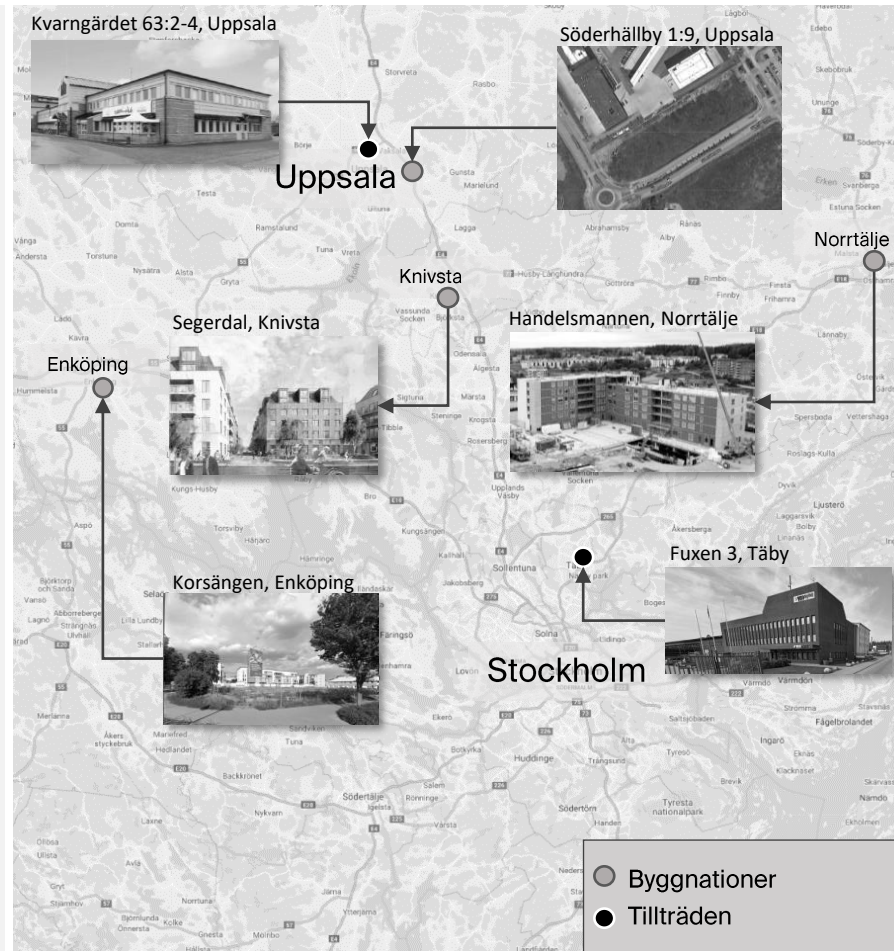
I september tillträdde Genova en grön projektfastighet för lager och industri i Uppsala. Fastigheten kommer vid färdigställande innehålla cirka 14 000 kvm uthyrbar yta och total investering för Genova vid färdigställande beräknas uppgå till 218 Mkr. Fastigheten beräknas färdigställas Q2 2022

### Hotell Can Oliver, Palma

Under kvartalet byggstartades Genovas projekt Can Oliver i Palma och 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

- Genova fokuserar på de nya tillväxtmålen som fastställdes i januari 2021, vilket innebär en ökad produktionstakt av hyresbostäder samt en ökad andel hyresintäkter från bostads och samhällsfastigheter
- Genova arbetar aktivt med projektportföljen och driver cirka 30 detalplaner, 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 2021 emitterat 700 mkr gröna hybridobligationer som dels har använts för inlösen av utestående preferensaktier. Utöver detta har Genova under kvartalet framgångsrikt emitterat ytterligare gröna seniora icke säkerställda obligationer om 250 respektive 100 Mkr under det utestående ramverket om 750 Mkr som nu använts i sin helhet
- De emitterade gröna obligationerna är ett tydligt steg i Genovas fortsatta fokus på hållbarhet där grön finansiering utgör en viktig del. Genova har som ambition att fortsatt miljöcertifiera all nyproduktion och kommer fortsatt öka fokus på arbetet med att certifiera befintligt bestånd
- Genova är i en stark finansiell ställning för fortsatt tillväxt genom såväl förvärv som byggnation för egen förvaltning och nya affärsmöjligheter utvärderas löpande



1) Exkluderat pågående projekt i Danmarks-Kumla, Uppsala, som under Q1 avtalades om avyttring med frånträde i Q4 2021. Projektet hade vid 30 juni ett bokfört värde om 285,5 Mkr.



# Finansiell utveckling

## Per Q3 - 2021

Resultaträkning					Balansräkning			
Mkr	2021 Jan-sep	2020 Jan-sep	Okt 2020- sep 2021	2020 Jan-dec	Mkr	2021 30 sep	2020 30 sep	2020 31 dec
Hysesintäkter	225,2	168,3	288,0	231,1	Förvaltningsfastigheter	6 359,7	4 324,3	4 559,6
Fastighetskostnader	-54,6	-38,1	-70,2	-53,7	Pågående nyanläggningar	1 072,0	550,8	704,1
<b>Driftöverskott</b>	<b>170,6</b>	<b>130,2</b>	<b>217,8</b>	<b>177,4</b>	Övriga anläggningstillgångar	672,3	633,3	665,0
Centrala administrationskostnader, fastighetsförvaltning	-15,3	-21,5	-19,9	-26,1	Projektfastigheter	123,4	95,3	91,4
Centrala administrationskostnader, projektutveckling	-16,5	-32,3	-23,3	-39,1	Likvida medel	271,0	715,2	578,4
Resultat från andelar i joint ventures	9,8	52,9	12,6	55,7	Övriga omsättningstillgångar	454,7	401,3	186,2
Finansnetto	-82,7	-79,3	110,5	-107,1	<b>Summa tillgångar</b>	<b>8 953,1</b>	<b>6 720,2</b>	<b>6 784,7</b>
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>65,9</b>	<b>50,0</b>	<b>76,7</b>	<b>60,8</b>	Eget kapital	3 394,5	2 549,9	2 647,8
Resultat från nyproduktion	-	-	37,0	37,0	Upplåning från kreditinstitut	3 669,6	2 670,4	2 560
Övriga rörelseintäkter	15,4	2,0	15,6	2,2	Obligationslån	1 161,9	946,5	954,6
Värdetförändringar fastigheter	379,6	296,7	462,9	380,0	Uppskjutna skatteskulder	406,4	307,8	324,6
Valutaförändringar fastigheter	3,1	1,7	-5,4	-6,8	Övriga skulder	320,7	245,6	297,7
<b>Resultat före skatt</b>	<b>464,0</b>	<b>350,4</b>	<b>586,8</b>	<b>473,2</b>	<b>Summa skulder och eget kapital</b>	<b>8 953,1</b>	<b>6 720,2</b>	<b>6 784,7</b>
Inkomstskatt	-115,6	-40,6	-130,2	-55,2				
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>348,4</b>	<b>309,8</b>	<b>456,6</b>	<b>418,0</b>				

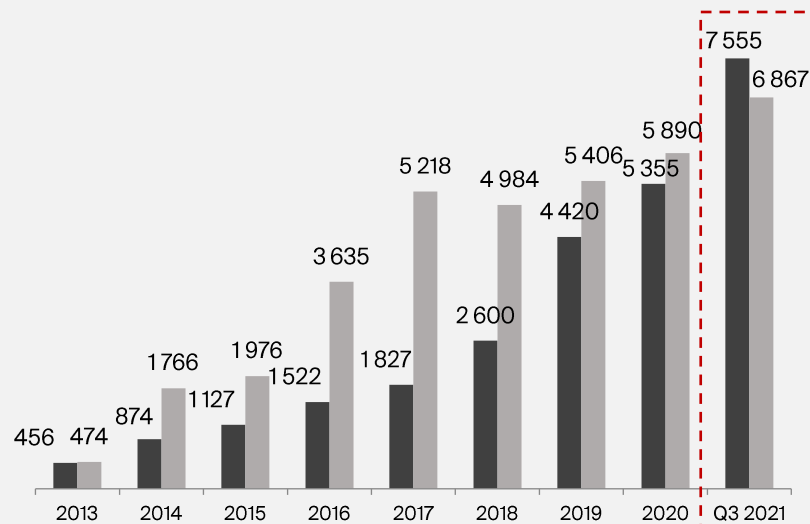
Nyckeltal			
	2021 Jan-sep	2020 Jan-sep	2020 Jan-dec
Hysesintäkter, Mkr	225,2	168,3	231,1
Driftnetto, Mkr	170,6	130,2	177,4
Förvaltningsresultat, Mkr	65,9	50,0	60,8
Förvaltningsresultat per stamaktie, Kr	0,45	0,55	0,53
Antal bostäder under byggnation, st	863	438	540
Antal färdigställda bostäder	35	89	137
Nettoinvestering, Mkr	1 811,7	706,6	1 074,7
Belåningsgrad, %	60,5	55,9	55,2
Soliditet, %	37,9	37,9	39,0
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	1,8	1,8
Långsiktigt substansvärde, Mkr	3 714,4	2 818,1	2 883,0
Långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägare, Mkr	2 935,9	2 299,8	2 364,6
Långsiktigt substansvärde per stamaktie, kr	69,94	58,11	59,75



# Finansiell utveckling

## Per Q3 - 2021

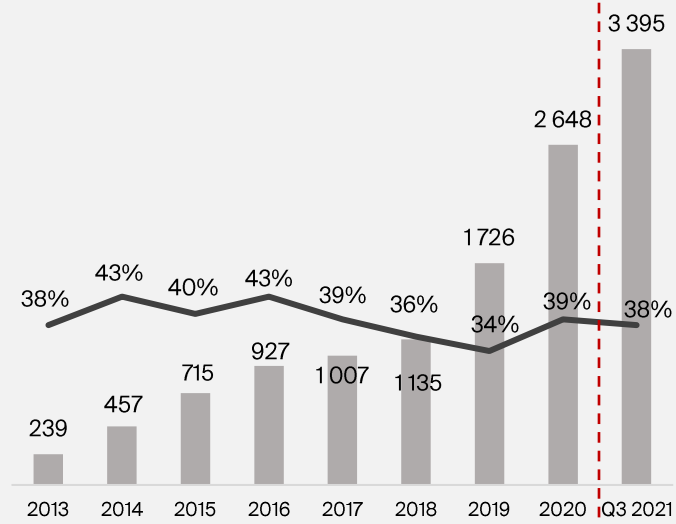
### Fastighetsvärde och antal byggrätter



Fastighetsvärde, Mkr

Antal byggrätter<sup>1)</sup>

### Eget kapital och soliditet



Eget kapital, Mkr

Soliditet, %

<sup>1)</sup> CBRE:s marknadsvärdering per 30 juni 2021, av de framtida bedömda utnyttjade byggrätterna i Sverige som ingår i Planerade projekt uppgår till cirka 3,1 Mdkr. Befintliga byggnader på dessa fastigheter, som i förekommande fall, kommer behöva rivras vid utnyttjande av de planerade utnyttjade byggrätterna samt Planerade projekt, hade den 30 juni 2021 ett bokfört värde om cirka 1,7 Mdkr. Med utgångspunkt från denna värdering har en översyn gjorts per 30 september 2021 och bedömningen är att övervärdet i koncernens byggrättsportfölj uppgår till cirka 1,4 Mdkr vid rapportperiodens utgång, vilket är i linje med andra kvartalet 2021



# Finansiell utveckling

## Per Q3 - 2021

### Finansiering i sammandrag

Räntebärande skulder  
4 839 Mkr<sup>1)</sup>

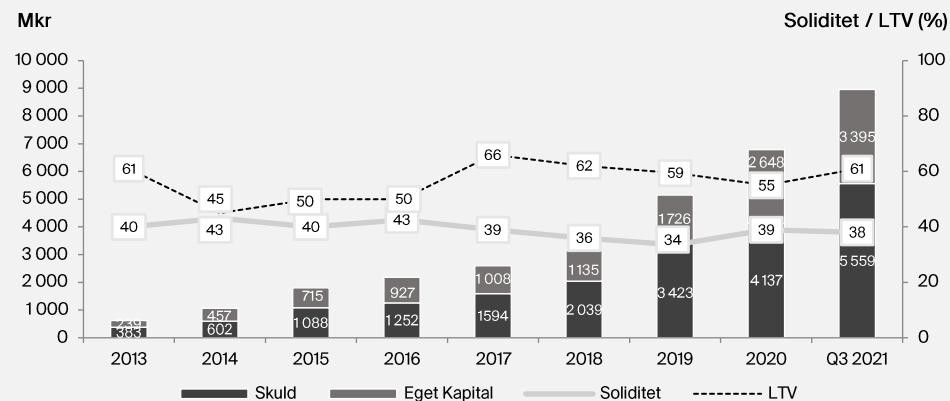
Genomsnittlig ränta<sup>2)</sup> (3m STIBOR rörlig)  
2,0 %

Genomsnittlig duration (lån)  
2,0 år

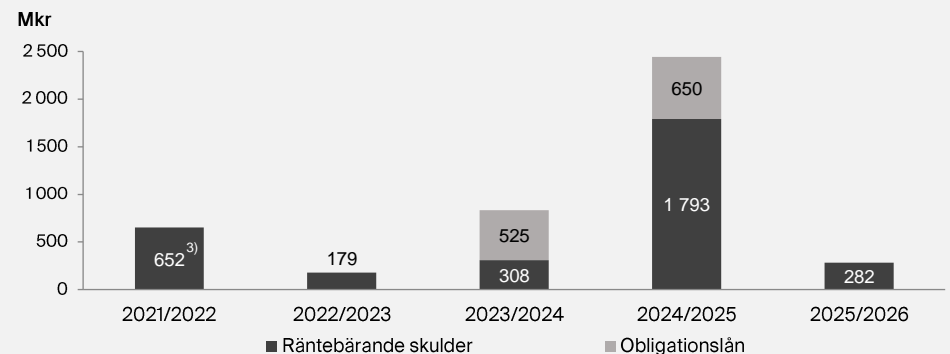
Tillgänglig likviditet  
706 Mkr

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

### Kapitalstruktur



### Förfallostruktur



1) Inkluderar obligationslån om 1 175 Mkr (3m STIBOR +4,50/5,25%). 2) Räntebärande skulder till kreditinstitut. 3) Långsiktig finansiering om 652 Mkr är redan avtalad och börjar löpa efter genomförda interna fusioner



---

---

# APPENDIX



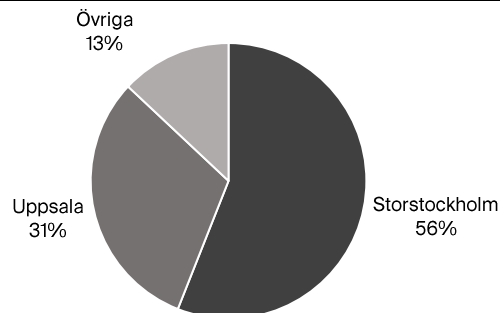
# Fastighetsbeståndet

## Per Q3 - 2021

### Bedömd intjäningsförmåga per 30 sep 2021 (Mkr)

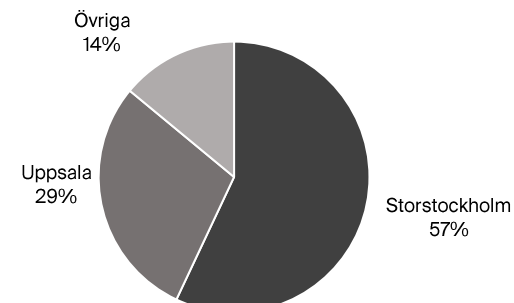
Hyresvärde <sup>1)</sup>	379
Vakans	-19
<b>Hyresintäkter</b>	<b>360</b>
Drift- och underhållskostnader	-79
Fastighetsskatt	-7
<b>Totala fastighetskostnader</b>	<b>-87</b>
<b>Driftsöverskott</b>	<b>273</b>

### Fastighetsvärde



Totalt fastighetsvärde: 6 360 Mkr

### Hyresvärde



Totalt hyresvärde: 379 Mkr

- Vid periodens utgång hade Genova cirka 291 kommersiella hyresgäster med en genomsnittlig återstående avtalslängd på 6,5 år
- De tre största hyresgästerna utgjordes av Internationella Engelska Skolan, Coop Sverige och Stiftelsen Uppsala Musikklasser som tillsammans stod för ca 14 procent av hyresintäkterna
- Andelen hyresintäkter från bostäder och offentligt finansierade hyresgäster uppgick till cirka 55 procent. Om även dagligvaruhandel inkluderas uppgick andelen till cirka 63 procent av totalt hyresvärde

FASTIGHETER UNDER FÖRVALTNING	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Uthyrningsgrad	Kontrakterad årshyra <sup>1)</sup>	Fastighetskostnader			Driftöverskott	
			Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm			%	Mkr	Mkr	kr/kvm	Mkr
<i>Per fastighetskategorier<sup>2)</sup></i>													
Kommersiella fastigheter	31	124 040	2 827	22 793	168	1 357	91,4	154	-42	-339	112	902	
Samhällsfastigheter <sup>3)</sup>	22	127 780	3 532	27 645	210	1 645	97,9	206	-45	-349	161	1 262	
<b>Summa per fastighetskategori</b>	<b>53</b>	<b>251 820</b>	<b>6 360</b>	<b>25 255</b>	<b>379</b>	<b>1 503</b>	<b>95,0</b>	<b>360</b>	<b>-87</b>	<b>-344</b>	<b>273</b>	<b>1 085</b>	
<i>Per geografi</i>													
Stockholm	29	143 564	3 546	24 698	205	1 429	96,4	198	-49	-344	148	1 034	
Uppsala	18	74 048	1 963	26 513	115	1 553	96,1	111	-25	-338	86	1 156	
Övriga Sverige	6	34 208	851	24 869	58	1 707	88,0	51	-12	-358	39	1 144	
<b>Summa per geografi</b>	<b>53</b>	<b>251 820</b>	<b>6 360</b>	<b>25 255</b>	<b>379</b>	<b>1 503</b>	<b>95,0</b>	<b>360</b>	<b>-87</b>	<b>-344</b>	<b>273</b>	<b>1 085</b>	
Pågående byggnation <sup>4)</sup>				990									
Projekteringsfastigheter				206									
<b>Totalt enligt balansräkning</b>				<b>7 555</b>									
<i>Förvärvade, men ej tillträdna fastigheter och närliggande färdigställda byggnationer<sup>5)</sup></i>													
	2	21 517	419		33	1 525	100,0	33	-2,9	-136	30	1 389	
<b>Totalt</b>	<b>53</b>	<b>273 337</b>	<b>7 974</b>		<b>411</b>	<b>1 505</b>	<b>95,4</b>	<b>392</b>	<b>-90</b>	<b>-392</b>	<b>303</b>	<b>1 108</b>	
Fastigheter ägda via JVs				641									

1) Ej beaktat hyresrabatter om 10 Mkr. 2) Baserat på fastighetens huvudsakliga användning. 3) Varav två fastigheter avser 51 hyresbostäder. 4) Inklusive pågående projekt i Danmarks-Kumla, Uppsala, som under Q1 2021 avtalades om avyttring med frånträde i Q4 2021. Projektets bokförda värde uppgick till 285,5 Mkr per 30 sep 2021. 5) Avser projekt Söderhällby och etapp i projekt Handelsmannen som kommer vara färdigställda inom ett år. Fastighetsvärde vid färdigställande uppgår till 650 Mkr men per den 30 sep är 231 Mkr upptaget i balansräkningen under pågående nyanläggningar



# Projektutveckling

## Per Q3 - 2021

Pågående byggnation														
Projekt	Kommun	Kategori	Byggstart	Planerat färdigställande	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde <sup>1)</sup>		Hyresvärde		Investering, Mkr		Bokfört värde <sup>4)</sup>
						Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad	Mkr
Handelsmannen 1	Norrköping	Samhällsfastigheter	Q4 2019	Q3 2022	80	6 080	1 437	370	49 222	16	2 126	279	155	186
Handelsmannen 1	Norrköping	Hyresbostäder	Q4 2019	Q4 2022/Q4 2023 <sup>2)</sup>	408	21 314	-	900	42 226	37	1 730	720	177	239
Segerdal <sup>3)</sup>	Knivsta	Hyresbostäder	Q4 2020	Q4 2023	150	9 027	252	398	42 908	19	2 060	345	62	-
Korsängen	Enköping	Hyresbostäder	Q1 2021	Q1 2023	185	7 979	243	378	45 970	16	1 978	286	59	63
Hotell Can Oliver	Palma	Kommersiella fastigheter <sup>5)</sup>	Q2 2021	Q2 2023	40	3 300	-	286	86 784	13	3 806	193	138	157
Söderhällby	Uppsala	Kommersiella fastigheter	Q3 2021	Q2 2022	-	-	14 000	280	20 000	17	1 214	218	45	60
<b>Summa pågående byggnationer</b>					<b>863</b>	<b>47 700</b>	<b>15 932</b>	<b>2 612</b>	<b>41 056</b>	<b>118</b>	<b>1 851</b>	<b>2 041</b>	<b>636</b>	<b>705</b>

Planerade projekt											
Per kategori	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde <sup>1)</sup>		Hyresvärde		Investering, Mkr		Bokfört värde <sup>4)</sup>	
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad	Mkr	
Hyresbostäder	4 085	227 340	-	10 321	45 401	486	2 137	8 483	58	110	
Samhällsfastigheter	360	26 855	18 478	1 949	43 000	96	2 118	1 564	10	10	
Kommersiella fastigheter	-	-	10 880	339	31 188	20	1 813	299	7	10	
Bostadsrätter	1 560	101 650	-	6 800	66 896	-	-	4 974	48	76	
<b>Summa per kategori</b>	<b>6 004</b>	<b>355 845</b>	<b>29 358</b>	<b>19 410</b>	<b>50 389</b>	<b>601</b>	<b>2 121</b>	<b>15 320</b>	<b>123</b>	<b>206</b>	

Per geografi	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde <sup>1)</sup>		Hyresvärde		Investering, Mkr		Bokfört värde <sup>4)</sup>	
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad	Mkr	
Storstockholm	3 290	203 335	18 148	12 355	55 784	300	2 216	9 625	78	146	
Uppsala	1 764	94 795	10 745	4 657	44 124	197	2 079	3 790	33	43	
Övrigt	951	57 715	465	2 398	41 216	104	1 955	1 905	12	17	
<b>Summa per geografi</b>	<b>6 004</b>	<b>355 845</b>	<b>29 358</b>	<b>19 410</b>	<b>50 389</b>	<b>601</b>	<b>2 121</b>	<b>15 320</b>	<b>123</b>	<b>206</b>	

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) Exkluderat pågående projekt i Danmarks-Kumla, Uppsala, som under Q1 avtalades om avyttring med frånträde i Q4 2021. Projektet hade vid 30 juni ett bokfört värde om 285,5 Mkr. 5) Där antal och uthyrbar yta för bostäder anges under kategorin Kommersiella fastigheter avses utveckling av hotell.





# Projektutveckling

## Per Q3 - 2021

	Projekt	Kategori	Kommun	Planerad start	Planerat Färdigställande	Antal Bostäder	Uthyrbar yta, kvm	Planbesked	Plansamråd	Utställning	Detaljplan fastställd
I byggnation	Handelsmannen 1 <sup>1)</sup>	HR, S	Norrtälje	Q4 2019	Q4 2022/Q4 2023	488	28 831	•	•	•	•
	Segerdal <sup>2)</sup>	HR	Knivsta	Q4 2020	Q4 2023	150	9 278	•	•	•	•
	Korsängen	HR	Enköping	Q1 2021	Q1 2023	220	8 222	•	•	•	•
	Hotell Can Oliver	H	Palma	Q2 2021	Q2 2023	40	3 300	•	•	•	•
	Söderhällby	K	Uppsala	Q3 2021	Q2 2022	-	14 000	•	•	•	•
Planerade	Viby <sup>3)</sup>	HR, BRF, S, K	Upplands-bro	2021	2028	910	66 808	•	•	•	•
	Gredelby	K, HR	Knivsta	2022	2024	45	2 820	•	•	•	•
	Klostergården	K	Lund	2022	2024	165	7 700	•	•		
	Ekeby	BRF, K	Uppsala	2022	2024	90	5 400	•	•		
	Storvreta	HR	Uppsala	2022	2024	60	3 420	•			
	Dreven 1, 2	HR, S, K	Stockholm	2022	2024	200	17 770	•	•		
	Dvärgspetsen 1	HR; BRF	Stockholm	2022	2024	270	15 400	•	•		
	Odalmannen	BRF	Huddinge	2022	2024	26	2 850	•			
	Jaktvarvet	BRF	Nacka	2022	2024	45	4 275	•	•		
	Luthagen	K, BRF	Uppsala	2023	2025	45	2 180	•	•	•	
	Kryddgården	HR, BRF, S, K	Enköping	2023	2027	655	40 160	•	•		
	Västra Knivsta	HR	Knivsta	2023	2025	250	15 400	•			
	Gulmäran 7, 8 <sup>2)</sup>	S, HR	Borås	2023	2025	315	20 050	•	•		
	Nacka Strand <sup>2)</sup>	BRF, HR	Nacka	2023/2025	2025/2027	191	11 970	•	•		
	Sydöstra Vikdalen	HR	Nacka	2023	2025	250	14 600	•	•		
	Brynjan 5	HR, K	Huddinge	2023	2025	145	9 225	•			
	Gäddviken	BRF	Nacka	2023	2025	100	6 840	•	•		
	Örnsberg	BRF	Stockholm	2023	2025	120	7 500	•	•		
	Runö 7:84	HR, BRF	Österåker	2023	2025	258	14 250	•			
	Särsta	HR, S	Knivsta	2023	2025	110	9 600	•			
	Runö 7:146	S	Österåker	2023	2025	-	5 850	•			
	Skvaltän <sup>2)</sup>	BRF	Nacka	2024	2026	175	9 625	•			
	Hunnerup	S, BRF, HR	Lund	2024	2027	341	22 345	•			
	Rivan	HR	Lund	2025	2027	50	3 465	•			
	Västerbro	HR	Lund	2025	2027	80	4 620	•			
	Kungsängen	HR	Uppsala	2025	2027	175	10 000	•			
	Gåshaga <sup>2)</sup>	HR, BRF	Lidingö	2025	2027	385	23 000	•			
Fuxen	HR, BRF	Täby	2025	2027	215	11 520	•				
Kvarngärdet	HR, BRF	Uppsala	2025	2027	334	16 560	•				
<b>Total</b>						<b>6 867</b>	<b>448 834</b>				

**Definitioner**

- BRF = Bostadsrätter
- HR = Hyresrätter
- H = Hotell
- S = Samhällsfastigheter
- K = Kommersiellt

1) Cirka 35 procent av hyresrätterna färdigställs Q4 2022 i en första etapp. 2) Ägs till 50% och avser Genovas andel i projektet. 3) Ägs till 70% och avser Genovas andel i projektet.

