



GENOVA

Q2 2020

Presentation

Genova Property Group AB (publ)

Stockholm

Innehåll

1

Introduktion

2

Operationell och finansiell
uppdatering

3

Appendix



INTRODUKTION

1



Genova i korthet

Per Q2 – 2020

Översikt

4 727 Mkr¹⁾
Fastighetsvärde

168 174 Kvm
Uthyrbar yta

177 Mkr²⁾
Driftsöverskott

2 193,5 Mkr
Långsiktigt substansvärde
1 675,3 Mkr
Långsiktigt substansvärde
stamaktier

5 267 St Byggrätter

435 St
Bostäder under
byggnation

Geografiskt fokus



Fastighetsportföljen

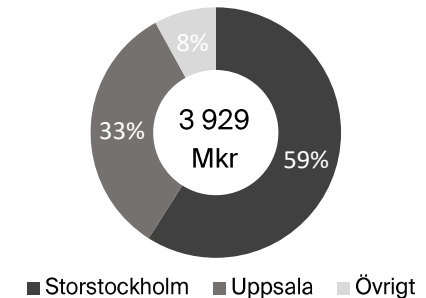
3 929 Mkr
Fastighetsvärde

233 Mkr²⁾
Hysesvärde

168 174 Kvm
Uthyrbar yta

45 St
Fastigheter

Förvaltningsfastigheter



Projektutveckling

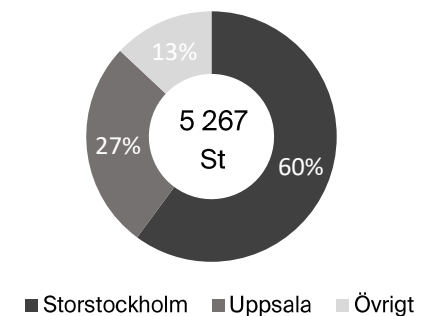
16 011 Mkr³⁾
Fastighetsvärde

74%
Egen förvaltning

26%
Bostadsrätter

331 619 Kvm
Uthyrbar yta

Byggrätter

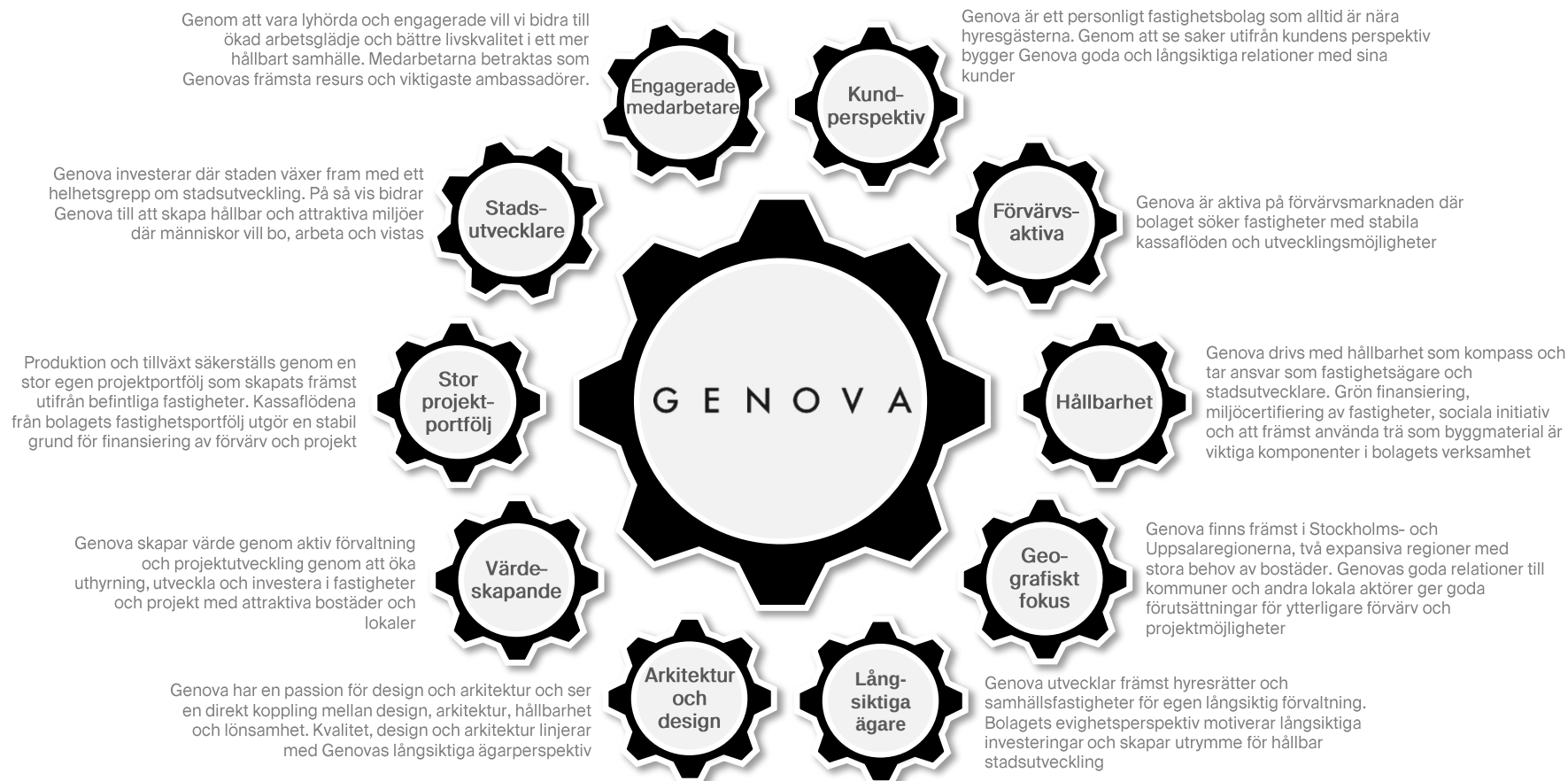


1) Inkluderar förvaltnings- och projekteringsfastigheter samt pågående nyanläggningar. BRF Liljegatan 1 har inkluderats som en effekt av ändrade redovisningsprinciper. 2) Nuvarande intjäningskapacitet. 3) Bedömt fastighetsvärde vid färdigställande av pågående och planerade byggnationer, inkl. BRF.

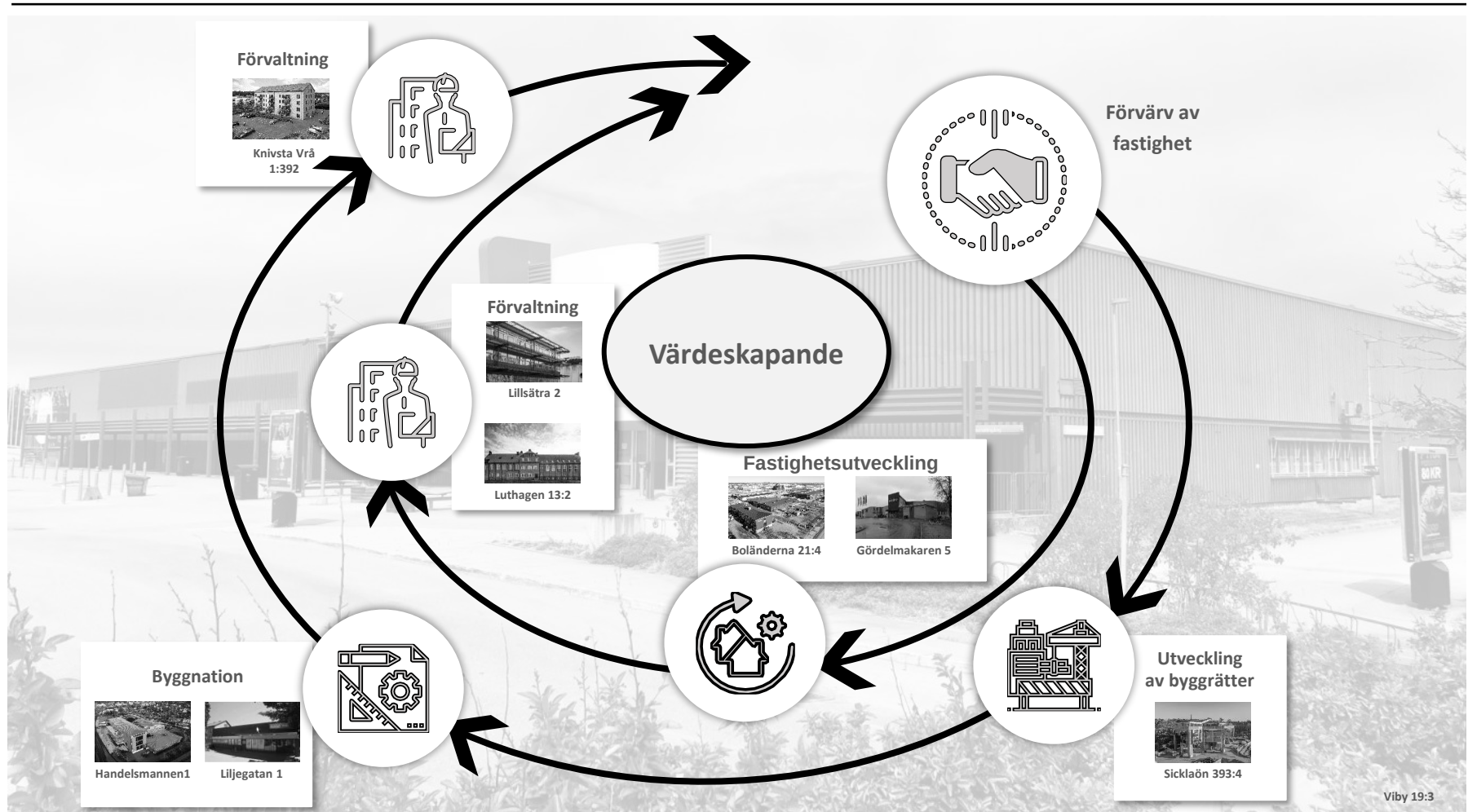


Genova – det personliga fastighetsbolaget

Genovas hörnstenar



Genovas affärsmodell



OPERATIONELL OCH FINANSIELL UPPDATERING

2

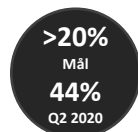


Finansiella och operativa mål

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

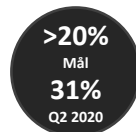
Finansiella mål

Långsiktigt substansvärde



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

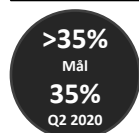
Förvaltningsresultat



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

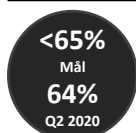
Målet är att substansvärdes- och förvaltningsresultattillväxten ska skapas med en fortsatt stabil och god finansiell ställning och med ett balanserat finansiellt risktagande innebärande att:

Soliditet



Soliditeten ska över tid uppgå till minst 35 procent

Belåningsgrad



Belåningsgraden ska över tid understiga 65 procent

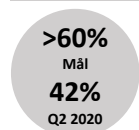
Räntetäckningsgrad



Räntetäckningsgraden ska över tid överstiga 2,0 gånger

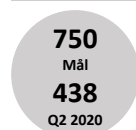
Operativa mål

Hyresintäkter



Hyresintäkterna från bostads- och samhällsfastigheter ska uppgå till minst 60 procent av Genovas totala hyresintäkter vid utgången av år 2024

Pågående byggnation



Pågående byggnation av egenproducerade bostäder för egen förvaltning ska uppgå till minst 750 bostäder per år från och med år 2021

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



Operationell uppdatering

Per Q2 – 2020

Kommentarer

- I maj avtalade Genova om att förvärva samhällsfastigheten Flogsta 47:1 i Uppsala till ett underliggande fastighetsvärde om 350 Mkr. Den uthyrningsbara arean uppgår till cirka 16 500 kvm och årligt hyresvärde uppgår till cirka 26 Mkr. Tillträdet skedde i augusti
- I juni förvärvade Genova fastigheten Runö 7:146 i Åkersberga till ett underliggande fastighetsvärde om 20 Mkr. Fastigheten är belägen centralt i Åkersberga i anslutning till en av Genovas befintliga fastigheter. Årligt hyresvärde uppgår till cirka 1,3 Mkr och tillträdet skedde i juli
- I juni frånträdde 50 procent av aktierna i det fastighetsägande bolag som äger Stapelbadden 3 på Lidingö. Aktierna förvärvades i mars 2020 av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB
- I juni färdigställdes Genovas första hyresrättsprojekt. Det är totalt 35 hyresbostäder, belägna i Alsike, Knivsta, som Genova kommer äga och förvalta långsiktigt
- Genova har under kvartalet tillträtt fastigheterna Jungfrun 4, Norrtälje och Skarpnäs 6:12, Nacka, som förvärvades till underliggande fastighetsvärden om 98 Mkr. Tillsammans uppgår det årliga hyresvärdet från fastigheterna till cirka 6,8 Mkr
- Den 12 juni upptogs Genovas preferensaktier till handel på Nasdaq Stockholms huvudlista. I juni beslutade även Genova om ett erbjudande om teckning och förvärv av stamaktier i bolaget samt om efterföljande notering av stamaktierna på Nasdaq Stockholm. Erbjudandet övertecknades och sammanlagt, inklusive övertilldelningsoptionen som utnyttjades i juli, tillfördes bolaget cirka 576 Mkr före noteringskostnader
- Den 30 juni var första handelsdag för stamaktierna

Tillträden och förvärv under Perioden

Österåker
(Runö 7:146)



- Underliggande fastighetsvärde om 20 Mkr
- Hyresvärde om 1,3 Mkr per år

Uppsala
(Flogsta 47:1)



- Underliggande fastighetsvärde om 350 Mkr
- Hyresvärde om 26 Mkr per år

Alsike
(Vrå 1:392)



- Färdigställt 35 hyresbostäder
- Hyresvärde om 12,6 Mkr per år

Nacka
(Skarpnäs 6:12)



- Underliggande fastighetsvärde om 40 Mkr
- Hyresvärde om 2,9 Mkr per år

Norrtälje
(Jungfrun 4)



- Underliggande fastighetsvärde om 58 Mkr
- Hyresvärde om 3,9 Mkr per år



Fokus resterande 2020

Pågående byggnationer

Handelsmannen, Norrtälje

Genova uppför cirka 275 bostäder, 80 äldreboenden och en förskola med kapacitet på 125 platser för egen långsiktig förvaltning

Liljegatan 1, Uppsala

48 bostadsrätter som bedöms vara färdigställda under Q4 2020

Hotel Nobis, Mallorca

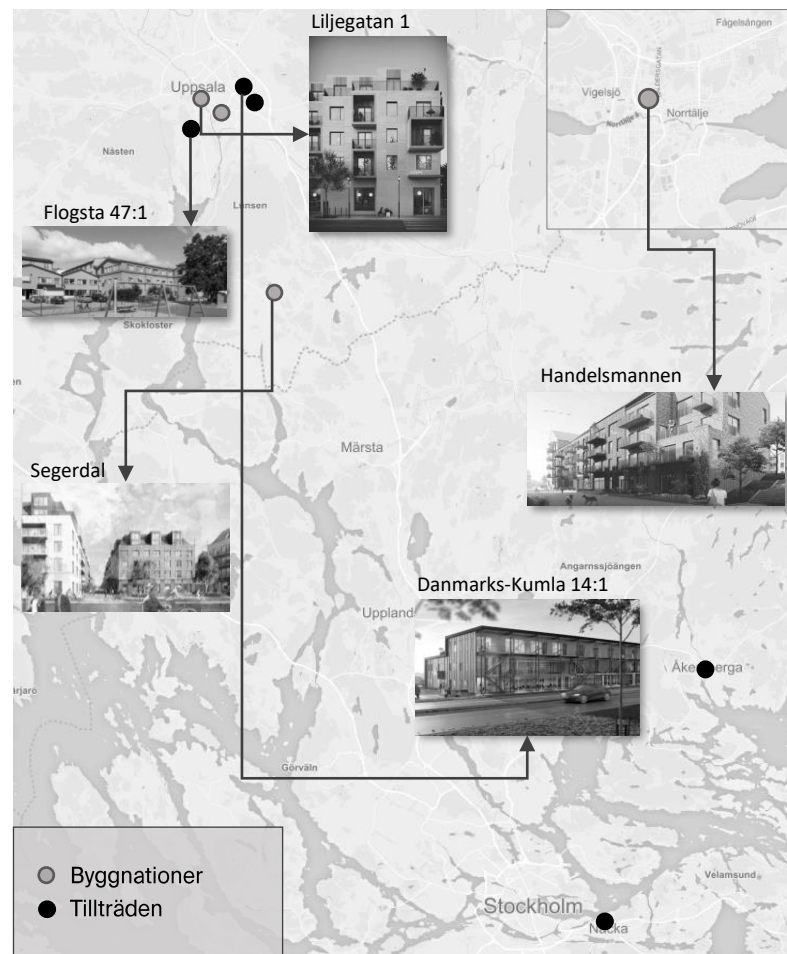
Hotell i Palma om 35 rum. Hyresavtal på 20 år är tecknat med Nobis-gruppen

Segerdal, Knivsta

Under juli har detaljplanen för Segerdal vunnit laga kraft och medger utveckling av cirka 25 000 BTA bostäder samt kommersiell verksamhet. Genova planerar att bygga cirka 300 bostäder samt kommersiella inslag som bland annat systembolaget i Knivsta centrum i ett JV med Redito där parterna äger 50 % vardera. Byggstart bedöms till Q4 2020

Tillträden under 2020

Under 2020 tillträds förvärvade fastigheter till underliggande fastighetsvärden om 615 Mkr. Totalt är det sex fastigheter som kommer tillföras med ett årligt hyresvärde om cirka 37 Mkr



Finansiell utveckling

Per Q2 - 2020

Resultaträkning					Balansräkning			
Mkr	2020 Apr-jun	2019 Apr-jun	2020 Jan-jun	2019 Jan-jun	Mkr	2020 30 jun	2019 30 jun	2019 31 dec
Hyresintäkter	56,6	41,9	110,6	81,4	Förvaltningsfastigheter	3 929,4	2 658,0	3 661,3
Fastighetskostnader	-11,7	-10,3	-25,7	-23,0	Pågående nyanläggningar	476,3	374,4	702,0
Driftsöverskott	44,9	31,6	84,9	58,4	Övriga anläggningstillgångar	577,8	202,7	304,9
Centrala administrationskostnader, fastighetsförvaltning	-3,8	-3,2	-6,8	-6,0	Projektfastigheter	86,6	72,4	56,5
Centrala administrationskostnader, projektutveckling	-5,7	-6,3	-10,1	-11,8	Likvida medel	53,1	224,1	109,1
Resultat från andelar i joint ventures	3,6	11,2	4,7	12,1	Övriga omsättningstillgångar	423,1	505,3	315,1
Finansnetto	-36,1	-14,7	-51,4	-29,7	Summa tillgångar	5 546,3	4 036,9	5 148,9
Förvaltningsresultat	2,9	18,6	21,3	23,0	Eget kapital	1 936,0	1 232,7	1 726,2
Resultat från nyproduktion	-	-	-	-	Upplåning från kreditinstitut	2 395,7	1 964,9	2 243,9
Övriga rörelseintäkter	0,3	0,6	0,9	1,0	Obligationslån	662,4	491,3	659,4
Värdeförändringar fastigheter	14,7	80,2	233,9	128,8	Uppskjutna skatteskulder	290,0	165,0	280,7
Resultat före skatt	17,9	99,4	256,1	152,8	Övriga skulder	262,2	183,0	238,7
Inkomstskatt	22,5	-20,9	-25,1	-32,5	Summa skulder och eget kapital	5 546,3	4 036,9	5 148,9
Summa totalresultat för perioden	40,4	78,5	231,0	120,3				

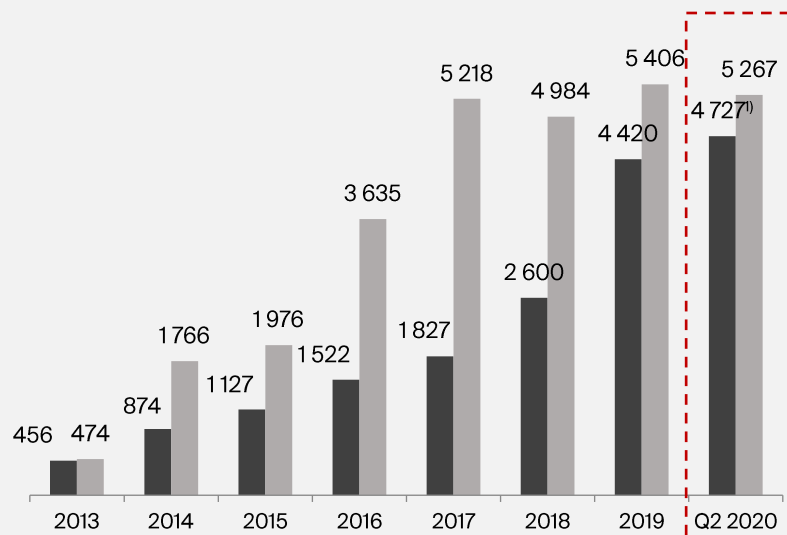
Nyckeltal				
	2020 Apr-jun	2019 Apr-jun	2020 Jan-jun	2019 Jan-jun
Hyresintäkter, Mkr	56,6	41,9	110,6	81,4
Driftnetto, Mkr	44,9	31,6	84,9	58,4
Förvaltningsresultat, Mkr	2,9	18,6	21,3	23,0
Förvaltningsresultat per stamaktie, Kr	-0,14	0,21	0,01	0,15
Antal bostäder under byggnation, st	438	250	438	250
Antal färdigställda bostäder	35	-	133	-
Nettoinvestering, Mkr	168,7	151,7	274,4	375,8
Belåningsgrad, %	64,0	62,7	64,0	62,7
Soliditet, %	34,9	30,5	34,9	30,5
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	1,9	1,8	1,7
Långsiktigt substansvärde, Mkr	2 193,5	1 409,2	2 193,5	1 409,2
Långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägare, Mkr	1 675,3	920,0	1 675,3	920,0
Långsiktigt substansvärde per stamaktie, kr	54,53	18,40	54,53	18,40



Finansiell utveckling

Per Q2 – 2020

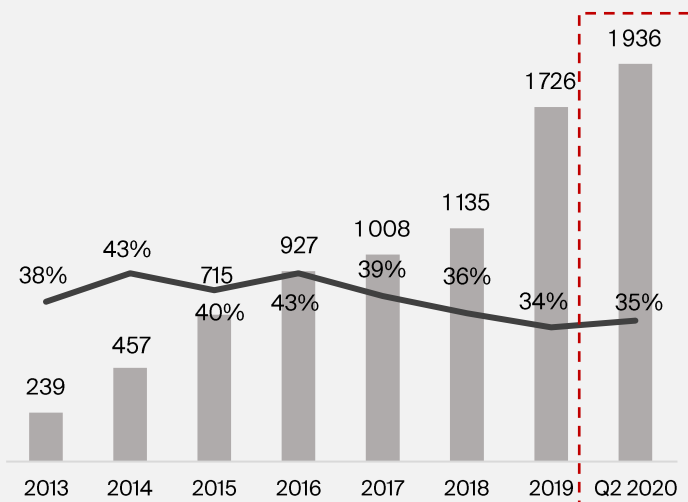
Fastighetsvärde och antal byggrätter



Fastighetsvärde, Mkr

Antal byggrätter¹⁾

Eget kapital och soliditet



Eget kapital, Mkr

Soliditet, %

¹⁾ Per den 30 jun 2020 värderade CBRE koncernens byggrättsportfölj med utgångspunkt att detaljplan vunnit laga kraft för respektive projekt. Med utgångspunkt från denna värdering bedöms övervärdet i koncernens byggrättsportfölj uppgå till cirka 1 Mdkr vilket inte beaktas i redovisningen.



Finansiell utveckling

Per Q2 – 2020

Finansiering i sammandrag

Räntebärande skulder
3 107 Mkr¹⁾

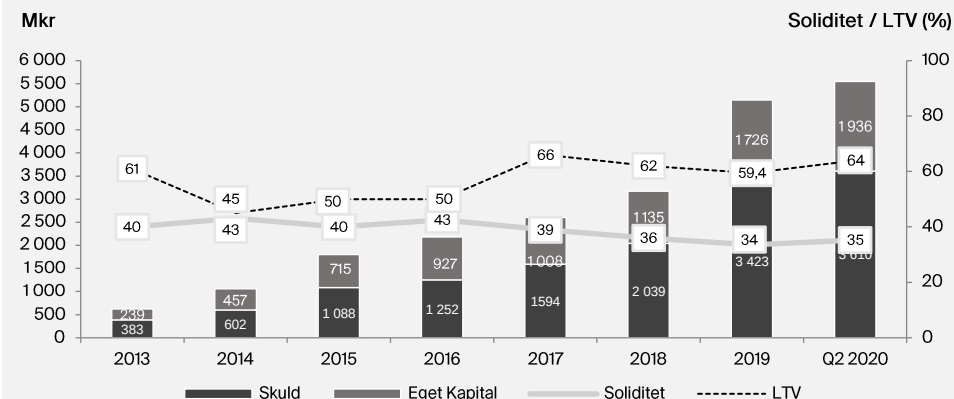
Genomsnittlig ränta²⁾ (3m STIBOR rörlig)
2,4 %

Genomsnittlig duration (lån)
3,3 år

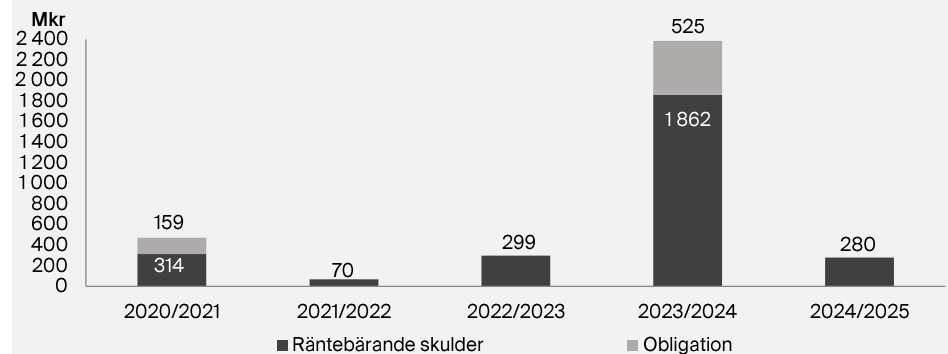
Tillgänglig likviditet
454 Mkr

**Finansiering från Nordea, Swedbank, SBAB,
Danske Bank och Handelsbanken**

Kapitalstruktur



Förfallostruktur



1) Inkluderar obligationslån om 684 Mkr (3m STIBOR +5,25/5,75 %). 2) Räntebärande skulder till kreditinstitut.



APPENDIX



Fastighetsbeståndet

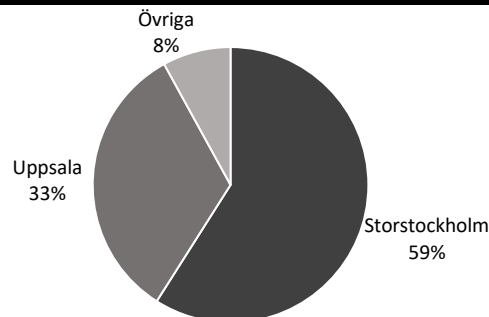
Q2 - 2020

Bedömd intjäningsförmåga per 30 juni 2020 (Mkr)

Hyresvärde	233
Vakans	-4
Hyresintäkter	228
Drift- och underhållskostnader	-47
Fastighetsskatt	-5
Totala fastighetskostnader	-52
Driftöverskott	177

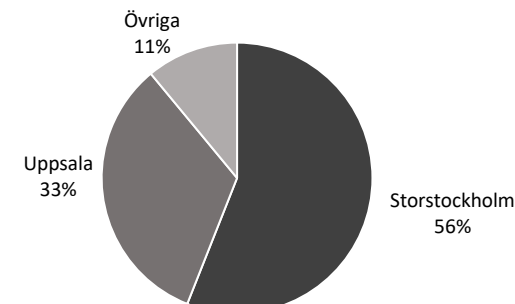
- Vid utgången av Q2 2020 hade Genova cirka 220 hyresgäster med en genomsnittlig hyresduration på cirka 7 år
- De tre största hyresgästerna utgjordes av Coop Sverige, Stiftelsen Uppsala Musikklasser och HOOM Home & Hotel som tillsammans stod för cirka 17 procent av hyresintäkterna
- Andelen offentligt finansierade hyresgäster i beståndet uppgick vid periodens slut till cirka 39 procent

Fastighetsvärde



Totalt fastighetsvärde: 3 929 Mkr

Hyresvärde



Totalt hyresvärde: 233 Mkr

FASTIGHETER UNDER FÖRVALTNING	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Uthyrningsgrad %	Kontrakterad årshyra ¹⁾ Mkr	Fastighetskostnader		Driftöverskott	
			Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm			Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm
Per fastighetskategori												
Kommersiella fastigheter	32	112 845	2 287	20 264	135	1 198	97,3	131	-36	-322	95	843
Samhällsfastigheter	13	55 329	1 643	29 690	98	1 763	99,4	97	-15	-280	81	1 473
Summa per fastighetskategori	45	168 174	3 929	23 365	233	1 384	98,1	228	-52	-308	177	1 050
Per geografi												
Storstockholm	24	95 797	2 304	24 050	129	1 348	98,1	127	-29	-305	98	1 018
Uppsala	14	49 751	1 316	26 448	78	1 560	98,2	76	-18	-366	58	1 166
Övriga Sverige	7	22 626	310	13 688	26	1 148	98,0	25	-4	-194	21	931
Summa per geografi	45	168 174	3 929	23 365	233	1 384	98,1	228	-52	-308	177	1 050
Pågående byggnation			270									
Projekteringsfastigheter			293									
Pågående bostadsrättsprojekt ²⁾			235									
Totalt enligt balansräkning			4 727									
Förvärvade, men ej tillträdde fastigheter och närliggande färdigställda byggnationer ³⁾	6	23 738	615		38	1 586	98,8	37	-7	-284	30	1 269
Totalt	51	191 912	5 342		270	1 409	98,1	265	-59	-305	207	1 077
Fastigheter ägda via JVs			453									

1) Ej beaktat hyresrabatter om 6,4 Mkr. 2) BRF Liljetan 1. Projektet kommer att färdigställas under Q4 2020 och därefter kommer projektet att lämna koncernen. 3) Pågående byggnationer som kommer generera hyresintäkter inom tolv månader.



Projektutveckling

Q2 - 2020

Pågående byggnation														
Projekt	Kommun	Kategori	Byggstart	Planerat färdigställande	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde		Hyresvärde		Investering, Mkr		Bokfört värde
						Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad	Mkr
Liljegatan 1	Uppsala	BRF	Q3 2018	Q4 2020	48	4 352	483	336	69 590	-	-	276	235	-
Hotell Nobis	Palma	Kommersiella fastigheter	Q3 2019	Q2 2021	35	2 300	-	253	110 000	7	3 250	116	68	108
Handelsmannen 1	Norrtälje	Samhällsfastigheter	Q4 2019	Q4 2021	80	6 021	1 296	337	46 057	16	2 132	251	48	66
Handelsmannen 1	Norrtälje	Hyresbostäder	Q4 2019	Q4 2021/ Q2 2022	275	13 257	-	588	44 354	29	2 150	486	73	95
Summa pågående byggnation					473	25 930	1 779	1 514	54 656	52	2 255	1 129	424	270

Planerade projekt										
		Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde		Hyresvärde		Investering, Mkr		Bokfört värde
Per kategori	Antal bostäder	Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad	Mkr
Hyresbostäder	3 097	175 225	-	7 352	41 959	354	2 019	5 996	26	69
Samhällsfastigheter	290	22 270	7 660	1 286	42 968	64	2 140	957	5	5
Kommersiella fastigheter	137	5 800	19 180	965	38 644	52	2 070	745	142	149
Bostadsrätter	1305	73 775	-	4 893	66 319	-	-	3 657	33	70
Summa per kategori	4 829	277 070	26 840	14 496	47 700	470	2 040	11 354	206	293
		Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde		Hyresvärde		Investering, Mkr		Bokfört värde
Per geografi	Antal bostäder	Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad	Mkr
Storstockholm	2 811	165 425	13 000	9 352	52 412	239	2 097	7 309	42	110
Uppsala	1368	71 435	13 375	3 369	39 724	147	1953	2 728	37	47
Övrigt	650	40 210	465	1 776	43 658	83	2 044	1 317	126	136
Summa per geografi	4 829	277 070	26 840	14 496	47 700	470	2 040	11 354	206	293

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.



Projektutveckling

Q2 - 2020

	Projekt	Kategori	Kommun	Planerad start	Planerat Färdigställande	Antal Bostäder	Uthyrbar yta, kvm	Planbe- sked	Planse- mrad	Uställ- ning	Uttill- id	Detail- plan
I byggnation	Liljegatan 1	Brf	Uppsala	Q3 2018	Q4 2020	48	4 835	•	•	•	•	•
	Hotel Nobis	H	Palma	Q3 2019	Q2 2021	35	2 300	•	•	•	•	•
	Handelsmannen 1	V, F, HR	Norrtälje	Q4 2019	Q4 2021/Q2 2022	355	20 574	•	•	•	•	•
Planerade	Hotel Can Oliver	H	Palma	2020	2021	40	3 300	•	•	•	•	•
	Boländerna 21:4	K, H	Uppsala	2020	2021	97	7 500	•	•	•	•	•
	Luthagen	Brf, K	Uppsala	2020	2022	45	2 180	•	•	•	•	•
	Segerdal ¹	HR, K	Knivsta	2020	2022	150	8 450	•	•	•	•	•
	Klostergården	HR	Lund	2021	2023	165	9 240	•	•			
	Ekeby	Brf, HR, K	Uppsala	2021	2023	91	5 520	•	•			
	Sydöstra Vikdalen	HR	Nacka	2021	2023	250	14 600	•	•			
	Storvreta	HR, K	Uppsala	2021	2023	80	4 700	•				
	Gulmåran 7 ¹	V, HR, F	Borås	2021	2024	315	20 050	•				
	Viby ²	HR, Brf, V, F, K	Upplands-Bro	2021	2028	910	64 440	•	•			
	Drevern 1,2	HR, V, K	Stockholm	2022	2024	200	15 000	•	•			
	Dvärgspetsen 1	HR	Stockholm	2022	2024	150	9 240	•	•			
	Odalmannen	HR	Huddinge	2022	2024	56	2 960	•				
	Jaktvarvet	Brf	Nacka	2022	2024	90	5 400	•	•			
	Kryddgården 6:3	HR, Brf, V, F, K	Enköping	2022	2024	480	31 060	•	•			
	Västra Knivsta ³⁾	HR	Knivsta	2022	2024	250	15 400	•				
	Brynjan 5	HR	Huddinge	2023	2024	175	9 470	•	•			
	Gäddviken	Brf	Nacka	2023	2025	100	6 840	•	•			
	Örnsberg	Brf	Stockholm	2023	2025	120	6 300	•	•			
	Runö	Brf, HR	Österåker	2023	2025	200	11 550	•				
	Skvaltån ¹	Brf	Nacka	2024	2026	175	9 625	•				
	Gåshaga ¹	Brf, HR	Lidingö	2025	2027	385	23 000	•				
	Rivan	HR	Lund	2025	2027	50	3 465	•				
	Västerbo	HR	Lund	2025	2027	80	4 620	•				
	Kungsängen	HR	Uppsala	2025	2027	175	10 000	•				
Total						5 267	331 619					

Definitioner

- Brf = Bostadsrätter
- HR = Hyresrätter
- H = Hotell
- V = Vård- och omsorgsboende
- F = Förskola
- K = Kommersiellt

1) Ägs till 50 % och avser Genovas andel i projektet. 2) Ägs till 70 % avser Genovas andel i projektet.

