

G E N O V A

Bolagspresentation
Q1 2023

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 Uppsala-regionen 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

10 221 Mkr¹⁾
Fastighetsvärde

369 Tkvm
Uthyrbar yta

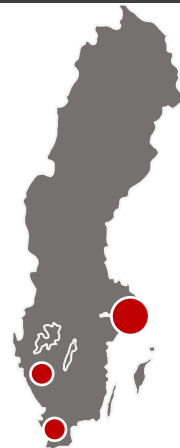
383 Mkr²⁾
Driftsöverskott

3 685,1 Mkr
Långsiktigt substansvärde
stamaktier
Motsvarande **80,79** kr/aktie

9 230 St
Byggrätter

914 St³⁾
Bostäder under
byggnation

Geografiskt fokus



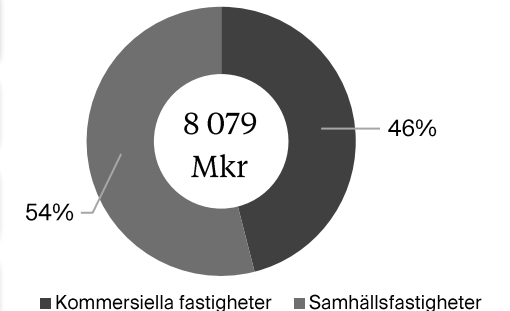
Förvaltningsfastigheter

8 079 Mkr
Fastighetsvärde

546 Mkr²⁾
Hyresvärde

369 Tkvm
Uthyrbar yta

84 St
Fastigheter



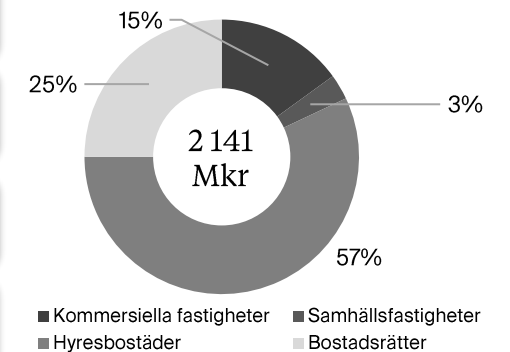
Projektutveckling

31 096 Mkr⁴⁾
Fastighetsvärde

70%⁵⁾
Egen förvaltning

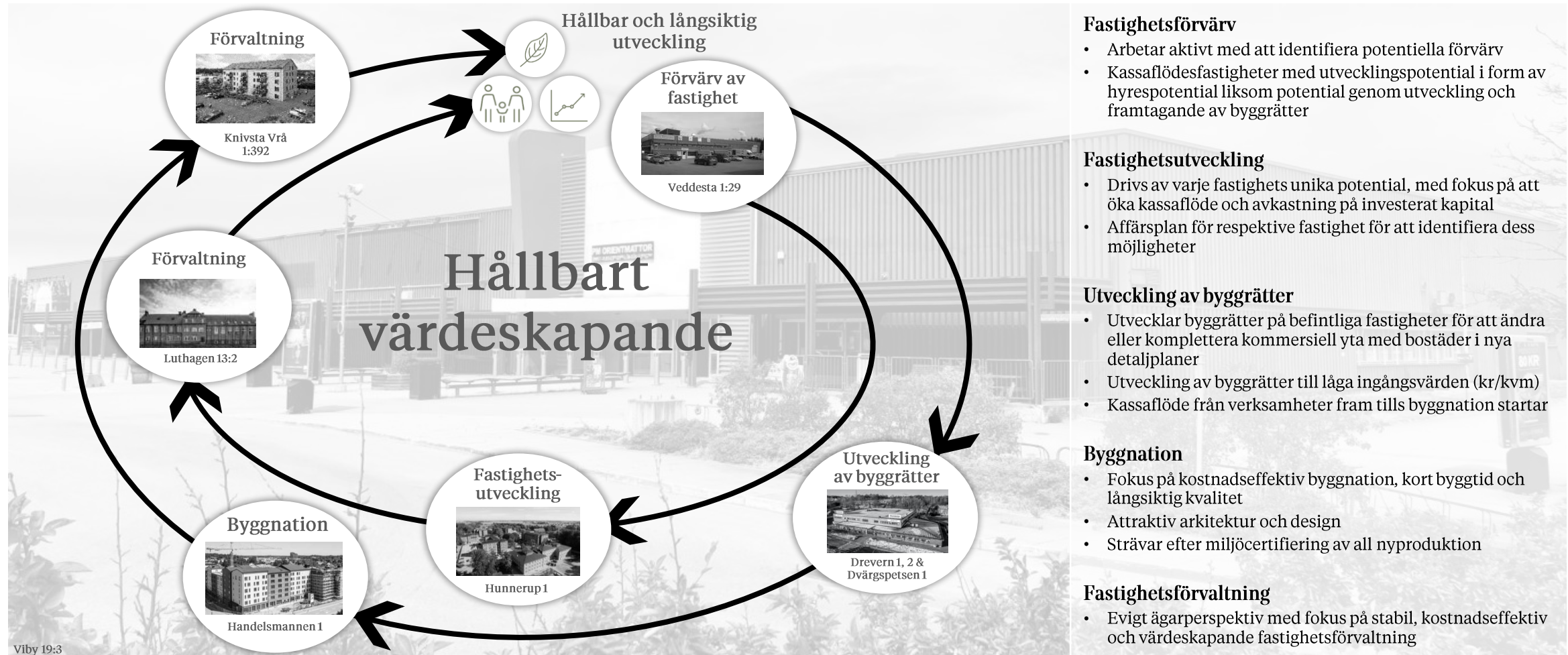
30%⁵⁾
Bostadsrätter

598 Tkvm
Uthyrbar yta



1) Varav pågående byggnation och planerade projekt om 2 141 Mkr. 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 uppdatering

Finansiering

- I januari genomförde Genova en riktad nyemission av cirka 3,6 miljoner nya stamaktier till en teckningskurs om 55 kronor per stamaktie och tillfördes därmed cirka 200 Mkr före avdrag för kostnader relaterade till nyemissionen
- I januari tecknade Genova en femårig ränteswap om totalt 800 Mkr

Projektutveckling

- I januari frånträdde ett av Järngrindens hyresrättsprojekt utanför Borås. Frånträdet har positiv påverkan på Genovas finansiella nyckeltal samt en resultateffekt om cirka 30 Mkr.
- Efter periodens utgång har 66 bostäder i projekt Tryckeriet i Norrtälje färdigställts med ett hyresvärde om cirka 6,0 Mkr

Operativa mål

- Styrelsen fattade den 21 februari 2023 beslut om att uppdatera bolagets operativa mål avseende pågående byggnation och andel av hyresintäkter från bostads- och samhällsfastigheter

Utvärdering av försäljningar

- Under inledningen av året har Genova påbörjat en process för eventuell försäljning av våra tillgångar i Palma i Spanien, ett färdigställt hotell och ett hotell under slutförande i maj 2023. Dessa fastigheter är ej av långsiktig strategisk karaktär för Genova och med låg skuldsättning skulle en försäljning frigöra betydande likviditet



Fokus 2023

Pågående byggnationer

Per Q1 2023 hade Genova 914¹ bostäder i pågående byggnation där ett flertal etapper kommer att färdigställas under året. Projekten förväntas bidra till en ökad intjäningsförmåga om 99 Mkr²

Hotell Can Oliver, Palma

- 5-stjärnigt hotell om 40 rum som kommer vara fullt uthyrt åt Nobis. Färdigställs och inflyttas till sommaren 2023

Handelsmannen, Norrtälje

- 309 hyresbostäder med färdigställande etappvis under 2023 och 2024

Segerdal, Knivsta

- 284 hyresbostäder i direkt anslutning till tågstationen i centrala Knivsta, varav Genovas andel är 50%.

Korsängen, Enköping

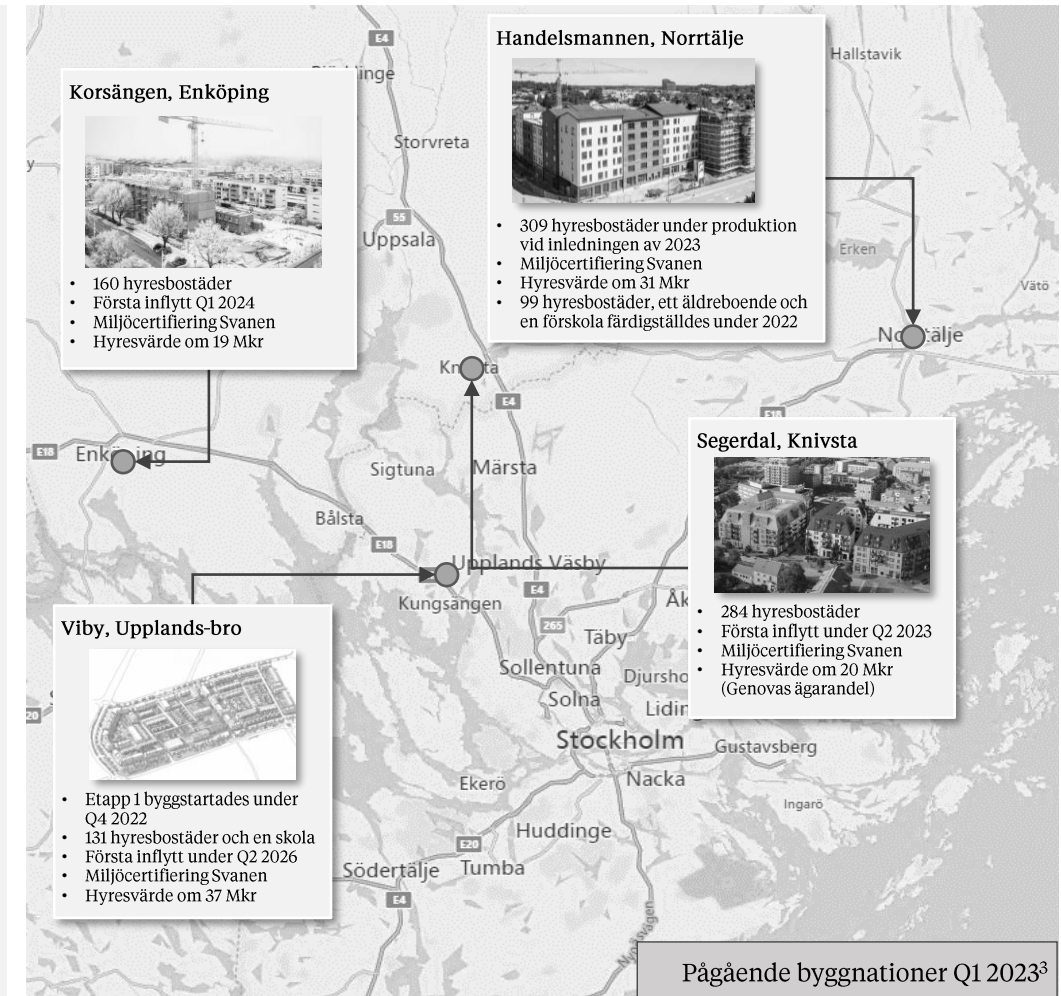
- 160 hyresbostäder i centrala Enköping med inflyttningar under 2024

Viby, Upplands Bro

- 131 hyresbostäder samt en skola F-9 i Upplands-Bro i en första etapp. Byggstartades under Q4 2022

Fokus framåt

- En långsiktigt stabil finansiering är centralt för Genova och i denna osäkra kapitalmarknad varit än mer i fokus. Vi har arbetat med att säkerställa finansieringen genom refinansieringar och förlängning av lån. Genom en riktad nyemission i början av 2023 stärkte vi Genovas finansiella ställning ytterligare och skapade kapacitet att agera på affärsmöjligheter som vi tror kan uppstå då förutsättningarna på fastighetsmarknaden är under förändring. Samtidigt kompletterades bolagets ägarbild med välrenommerade investerare som tror på och vill investera långsiktigt i Genova
- Genova kommer återbetala utestående obligation om 525 Mkr som förfaller under september med befintlig likviditet och bolaget har genomfört återköp för cirka 30 Mkr i obligationen med förfall 2024
- Våra pågående projekt löper på enligt plan med cirka 1 000 bostäder i Norrtälje, Enköping, Knivsta och Upplands-Bro samt Järngrindens pågående projekt med färdigställanden under 2023–2026. Vi ser fortsatt efterfrågan på nya hyresbostäder på våra kärnmarknader Storstockholm och Uppsala-regionen, liksom i vår nya region Väst



1) Varav 40 hotellrum. 2) Avser helägda projekt. 3) Pågående byggnationer i Genovas regi, exkluderar byggnation som drivs av Genova 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

>20%
Mål
-1,4%
Q1 2023

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

Förvaltningsresultat

>20%
Mål
-16%
Rullande 12
månader

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:

Soliditet

>35%
Mål
39%
Q1 2023

Soliditeten ska över tid uppgå till minst 35 procent

Belåningsgrad

<65%
Mål
58%
Q1 2023

Belåningsgraden ska över tid understiga 65 procent

Räntetäckningsgrad

>2,0x
Mål
1,8x
Q1 2023

Räntetäckningsgraden ska över tid överstiga 2,0 gånger

Operativa mål

Hysesintäkter

>55%
Mål
53%
Q1 2023

Hysesintäkterna från bostads- och samhällsfastigheter ska uppgå till minst 55 procent av Genovas totala hyresintäkter vid utgången av år 2023

Pågående byggnation

1 000
Mål
914¹⁾
Q1 2023

Pågående byggnation av egenproducerade bostäder ska uppgå till minst 1 000 bostäder per år från och med år 2024

Fastighetsvärde

20 Mdkr
Mål
10,2 Mdkr
Q1 2023

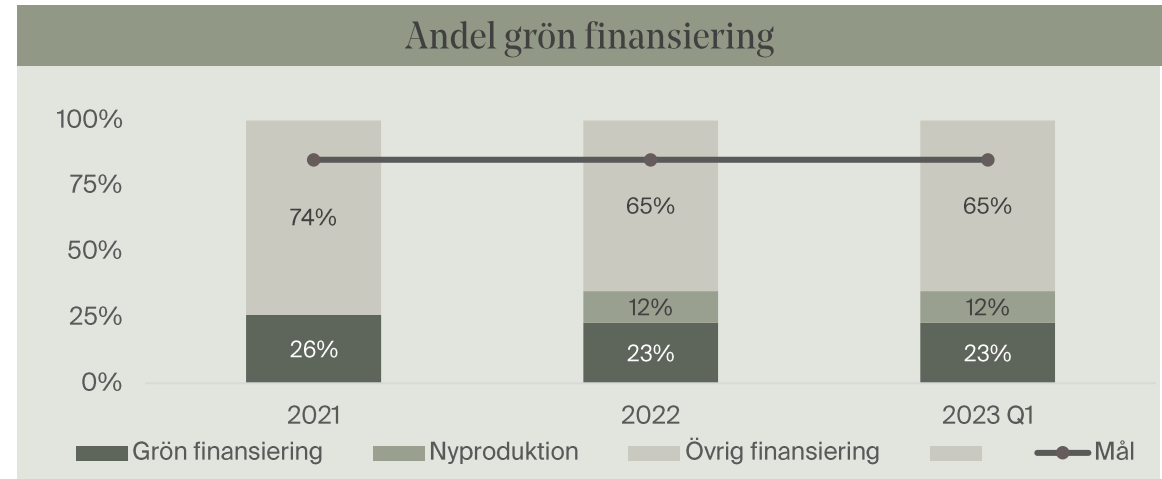
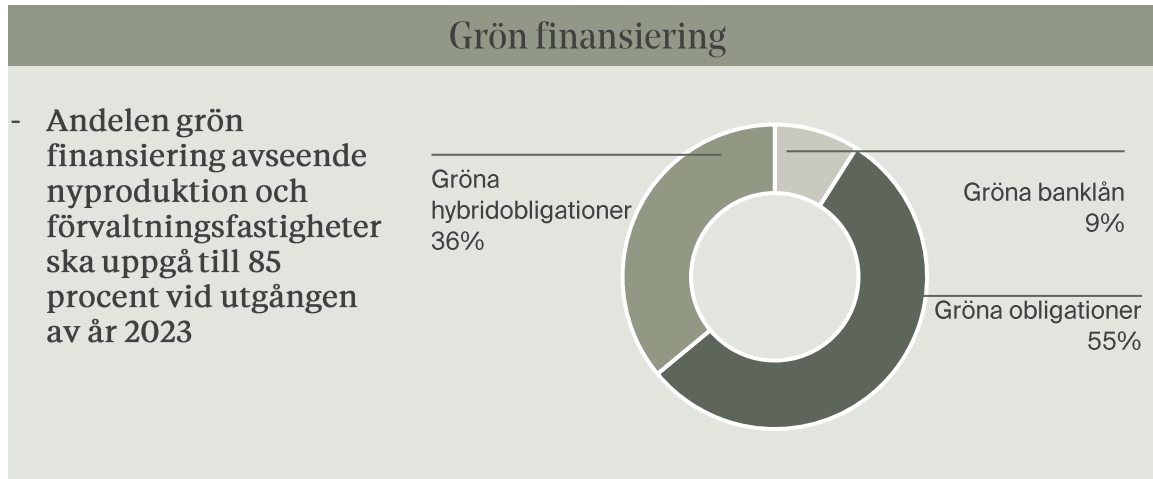
Fastighetsbeståndets värde ska vid utgången av år 2025 uppgå till 20 miljarder kronor

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⁾ Inklusive 40 hotellrum.

Grön finansiering



Certifiering	Förvaltningsfastigheter				Totalt	Byggnation	
	Certifierade	Pågående	Kvarstående/ Planerade	Pågående planarbete		Pågående	
Svanen	2				2	3	
Green Building	1	1			2		
Miljöbyggnad i Drift							
Silver	2	15	14		31		
Brons	1				1		
Certifieras ej				27	27		
Summa	6	16	14	27	63	3	

Energianvändning

All nyproduktion ska vara miljöcertifierad. Därutöver ska alla förvaltningsfastigheter som ägs och förvaltas långsiktigt miljöcertifieras fram till utgången av år 2023

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

Resultaträkning

Mkr	Jan-mar 2023	Jan-mar 2022	Apr 2022- Mar 2023	Jan-dec 2022
Hysesintäkter	128,9	93,6	430,0	394,7
Fastighetskostnader	-38,1	-30,1	-124,7	-116,9
Driftsöverskott	90,8	63,5	305,3	277,8
Centrala administrationskostnader, fastighetsförvaltning	-6,6	-5,6	-24,1	-23,2
Centrala administrationskostnader, projektutveckling	-10,7	-6,8	-32,2	-28,3
Resultat från andelar i joint ventures och intresseföretag	-10,3	13,0	16,0	39,3
Finansnetto	-52,0	-33,2	-163,7	-144,9
Förvaltningsresultat	11,2	30,9	101,3	120,7
Resultat från nyproduktion	32,6	-	32,6	0,0
Övriga rörelseintäkter	-	0,4	2,2	2,6
Övriga rörelsekostnader	-0,7	-	-0,7	-
Värdeförändringar fastigheter	-97,3	170,2	-68,7	198,7
Värdeförändringar derivat	0,3	-	0,3	-
Valutaförändringar fastigheter	4,0	3,0	3,2	2,2
Resultat före skatt	49,7	204,5	70,0	324,2
Inkomstskatt	9,5	-37,5	-21,3	-68,3
Summa totalresultat för perioden	-40,2	167,0	48,7	255,9

Nyckeltal

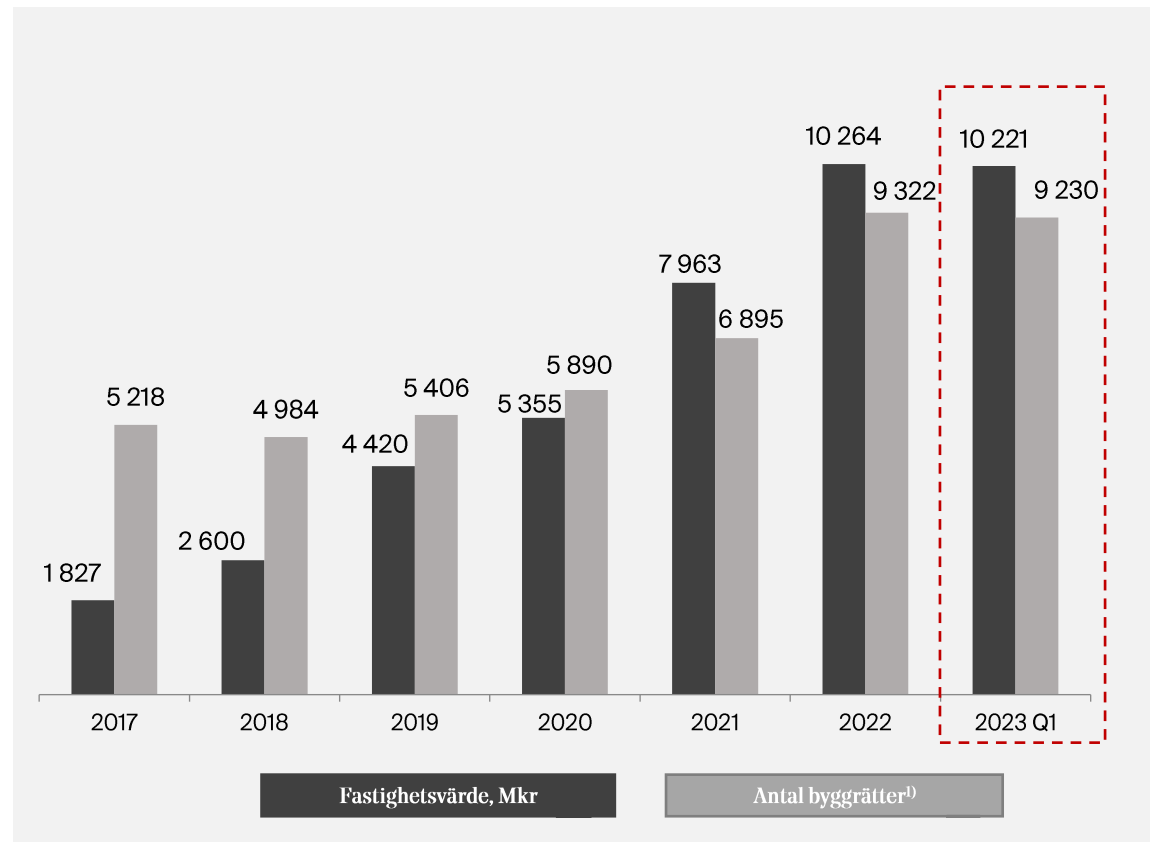
	Jan-mar 2023	Jan-mar 2022	Apr 2022- Mar 2023	Jan-dec 2022
Hysesintäkter, Mkr	128,9	93,6	430,0	394,7
Driftnetto, Mkr	90,9	63,5	305,2	277,8
Förvaltningsresultat, Mkr	11,3	30,9	101,2	120,8
Förvaltningsresultat hänförligt till aktieägare per aktie, Kr	-0,16	0,46	0,88	1,53
Antal bostäder under byggnation, st	914,0	863,0	914,0	1 006,0
Antal färdigställda bostäder	92,0	-	271,0	179,0
Nettoinvestering, Mkr	76,2	258,9	-577,6	719,2
Belåningsgrad, %	58,1	61,1	58,1	59,1
Soliditet, %	39,5	39,1	39,5	38,4
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	2,0	1,9	2,0
Långsiktigt substansvärde, Mkr	5 259,4	4 263,3	5 259,4	5 134,0
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare, Mkr	3 685,1	3 439,5	3 685,1	3 584,1
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare, kr per aktie	80,79	81,94	80,79	85,38

Balansräkning

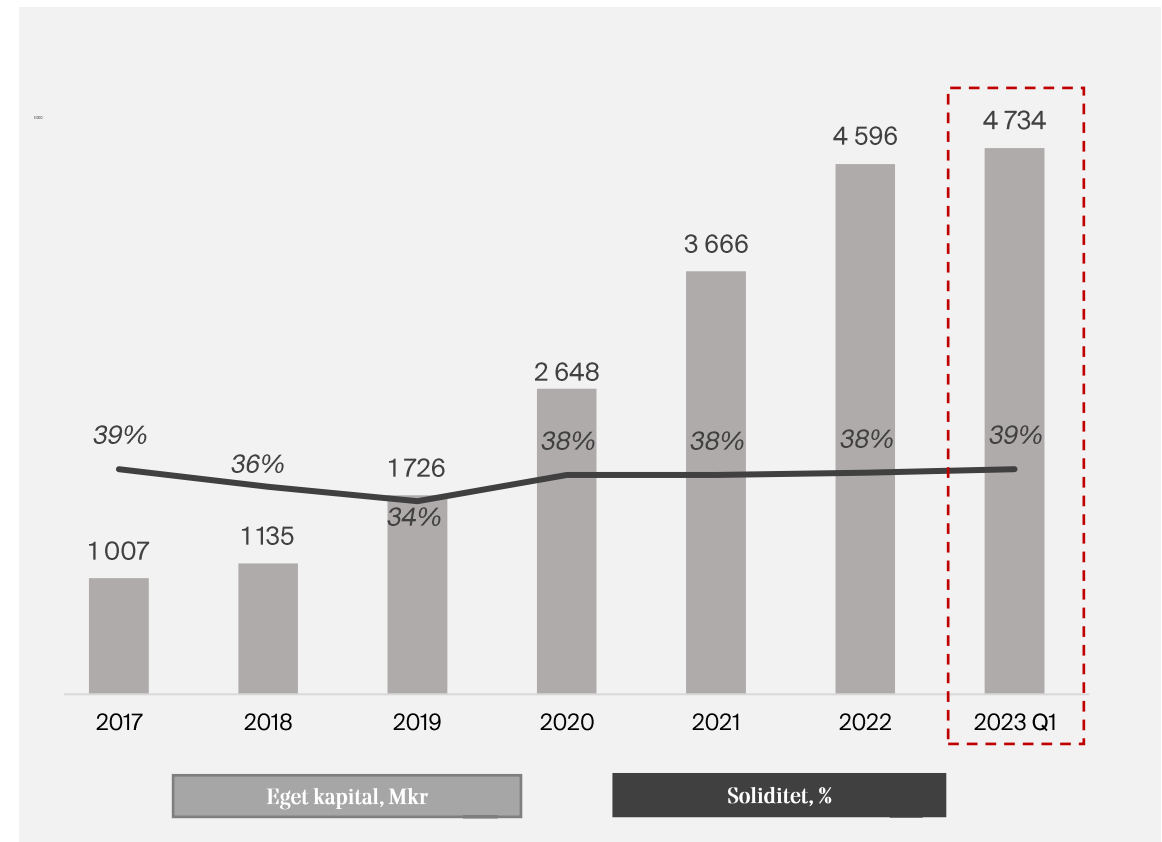
Mkr	2023 31 mar	2022 31 mar	2022 31 dec
Förvaltningsfastigheter	8 079,1	6 902,9	8 183,2
Pågående nyanläggningar	945,6	1 139,3	860,5
Projektfastigheter	1 105,8	122,4	1 023,2
Övriga anläggningstillgångar	1 186,6	1 236,6	1 197,3
Pågående bostadsprojekt	90,0	0,0	197,0
Likvida medel	318,7	185,6	257,7
Övriga omsättningstillgångar	262,0	194,9	258,2
Summa tillgångar	11 987,8	9 781,7	11 977,1
Eget kapital	4 733,8	3 820,6	4 595,5
Upplåning från kreditinstitut	4 980,1	3 909,6	5 052,3
Obligationslån	1 251,1	1 265,6	1 275,2
Uppskjutna skatteskulder	607,5	525,4	619,5
Övriga skulder	415,2	260,5	434,6
Summa skulder och eget kapital	11 987,8	9 781,7	11 977,1

Finansiell utveckling

Fastighetsvärde och antal byggrätter



Eget kapital och soliditet



1) CBRE:s marknadsvärdering per 31 mars 2023 av de framtida bedömda utnyttjade 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 rivas vid utnyttjande av de planerade utnyttjade byggrätterna, samt upparbetad investering för planerade projekt bedöms per 31 mars 2023 ha ett bokfört värde om cirka 2,2 Mdkr. Det innebär att övervärdet i koncernens byggrättsportfölj bedöms uppgå till cirka 1,6 Mdkr vid rapportperiodens utgång.

Finansiell utveckling

Finansiering i sammandrag

Räntebärande skulder
6 231 Mkr¹⁾

Genomsnittlig ränta²⁾ (3m STIBOR rörlig)
5,1 %

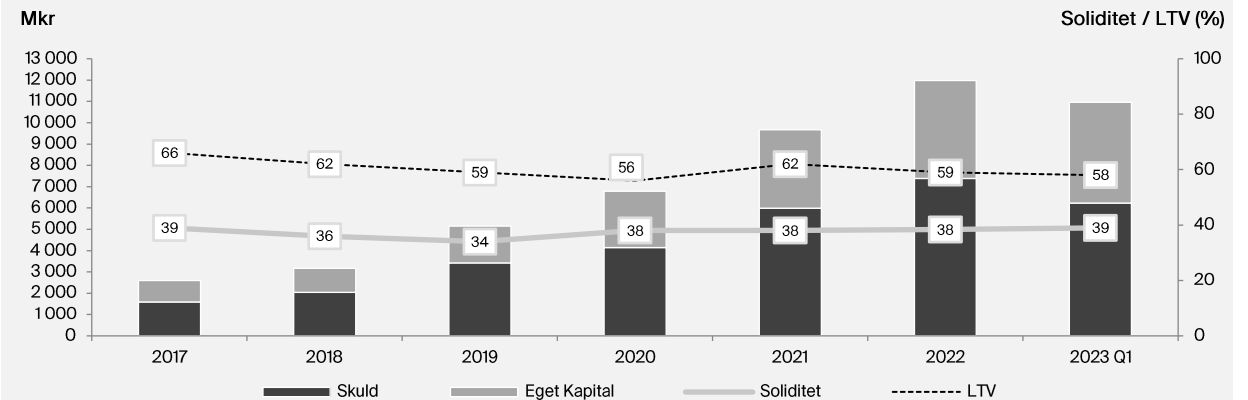
Genomsnittlig duration (lån)
2,4 år

Tillgänglig likviditet, inklusive byggnadskreditiv
1 728 Mkr

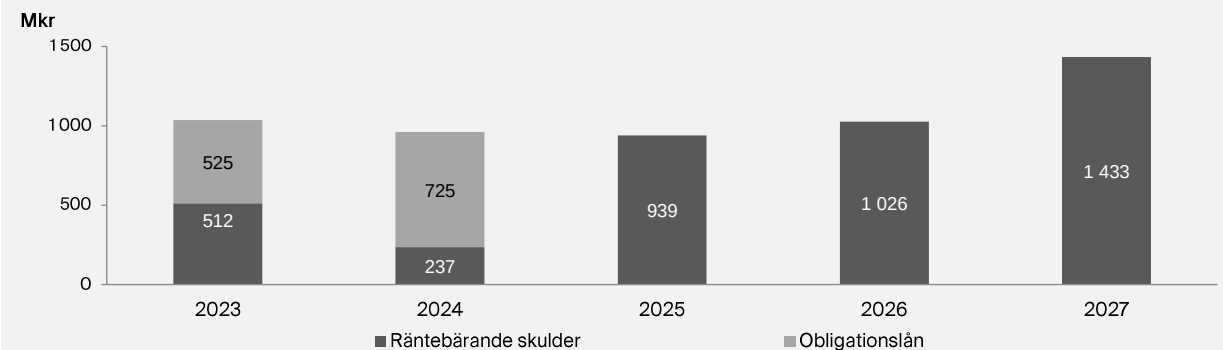
Finansiering från Nordea, Swedbank, SBAB, SEB och Danske Bank

1) Inkluderar obligationslån om 1 275 Mkr (3m STIBOR +4,50/5,25%). 2) Räntebärande skulder till kreditinstitut.

Kapitalstruktur



Förfallostruktur

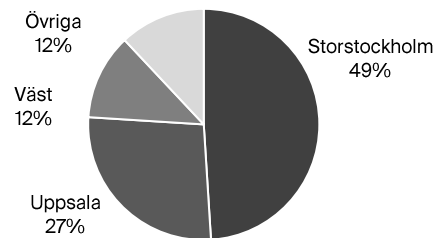


Fastighetsbeståndet

Fastigheter under förvaltning	Antal fastigheter	Uthyrbar yta Kvm	Fastighetsvärde Mkr	kr/kvm	Hyresvärde Mkr	kr/kvm	Uthyrningsgrad %	Kontrakterad årshyra ² Mkr	Fastighetskostnader Mkr	kr/kvm	Driftöverskott Mkr	kr/kvm
<i>Per fastighetskategori¹</i>												
Kommersiella fastigheter	54	207 605	3 701	17 825	269	1 296	91,1	245	-69	-330	177	851
Samhällsfastigheter ³	30	161 136	4 378	27 171	277	1 721	95,9	266	-60	-371	206	1 279
Summa per fastighetskategori	84	368 742	8 079	21 909	546	1 482	93,5	511	-128	-348	383	1 038
<i>Per geografi</i>												
Storstockholm	34	165 151	3 968	24 028	259	1 570	95,2	247	-59	-359	187	1 135
Uppsala	19	85 737	2 221	25 901	141	1 645	94,6	133	-36	-416	98	1 140
Väst	23	78 908	960	12 166	79	1 003	90,1	71	-18	-230	53	674
Övrigt	8	38 946	930	23 879	67	1 720	88,9	60	-15	-390	44	1 139
Summa per geografi	84	368 742	8 079	21 909	546	1 482	93,5	511	-128	-348	383	1 038
Varav Järngrinden	21	63 302	710	11 221	61	963	87,1	53	-13	-199	40	639
Pågående byggnation			1 036									
Planerade projekt			1 106									
Totalt enligt balansräkning			10 221									
Närliggande färdigställda byggnationer ⁴	3	10 869	165		28	2 573	100	28	-3	-271	25	2 302
Totalt	87	379 611	10 386		574	1 513	93,8	539	-131	-346	408	1 074
Fastigheter ägda via JV			878									

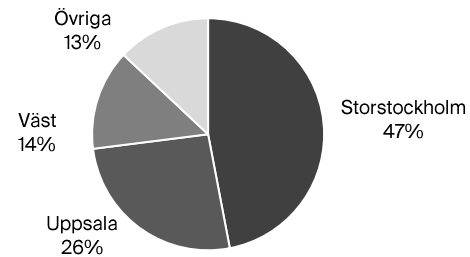
Fastighetsvärde förvaltningsfastigheter

Totalt fastighetsvärde: 8 079 Mkr



Hyresvärde

Totalt hyresvärde: 546 Mkr



Bedömd intjäningsförmåga per 31 mars 2023

(Mkr)	Förvaltnings- fastigheter Genova	Förvaltnings- fastigheter Järngrinden	Summa Förvaltnings- fastigheter	Pågående byggnation	Summa
Hyresvärde	486	61	546	99	646
Vakans	-27	-8	-35	0	-35
Hyresintäkter	458	53	511	99	610
Fastighetskostnader	-116	-13	-128	-13	-142
Driftöverskott	342	40	383	86	469

1) Baserat på fastighetens huvudsakliga användning. 2) Ej beaktat avtagande hyresrabatter om 17 Mkr. 3) Varav 176 hyresbostäder finns fördelat på åtta fastigheter. 4) Avser etapper i projekt i Handelsmannen, Hotell Can Oliver och del av projekt Korsängen som kommer att vara färdigställda inom ett år. Fastighetsvärde vid färdigställande uppgår till 623 Mkr men per den 31 mars är 458 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 ³ Mkr
						Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad ²	
Handelsmannen 1	Norrköping	Hyresbostäder	Q4 2019	Q2 2023/Q2 2024	309	16 238	-	759	46 742	31	1 906	633	360	431
Segerdal ⁴	Knivsta	Hyresbostäder	Q4 2020	Q2 2023/Q1 2025	142	8 616	368	449	49 978	20	2 271	411	-	-
Korsängen	Enköping	Hyresbostäder	Q1 2021	Q1/Q3 2024	160	8 031	244	389	47 009	19	2 283	378	161	165
Hotell Can Oliver	Palma	Kommersiella fastigheter	Q2 2021	Q3 2023	40	3 300	-	282	85 424	13	3 800	250	201	223
Viby, Etapp ¹⁵	Upplands-bro	Hyresbostäder	Q4 2022	Q2 2026	131	8 728	1 693	492	47 213	22	2 132	429	86	86
Viby, Etapp ¹⁵	Upplands-bro	Samhällsfastigheter	Q4 2022	Q2 2026	-	-	5 670	306	54 000	15	2 600	244	41	41
Järngrinden ⁶	Borås	Egen förvaltning			72	4 048	-	150	36 993	6	1 600	140	-	-
Järngrinden ⁶	Borås	BRF			60	2 486	-	148	59 359	-	-	123	90	90
Summa pågående byggnationer					914	51 447	7 975	2 974	50 055	126	2 217	2 609	938	1 036

Planerade projekt

Per kategori	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde ¹		Hyresvärde		Investering, Mkr		Bokfört värde ³ Mkr
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad ²	
Hyresbostäder	6 124	354 672	-	17 090	48 186	771	2 173	14 611	507	560
Samhällsfastigheter	185	14 415	15 751	1 356	44 942	64	2 125	1 130	33	33
Kommersiella fastigheter	-	-	15 334	536	34 947	30	1 961	528	73	75
Bostadsrätter	2 007	138 549	-	9 140	65 971	-	-	7 314	410	437
Summa per kategori	8 316	507 635	31 085	28 122	52 201	865	2 161	23 583	1 023	1 106

Per geografi	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde ¹		Hyresvärde		Investering, Mkr		Bokfört värde ³ Mkr
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad ²	
Storstockholm	3 374	208 037	17 292	13 755	61 044	315	2 365	11 252	513	580
Uppsala	1 854	99 775	11 825	5 139	46 050	218	2 171	4 378	91	101
Väst	2 523	167 739	1 968	7 802	45 973	276	1 984	6 686	339	339
Övrigt	565	32 085	-	1 426	44 448	55	2 028	1 266	80	85
Summa per geografi	8 316	507 635	31 085	28 122	52 201	865	2 161	23 583	1 023	1 106

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) Avser endast helägda projekt. 3) Avser endast helägda projekt. Bokförda värden hänförligt till delägda projekt visas under andelar i joint ventures och intressebolag i balansräkningen. 4) Projekt Segerdal delägs av Genova 50 procent och Redito 50 procent. Per 31 mars uppgick Genovas andel av nedlagda kostnader till cirka 161 Mkr, motsvarande cirka 40% av total investering. 5) Projekt Viby delägs av Genova 70% och K2A 30%. 6) Järngrinden är ett dotterbolag där Genova äger 51%. I tabellen redovisas Järngrindens helägda samt ekonomiska andel av delägda projekt under produktion.

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% redovisas som helägda. Projekt inom Genovas dotterföretag Järngrinden redovisas enligt samma princip.