



GENOVA

Q3 2020

Bolagspresentation

Genova Property Group AB (publ)

Stockholm

Innehåll

1

Introduktion

2

Operationell och finansiell
uppdatering

3

Appendix



INTRODUKTION

1



Genova i korthet

Per Q3 – 2020

Översikt

5 224 Mkr¹⁾
Fastighetsvärde

187 383 Kvm
Uthyrbar yta

198 Mkr²⁾
Driftsöverskott

2 818,1 Mkr
Långsiktigt substansvärde
2 299,8 Mkr
Långsiktigt substansvärde
stamaktier

5 777 St Byggrätter

438 St
Bostäder under
byggnation

Geografiskt fokus



Fastighetsportföljen

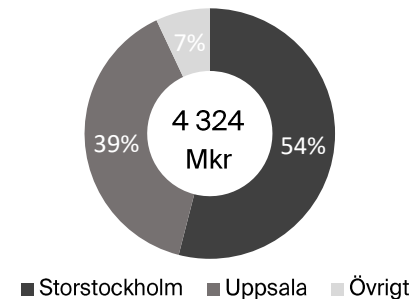
4 324 Mkr
Fastighetsvärde

260 Mkr²⁾
Hyresvärde

187 383 Kvm
Uthyrbar yta

47 St
Fastigheter

Förvaltningsfastigheter



Projektutveckling

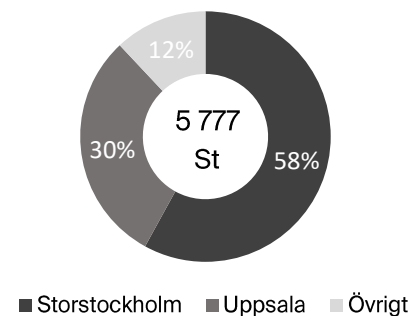
17 957 Mkr³⁾
Fastighetsvärde

75 %
Egen förvaltning

25 %
Bostadsrätter

367 856 Kvm
Uthyrbar yta

Byggrätter

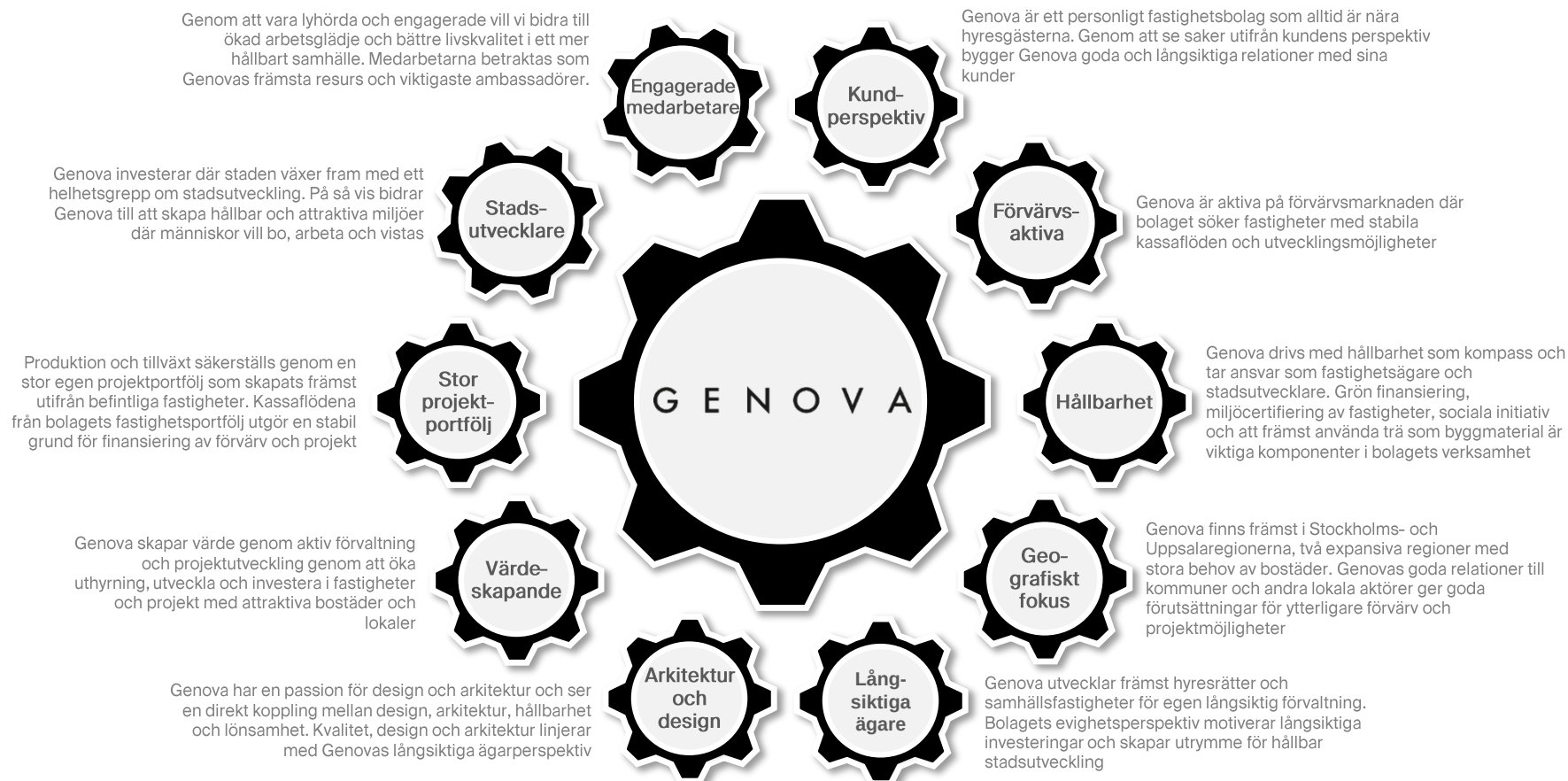


1) Inkluderar förvaltnings- och projekteringsfastigheter samt pågående nyanläggningar. BRF Liljegatan 1 har inkluderats som en effekt av ändrade redovisningsprinciper. 2) Nuvarande intjäningskapacitet. 3) Bedömt fastighetsvärde vid färdigställande av pågående och planerade byggnationer, inkl. BRF.

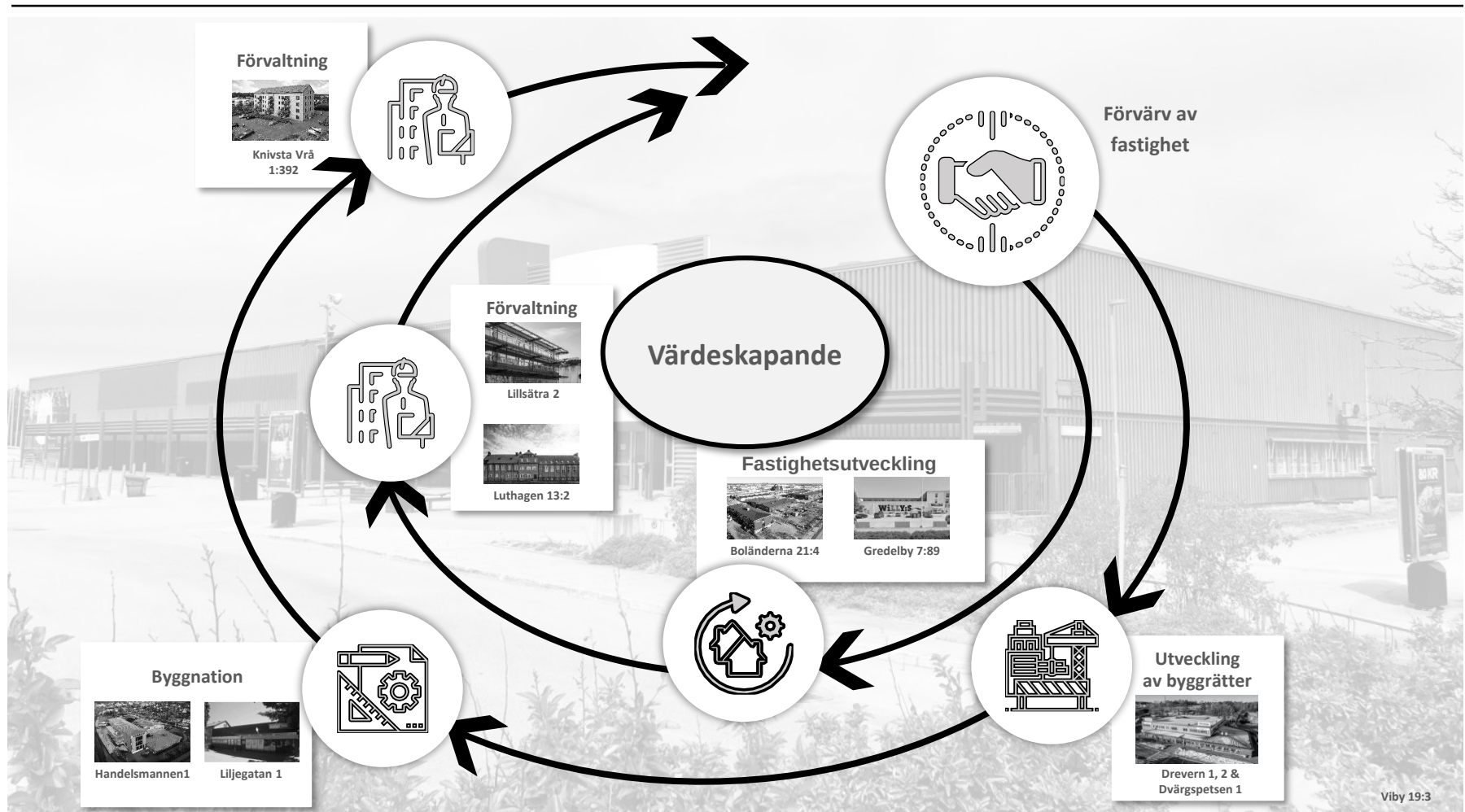


Genova – det personliga fastighetsbolaget

Genovas hörnstenar



Genovas affärsmodell



OPERATIONELL OCH FINANSIELL UPPDATERING

2

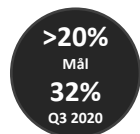


Finansiella och operativa mål

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

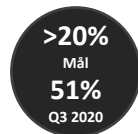
Finansiella mål

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)

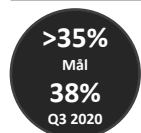
Förvaltningsresultat



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

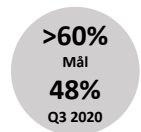
Räntetäckningsgrad



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 Q3 – 2020

Kommentarer

- I juli vann detaljplanen för Genovas delägda projekt i Knivsta Centrum laga kraft. Detaljplanen för projekt Segerdal medger utveckling av cirka 25 000 kvm där Genova planerar att bygga cirka 300 hyresbostäder kombinerat med inslag av kommersiell verksamhet
- I juli tillträdde Genova fastigheten Runö 7:146. Fastigheten är belägen centralt i Åkersberga nära en av Genovas befintliga fastigheter och förvärvades till ett underliggande fastighetsvärde om 20 Mkr
- I augusti tillträdde Genova fastigheten Flogsta 47:1 i Ekeby, Uppsala, som förvärvades i maj 2020 till ett underliggande fastighetsvärde om 350 Mkr
- I augusti förvärvade och tillträdde Genova tillsammans med SBB bolaget Nackahusen Holding AB som äger sex fastigheter i Nacka Strand. Nackahusen Holding har sedan tidigare avyttrat fastigheter och vid frånträdet kommer JV:t kontrollera byggrätter överstigande cirka 30 000 kvm ljus BTA
- I september emitterade Genova framgångsrikt seniora icke-säkerställda obligationer om 400 Mkr. Första dag för handel av obligationerna på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista var den 9 oktober 2020
- I september avtalade Genova om att förvärva tre fastigheter i centrala Enköping, i direkt anslutning till en av Genovas befintliga fastigheter. Det underliggande fastighetsvärdet för de förvärvade fastigheterna uppgick till 91 Mkr. Årligt hyresvärde uppgår idag till cirka 2,8 Mkr. Fastigheterna innefattar lagakraftvunna byggrätter om cirka 14 000 kvm ljus BTA samt bedömd potential för utveckling av ytterligare cirka 12 000 kvm ljus BTA bostäder

Tillträden och förvärv under Perioden

Uppsala (Flogsta 47:1)



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

Nacka Strand (6 fastigheter i Nacka Strand)



- Underliggande fastighetsvärde motsvarande övertagande av obligationslån om 360 Mkr
- 30 000 kvm ljus BTA i JV med SBB

Enköping (Kryddgården 6:5, Korsängen 20:2 & Korsängen 20:3)



- Underliggande fastighetsvärde om 91 Mkr
- Hyresvärde om 2,8 Mkr per år

Österåker (Runö 7:146)



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



Fokus resterande 2020

Pågående byggnationer

Den 30 september 2020 hade Genova 438 bostäder, varav 35 hotellrum, i pågående byggnation. Under det kommande halvåret planerar Genova att öka produktionstakten och beräknas redan vid utgången av första kvartalet 2021 ha närmare 800 bostäder i produktion, vilket är strax över den nivå Genova har som mål att nå under nästa år

Segerdal, Knivsta

Under juli har detaljplanen för Segerdal vunnit laga kraft och medger utveckling av cirka 25 000 kvm ljus BTA bostäder samt kommersiell verksamhet. Genova planerar att bygga cirka 300 bostäder samt kommersiella inslag. Projektet ägs av ett JV med Redito där parterna äger 50% vardera. Byggstart planeras till Q4 2020

Tillträden inom 12 månader

Genova har per Q3 ännu ej tillträdde fastigheter som inom 12 månader kommer tillträdas till underliggande fastighetsvärden om 208 Mkr. Totalt är det fyra fastigheter som kommer tillföras med ett årligt hyresvärde om cirka 7 Mkr. Bland de fastigheter som tillträds ingår bland annat två fastigheter i Enköping med lagakraftvunna bostadsbyggrätter om cirka 14 000 kvm ljus BTA där byggstart är planerad till Q1 2021

Förvärv efter periodens slut

Danmarks-Kumla 8:31, Uppsala

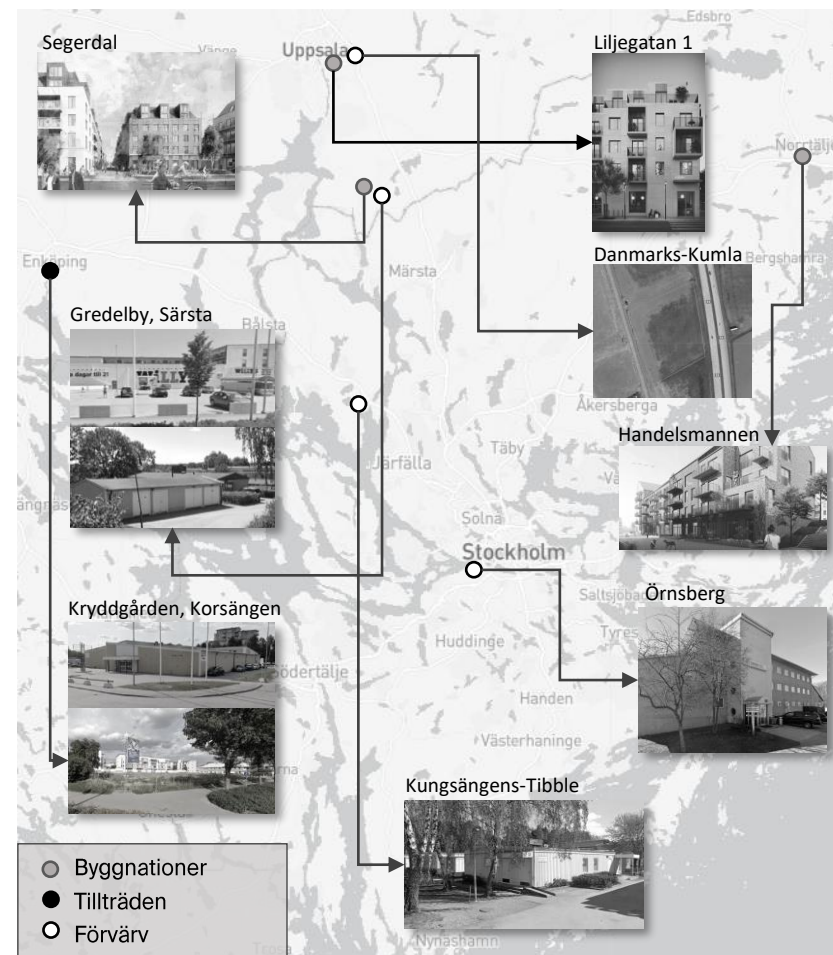
I oktober avtalade Genova om att förvärva en projektfastighet för lager och logistik i Uppsala. Fastigheten ligger strategiskt belägen och kommer vid färdigställande innehålla cirka 21 500 kvm uthyrbar yta och innebära en total investering om 275 Mkr

Gredelby 7:89 & Särsta 3:398, Knivsta

I oktober avtalade Genova om att förvärva två fastigheter med skola, vårdboende, dagligvaruhandel och hyresbostäder i Knivsta till ett underliggande fastighetsvärde om 246 Mkr

Kungsängens-Tibble 25:1, Upplands-Bro & Örnberg 2, Stockholm

I November avtalade Genova om en bytesaffär med KTI Holding, där Genova avyttrar fastigheter i Sollentuna till ett underliggande fastighetsvärde om 111 Mkr och samtidigt förvärvar en fastighet i Upplands-Bro innehållande en förskola och en fastighet i Stockholm innehållande en skola, till ett underliggande fastighetsvärde om 129 Mkr



Finansiell utveckling

Per Q3 - 2020

Resultaträkning					Balansräkning			
Mkr	2020 Jul-sep	2019 Jul-sep	2020 Jan-sep	2019 Jan-sep	Mkr	2020 30 sep	2019 30 sep	2019 31 dec
Hyresintäkter	57,7	46,6	168,3	128	Förvaltningsfastigheter	4 324,3	3 476,9	3 661,3
Fastighetskostnader	-12,4	-10,6	-38,1	-33,6	Pågående nyanläggningar	550,8	587,1	702,0
Driftsöverskott	45,3	36	130,2	94,4	Övriga anläggningstillgångar	633,3	282,2	304,9
Centrala administrationskostnader, fastighetsförvaltning	-14,7	-2,8	-21,5	-8,8	Projektfastigheter	95,3	73,6	56,5
Centrala administrationskostnader, projektutveckling	-22,2	-5,4	-32,3	-17,1	Likvida medel	715,2	200,9	109,1
Resultat från andelar i joint ventures	48,2	0,4	52,9	12,4	Övriga omsättningstillgångar	401,3	483,5	315,1
Finansnetto	-26,2	-17,5	-77,6	-47,3	Summa tillgångar	6 720,2	5 104,2	5 148,9
Förvaltningsresultat	30,4	10,7	51,7	33,6	Eget kapital	2 549,9	1 579	1 726,2
Resultat från nyproduktion	-	-	-	-	Upplåning från kreditinstitut	2 670,4	2 383,1	2 243,9
Övriga rörelseintäkter	1,1	1,2	2	2,3	Obligationslån	946,5	654,7	659,4
Värdeförändringar fastigheter	62,8	380,6	296,7	509,4	Uppskjutna skatteskulder	307,8	252,1	280,7
Resultat före skatt	94,3	392,5	350,4	545,3	Övriga skulder	245,6	235,3	238,7
Inkomstskatt	-15,5	-92,3	-40,6	-124,8	Summa skulder och eget kapital	6 720,2	5 104,2	5 148,9
Summa totalresultat för perioden	78,8	300,2	309,8	420,5				

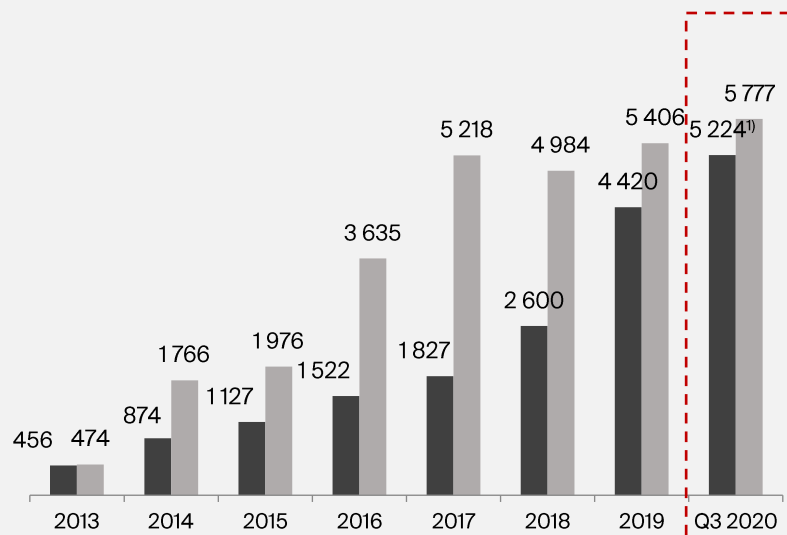
Nyckeltal				
	2020 Jul-sep	2019 Jul-sep	2020 Jan-sep	2019 Jan-sep
Hyresintäkter, Mkr	57,7	46,6	168,3	128
Driftnetto, Mkr	45,3	36	130,2	94,4
Förvaltningsresultat, Mkr	30,4	10,7	51,7	33,6
Förvaltningsresultat per stamaktie, Kr	0,50	0,01	0,60	0,15
Antal bostäder under byggnation, st	438	240	438	240
Antal färdigställda bostäder	35	-	89	-
Nettoinvestering, Mkr	432,2	659,9	706,6	1 013,6
Belåningsgrad, %	55,9	62,4	55,9	62,4
Soliditet, %	37,9	30,9	37,9	30,9
Räntetäckningsgrad, ggr	2	2,1	1,9	1,9
Långsiktigt substansvärde, Mkr	2 818,1	1 864,3	2 818,1	1 864,3
Långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägare, Mkr	2 299,8	1 351,6	2 299,8	1 351,6
Långsiktigt substansvärde per stamaktie, kr	58,11	43,99	58,11	43,99



Finansiell utveckling

Per Q3 – 2020

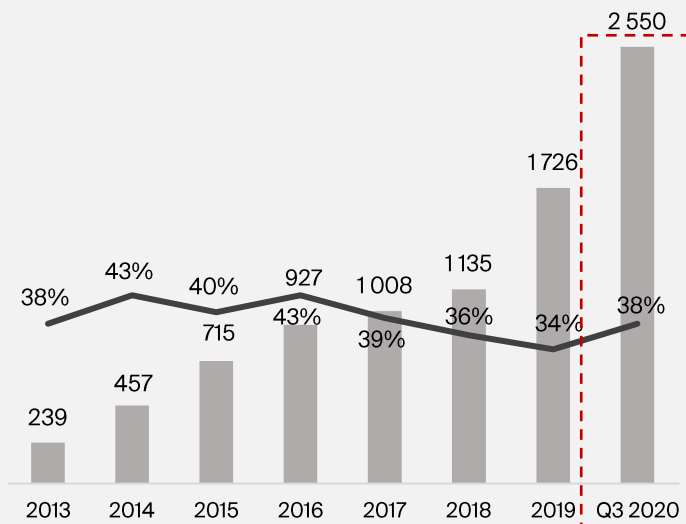
Fastighetsvärde och antal byggrätter



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 har en översyn gjorts per 30 sep 2020 och bedömningen är att övertärdet i koncernens byggrättsportfölj uppgå till cirka 1 Mdkr vilket inte beaktas i redovisningen.



Finansiell utveckling

Per Q3 – 2020

Finansiering i sammandrag

Räntebärande skulder
3 636 Mkr¹⁾

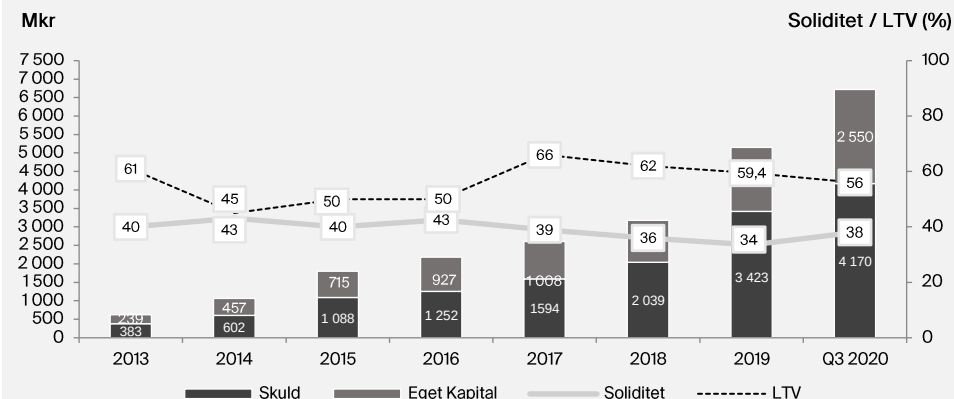
Genomsnittlig ränta²⁾ (3m STIBOR rörlig)
2,2 %

Genomsnittlig duration (lån)
3,3 år

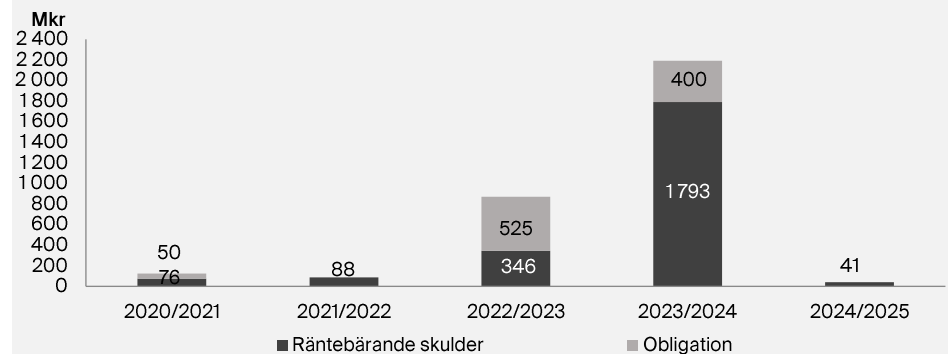
Tillgänglig likviditet
1 150 Mkr

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

Kapitalstruktur



Förfallostruktur



1) Inkluderar obligationslån om 975 Mkr (3m STIBOR +4,50/5,25/5,75%). 2) Räntebärande skulder till kreditinstitut.



APPENDIX



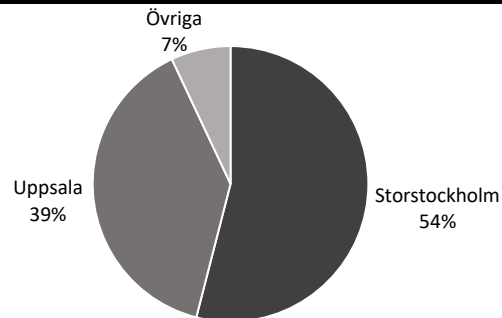
Fastighetsbeståndet

Per Q3 - 2020

Bedömd intjäningsförmåga per 30 sep 2020 (Mkr)

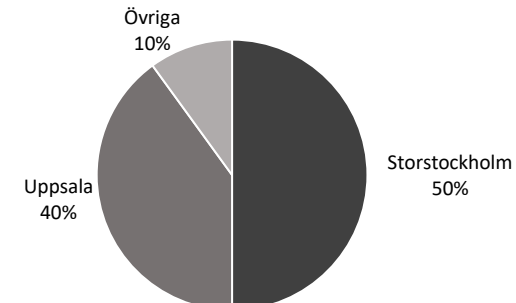
Hyresvärde	260
Vakans	-5
Hyresintäkter	255
Drift- och underhållskostnader	-52
Fastighetsskatt	-5
Totala fastighetskostnader	-57
Driftöverskott	198

Fastighetsvärde



Totalt fastighetsvärde: 4 324 Mkr

Hyresvärde



Totalt hyresvärde: 260 Mkr

- Vid utgången av Q3 2020 hade Genova cirka 260 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 14,9 procent av hyresintäkterna
- Andelen offentligt finansierade hyresgäster i beståndet uppgick vid periodens slut till cirka 48 procent

FASTIGHETER UNDER FÖRVALTNING	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Uthyrningsgrad	Kontrakterad årshyra ¹⁾	Fastighetskostnader		Driftöverskott	
			Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm			Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm
Per fastighetskategori												
Kommersiella fastigheter	33	113 943	2 308	20 252	136	1 193	97,1	132	-36	-320	95	836
Samhällsfastigheter ²⁾	14	73 440	217	27 460	124	1 687	99,1	123	-20	-277	103	1 397
Summa per fastighetskategori	47	187 383	4 324	23 077	260	1 387	98,0	255	-57	-303	198	1 056
Per geografi												
Storstockholm	25	96 895	2 325	23 993	131	1 347	97,9	128	-29	-303	98	1 016
Uppsala	15	67 862	1 690	24 901	103	1 522	98,2	101	-23	-340	78	1 155
Övriga Sverige	7	22 626	310	13 688	26	1 148	98,0	25	-4	-194	21	931
Summa per geografi	47	187 383	4 324	23 077	260	1 387	98,0	255	-57	-303	198	1 056
Pågående byggnation			329									
Projekteringsfastigheter			318									
Pågående bostadsrättsprojekt ³⁾			253									
Totalt enligt balansräkning			5 224									
Förvärvade, men ej tillträdde fastigheter och närliggande färdigställda byggnationer ⁴⁾	4	6 018	208		7	1 085	100	7	-1	-132		952
Totalt	51	193 401	5 342		256	1 377	98,1	261	-58	-298	204	1 053
Fastigheter ägda via JVs			692									

1) Ej beaktat hyresrabatter om 9,5 Mkr. 2) Varav en fastighet avser 35 hyresbostäder till ett fastighetsvärde av 76 Mkr, hyresvärde om 3,3 Mkr samt driftnetto om 2,8 Mkr. 3) Bostadsrättsföreningen Lillegatan1 har inkluderats från Q1 2020. Projektet kommer att färdigställas under Q4 2020 och därefter kommer projektet att lämna koncernen. 4) Pågående byggnationer som kommer generera hyresintäkter inom tolv månader.



Projektutveckling

Per Q3 - 2020

Pågående byggnation														
Projekt	Kommun	Kategori	Byggstart	Planerat färdigställande	Uthyrbar yta, kvm			Fastighetsvärde		Hyresvärde		Investering, Mkr		Bokfört värde
					Antal bostäder	Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad	Mkr
Liljegatan 1	Uppsala	Bostadsrätter	Q3 2018	Q4 2020	48	4 352	483	336	69 590	-	-	276	253	-
Hotell Nobis	Palma	Kommersiella fastigheter	Q3 2019	Q2 2021	35	2 300	-	253	110 000	7	3 250	116	81	136
Handelsmannen 1	Norrtälje	Samhällsfastigheter	Q4 2019	Q4 2021	80	6 021	1 296	337	46 057	16	2 132	251	48	70
Handelsmannen 1	Norrtälje	Hyresbostäder	Q4 2019	Q4 2021/ Q2 2022	275	13 257	-	588	44 354	29	2 150	486	96	123
Summa pågående byggnation					438	25 930	1 779	1 514	54 656	52	2 255	1 129	478	329

Planerade projekt											
Per kategori	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm			Fastighetsvärde		Hyresvärde		Investering, Mkr		Bokfört värde
		Bostäder	Lokaler		Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad	Mkr
Hyresbostäder	3 611	200 145	-		8 554	42 737	408	2 038	7 038	30	73
Samhällsfastigheter	290	22 270	13 997		1 543	42 558	77	2 111	1 185	6	6
Kommersiella fastigheter	140	3 300	20 580		936	39 202	51	2 137	748	158	164
Bostadsrätter	1 399	79 855	-		5 409	67 741	-	-	4 058	36	74
Summa per kategori	5 339	305 570	34 577		16 443	48 340	535	2 057	13 029	230	318

Per geografi	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm			Fastighetsvärde		Hyresvärde		Investering, Mkr		Bokfört värde
		Bostäder	Lokaler		Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad	Mkr
Storstockholm	2 993	176 825	18 850		10 428	53 295	265	2 114	8 222	49	117
Uppsala	1 696	88 535	15 262		4 238	40 834	188	1 988	3 490	40	50
Övrigt	650	40 210	465		1 776	43 658	83	2 044	1 317	141	151
Summa per geografi	5 339	305 570	34 577		16 443	48 340	536	2 057	13 029	230	318

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

Per Q3 - 2020

	Projekt	Kategori	Kommun	Planerad start	Planerat Färdigställande	Antal Bostäder	Uthyrbar yta, kvm	Planbesked	Plansamråd	Utställning	Detaljplan fastställd
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	S, HR	Norrtälje	Q4 2019	Q4 2021/Q2 2022	355	20 574	•	•	•	•
Planerade	Korsängen	HR, S	Enköping	2021	2023	250	10 487	•	•	•	•
	Hotel Can Oliver	H	Palma	2020	2021	40	3 300	•	•	•	•
	Boländerna 21:4	K	Uppsala	2020	2021		6 400	•	•	•	•
	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	•			
	Gulmäran 7 ¹	S, HR	Borås	2021	2024	315	20 050	•			
	Viby ²	HR, BRF, S, K	Upplands-Bro	2021	2028	910	64 440	•	•		
	Drevern 1,2	HR, S, K	Stockholm	2022	2024	200	15 000	•	•		
	Dvärgspetsen 1	HR	Stockholm	2022	2024	150	9 240	•	•		
	Odal mannen	HR	Huddinge	2022	2024	56	2 960	•			
	Jaktvarvet	BRF	Nacka	2022	2024	90	5 400	•	•		
	Kryddgården 6:3	HR, BRF, S, K	Enköping	2022	2024	480	31 060	•	•		
	Kryddgården 6:5	HR	Enköping	2022	2024	175	9 100	•	•		
	Västra Knivsta	HR	Knivsta	2022	2024	250	15 400	•			
	Nacka Strand ¹	BRF, HR	Nacka	2022	2027	182	11 400	•	•		
	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 7:146	S	Österåker	2023	2025		5 850	•			
	Runö 7:84	BRF, HR	Österåker	2023	2025	200	11 550	•			
	Skvaltän 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						5 777	367 856				

Definitioner

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

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

