

G E N O V A

Bolagspresentation
Q1 2024

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

10 059 Mkr¹⁾
Fastighetsvärde

350 Tkvm
Uthyrbar yta

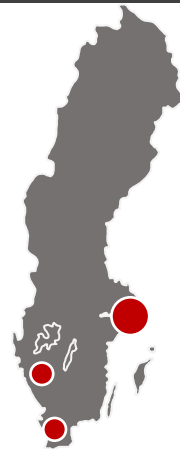
402 Mkr²⁾
Driftsöverskott

3 257,7 Mkr
Långsiktigt substansvärde
stamaktier
Motsvarande **71,42** kr/aktie

9 441
Antal byggrätter

612
Antal bostäder
under byggnation

Geografiskt fokus



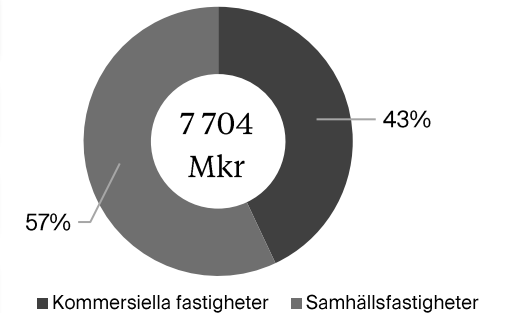
Förvaltningsfastigheter

7 704 Mkr
Fastighetsvärde

562 Mkr²⁾
Hyresvärde

350 Tkvm
Uthyrbar yta

80
Fastigheter



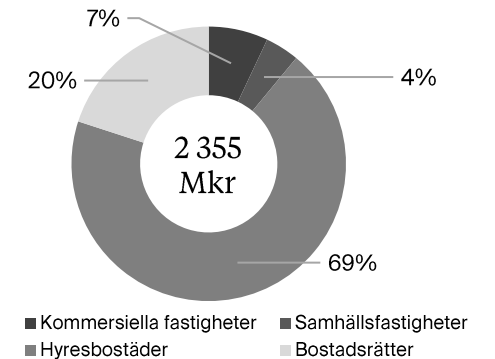
Projektutveckling

27 338 Mkr³⁾
Fastighetsvärde

67%⁴⁾
Egen förvaltning

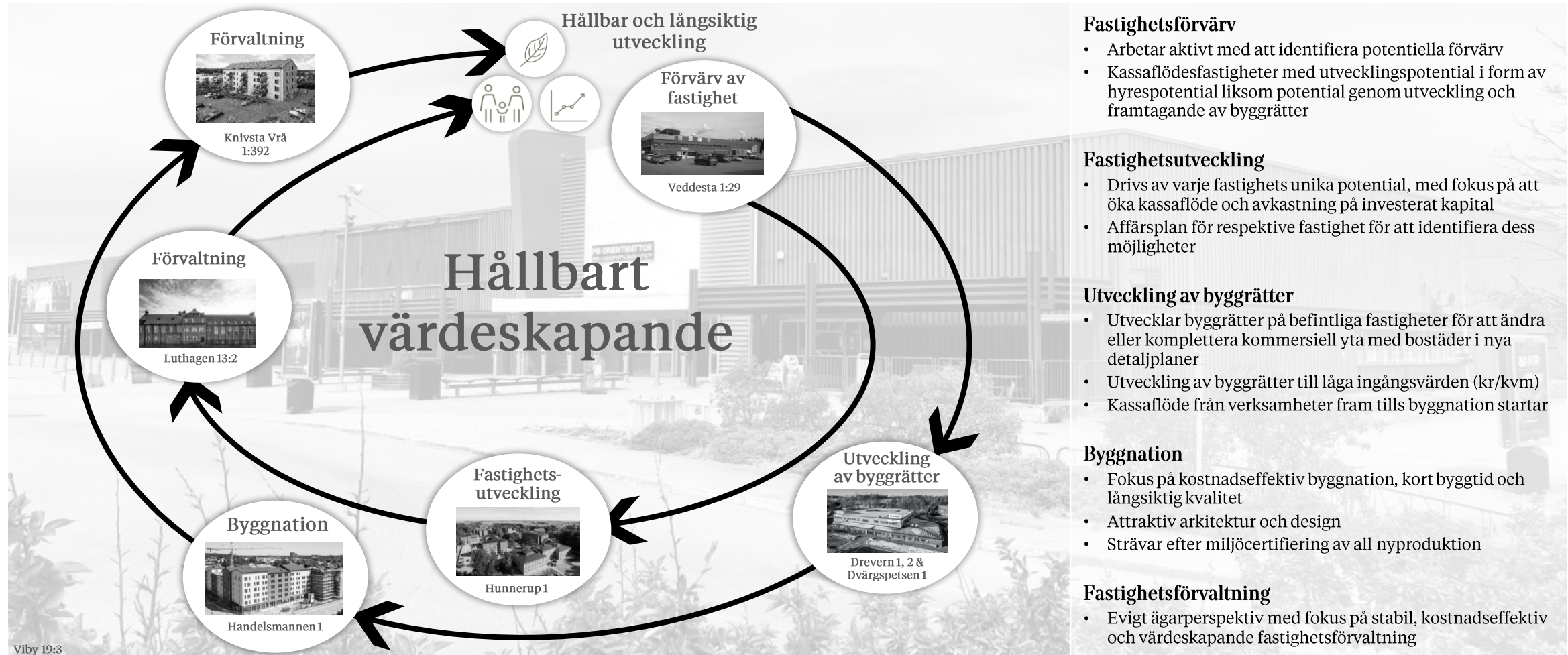
33%⁴⁾
Bostadsrätter

598 Tkvm
Uthyrbar yta



1) Varav pågående byggnation och planerade projekt om 2 235 Mkr. 2) Nuvarande intjäningskapacitet. 3) Bedömt fastighetsvärde vid färdigställande av pågående och planerade byggnationer, inkl. BRF. 4) Baserat på bedömt fastighetsvärde vid färdigställande.

Genovas affärsmodell



Operationell uppdatering

Finansiering

- I februari tecknades en ränteswap om 500 Mkr med en fast ränta om 2,58 procent som löper ut i januari 2030
- I mars genomfördes en emission av konvertibler och därigenom tillfördes cirka 200 Mkr. Konvertiblerna löper med en fast årlig ränta om 6,75 procent med kvartalsvisa utbetalningar och förfaller till betalning i mars 2029
- Under perioden återköptes hybridobligationer till ett värde av 101,3 Mkr
- I april emitterades ytterligare gröna seniora icke säkerställda obligationer om 150 Mkr under utestående grönt ramverk. Emissionen skedde på initiativ av institutionella investerare.
- Efter periodens utgång har ytterligare hybridobligationer återköpts och vid tidpunkten för denna rapports publicering uppgår utestående hybridobligationer till ett värde om cirka 640 Mkr

Projektutveckling

- Genovas pågående bostadsprojekt innebär att bolaget under året kommer att färdigställa närmare 400 hyresbostäder för egen långsiktig förvaltning, samtliga 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.

Förvärv

- Under perioden förvärvades fastigheten Vindspelet 6 i Borås med ett överenskommet fastighetsvärde om 62,5 Mkr



Kvarter Segerdal, Knivsta

Fokus 2024

Pågående byggnationer

Per Q1 2024 hade Genova 612 bostäder i pågående byggnation där ett flertal etapper kommer att färdigställas under 2024. Projekten förväntas bidra till en ökad intjäningsförmåga om 87 Mkr¹

Handelsmannen, Norrtälje

- 246 hyresbostäder med färdigställande etappvis under 2024

Segerdal, Knivsta

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

Korsängen, Enköping

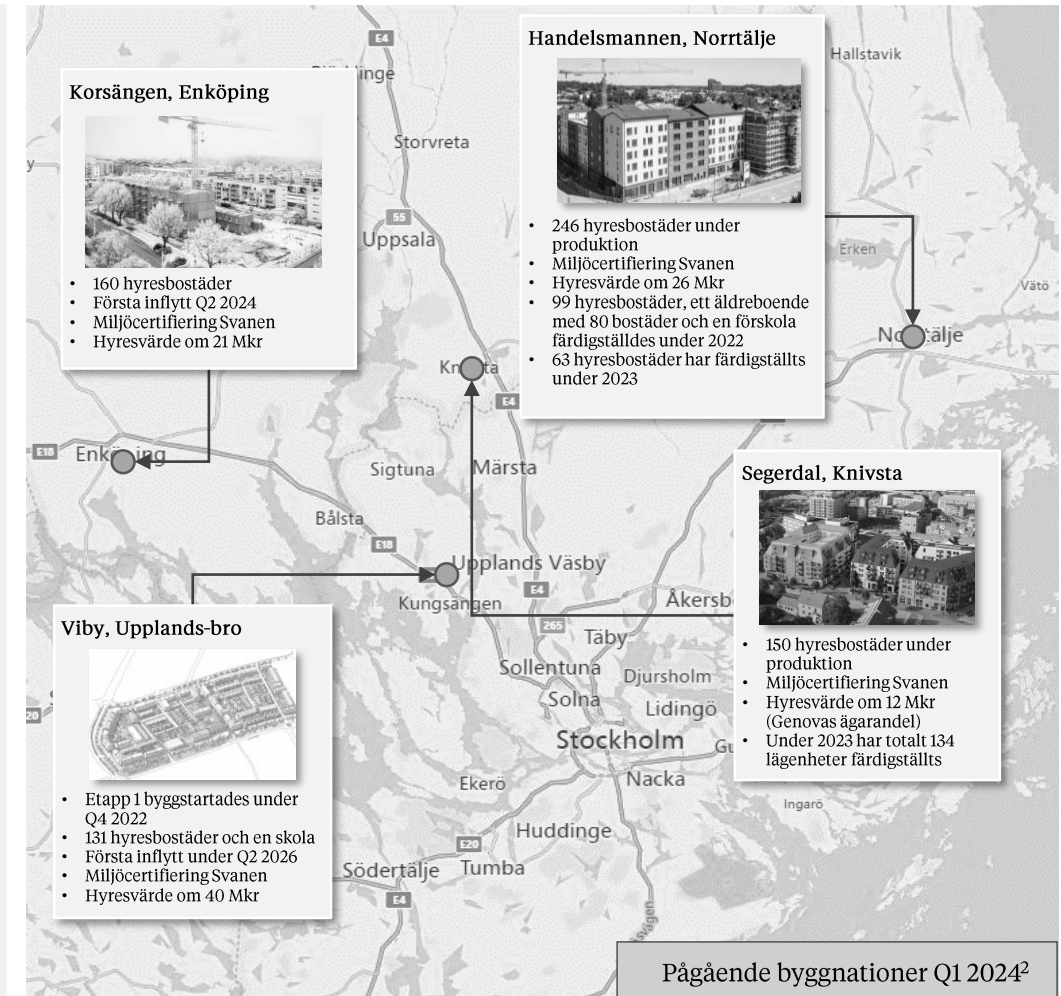
- 160 hyresbostäder i centrala Enköping med inflyttningar under 2024

Viby, Upplands Bro

- Cirka 130 hyresbostäder samt en skola F-9 i Upplands-Bro i en första etapp

Fokus framåt

- Våra pågående projekt löper på enligt plan med cirka 600 bostäder i Norrtälje, Enköping, Knivsta och Upplands-Bro samt Järngrindens pågående projekt med färdigställanden under 2024–2026. Vi ser fortsatt efterfrågan på nya hyresbostäder på våra kärnmarknader Storstockholm och Uppsala-regionen, liksom i vår nya region Väst
- Vi fortsätter att prioritera arbete med detaljplaner i vår byggrättsportfölj, vilket kommer skapa betydande värden för Genova som vi avser realisera antingen genom egen projektutveckling eller via avyttringar av byggrätter framåt
- Genova har under januari-april 2024 återköpt hybridobligationer om 160 Mkr till rabatt och vi kommer fortsatt ta tillvara på möjligheter att minska utestående hybridobligationer
- Vi kommer att ha fortsatt stort fokus på Genovas kapitalstruktur och på att säkerställa vår likviditet. Med tecken på en mer öppen kapital- och bankmarknad och ökad aktivitet på transaktionsmarknad ser vi förutsättningar för värdeskapande affärsmöjligheter framåt



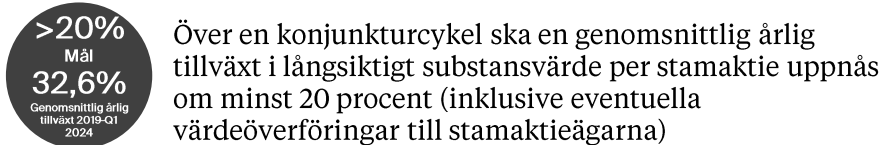
¹) Avser helägda projekt. ²) Pågående byggnationer i Genovas regi, exkluderar byggnation som drivs av Genovas dotterföretag Järngrinden

Finansiella och operativa mål

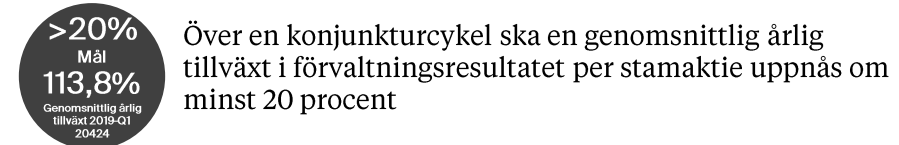
Genovas övergripande mål är att skapa värde för bolagets aktieägare. Värdeskapandet mäts över en konjunkturcykel som tillväxt i långsiktigt substansvärde och förvaltningsresultat per stamaktie

Finansiella mål

Långsiktigt substansvärde

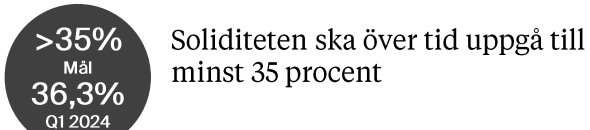


Förvaltningsresultat



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

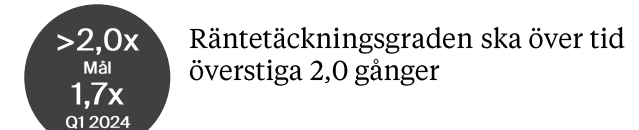
Soliditet



Belåningsgrad Fastigheter



Räntetäckningsgrad

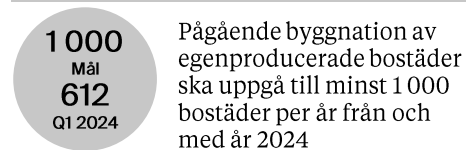


Operativa mål

Hysesintäkter



Pågående byggnation



Fastighetsvärde



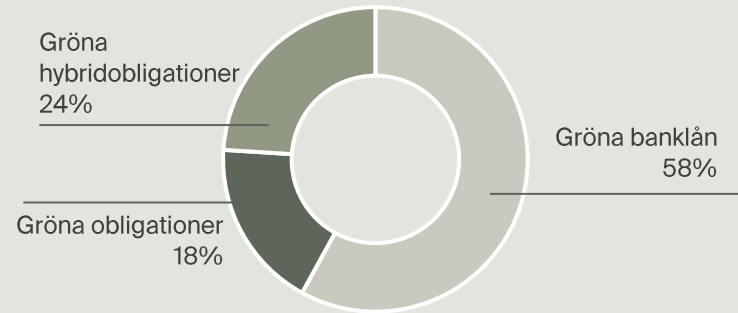
Utdelningspolicy

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

Hållbarhetsmål

Grön finansiering

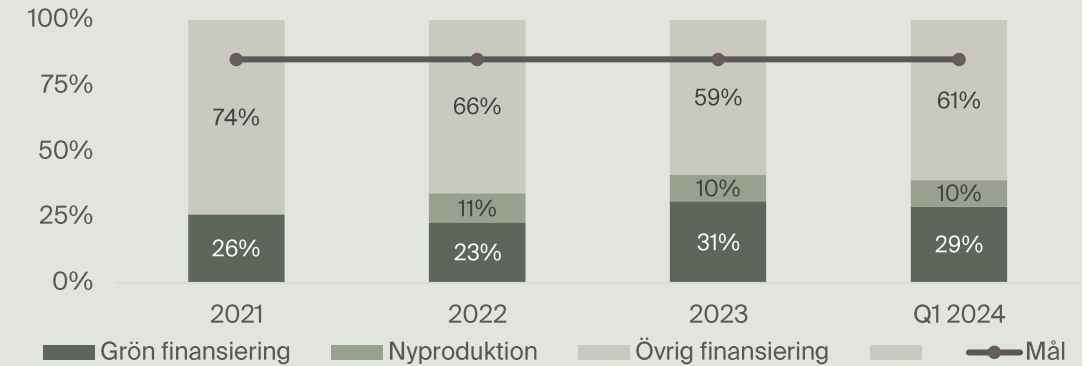
- Andelen grön finansiering avseende nyproduktion och förvaltningsfastigheter ska uppgå till 85 procent vid utgången av år 2023¹



Miljöcertifiering

Certifiering ²	Förvaltningsfastigheter				Totalt	Byggnation
	Certifierade	Pågående	Kvarstående/ Planerade	Pågående planarbete		Pågående
Svanen	3				3	3
Green Building	2				2	
Miljöbyggnad i Drift						
Silver	22	4			26	
Brons	1				1	
Certifieras ej				26	26	
Summa	28	4	0	26	58	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-mar 2024	Jan-mar 2023	Apr 2023- mars 2024	Jan-dec 2023
Hysesintäkter	133,1	128,9	507,2	503,0
Fastighetskostnader	-39,1	-38,1	-136,5	-135,5
Driftsöverskott	94,0	90,8	370,7	367,5
Centrala administrationskostnader, fastighetsförvaltning	-5,3	-6,6	-20,5	-21,8
Centrala administrationskostnader, projektutveckling	-8,6	-10,7	-33,4	-35,5
Resultat från andelar i joint ventures och intresseföretag	1,9	-10,3	-4,2	-16,4
- varav värdeförändringar fastigheter	-1,3	-15,7	-12,9	-27,3
Finansnetto	-55,0	-52,0	-236,3	-233,3
Förvaltningsresultat	27,1	11,3	76,4	60,6
Resultat från nyproduktion	-	32,6	7,4	40,0
Övriga rörelsekostnader	-2,8	-0,7	-13,4	-11,3
Värdeförändringar fastigheter	-6,5	-97,3	-439,5	-530,3
Värdeförändringar derivat	36,8	0,3	-13,6	-50,0
Valutaförändringar fastigheter	3,2	4,0	11,5	12,3
Resultat före skatt	57,8	-49,7	-371,2	-478,7
Inkomstskatt	-12,9	9,5	40,4	62,7
Summa totalresultat för perioden	45,0	-40,2	-330,8	-416,0

Nyckeltal

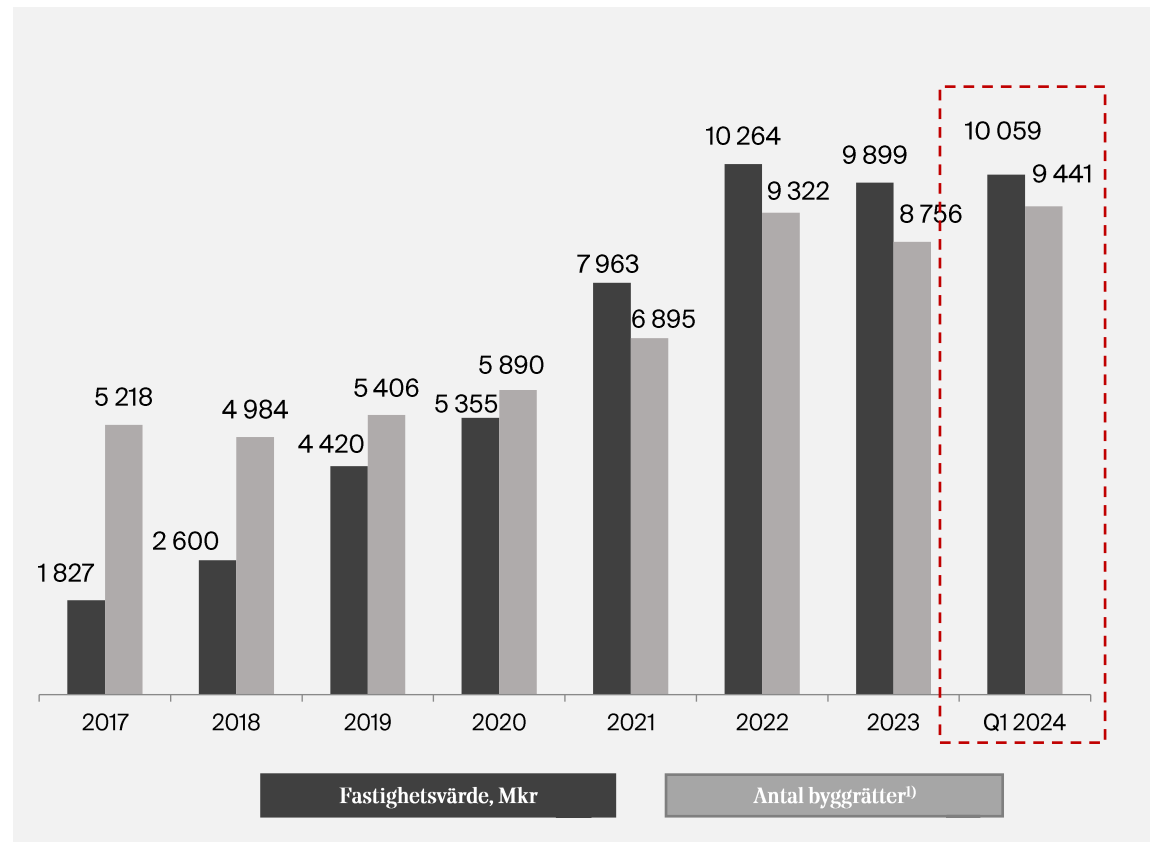
	Jan-mar 2024	Jan-mar 2023	Apr 2023- mars 2024	Jan-dec 2023
Hysesintäkter, Mkr	133,1	128,9	507,2	503,0
Driftnetto, Mkr	94,1	90,9	370,8	367,6
Förvaltningsresultat, Mkr	27,1	11,3	76,4	60,6
Förvaltningsresultat hänförligt till aktieägare per aktie, Kr	0,12	-0,16	-0,61	-0,49
Antal bostäder under byggnation, st	612,0	914,0	612,0	625,0
Antal färdigställda bostäder	13,0	92,0	210,0	289,0
Nettoinvestering, Mkr	167,7	11,4	274,6	118,3
Belåningsgrad, %	52,7	49,5	52,7	51,8
Belåningsgrad fastigheter, %	61,7	58,1	61,7	60,5
Soliditet, %	36,3	39,5	36,3	37,2
Räntetäckningsgrad, ggr	1,7	1,8	1,6	1,6
Långsiktigt substansvärde, Mkr	4 757,7	5 259,4	4 757,7	4 812,3
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare, Mkr	3 257,7	3 685,1	3 257,7	3 219,8
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare, kr per aktie	71,42	80,79	71,42	70,59

Balansräkning

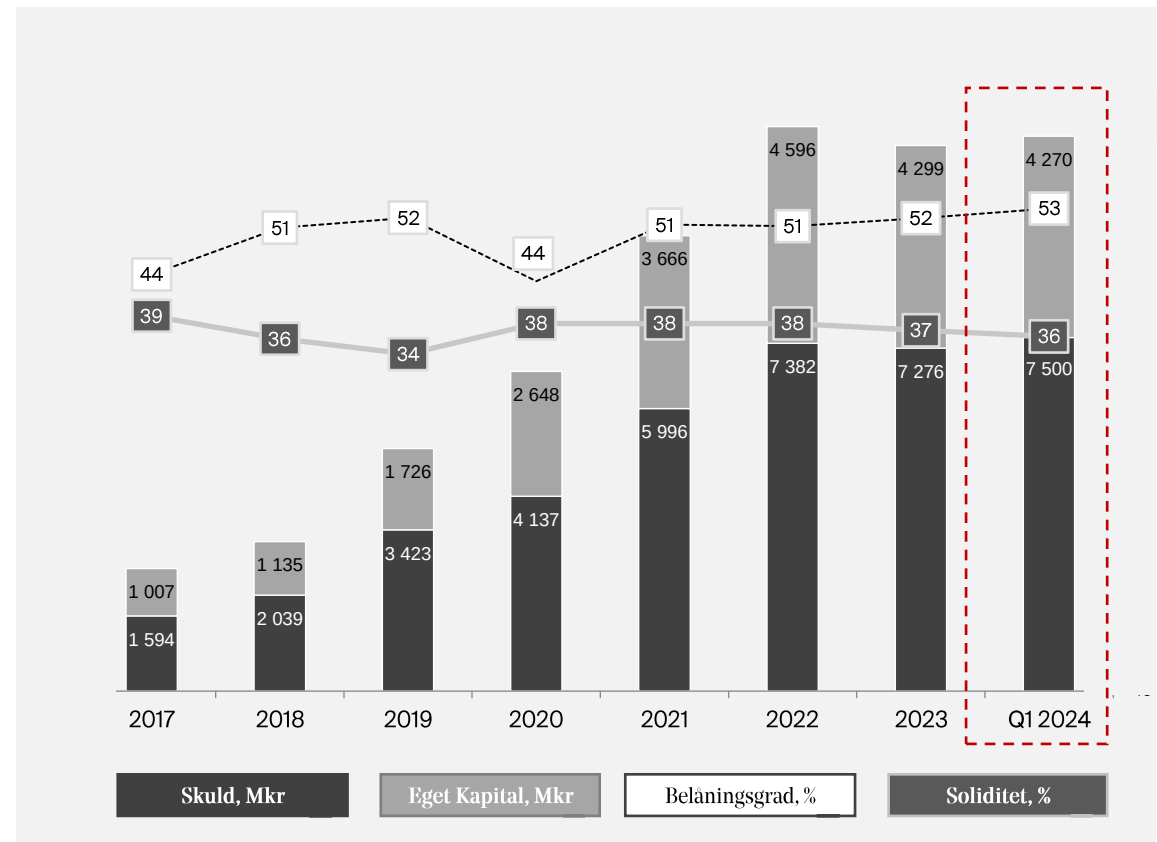
Mkr	2024 31 mar	2023 31 mar
Förvaltningsfastigheter	7 704,0	8 079,1
Pågående nyanläggningar	976,9	945,6
Projektfastigheter	1 378,6	1 105,8
Övriga anläggningstillgångar	1 162,1	1 186,6
Pågående bostadsprojekt	0,0	90,0
Likvida medel	329,8	318,7
Övriga omsättningstillgångar	218,7	262,0
Summa tillgångar	11 770,0	11 987,8
Eget kapital	4 270,0	4 733,8
Upplåning från kreditinstitut	6 533,1	6 254,8
Derivat	10,8	-
Uppskjutna skatteskulder	556,8	607,5
Övriga skulder	399,4	391,5
Summa skulder och eget kapital	11 770,0	11 987,8

Finansiell utveckling

Fastighetsvärde och antal byggrätter



Kapitalstruktur



1) CBRE:s marknadsvärdering per 31 mars 2024 av de framtida bedömda outnyttjade byggrätterna i Sverige som ingår i planerade projekt bedöms uppgå till cirka 3,4 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 31 mars 2024 har ett bokfört värde om cirka 2,1 Mdkr. Det innebär att övervärdet i koncernens byggrättsportfölj bedöms uppgå till cirka 1,3 Mdkr vid rapportperiodens utgång.

Finansiell utveckling

Finansiering i sammandrag

Räntebärande skulder
6 533 Mkr¹⁾

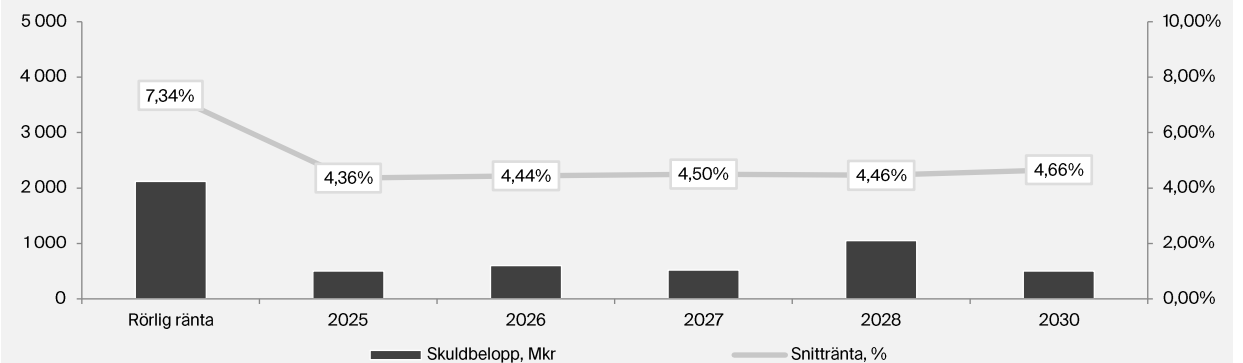
Genomsnittlig ränta²⁾
5,6 %

Genomsnittlig kapitalbindningstid
2,2 år

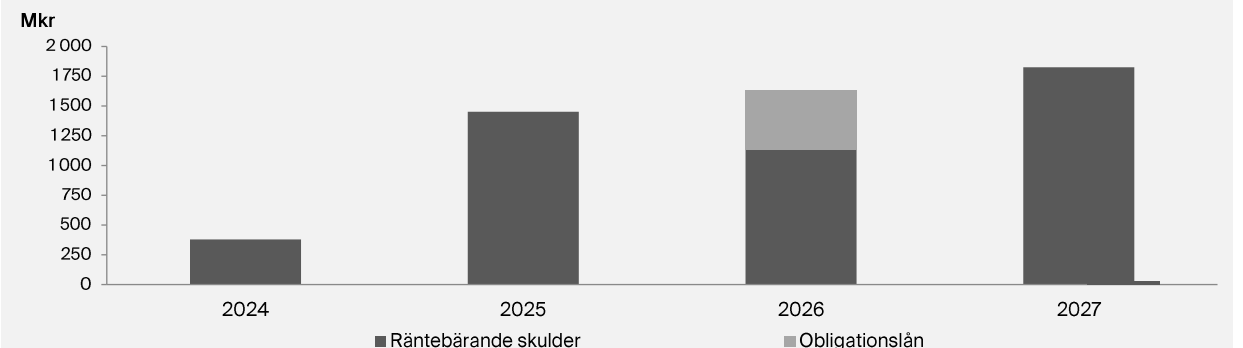
Tillgänglig likviditet, inklusive byggnadskreditiv
809 Mkr

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

Ränteförfall



Kreditförfall

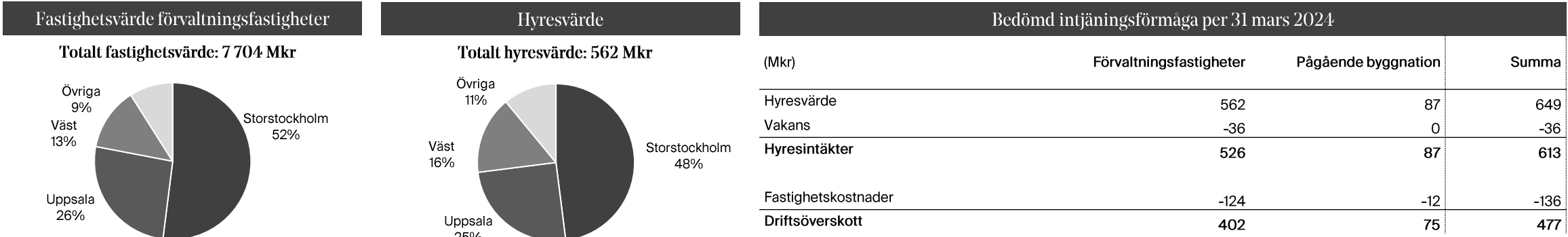


1) Inkluderar obligationslån om 500 Mkr (3m STIBOR + 5,95). 2) Genomsnittlig räntenivå är beräknad utifrån aktuella nivåer på dagsbasis per den 31 mars 2024 och beaktar ej genomsnitt över hela perioden. Byggnadskreditiv är exkluderade i den genomsnittliga räntan.



Fastighetsbeståndet

Fastigheter under förvaltning	Antal fastigheter	Uthyrbar yta Tkvm	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Uthyrningsgrad	Kontrakterad årshyra ²	Fastighetskostnader		Driftöverskott	
			Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	%	Mkr	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm
Per fastighetskategori¹												
Kommersiella fastigheter	49	181,2	3 305	18 248	263	1 453	91,7	241	-60	-333	181	999
Samhällsfastigheter ³	31	169,1	4 399	26 007	299	1 767	95,4	285	-64	-377	221	1 308
Summa per fastighetskategori	80	350,3	7 704	21 994	562	1 604	93,7	526	-124	-354	402	1 148
Per geografi												
Storstockholm	33	154,0	3 982	25 852	268	1 741	95,5	256	-57	-373	199	1 289
Uppsala	16	76,7	1 991	25 967	142	1 854	94,3	134	-33	-431	101	1 318
Väst	24	82,9	1 011	12 191	90	1 081	91,1	82	-19	-225	63	760
Övrigt	7	36,7	721	19 651	62	1 693	88,0	55	-15	-407	40	1 083
Summa per geografi	80	350,3	7 704	21 994	562	1 604	93,7	526	-124	-354	402	1 148
Pågående byggnation			977									
Planerade projekt			1 379									
Totalt enligt balansräkning			10 059									
Närliggande färdigställda byggnationer ⁴	2	21,0	204		46	2 195	100	46	-8	-375	38	1 820
Totalt	82	371,3	10 263		608	1 638	94,1	573	-132	-355	441	1 186
Fastigheter ägda via JV			981									



1) Baserat på fastighetens huvudsakliga användning. 2) Ej beaktat avtagande hyresrabatter med ett aktuellt årsvärde på 5 Mkr. 3) Varav 240 hyresbostäder finns fördelat på åtta fastigheter. 4) Avser Korsängen och projekt Handelsmannen som kommer att vara färdigställda inom ett år. Fastighetsvärde vid färdigställande uppgår till 1 000 Mkr men per den 31 mars är 796 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 ² Mkr
						Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad	
Handelsmannen 1	Norrtälje	Hyresbostäder	Q4 2019	Q2 / Q4 2024	246	12 771	-	601	47 060	26	2 001	549	466	505
Segerdal ³	Knivsta	Hyresbostäder	Q4 2020	Q1 2025/Q4 2025	75	4 744	208	234	47 254	12	2 513	231	109	-
Korsängen	Enköping	Hyresbostäder	Q1 2021	Q3 2024	160	8 034	244	399	48 200	21	2 494	398	288	290
Viby, Etapp 1 ⁴	Upplands-bro	Hyresbostäder	Q4 2022	Q2 2026	131	8 728	1 693	483	46 375	25	2 444	374	42	99
Viby, Etapp 1 ⁴	Upplands-bro	Samhällsfastigheter	Q4 2022	Q2 2026	-	-	5 670	301	53 000	15	2 700	230	20	47
Järngrinden	Varberg	Kommersiellt ⁵			-	-	11 767	140	11 868	7	628	120	36	36
Summa pågående byggnationer					612	34 277	19 582	2 157	40 057	107	1 983	1 903	962	977

Planerade projekt

Per kategori	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde ¹		Hyresvärde		Investering, Mkr		Bokfört värde ² Mkr
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad	
Hyresbostäder	6 403	350 004	-	16 599	47 424	826	2 360	14 116	710	755
Samhällsfastigheter	185	14 415	15 751	1 318	43 704	71	2 345	1 155	54	54
Kommersiella fastigheter	-	-	14 944	507	33 959	30	2 004	481	99	100
Bostadsrätter	2 241	148 900	-	8 913	59 860	-	-	7 268	432	470
Summa per kategori	8 829	513 319	30 695	27 338	50 252	927	2 346	23 020	1 296	1 379

Per geografi	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde ¹		Hyresvärde		Investering, Mkr		Bokfört värde ² Mkr
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad	
Storstockholm	3 899	231 852	17 292	13 743	55 159	397	2 549	11 391	634	712
Uppsala	1 809	87 200	11 435	4 560	46 233	207	2 357	3 885	194	194
Väst	2 556	168 702	1 968	7 904	46 309	271	2 097	6 752	382	382
Övrigt	565	25 565	-	1 131	44 252	53	2 317	991	86	91
Summa per geografi	8 829	513 319	30 695	27 338	50 252	927	2 346	23 020	1 296	1 379

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. Bokförda värden hänförligt till delägda projekt visas under andelar i joint ventures och intressebolag i balansräkningen 3) Projekt Segerdal delägs av Genova 50 procent och Redito 50 procent. I tabellen framgår endast det som motsvarar Genovas ekonomiska ägarandel. 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 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.