

G E N O V A

Bolagspresentation
Q4 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

9 889 Mkr¹⁾
Fastighetsvärde

361 Tkvm
Uthyrbar yta

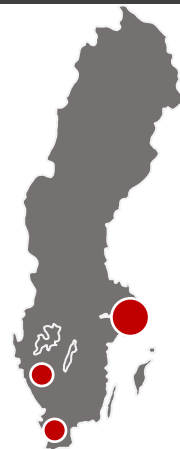
392 Mkr²⁾
Driftsöverskott

3 219,8 Mkr
Långsiktigt substansvärde
stamaktier
Motsvarande **70,59** kr/aktie

8 756
Antal byggrätter

625
Antal bostäder
under byggnation

Geografiskt fokus



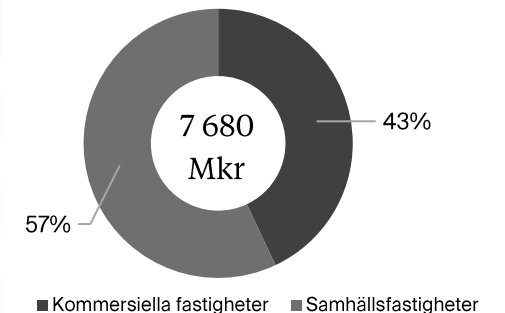
Förvaltningsfastigheter

7 680 Mkr
Fastighetsvärde

555 Mkr²⁾
Hyresvärde

361 Tkvm
Uthyrbar yta

80
Fastigheter



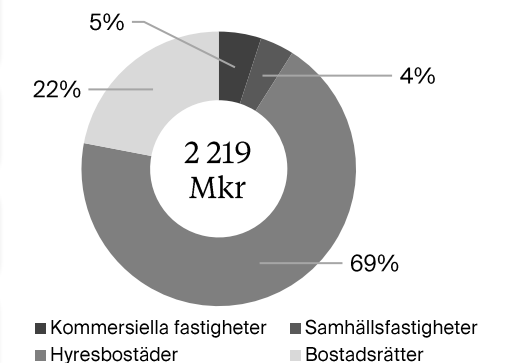
Projektutveckling

28 304 Mkr³⁾
Fastighetsvärde

70%⁴⁾
Egen förvaltning

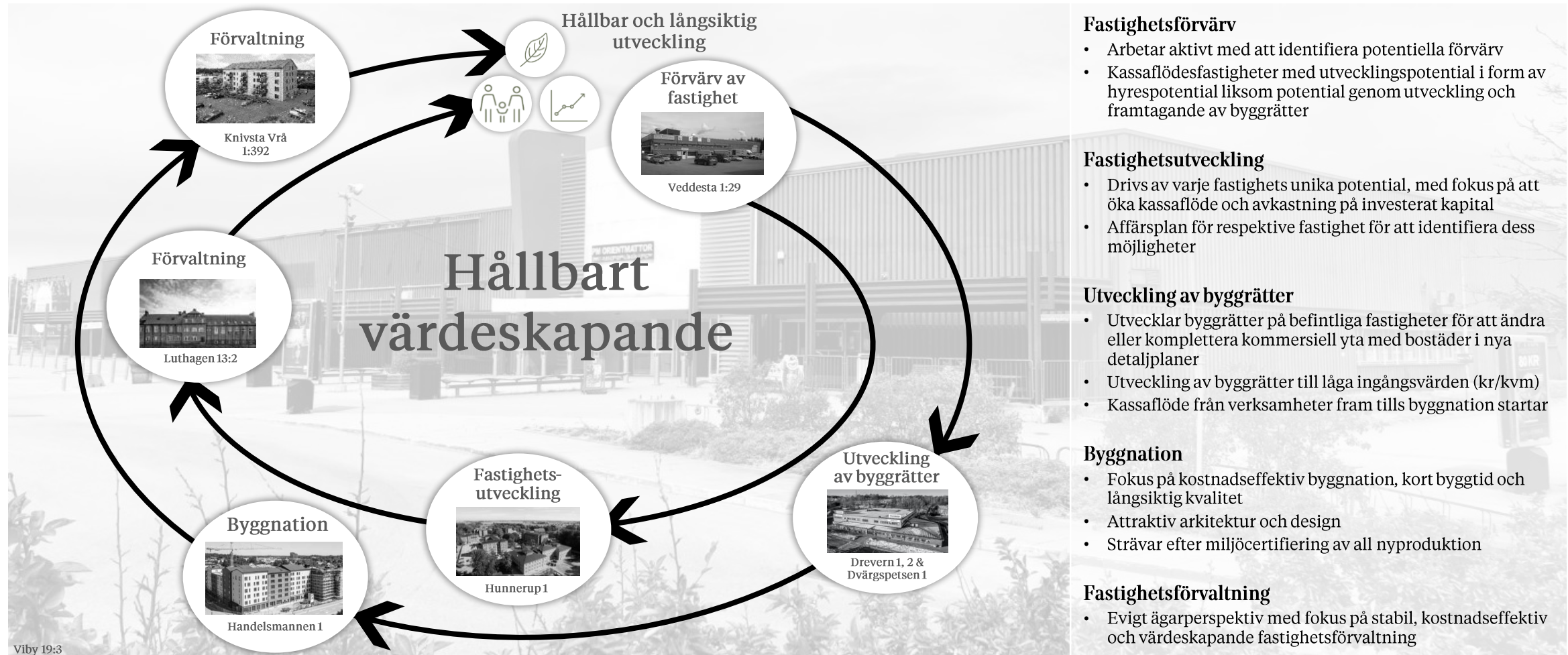
30%⁴⁾
Bostadsrätter

566 Tkvm
Uthyrbar yta



1) Varav pågående byggnation och planerade projekt om 2 219 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 oktober skedde en slutgiltig avbetalning av bolagets utestående obligation 2019/2023 med förfall den 30 september 2023
- I november emitterades seniora icke säkerställda gröna obligationer om 500 Mkr. Obligationerna löper med en rörlig ränta på 3m Stibor + 595 räntepunkter och förfaller i november 2026
- I november genomfördes förtida inlösen av bolagets utestående obligationer 2020/2024. Totala obligationsskulden har under året minskat från cirka 1 300 Mkr till 500 Mkr med positiv effekt på finansnetto och intjäning
- Under fjärde kvartalet refinansierades banklån om cirka 450 Mkr med en genomsnittlig kapitalbindningstid om 1,8 år
- Ränteswappar om 850 Mkr som löper med en genomsnittlig fast ränta om cirka 2,50 procent samt löptid om 3,6 år tecknades under kvartalet
- Efter periodens utgång har Genova tecknat ytterligare en ränteswap om 500 Mkr med en fast ränta om 2,58 procent som löper ut i januari 2030

Projektutveckling

- Under kvartalet har totalt 54 bostäder i projekt Segerdal färdigställt. Genovas ägarandel är 50%
- Efter årets utgång har detaljplan för projektet Ekeby i Uppsala för närmare 90 lägenheter vunnit laga kraft

Försäljningar

- I oktober avyttrade Genova en fastighet i Uppsala till ett underliggande fastighetsvärde om 50 Mkr, vilket var i linje med bokfört värde
- I oktober slutfördes avyttring av två fullt uthyrda hotellfastigheter i Palma. Fastigheterna avyttrades för cirka 35 MEUR, motsvarande cirka 400 Mkr
- Under året har försäljningar av fastigheter om cirka 550 Mkr genomförts vilket frigjort likviditet om cirka 450 Mkr



Kvarter Segerdal, Knivsta

Fokus 2024

Pågående byggnationer

Per Q4 2023 hade Genova 625 bostäder i pågående byggnation där ett flertal etapper kommer att färdigställas under 2024. Projekten förväntas bidra till en ökad intjäningsförmåga om 96 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

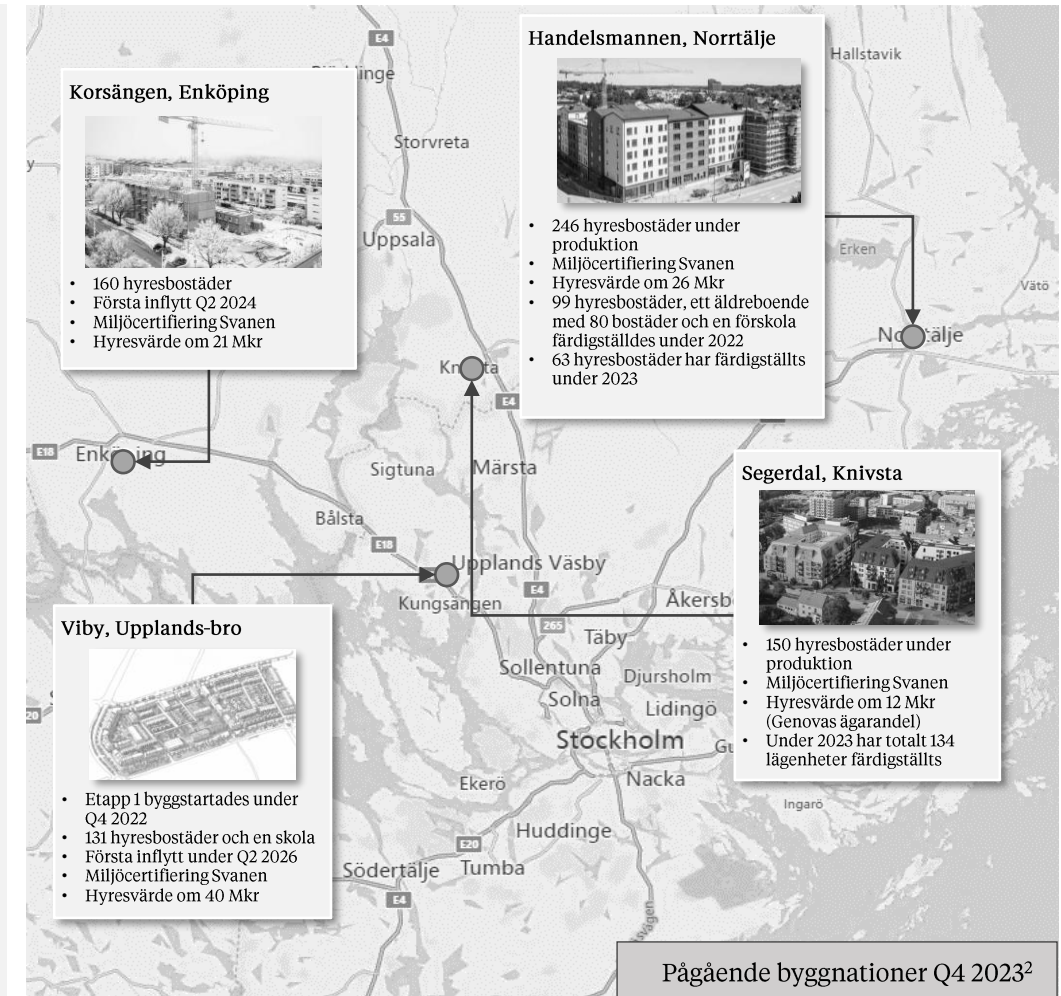
- 160 hyresbostäder i centrala Enköping med inflyttningar under 2024

Viby, Upplands Bro

- 131 hyresbostäder samt en skola F-9 i Upplands-Bro i en första etapp.

Fokus framåt

- Genova fortsätter att verka proaktivt för att stärka balansräkningen och förbättra vårt finansnetto. Vi tror på styrkan i en kombinationen av förvaltningsfastigheter med stabila kassaflöden och lönsam projektutveckling som skapar organisk tillväxt. Vi kommer fortsätta 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
- 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. Efter hantering av obligationsförfall under året sker nästa obligationsförfall först i november 2026. Totala obligationsskulden har minskat från cirka 1 300 Mkr till 500 Mkr med positiv effekt på finansnetto och intjäning
- 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
- Under 2024 färdigställer vi närmare 400 hyresbostäder för egen långsiktig förvaltning med en årshyra om cirka 46 Mkr, samtliga med planerad miljöcertifiering enligt Svanen



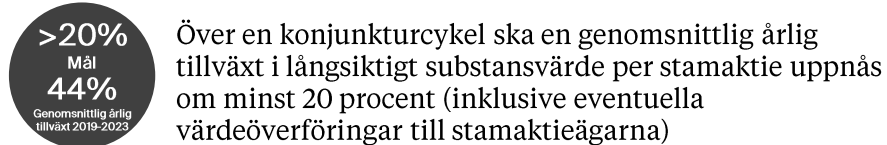
1) Avser helägda projekt. 2) Pågående byggnationer i Genovas regi, exkluderar byggnation som drivs av Genovas dotterföretag Järngrinden

Finansiella och operativa mål

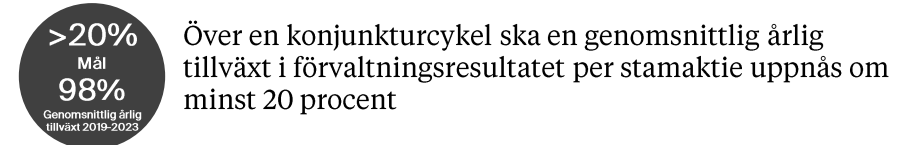
Genovas övergripande mål är att skapa värde för bolagets aktieägare. Värdeskapandet mäts över en konjunkturcykel som tillväxt i långsiktigt substansvärde och förvaltningsresultat per stamaktie

Finansiella mål

Långsiktigt substansvärde

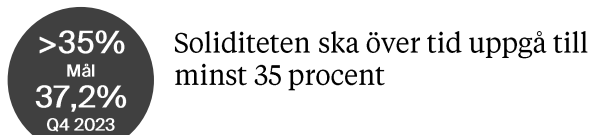


Förvaltningsresultat



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

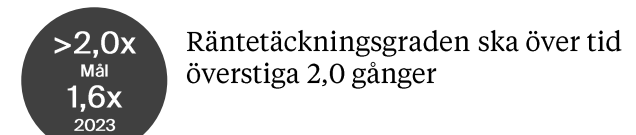
Soliditet



Belåningsgrad Fastigheter



Räntetäckningsgrad

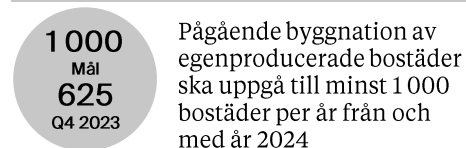


Operativa mål

Hyresintäkter



Pågående byggnation



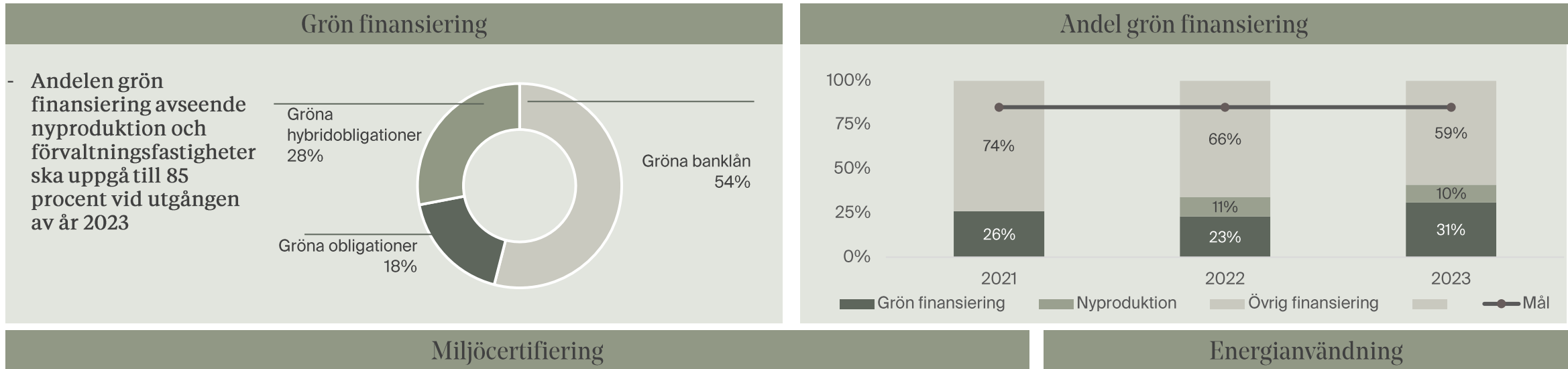
Fastighetsvärde



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

Grön finansiering



Certifiering	Förvaltningsfastigheter				Totalt	Byggnation
	Certifierade	Pågående	Kvarstående/ Planerade	Pågående planarbete		Pågående
Svanen	3				3	3
Green Building	2				2	
Miljöbyggnad i Drift						
Silver	16	11			27	
Bron	1				1	
Certifieras ej				27	27	
Summa	22	11	0	27	60	3

En utvärdering om möjlig certifiering av Järngrindens 21 förvaltningsfastigheter kommer att inledas under 2024.

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

Utsläpp av växthusgaser ska minska med 42 procent till 2030 från 2021 års nivåer inom scope 1 och scope 2. Utsläpp i scope 3 ska mätas och minskas. Målet har validerats och publicerats av Science Based Target initiative. Uppföljning av målet kommer ske årsvis med start i hållbarhetsrapporten för 2023.

Finansiell utveckling

Resultaträkning

Mkr	Jan-dec 2023	Jan-dec 2022	Okt-dec 2023	Okt-dec 2022
Hysesintäkter	503,0	394,7	125,9	108,7
Fastighetskostnader	-135,4	-116,9	-39,0	-37,0
Driftsöverskott	367,6	277,8	86,9	71,7
Centrala administrationskostnader, fastighetsförvaltning	-21,8	-23,2	-4,3	-6,0
Centrala administrationskostnader, projektutveckling	-35,5	-28,3	-7,0	-7,2
Resultat från andelar i joint ventures och intresseföretag	-16,4	39,3	-0,9	5,6
- varav värdeförändringar fastigheter	-18,6	23,5	-4,5	-0,8
Finansnetto	-233,3	-144,9	-56,7	-39,0
Förvaltningsresultat	60,6	120,8	18,1	25,2
Resultat från nyproduktion	40,0	0,0	-3,0	0,0
Övriga rörelseintäkter	0,0	2,6	0,0	1,5
Övriga rörelsekostnader	-11,2	0,0	-6,6	0,0
Värdeförändringar fastigheter	-530,3	198,7	-162,0	-224,7
Värdeförändringar derivat	-50,0	0,0	-85,2	0,0
Valutaförändringar fastigheter	12,3	2,2	3,2	-4,5
Resultat före skatt	-478,7	324,2	-235,5	-202,6
Inkomstskatt	62,7	-68,3	20,7	42,8
Summa totalresultat för perioden	-416,0	255,9	-214,8	-159,8

Nyckeltal

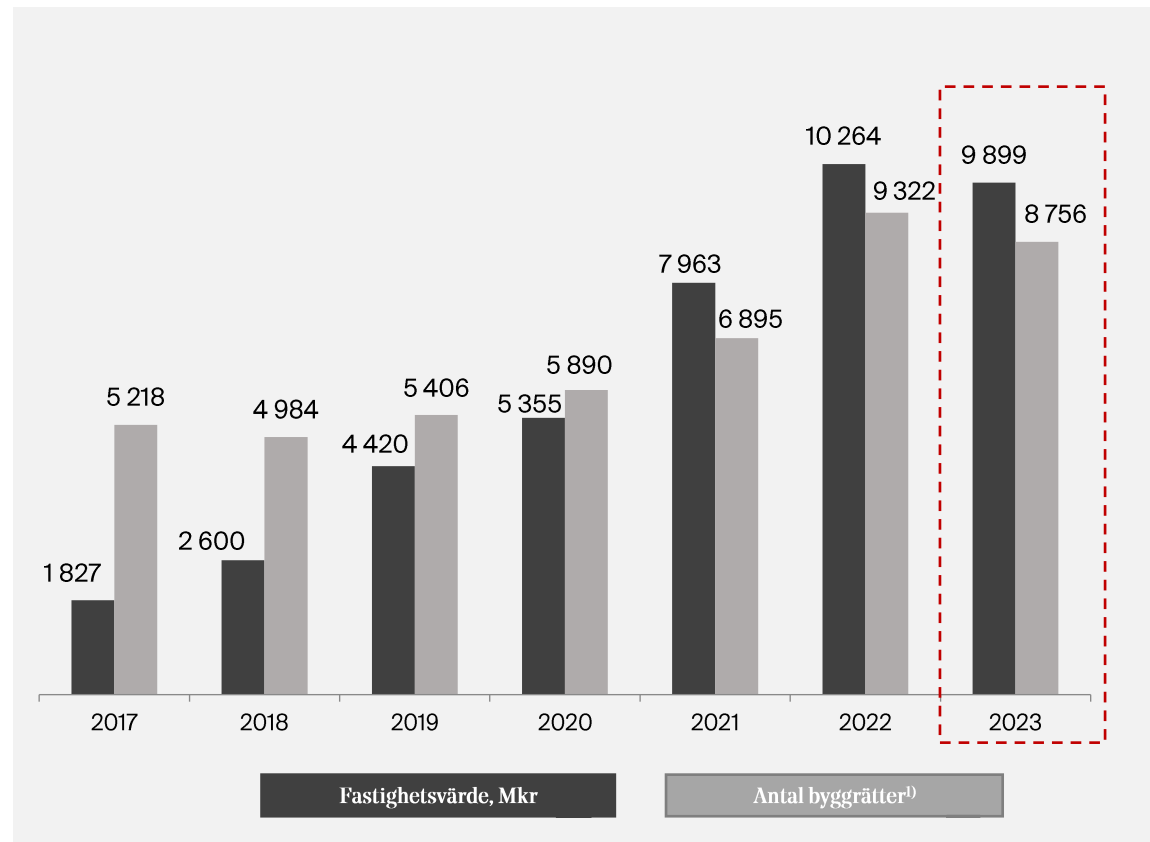
	Jan-dec 2023	Jan-dec 2022	Okt-dec 2023	Okt-dec 2022
Hysesintäkter, Mkr	503,0	394,7	125,9	108,7
Driftnetto, Mkr	367,6	277,8	86,9	71,7
Förvaltningsresultat, Mkr	60,6	120,8	18,1	25,2
Förvaltningsresultat hänförligt till aktieägare per aktie, Kr	-0,49	1,53	-0,08	0,22
Antal bostäder under byggnation, st	625,0	1 006,0	625,0	1 006,0
Antal färdigställda bostäder	289,0	179,0	146,0	113,0
Nettoinvestering, Mkr	148,5	717,2	-245,5	63,4
Belåningsgrad, %	51,8	50,7	51,8	50,7
Belåningsgrad fastigheter, %	60,5	59,1	60,5	59,1
Soliditet, %	37,2	38,4	37,2	38,4
Räntetäckningsgrad, ggr	1,6	2,0	1,7	1,9
Långsiktigt substansvärde, Mkr	4 812,3	5 134,0	4 812,3	5 134,0
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare, Mkr	3 219,8	3 584,1	3 219,8	3 584,1
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare, kr per aktie	70,59	85,38	70,59	85,38

Balansräkning

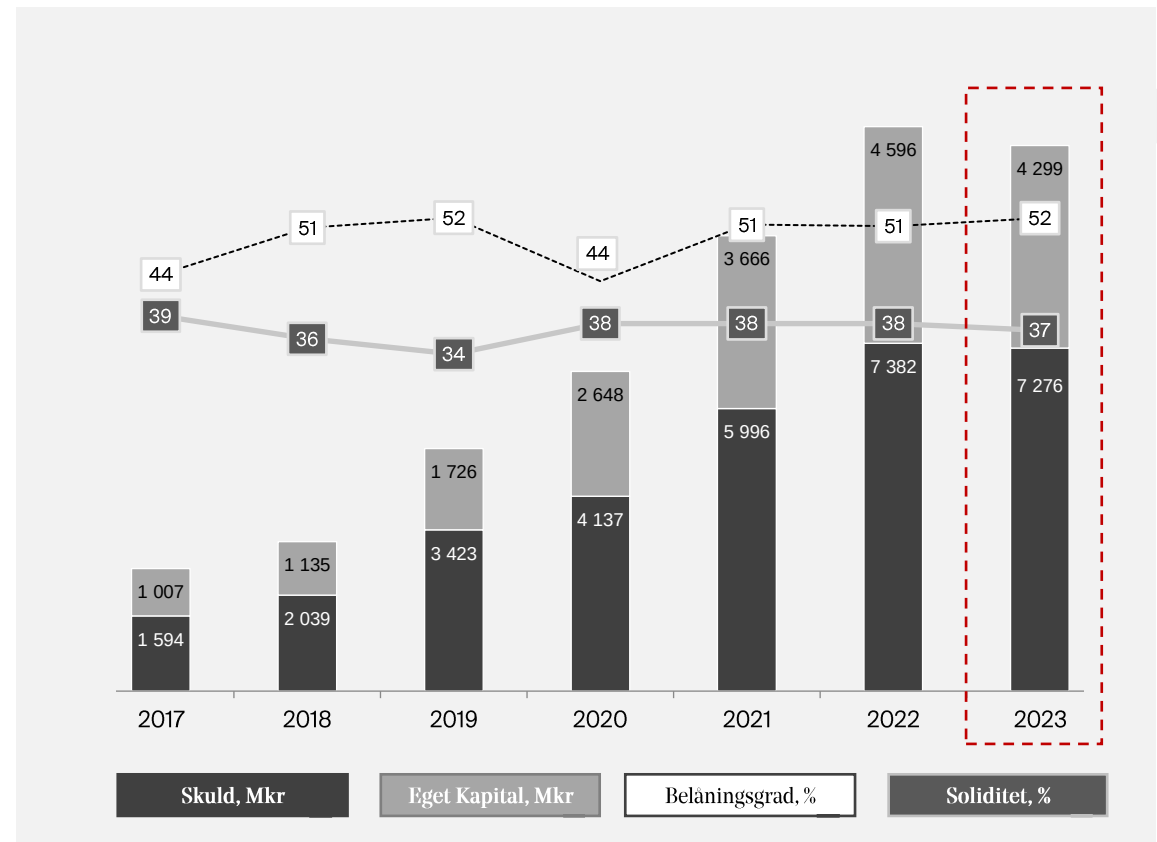
Mkr	2023 31 dec	2022 31 dec
Förvaltningsfastigheter	7 679,9	8 183,2
Pågående nyanläggningar	878,0	860,5
Projektfastigheter	1 298,0	1 023,2
Övriga anläggningstillgångar	1 194,0	1 197,3
Pågående bostadsprojekt	42,6	197,0
Likvida medel	284,5	257,7
Övriga omsättningstillgångar	195,8	258,2
Summa tillgångar	11 572,8	11 977,1
Eget kapital	4 303,3	4 595,5
Upplåning från kreditinstitut	6 273,8	6 327,5
Derivat	44,0	-
Uppskjutna skatteskulder	554,6	619,5
Övriga skulder	397,2	434,5
Summa skulder och eget kapital	11 572,8	11 977,1

Finansiell utveckling

Fastighetsvärde och antal byggrätter



Kapitalstruktur



¹⁾ CBRE:s marknadsvärdering per 31 december 2023 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 december 2023 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
6 274 Mkr¹⁾

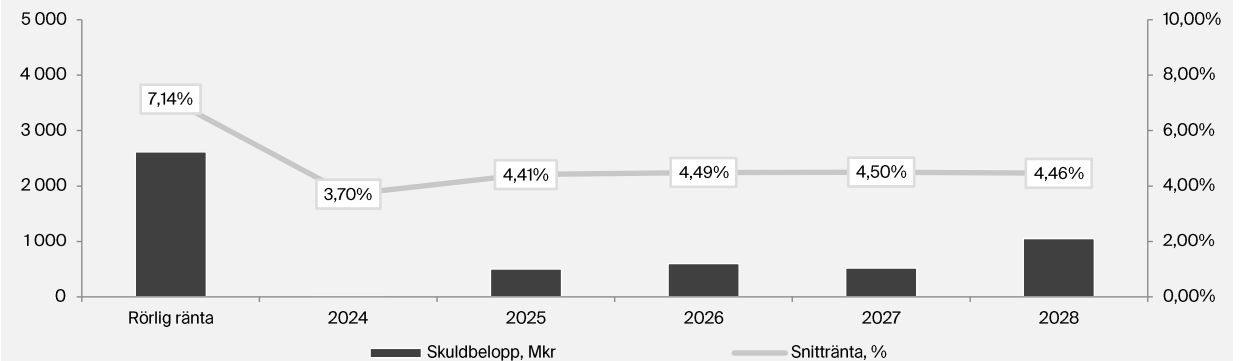
Genomsnittlig ränta²⁾
5,3 %

Genomsnittlig kapitalbindningstid
2,4 år

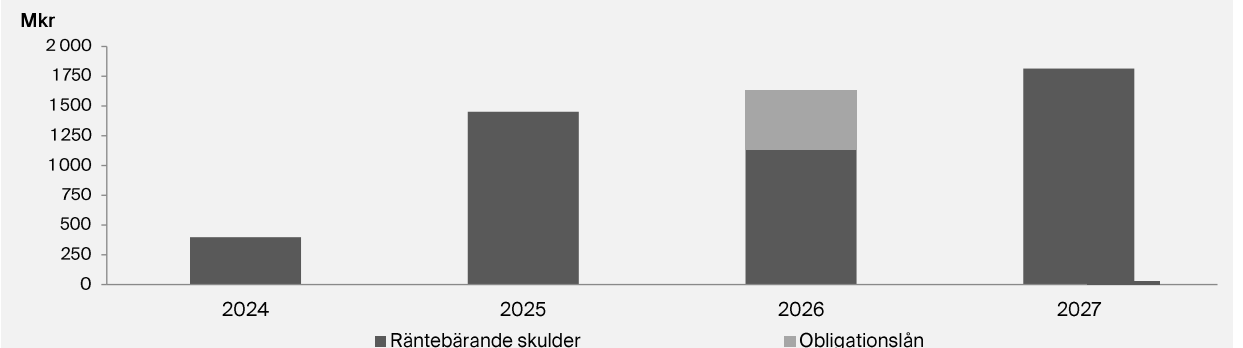
Tillgänglig likviditet, inklusive byggnadskreditiv
877 Mkr

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

Ränteförfall³⁾



Kreditförfall



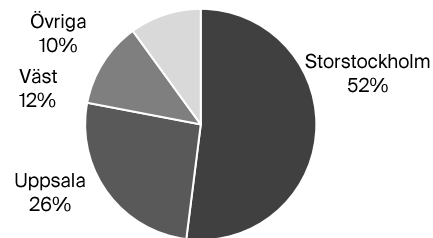
1) Inkluderar obligationslån om 500 Mkr (3m STIBOR + 5,95). 2) Räntebärande skulder till kreditinstitut. 3) Genomsnittliga räntenivåer är beräknade utifrån aktuella nivåer på dagsbasis per den 31 december och beaktar ej genomsnitt över hela perioden.

Fastighetsbeståndet

Fastigheter under förvaltning	Antal fastigheter	Uthyrbar yta Tkvm	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	50	196,3	3 308	16 852	261	1 328	90,3	235	-64	-325	171	873
Samhällsfastigheter ³	30	165,1	4 372	26 477	295	1 785	96,1	283	-63	-382	220	1 333
Summa per fastighetskategori	80	361,4	7 680	21 249	555	1 537	93,4	518	-127	-351	392	1 083
<i>Per geografi</i>												
Storstockholm	34	169,1	4 014	23 735	277	1 640	95,9	266	-61	-361	205	1 211
Uppsala	16	76,7	1 986	25 891	132	1 717	92,6	122	-33	-431	89	1 158
Väst	23	78,9	948	12 018	84	1 068	90,3	76	-18	-228	58	736
Övrigt	7	36,7	731	19 937	62	1 693	88,0	55	-15	-407	40	1 083
Summa per geografi	80	361,4	7 680	21 249	555	1 537	93,4	518	-127	-351	392	1 083
Varav Järngrinden	21	63,3	704	11 126	65	1 028	87,4	57	-13	-202	44	696
Pågående byggnation			921									
Planerade projekt			1 298									
Totalt enligt balansräkning			9 898									
Närliggande färdigställda byggnationer ⁴	2	21,0	257		46	2 190	100	46	-8	-375	38	1 815
Totalt	82	382,4	10 156		601	1 573	93,9	565	-135	-353	430	1 124
Fastigheter ägda via JV			982									

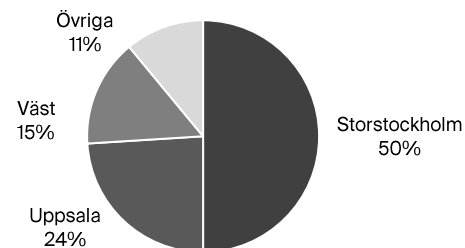
Fastighetsvärde förvaltningsfastigheter

Totalt fastighetsvärde: 7 680 Mkr



Hyresvärde

Totalt hyresvärde: 555 Mkr



Bedömd intjäningsförmåga per 31 December 2023

(Mkr)	Förvaltnings- fastigheter Genova	Förvaltnings- fastigheter Järngrinden	Summa Förvaltnings- fastigheter	Pågående byggnation	Summa
Hyresvärde	490	65	555	96	651
Vakans	-29	-8	-37	0	-37
Hyresintäkter	461	57	518	96	613
Fastighetskostnader	-114	-13	-127	-12	-139
Driftöverskott	347	44	392	84	474

1) Baserat på fastighetens huvudsakliga användning. 2) Ej beaktat avtagande hyresrabatter med ett aktuellt årsvärde på 4 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 december är 743 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	12 752	-	601	47 130	26	2 004	548	429	469
Segerdal ³	Knivsta	Hyresbostäder	Q4 2020	Q1 2025	75	4 743	224	234	47 111	12	2 505	225	90	-
Korsängen	Enköping	Hyresbostäder	Q1 2021	Q2/Q3 2024	160	8 031	244	399	48 218	21	2 495	396	272	274
Viby, Etapp 1 ⁴	Upplands-bro	Hyresbostäder	Q4 2022	Q2 2026	131	8 728	1 693	483	46 375	25	2 444	374	36	91
Viby, Etapp 1 ⁴	Upplands-bro	Samhällsfastigheter	Q4 2022	Q2 2026	-	-	5 670	301	53 000	15	2 700	230	17	44
Järngrinden ⁵		BRF ⁶			13	959	-	39	40 909	-	-	36	43	43
Summa pågående byggnationer					625	35 213	7 831	2 057	47 789	99	2 363	1 809	886	921

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	5 913	338 129	0	15 993	47 297	808	2 388	13 472	663	707
Samhällsfastigheter	185	14 415	15 751	1 315	43 584	71	2 339	1 155	51	51
Kommersiella fastigheter	0	0	15 574	528	33 879	31	2 002	500	94	96
Bostadsrätter	2 033	139 350	0	8 412	60 367	-	-	6 819	406	444
Summa per kategori	8 131	491 894	31 325	26 247	50 164	909	2 369	21 945	1 214	1 298

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	3 199	197 612	17 292	12 071	56 168	341	2 579	9 817	574	653
Uppsala	1 809	97 525	12 065	5 025	45 854	231	2 344	4 285	183	183
Väst	2 558	168 702	1 968	7 904	46 309	282	2 183	6 752	375	375
Övrigt	565	28 055	0	1 248	44 471	56	2 316	1 090	82	87
Summa per geografi	8 131	491 894	31 325	26 247	50 164	909	2 369	21 945	1 214	1 298

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) Järngrinden är ett dotterbolag där Genova äger 51 procent. I tabellen redovisas Järngrindens helägda samt ekonomiska andel av delägda projekt under produktion. 6) Avser projekt Ejdern som är färdigställt men ännu inte fullt överlämnat till bostadsrättsföreningen. Projektet inkluderas under pågående bostadsprojekt i balansräkningen. 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.