

G E N O V A

Bolagspresentation
Q2 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

10 183 Mkr¹⁾
Fastighetsvärde

366 Tkvm
Uthyrbar yta

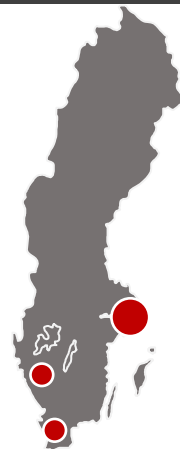
379 Mkr²⁾
Driftsöverskott

3 516,1 Mkr
Långsiktigt substansvärde
stamaktier
Motsvarande 77,09 kr/aktie

8 934 St
Byggrätter

825 St³⁾
Bostäder under
byggnation

Geografiskt fokus



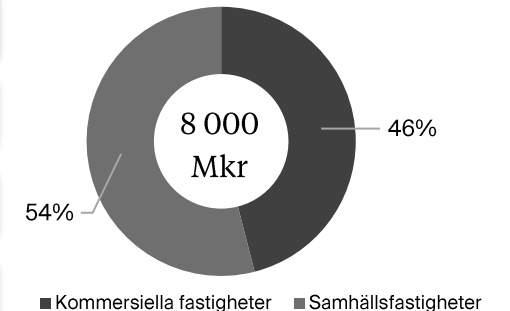
Förvaltningsfastigheter

8 000 Mkr
Fastighetsvärde

543 Mkr²⁾
Hyresvärde

366 Tkvm
Uthyrbar yta

82 St
Fastigheter



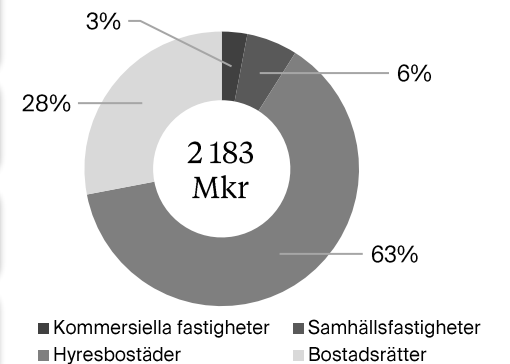
Projektutveckling

29 908 Mkr⁴⁾
Fastighetsvärde

72%⁵⁾
Egen förvaltning

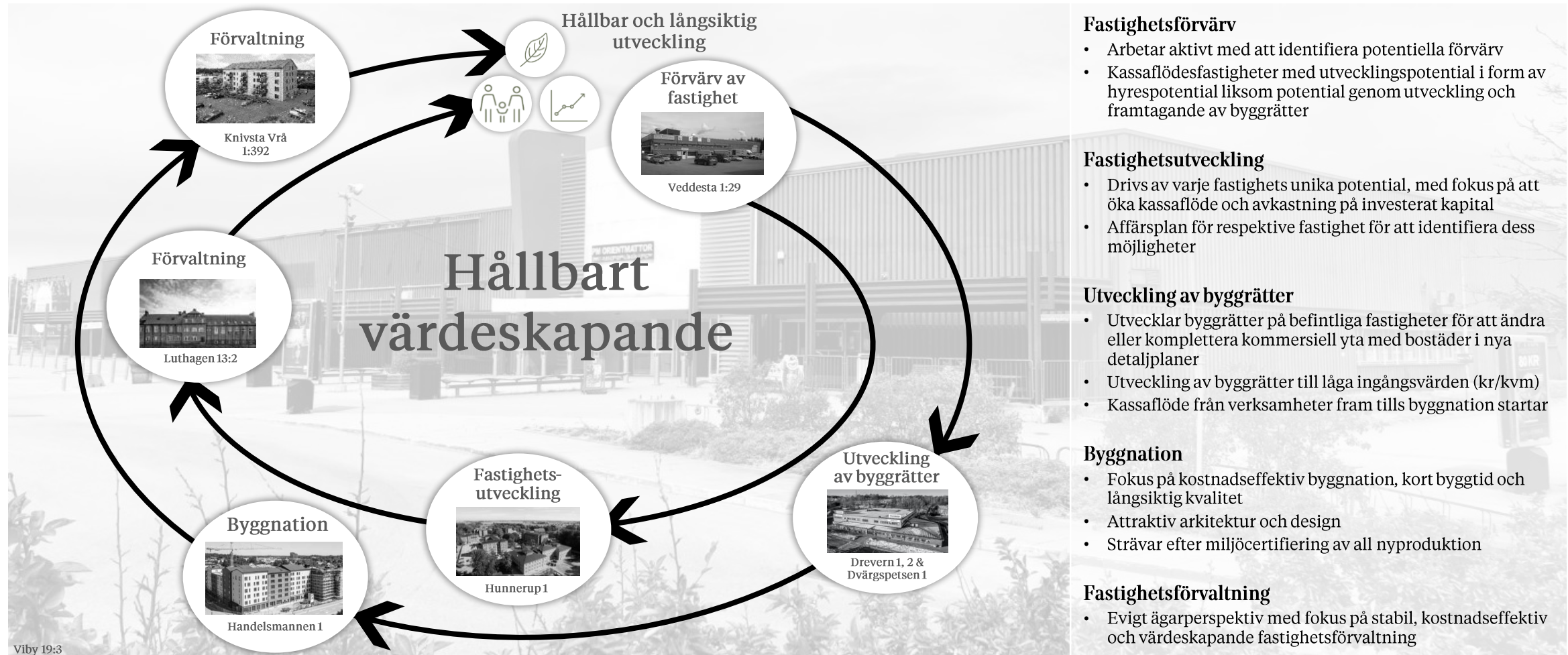
28%⁵⁾
Bostadsrätter

583 Tkvm
Uthyrbar yta



1) Varav pågående byggnation och planerade projekt om 2183Mkr. 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 maj återköpte Genova obligationer till ett belopp om 115 Mkr av obligationslån med förfall den 30 september 2023 och 27,5 Mkr av obligationslån som förfaller i september 2024

Projektutveckling

- Under kvartalet har 66 bostäder i projekt Tryckeriet (Handelsmannen 1) i Norrtälje färdigställts med ett hyresvärde om cirka 6,0 Mkr
- Under kvartalet har 52 bostäder i projekt Segerdal färdigställts. Genovas ägarandel är 50%

Hållbarhet

- I maj kommunicerades att Genova satt klimatmål som är validerade och publicerade av Science Based Target initiative. Målet är att minska bolagets utsläpp av växthusgaser med 42 procent till 2030 från 2021 års nivåer inom scope 1 och scope 2, samt att mäta och minska utsläpp i scope 3

Försäljningar

- I maj avtalade Genova om försäljning av fastigheten Gredelby 7:89 i centrala Knivsta. Försäljningen skedde till ett underliggande fastighetsvärde om 85 Mkr. Årligt hyresvärde uppgick till cirka 6,0 Mkr och återstående avtalstid var cirka 4,5 år
- I juli tecknades avtal om försäljning av två fullt uthyrda hotellfastigheter i Palma, Mallorca, för cirka 35 MEUR, motsvarande cirka 410 Mkr. Fastigheterna som ej är av långsiktig strategisk karaktär för bolaget, är lågt belånade och avyttringen tillför Genova nettolikviditet om cirka 350 Mkr som kommer användas för att minska vår skuldsättning. Frånträde är planerat till september 2023

Övrigt

- Årsstämman beslutade att införa ett långsiktigt incitamentsprogram genom en riktad emission av teckningsoptioner med efterföljande överlåtelse till deltagarna



Hotell Concepcio, Palma

Fokus 2023

Pågående byggnationer

Per Q2 2023 hade Genova 825¹ bostäder i pågående byggnation där ett flertal etapper kommer att färdigställas under året. Projekten förväntas bidra till en ökad intjäningsförmåga om 80 Mkr²

Hotell Can Oliver, Palma

- 5-stjärnigt hotell om 40 rum som är fullt uthyrt åt Nobis. Färdigställs i augusti och frånträds i september 2023

Handelsmannen, Norrtälje

- 246 hyresbostäder med färdigställande etappvis under 2023 och 2024

Segerdal, Knivsta

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

Korsängen, Enköping

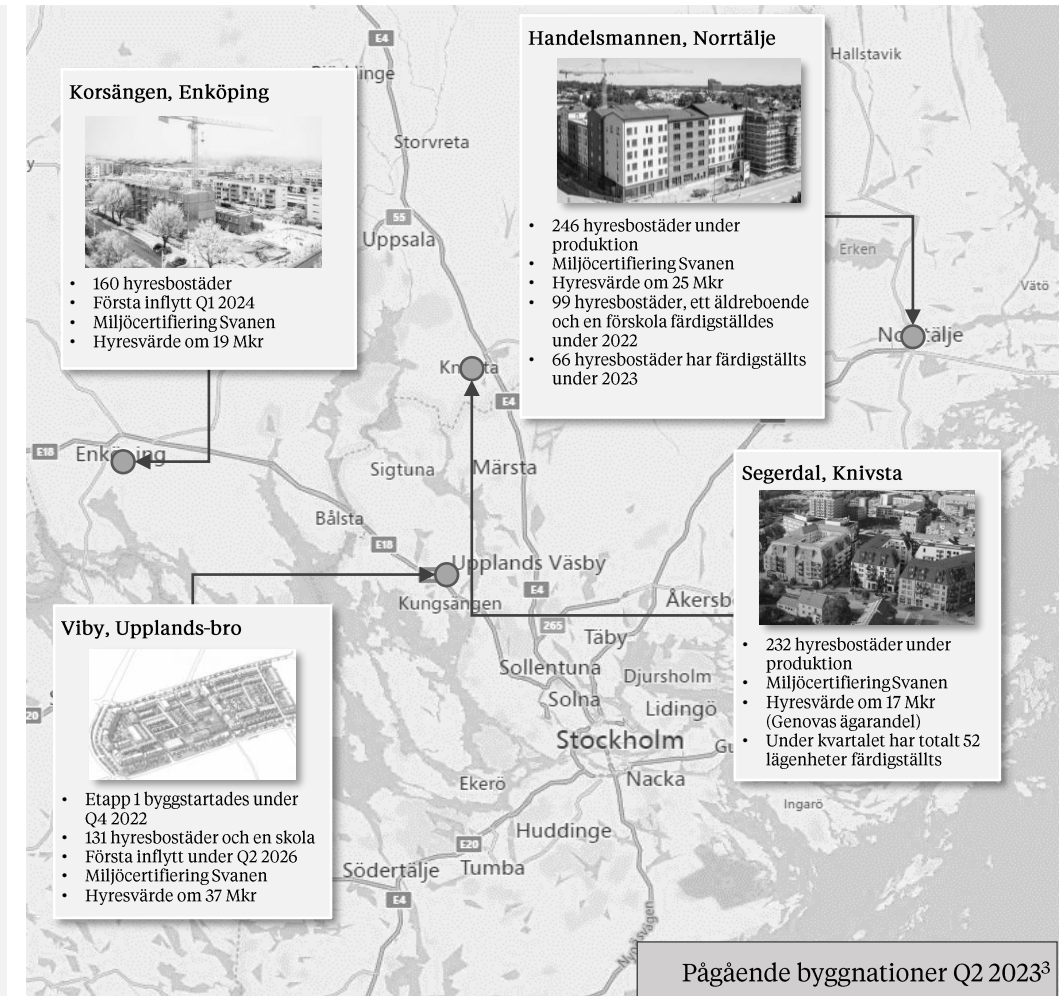
- 160 hyresbostäder i centrala Enköping med inflyttningar under 2024

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 har en obligation som löper ut september 2023. Under senaste halvåret har Genova återköpt obligationer om drygt 115 Mkr och resterande belopp om 410 Mkr kommer att lösas på förfallodagen med befintlig likviditet. Genova har även gjort återköp om cirka 30 Mkr avseende Genovas obligation som löper ut september 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



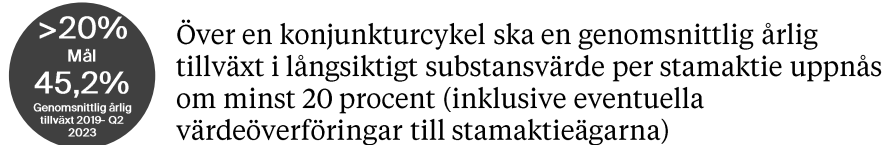
1) Varav 40 hotellrum. 2) Avser helägda projekt och exkluderar hotell Can Oliver i Palma samt byggnation som drivs av Genovas dotterföretag Järngrinden

Finansiella och operativa mål

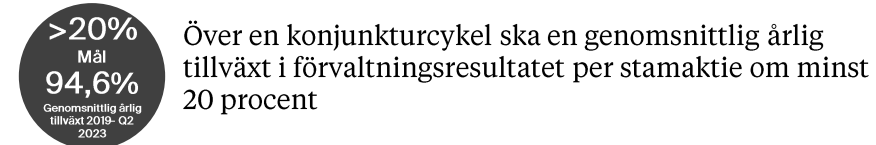
Genovas övergripande mål är att skapa värde för bolagets aktieägare. Värdeskapandet mäts över en konjunkturcykel som tillväxt i långsiktigt substansvärde och förvaltningsresultat per stamaktie

Finansiella mål

Långsiktigt substansvärde

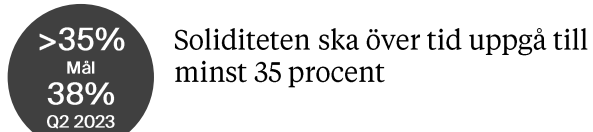


Förvaltningsresultat

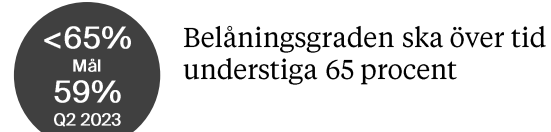


Målet är att substansvärdes- och förvaltningsresultattillväxten ska skapas med en fortsatt stabil och god finansiell ställning och med ett balanserat finansiellt risktagande innebärande:

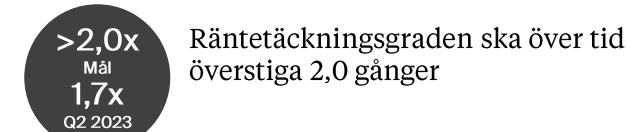
Soliditet



Belåningsgrad



Räntetäckningsgrad

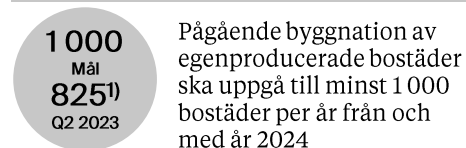


Operativa mål

Hysesintäkter



Pågående byggnation



Fastighetsvärde

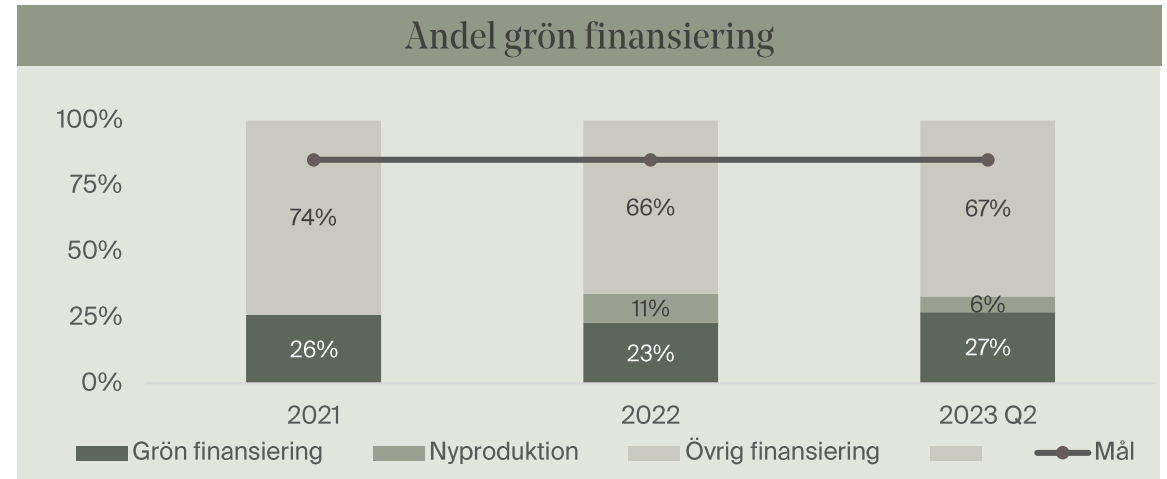
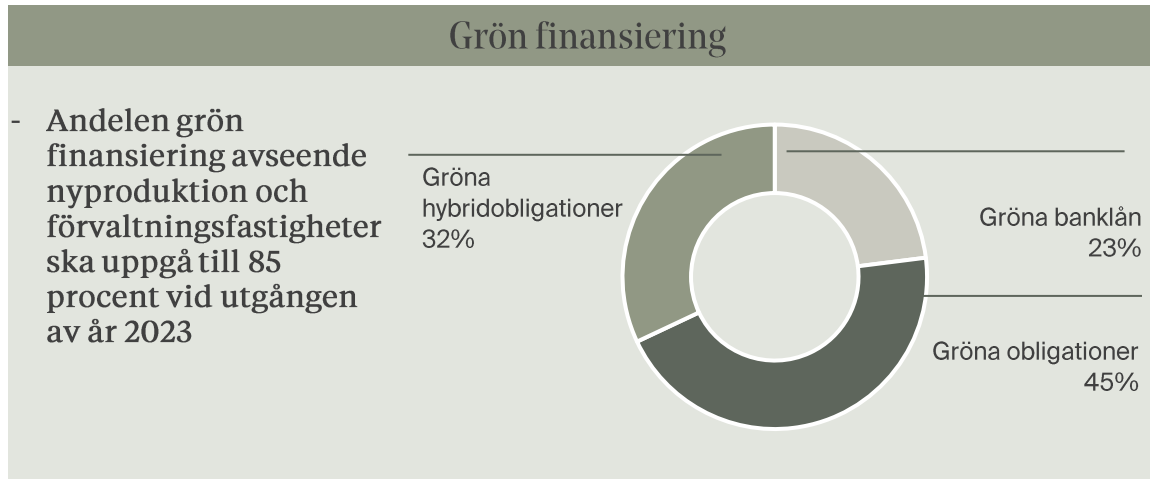


Utdelningspolicy

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

1) Inklusive 40 hotellrum.

Grön finansiering



Certifiering	Förvaltningsfastigheter				Totalt	Byggnation	
	Certifierade	Pågående	Kvarstående/ Planerade	Pågående planarbete		Pågående	
Svanen	2				2	3	
Green Building	2				2		
Miljöbyggnad i Drift							
Silver	2	27			29		
Brons	1				1		
Certifieras ej				27	27		
Summa	7	27	0	27	61	3	

En utvärdering om möjlig certifiering av Järngrindens 21 förvaltningsfastigheter kommer att inledas under 2023.

Energianvändning

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

Finansiell utveckling

Resultaträkning

Mkr	Jan-jun 2023	Jan-jun 2022	Jul 2022- jun 2023	Jan-dec 2022
Hysesintäkter	254,5	185,7	463,4	394,7
Fastighetskostnader	-68,1	-53,4	-131,5	-116,9
Driftsöverskott	186,4	132,3	331,9	277,8
Centrala administrationskostnader, fastighetsförvaltning	-11,5	-11,4	-23,2	-23,2
Centrala administrationskostnader, projektutveckling	-18,7	-13,9	-33,1	-28,3
Resultat från andelar i joint ventures och intresseföretag	-18,6	17,4	3,3	39,3
Finansnetto	-113,5	-68,1	-190,2	-144,9
Förvaltningsresultat	24,1	56,3	88,7	120,7
Resultat från nyproduktion	43,0	-	32,6	-
Övriga rörelseintäkter	-	0,6	2,0	2,6
Övriga rörelsekostnader	-2,2	-	-2,2	-
Värdeförändringar fastigheter	-302,9	370,0	-474,1	198,7
Värdeförändringar derivat	36,3	-	36,3	-
Valutaförändringar fastigheter	19,5	3,8	17,8	2,2
Resultat före skatt	-182,2	430,7	-288,6	324,2
Inkomstskatt	33,8	-88,2	53,7	-68,3
Summa totalresultat för perioden	-148,3	342,5	-234,9	255,9

Nyckeltal

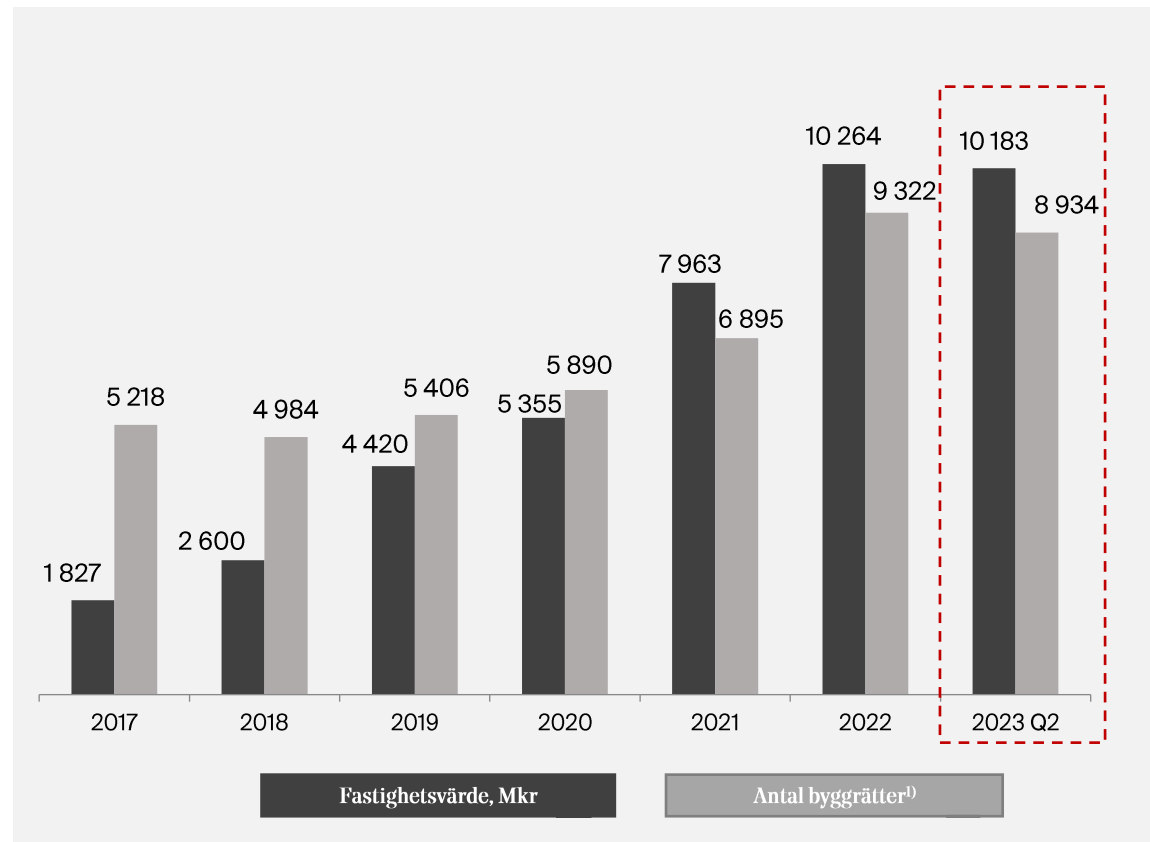
	Jan-jun 2023	Jan-jun 2022	Jul 2022- jun 2023	Jan-dec 2022
Hysesintäkter, Mkr	254,5	185,7	463,4	394,7
Driftnetto, Mkr	186,4	132,3	331,9	277,8
Förvaltningsresultat, Mkr	24,1	56,3	88,6	120,8
Förvaltningsresultat hänförligt till aktieägare per aktie, Kr	-0,33	0,74	0,41	1,53
Antal bostäder under byggnation, st	825,0	863,0	825,0	1 006,0
Antal färdigställda bostäder	181,0	-	360,0	179,0
Nettoinvestering, Mkr	11,4	515,1	215,4	719,2
Belåningsgrad, %	58,8	60,7	58,8	59,1
Soliditet, %	38,2	38,7	38,2	38,4
Räntetäckningsgrad, ggr	1,7	2,0	1,8	2,0
Långsiktigt substansvärde, Mkr	5 100,0	4 573,0	5 100,0	5 134,0
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare, Mkr	3 516,1	3 649,5	3 516,1	3 584,1
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare, kr per aktie	77,09	86,94	77,09	85,38

Balansräkning

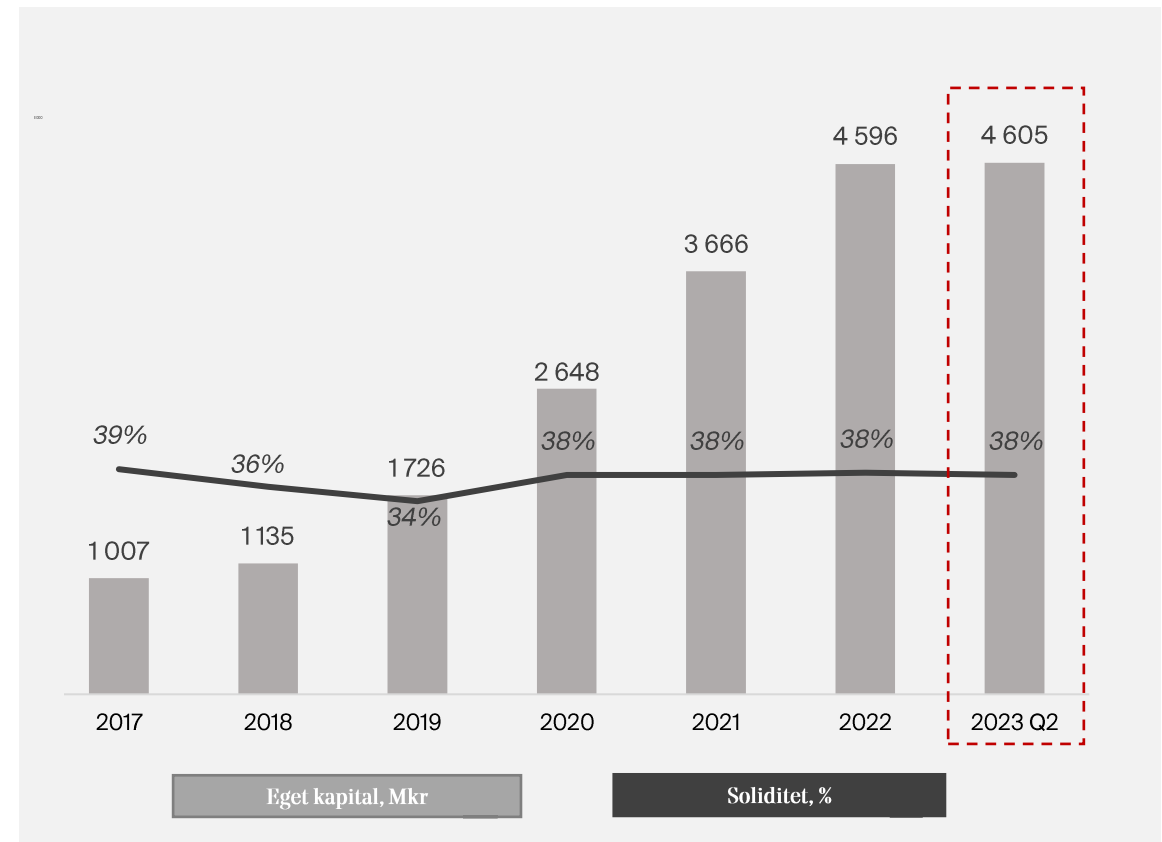
Mkr	2023 30 juni	2022 30 juni	2022 31 dec
Förvaltningsfastigheter	7 999,9	7 596,2	8 183,2
Pågående nyanläggningar	860,9	1 119,5	860,5
Projektfastigheter	1 209,7	132,7	1 023,2
Övriga anläggningstillgångar	1 194,1	1 238,1	1 197,4
Pågående bostadsprojekt	112,3	0,0	197,0
Likvida medel	374,0	201,9	257,7
Övriga omsättningstillgångar	317,4	244,5	258,2
Summa tillgångar	12 068,1	10 532,9	11 977,1
Eget kapital	4 605,3	4 080,7	4 595,5
Upplåning från kreditinstitut	5 190,3	4 313,8	5 052,3
Obligationslån	1 138,3	1 268,3	1 275,2
Uppskjutna skatteskulder	578,0	570,0	619,5
Övriga skulder	556,4	300,1	434,5
Summa skulder och eget kapital	12 068,1	10 532,9	11 977,1

Finansiell utveckling

Fastighetsvärde och antal byggrätter



Eget kapital och soliditet



1) CBRE:s marknadsvärdering per 30 juni 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 rivas vid utnyttjande av de planerade outnyttjade byggrätterna, samt upparbetad investering för planerade projekt bedöms per 30 juni 2023 ha ett bokfört värde om cirka 2,0 Mdkr. Det innebär att övervärdet i koncernens byggrättsportfölj bedöms uppgå till cirka 1,4 Mdkr vid rapportperiodens utgång.

Finansiell utveckling

Finansiering i sammandrag

Räntebärande skulder
6 239 Mkr¹⁾

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

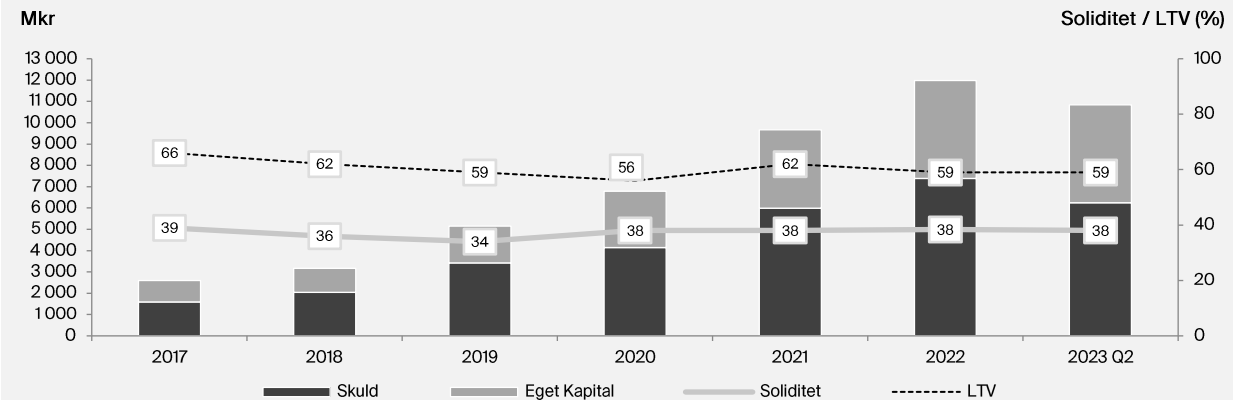
Genomsnittlig duration (lån)
2,4 år

Tillgänglig likviditet, inklusive byggnadskreditiv
1 460 Mkr

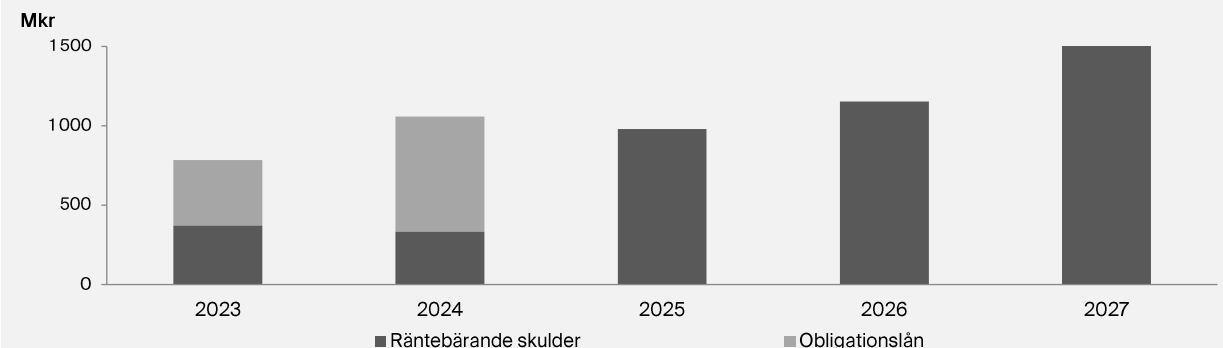
Finansiering från Nordea, Swedbank, SBAB, SEB och Danske Bank

1) Inkluderar obligationslån om 1 132,5 Mkr (3m STIBOR +4,50/5,25%). 2) Räntebärande skulder till kreditinstitut.

Kapitalstruktur



Förfallostruktur

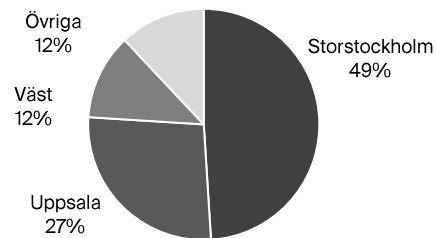


Fastighetsbeståndet

Fastigheter under förvaltning	Antal fastigheter	Uthyrbar yta Kvm	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Uthyrningsgrad %	Kontrakterad årshyra ² Mkr	Fastighetskostnader		Driftöverskott	
			Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm			Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm
Per fastighetskategori¹												
Kommersiella fastigheter	52	201 090	3 525	17 531	261	1 297	89,9	235	-67	-332	168	835
Samhällsfastigheter ³	30	164 510	4 475	27 200	282	1 715	95,9	271	-60	-363	211	1 282
Summa per fastighetskategori	82	365 600	8 000	21 882	543	1 485	93,1	505	-127	-346	379	1 036
Per geografi												
Storstockholm	34	168 388	4 085	24 261	266	1 580	95,5	254	-59	-353	195	1 157
Uppsala	17	79 574	2 057	25 848	130	1 632	92,3	120	-34	-426	86	1 080
Väst	23	78 652	958	12 184	79	1 007	89,8	71	-18	-230	53	674
Övrigt	8	38 986	900	23 075	68	1 740	88,6	60	-15	-390	45	1 152
Summa per geografi	82	365 600	8 000	21 882	543	1 485	93,1	505	-127	-346	379	1 036
Varav Järngrinden	21	63 046	711	11 273	61	967	86,7	53	-13	-200	40	639
Pågående byggnation			973									
Planerade projekt			1 210									
Totalt enligt balansräkning			10 183									
Närliggande färdigställda byggnationer ⁴	1	4 090	83	44 494	9	2 231	100	9	-2	-375	8	1 856
Totalt	83	369 690	10 266		552	1 493	93,2	514	-128	-346	386	1 045
Fastigheter ägda via JV			789									

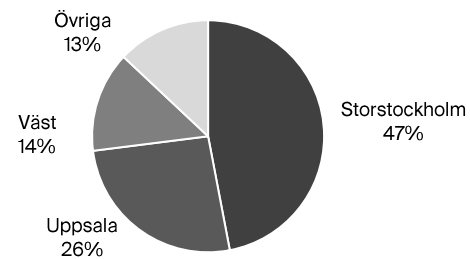
Fastighetsvärde förvaltningsfastigheter

Totalt fastighetsvärde: 8 000 Mkr



Hyresvärde

Totalt hyresvärde: 543 Mkr



Bedömd intjäningsförmåga per 30 juni 2023

(Mkr)	Förvaltnings- fastigheter Genova	Förvaltnings- fastigheter Järngrinden	Summa Förvaltnings- fastigheter	Pågående byggnation	Summa
Hyresvärde	482	61	543	80	623
Vakans	-30	-8	-38	0	-38
Hyresintäkter	452	53	505	80	585
Fastighetskostnader	-114	-13	-127	-12	-139
Driftöverskott	338	40	379	68	447

1) Baserat på fastighetens huvudsakliga användning. 2) Ej beaktat avtagande hyresrabatter om 12 Mkr. 3) Varav 239 hyresbostäder finns fördelat på åtta fastigheter. 4) Avser del av projekt Korsängen som kommer att vara färdigställt inom ett år. Fastighetsvärde vid färdigställande uppgår till 182 Mkr men per den 30 juni är 99 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
						Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad	
Handelsmannen 1	Norrtälje	Hyresbostäder	Q4 2019	Q4 2023/Q2 2024	246	12 752	-	601	47 130	25	1 933	526	290	306
Segerdal ³	Knivsta	Hyresbostäder	Q4 2020	Q3 2023/Q1 2025	116	7 289	323	380	49 921	17	2 274	350	177	-
Korsängen	Enköping	Hyresbostäder	Q1 2021	Q1/Q3 2024	160	8 031	244	389	47 009	19	2 283	381	193	198
Hotell Can Oliver ⁴	Palma	Kommersiella fastigheter	Q2 2021	Q3 2023	40	3 300	-	246	74 681	13	3 800	263	247	230
Viby, Etapp ¹⁵	Upplands-bro	Hyresbostäder	Q4 2022	Q2 2026	131	8 728	1 693	492	47 213	22	2 132	429	87	87
Viby, Etapp ¹⁵	Upplands-bro	Samhällsfastigheter	Q4 2022	Q2 2026	-	-	5 670	306	54 000	15	2 600	238	41	41
Järngrinden ⁶	Borås	Egen förvaltning			72	4 048	-	150	36 993	6	1 600	134	-	-
Järngrinden ⁶	Borås	BRF			60	2 484	-	148	59 402	-	-	122	112	112
Summa pågående byggnationer					825	46 633	7 930	2 712	49 704	117	2 243	2 443	1 148	973

Planerade projekt

Per kategori	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde ¹		Hyresvärde		Investering, Mkr		Bokfört värde ²
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad	
Hyresbostäder	6 079	352 422	-	16 951	48 099	765	2 172	14 493	613	665
Samhällsfastigheter	185	14 415	15 751	1 357	44 973	64	2 125	1 122	46	46
Kommersiella fastigheter	-	-	15 574	550	40 072	31	2 228	541	93	96
Bostadsrätter	1 845	130 647	-	8 339	63 827	-	-	6 734	375	403
Summa per kategori	8 109	497 484	31 325	27 196	51 609	860	2 164	22 891	1 127	1 210

Per geografi	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde ¹		Hyresvärde		Investering, Mkr		Bokfört värde ²
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad	
Storstockholm	3 199	198 412	17 292	12 926	59 924	315	2 365	10 647	543	610
Uppsala	1 809	97 525	12 065	5 025	46 195	214	2 168	4 271	155	165
Väst	2 536	169 462	1 968	7 820	45 891	276	1 984	6 707	357	357
Övrigt	565	32 085	-	1 426	44 448	55	2 028	1 266	72	77
Summa per geografi	8 109	497 484	31 325	27 196	51 609	860	2 164	22 891	1 127	1 210

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) Bokfört värde i 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. Under kvartalet har 52 lägenheter färdigställts och övergått till förvaltning (Genovas ekonomiska ägarandel motsvarar färdigställande av 26 lägenheter). 4) Hotell Can Oliver är avtalat om avyttring och kommer att frånträdas under Q3. 5) Projekt Viby delägs av Genova 70% och K2A 30%. I tabellen framgår hela projektvärdet då projektet konsolideras i Genovas koncernredovisning. 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.