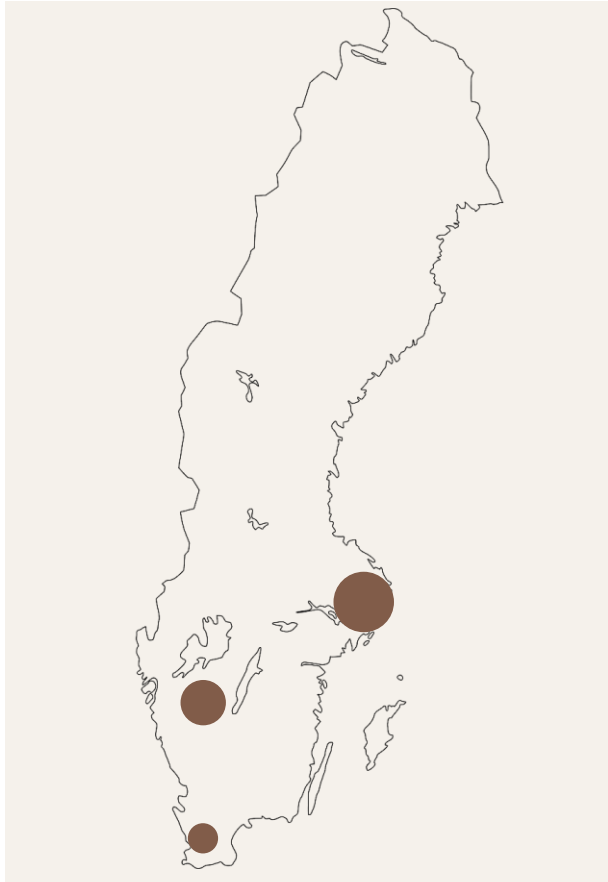


G E N O V A

Bolagspresentation
Q2 2026

Genova per Q2 2026

Geografiskt fokus



Översikt

10,7 Mdkr¹⁾
Fastighetsvärde

350 Tkvm
Uthyrbar yta

407 Mkr²⁾
Driftsöverskott

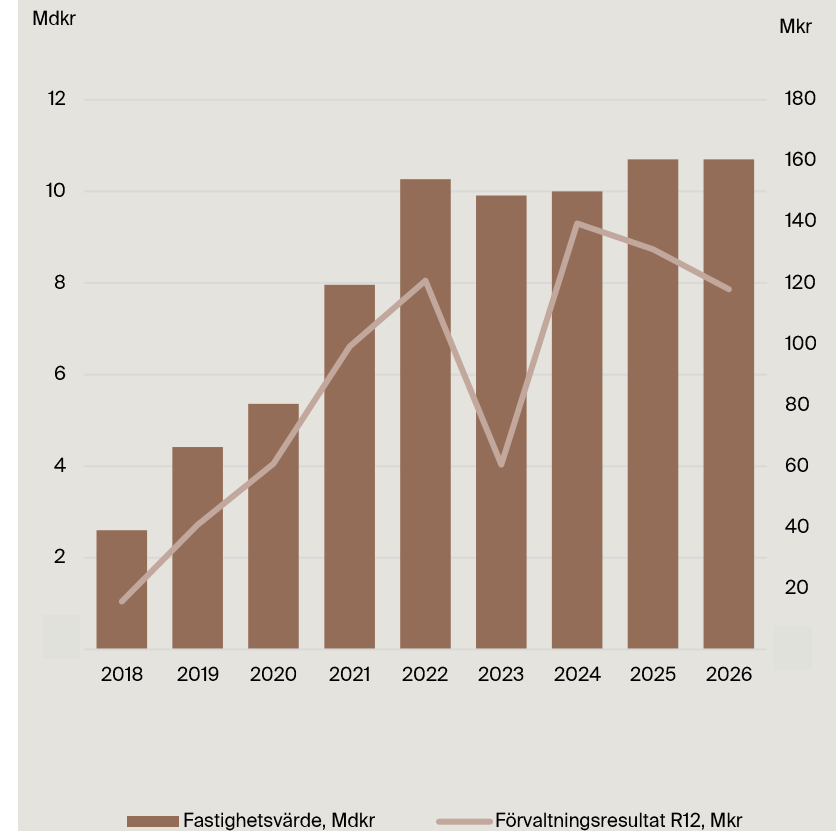
3 617 Mkr
Långsiktigt substansvärde
hänförligt aktieägare
Motsvarande **78,22** kr/aktie

1,4 Mdr³⁾
Övervärde
byggrättsportfölj

176 Mkr
Förvaltnings-
resultat²⁾

Med stor flexibilitet i verksamheten fokuserar Genova på de fastighetssegment där förutsättningarna för hållbar lönsam tillväxt bedöms som bäst. Grunden är Genovas breda erfarenhet och kompetens inom olika delar av fastighetsmarknaden och finansiering samt en dynamisk organisation. Fastighetsbeståndet utgörs idag främst av kommersiella lokaler, samhällsfastigheter och bostäder i Storstockholm, Uppsalaregionen och västra Sverige. Den betydande byggrättsportföljen möjliggör både långsiktig tillväxt och realisering av värde vid försäljning av byggrätter.

Fastighetsvärde och förvaltningsresultat

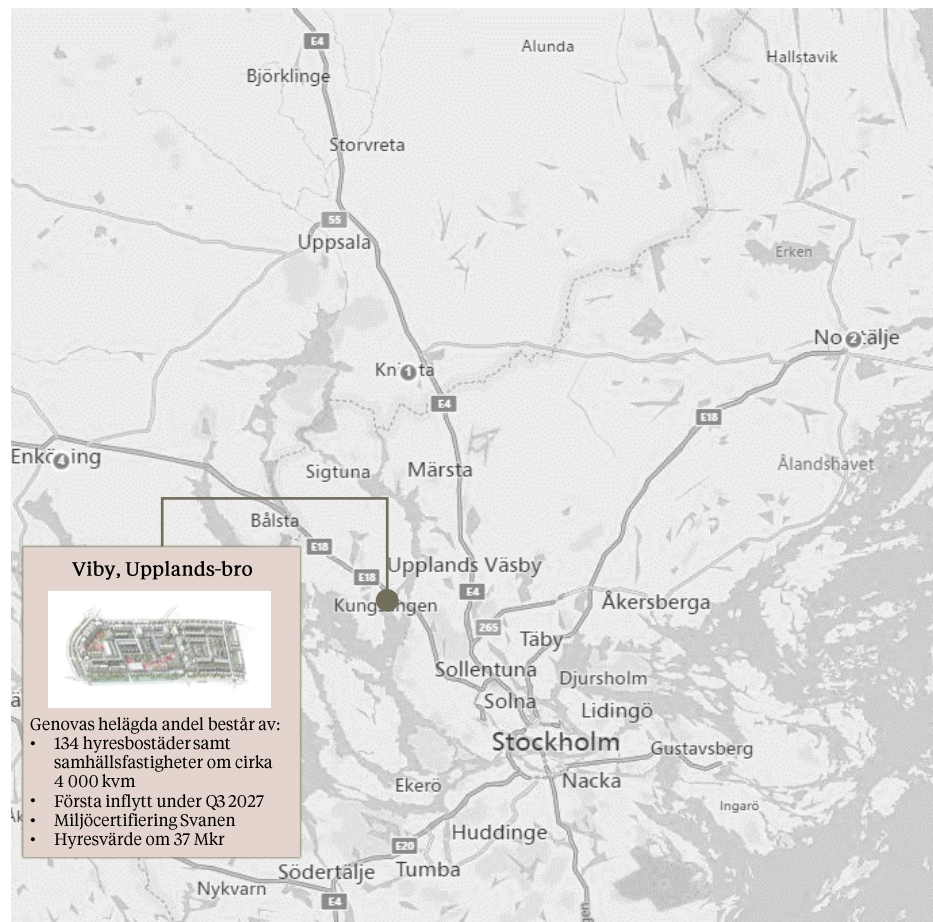


1) Varav pågående byggnation, planerade projekt och pågående bostadsprojekt om 2 165 Mkr. 2) Nuvarande intjäningskapacitet. 3) Reflekteras ej i balansräkningen, motsvarande cirka 30 kr per aktie.

Genova per Q2 2026



Pågående projekt



1) Nuvarande infjämningskapacitet. 2) Bedömt fastighetsvärde vid färdigställande av pågående byggnationer. 3) Inklusive delägda projekt.

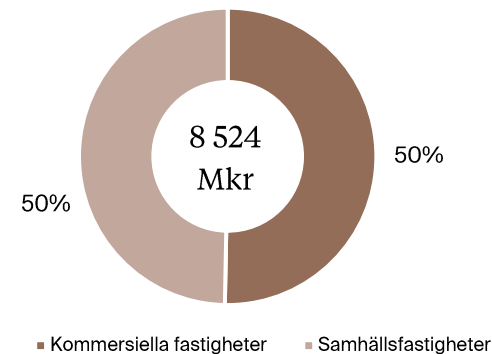
Förvaltningsfastigheter

8 524 Mkr
Fastighetsvärde

594 Mkr¹⁾
Hyresvärde

350 Tkvm
Uthyrbar yta

79
Fastigheter



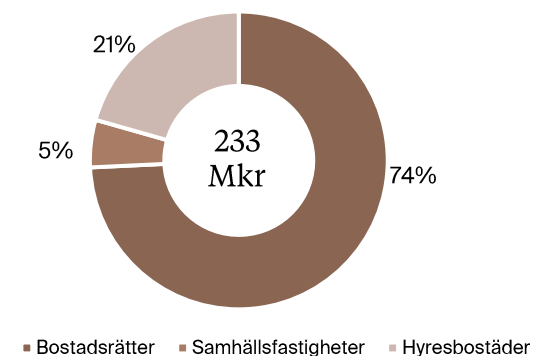
Pågående byggnation³⁾

975 Mkr²⁾
Fastighetsvärde

179
Antal bostäder under byggnation

37 Mkr
Hyresvärde

19 Tkvm
Uthyrbar yta

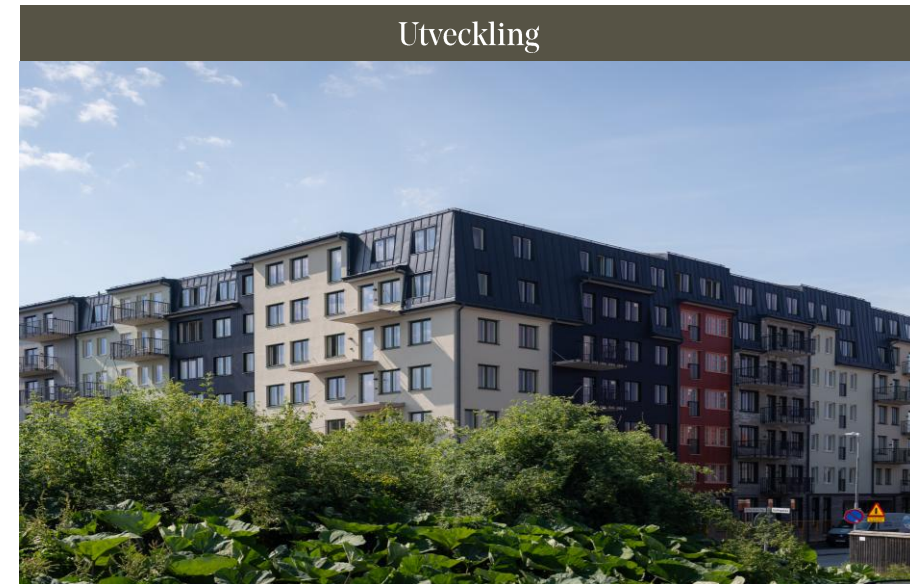


Genovas affärsmodell

Genovas affärsmodell bygger på två affärsområden: Förvaltning och utveckling. Med en hög grad av flexibilitet i verksamheten kan Genova inom och mellan sina affärsområden anpassa verksamheten till rådande marknad och på så sätt fånga affärsmöjligheter och därmed stärka lönsamheten.



- Förvaltningen genererar stabila kassaflöden från kommersiella fastigheter, samhällsfastigheter och bostäder av varierande slag vilket skapar finansiell styrka och kontinuitet.
- Drivs av varje fastighets unika potential, med fokus på att öka kassaflöde och avkastning på investerat kapital.
- Evigt ägarperspektiv med fokus på stabil, kostnadseffektiv och värdeskapande fastighetsförvaltning.
- Vissa fastigheter kan förvaltas i ett kortare perspektiv för att sedan avyttras, såsom lågavkastande fastigheter samt eventuella fastigheter som har en för låg hållbarhetsstandard.



- Skapa byggrätter till låga anskaffningsvärden från befintliga fastigheter genom aktiv detaljplaneutveckling.
- Genom låga ingångsvärden på byggrätter tillskapas övervärden som kan realiseras i takt med att detaljplaner vinner laga kraft och avyttras, alternativt vid byggstart. Vid byggnationer bidrar det genererade övervärdet till att större delen av den kvarvarande investeringen kan belånas med begränsad tillförsel av eget kapital.
- Fokus på kostnadseffektiv byggnation, kort byggtid och långsiktig kvalitet.
- Attraktiv arkitektur och design.
- All nyproduktion miljöcertifieras.

Operationell uppdatering och framåtblick

Periodens resultatutveckling

- Periodens resultat uppgick till 158 Mkr (63), en ökning med 151 procent. Ökningen förklaras främst av högre positiva värdeförändringar på fastigheter och derivat. Förvaltningsresultatet uppgick under perioden till 70 Mkr (82), vilket är en minskning med 15 procent. Minskningen förklaras främst av högre positiva värdeförändringar på fastigheter i joint ventures och intresseföretag i jämförelseperioden, framförallt som en följd av en större projektavyttring

Hög aktivitet i förvaltningen

- Driftöverskottet för både perioden och kvartalet ökade med 6 procent till 204 Mkr
- Hög aktivitet i förvaltningsverksamheten möjliggjorde flera omförhandlingar och nyuthyrningar under andra kvartalet, motsvarande ett årligt hyresvärde om 40 Mkr. När samtliga hyresavtal träder i kraft under 2026 och 2027 bedöms bolagets uthyrningsgrad stiga med cirka 2 procent
- Vid periodens utgång uppgick uthyrningsgraden till 92 procent, samtidigt som den genomsnittliga återstående avtalslängden ökade till 4,9 år

Likviditet från utveckling

- Arbetet med att driva detalplaner fortgår löpande med vår förvaltningsaffär och under kvartalet vann en detaljplan i Lund laga kraft och en detaljplan i Uppsala blev antagen. Genom att avyttra eller projektutveckla i partnerskap finns en möjlighet att realisera de skapade värdena
- Byggrättsportföljen hade vid periodens utgång ett övervärde om 1,4 Mdkr, motsvarande cirka 30 kronor per aktie. Genom delavyttringen av stadsutvecklingsprojektet Viby stärktes bolagets balansräkning och gav utrymme för nya investeringar. Under 2026 och 2027 förväntas likviditeten stärkas ytterligare då tidigare avyttringar av byggrätter beräknas slutföras

Förvärv bidrar till ökad intjäning

- Genova är aktiva på transaktionsmarknaden och utvärderar löpande möjligheten att komplettera förvaltningsportföljen med välvastande fastigheter på bolagets prioriterade marknader
- I slutet av 2025 förvärvades en större portfölj i Stockholm, och en avsiktsförklaring avseende ytterligare förvärv av en attraktiv förvaltningsportfölj med stabila kassaflöden för 673 Mkr. Affärden slutfördes efter periodens utgång och förväntas stärka Genovas förvaltningsresultat per aktie efter tillträde under tredje och fjärde kvartalet

Stärkt förvaltningsresultat per aktie

- Förvaltningsresultatet ökade med 48 procent till 43 Mkr, medan förvaltningsresultatet per aktie steg med 108 procent till 0,79 kronor. Substansvärdet per aktie fortsatte att öka med 7 procent till 78,22 kronor
- Under kvartalet emitterades gröna obligationer på attraktiva villkor och refinansierade banklån, vilket bidrar till lägre finansieringskostnader och stärker intjäningsförmågan framåt
- I juni presenterades ett nytt återköpsprogram av egna aktier vilket speglar Genovas tilltro på långsiktigt värdeskapande och framtidsutsikter. Hittills i år har 742 tusen aktier återköpts. Styrelsens beslut att höja resultatmålet för den genomsnittliga årliga tillväxten i förvaltningsresultat per aktie (före utdelning) till 25 procent, från tidigare 20 procent, understryker också tilltron till bolagets fortsatta utveckling och potential

Framåtblick

Trots fortsatt osäkerhet i omvärlden ser Genova goda möjligheter att skapa värde under kommande kvartal. Transaktionsmarknaden och finansieringsmarknaden fortsätter att utvecklas positivt. Det ger Genova goda förutsättningar att realisera värden i byggrättsportföljen, tillskapa likviditet och förvärva attraktiva fastigheter

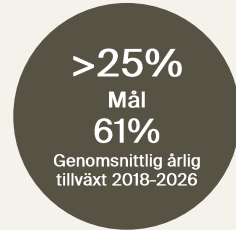
Finansiella mål och riskbegränsningar

Genovas övergripande mål är att skapa värde för bolagets aktieägare. Värdeskapandet mäts över en konjunkturcykel som tillväxt i långsiktigt substansvärde och förvaltningsresultat per stamaktie. Målet är att substansvärdes- och förvaltningsresultattillväxten ska skapas med en fortsatt stabil och god finansiell ställning och med ett balanserat finansiellt risktagande innebärande:

Finansiella mål



Uppnå en genomsnittlig årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie om minst 15 procent (inklusive eventuella värdeöverföringar till aktieägarna) över en konjunkturcykel.

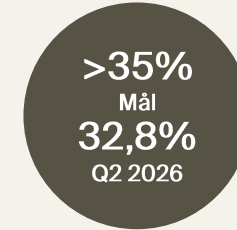


Uppnå en genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie (före utdelning) om minst 25 procent över en konjunkturcykel.



Räntetäckningsgraden ska över tid överstiga 2,0 gånger.

Finansiella riskbegränsningar



Soliditeten ska över tid uppgå till minst 35 procent.



Belåningsgraden ska över tid understiga 55 procent.

Utdelningspolicy

Genovas målsättning är att lämna utdelning till aktieägarna som minst uppgår till en tredjedel av förvaltningsresultatet per år justerat för värdeförändringar, såvida bolagets finansiella ställning inte motiverar något annat. Utdelningen ska utbetalas kvartalsvis.

Fastställd utdelning för 2025 uppgick till 0,92 kr/aktie.

Finansiell utveckling

Resultaträkning

Mkr	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Jan-dec 2025
Hysesintäkter	281	263	514
Fastighetskostnader	-77	-70	-138
Driftsöverskott	204	193	376
Centrala administrationskostnader, fastighetsförvaltning	-16	-14	-26
Centrala administrationskostnader, projektutveckling	-19	-19	-36
Resultat från andelar i joint ventures	19	37	43
- varav värdeförändringar fastigheter	15	24	25
Finansnetto	-118	-115	-225
- varav kostnader för tomrätter	-1	-1	-2
Förvaltningsresultat	70	82	131
Resultat från nyproduktion	-	-	-
Övriga kostnader	-5	-4	-9
Värdeförändringar fastigheter	131	64	253
Värdeförändringar derivat	-4	-62	-10
Valutaförändringar fastigheter	3	-4	-7
Resultat före skatt	196	76	357
Inkomstskatt	-38	-13	-83
Summa totalresultat för perioden	158	63	274

Nyckeltal

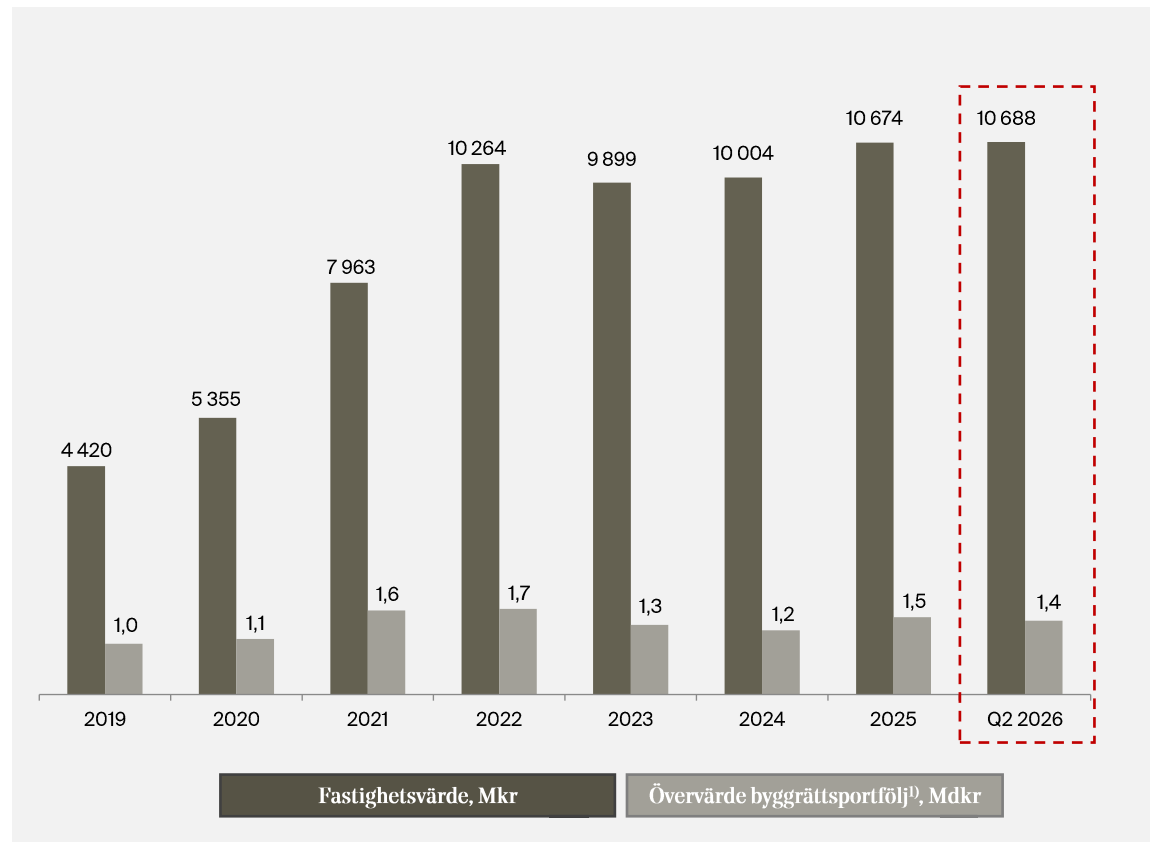
	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Jan-dec 2025
Hysesintäkter, Mkr	281	263	514
Driftsöverskott, Mkr	204	193	376
Förvaltningsresultat, Mkr	70	82	131
Förvaltningsresultat hänförligt till aktieägarna per aktie, kr	1,21	1,27	1,86
Nettoinvestering, Mkr	180	-15	741
Belåningsgrad, %	56,6	53,4	55,4
Soliditet, %	32,8	36,9	34,2
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,8	1,8
Räntetäckningsgrad R12, ggr	1,8	1,8	1,8
Långsiktigt substansvärde, Mkr	4 676	4 764	4 825
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare, Mkr	3 617	3 382	3 568
Totalt antal utestående aktier, tusental	46 976	45 613	46 976
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare per aktie, kr	78,22	74,14	75,95

Balansräkning

Mkr	30 Juni 2026	30 Juni 2025
Förvaltningsfastigheter	8 524	7 593
Pågående nyanläggningar	-	258
Projektfastigheter	1 992	1 681
Övriga anläggningstillgångar	1 348	1 398
Pågående bostadsprojekt	173	86
Likvida medel	120	122
Övriga omsättningstillgångar	258	217
Summa tillgångar	12 414	11 355
Eget kapital	4 068	4 188
Upplåning från kreditinstitut	7 151	6 180
Derivat	49	97
Uppskjutna skatteskulder	608	549
Övriga skulder	538	340
Summa skulder och eget kapital	12 414	11 355

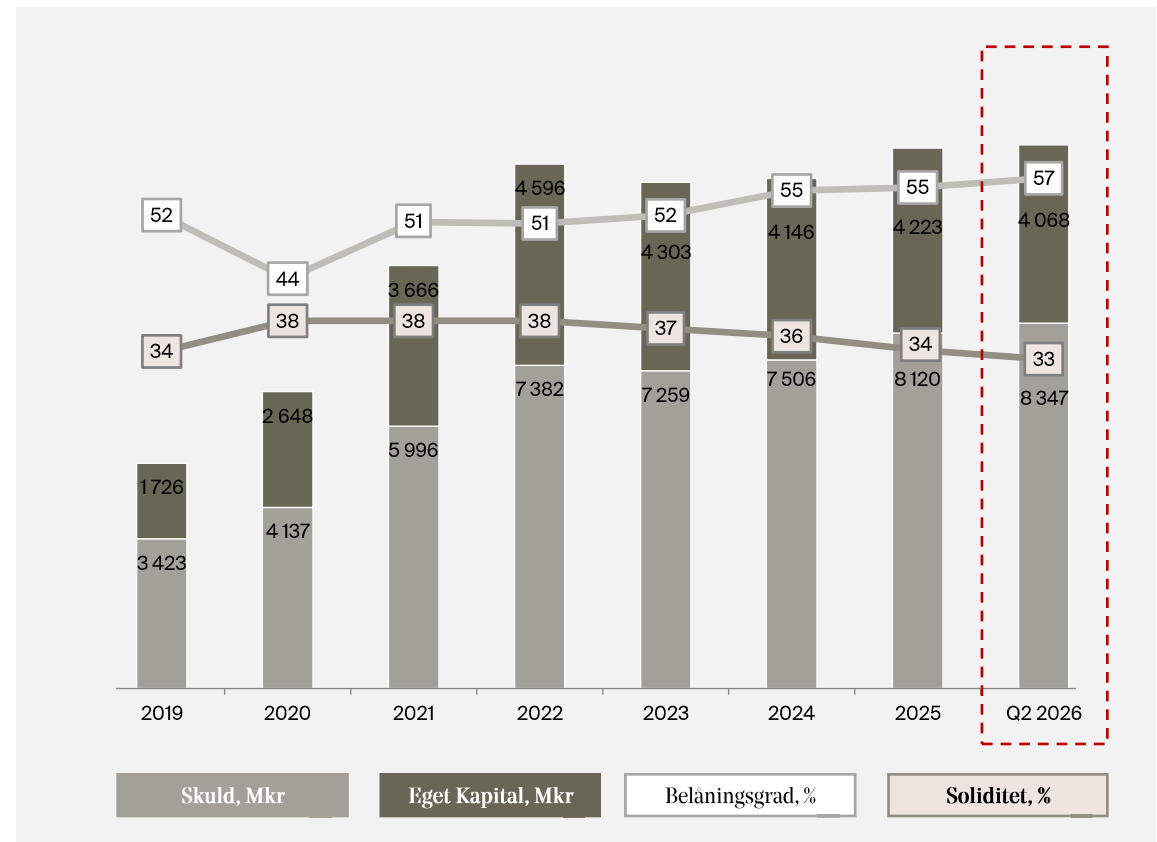
Finansiell utveckling

Fastighetsvärde och övervärde i byggrättsportföljen



1) CBRE:s marknadsvärdering per 30 juni 2026 av de framtida bedömda outnyttjade byggrätterna i Sverige som ingår i planerade projekt bedöms uppgå till cirka 5,2 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 per 30 juni 2026 har ett bokfört värde om cirka 3,8 Mdkr. Det innebär att övervärdet i koncernens byggrättsportfölj bedöms uppgå till cirka 1,4 Mdkr vid rapportperiodens utgång. Från och med 31 december 2025 externvärderas Järngrindens byggrätter och inkluderas i byggrättsportföljen.

Kapitalstruktur



Finansiell utveckling

Finansiering i sammandrag

Räntebärande skulder
7 152 Mkr¹⁾

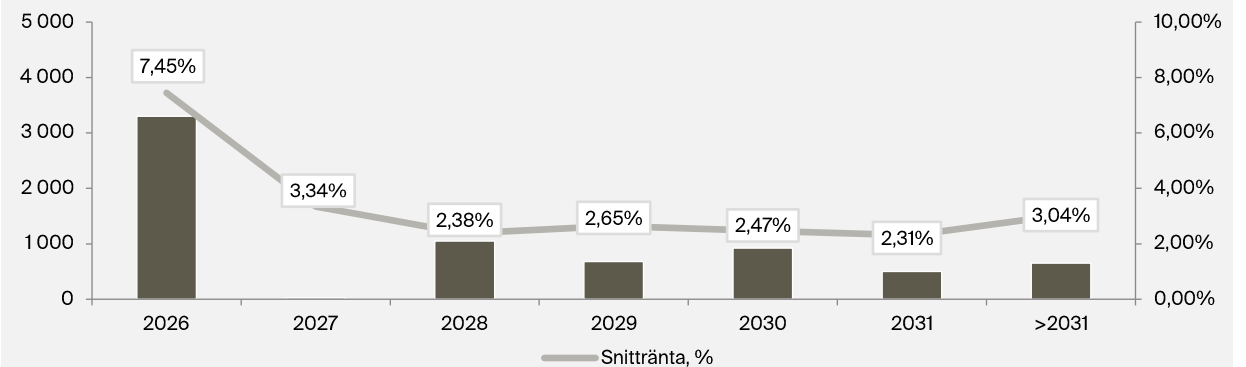
Genomsnittlig ränta²⁾
4,8 %

Genomsnittlig kapitalbindningstid
2,2 år

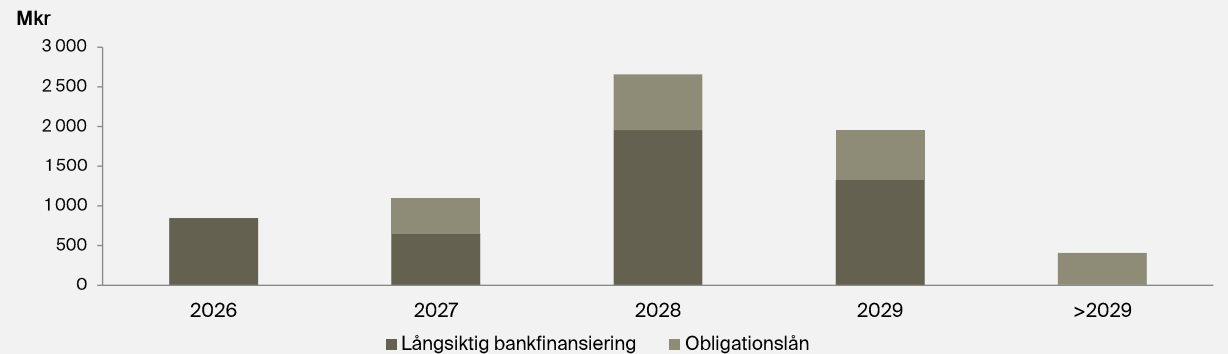
Genomsnittlig räntebindningstid
2,2 år

Tillgänglig likviditet, inklusive byggnadskreditiv
875 Mkr

Ränteförfall



Kreditförfall



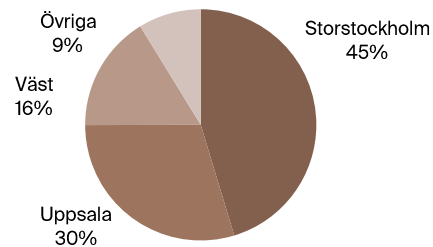
1) 700 Mkr avser obligation med kreditmarginal 4,30 procent, 550 Mkr avser obligation med kreditmarginal 4,15 procent samt 620 Mkr avser obligationer med kreditmarginal 3,75 procent samt 400 Mkr med kreditmarginal 3,50 procent. 2) Genomsnittlig räntenivå är beräknad utifrån aktuella nivåer på dagsbasis per den 30 juni 2026 och beaktar ej genomsnitt över hela perioden.

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	47	200	4 288	21 457	309	1 545	90	276	-72	-360	204	1 023
Samhällsfastigheter ³	32	150	4 236	28 179	285	1 895	94	269	-66	-437	203	1 352
Summa per fastighetskategori	79	350	8 524	24 343	594	1 695	92	545	-138	-393	407	1 164
Per geografi												
Storstockholm	34	145	3 863	26 553	264	1 813	92	242	-60	-409	183	1 257
Uppsala	16	83	2 527	30 419	162	1 944	90	146	-37	-450	109	1 307
Väst	23	89	1 387	15 667	110	1 237	96	105	-23	-255	82	931
Övrigt	6	33	747	22 581	58	1 777	88	52	-18	-551	34	1 021
Summa per geografi	79	350	8 524	24 343	594	1 695	92	545	-138	-393	407	1 164
Pågående byggnation			-									
Planerade projekt			1 992									
Pågående bostadsprojekt			173									
Totalt enligt balansräkning			10 688									
Fastigheter ägda via JV			1 244									

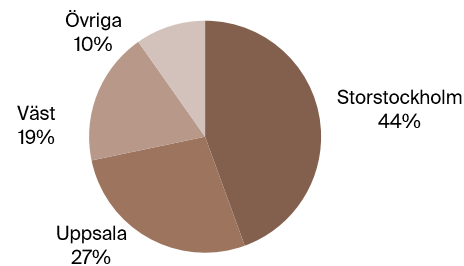
Fastighetsvärde förvaltningsfastigheter

Totalt fastighetsvärde: 8 524 Mkr



Hyresvärde

Totalt hyresvärde: 594 Mkr



Bedömd intjäningsförmåga per 30 juni 2026

(Mkr)	Förvaltningsfastigheter	Pågående byggnation	Summa
Hyresvärde	594	-	594
Vakans	-49	-	-49
Hyresintäkter	545	-	545
Fastighetskostnader	-138	-	-138
Driftöverskott	407	-	407

1) Baserat på fastighetens huvudsakliga användning. 2) Ej beaktat avtagande hyresrabatter. 3) Befintliga hyresbostäder ingår i kategorin Samhällsfastigheter.



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	
Viby, Etapp 1 ³	Upplands-bro	Hyresbostäder	Q2 2025	Q4 2027	134	9 059	845	533	53 769	28	2 821	408	122	48
Viby, Etapp 1 ³	Upplands-bro	Samhällsfastigheter	Q2 2025	Q3 2027	-	-	3 178	171	53 816	9	2 983	137	60	12
Brf Ankaret ⁴	Varberg	Bostadsrätter	Q1 2025	Q3 2026	45	3 311	-	214	64 729	-	-	166	158	173
Logistiklager ⁵	Enköping	Kommersiellt	Q2 2026	Q1 2027	-	-	2 500	57	22 898	-	-	55	-	-
Summa pågående byggnationer					179	12 370	6 522	975	51 613	37	2 860	765	339	233

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	5 427	301 751	-	15 062	49 917	789	2 613	12 293	1 185	1 230
Samhällsfastigheter	80	-	13 646	636	46 586	38	2 763	536	46	46
Kommersiella fastigheter	-	-	7 818	274	35 010	17	2 170	250	69	69
Bostadsrätter	2 189	152 516	-	9 116	59 767	-	-	7 348	609	646
Summa per kategori	7 695	454 267	21 464	25 087	52 734	843	2 609	20 427	1 909	1 992

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	4 086	245 731	14 406	14 546	55 917	458	2 793	11 475	1 053	1 130
Uppsala	1 302	69 270	6 020	3 544	47 066	152	2 620	3 036	248	248
Väst	1 743	114 472	1 038	5 900	51 074	178	2 242	4 950	447	447
Övrigt	565	24 795	-	1 098	44 291	56	2 535	967	161	166
Summa per geografi	7 695	454 267	21 464	25 087	52 734	843	2 609	20 427	1 909	1 992

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) Bokförda värden hänförligt till delägda projekt visas under andelar i joint ventures och intressebolag i balansräkningen. Bokförda värden hänförligt till helägda och konsoliderade projekt visas under pågående nyanläggningar och pågående bostadsprojekt i balansräkningen.

3) Under Q1 2026 avyttrades första etappen i Viby till ett nybildat joint venture där Genova är hälftenägare tillsammans med Urban Partners. I etapp 1 ingår tio kvarter, varav sju är byggstartade och ingår i tabellen för pågående byggnation. I tabellen framgår Genovas andel av projektvärdet.

4) Projekt Ankaret delägs av Järngrinden 73 procent och JV-partners 27 procent. I tabellen framgår hela projektvärdet då projektet konsolideras i Genovas koncernredovisning.

5) Projektet avser till- och ombyggnation av Martin & Serveras logistiklager i Enköping som ägs av Swiss Life. I tabellen framgår Järngrindens ägarandel som uppgår till 50 procent.

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.