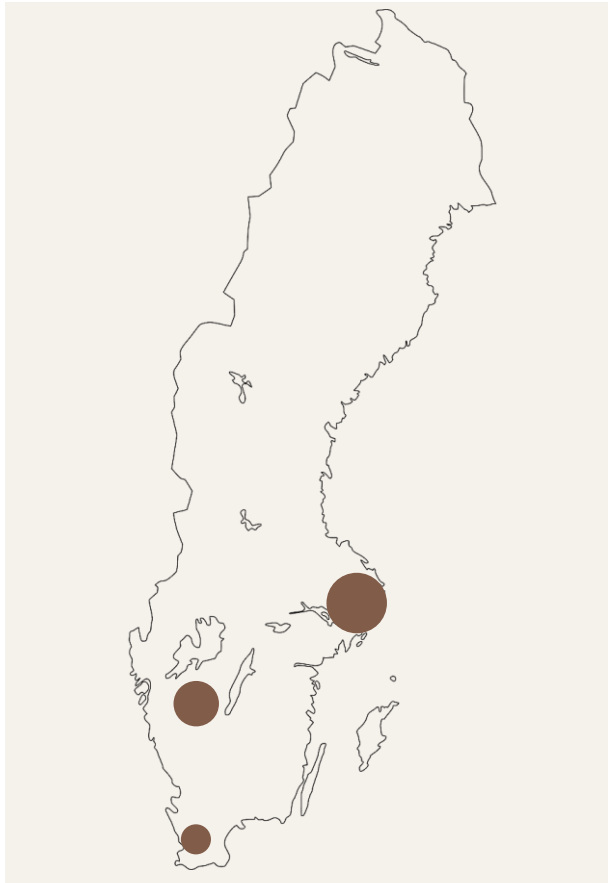


G E N O V A

Bolagspresentation
Q1 2025

Genova per Q1 2025

Geografiskt fokus



Översikt

9,5 Mdkr¹⁾
Fastighetsvärde

336 Tkvm
Uthyrbar yta

382 Mkr²⁾
Driftsöverskott

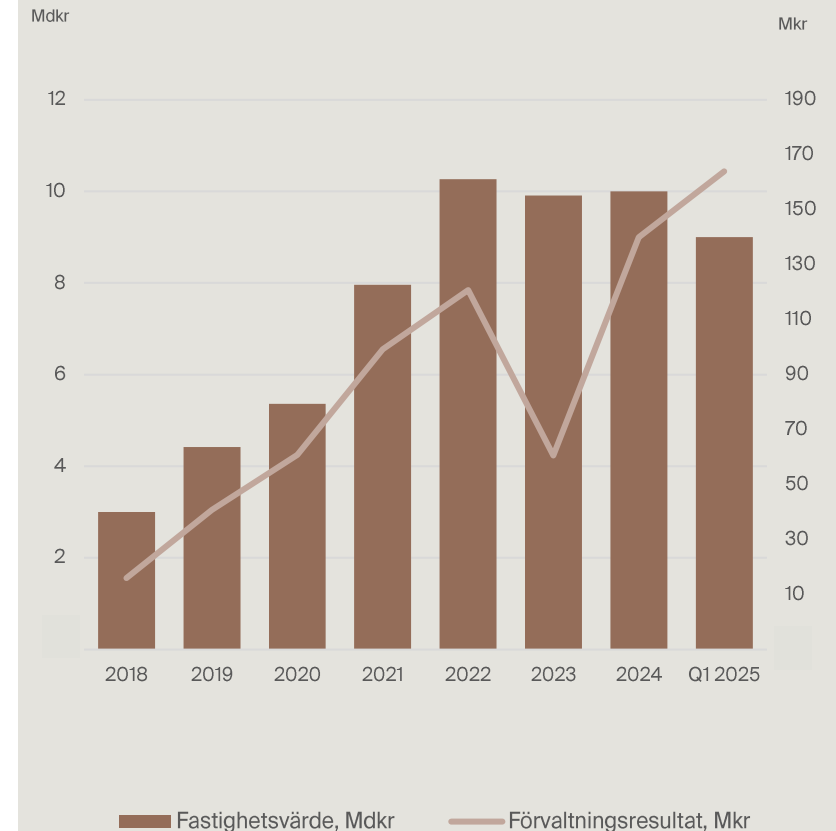
3 298 Mkr
Långsiktigt substansvärde
stamaktier
Motsvarande **73,26** kr/aktie

1,3 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

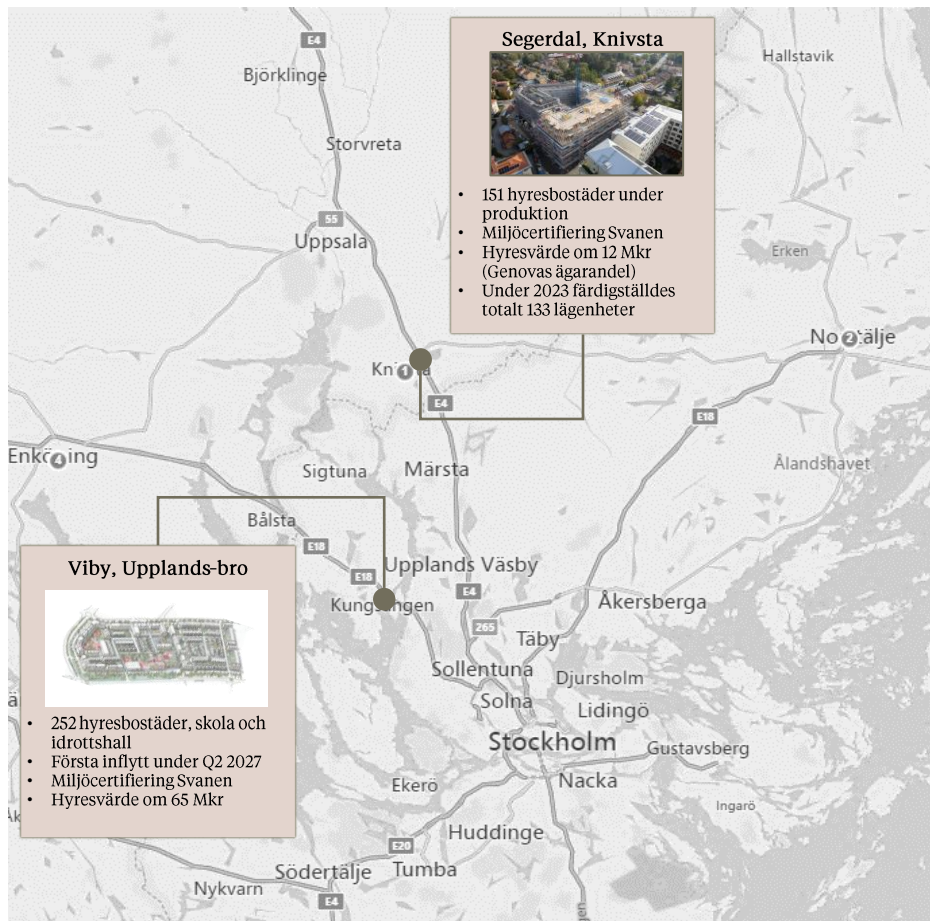


1) Varav pågående byggnation, planerade projekt och pågående bostadsprojekt om 1 935 Mkr. 2) Nuvarande intjäningskapacitet. 3) Reflekteras ej i balansräkningen, motsvarande cirka 28 kr per aktie.

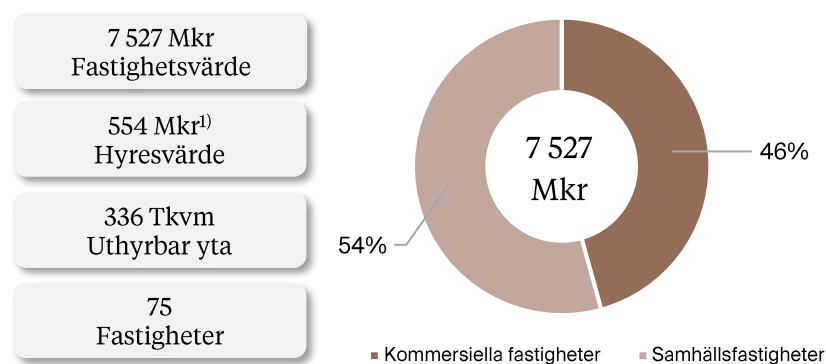
Genova per Q1 2025



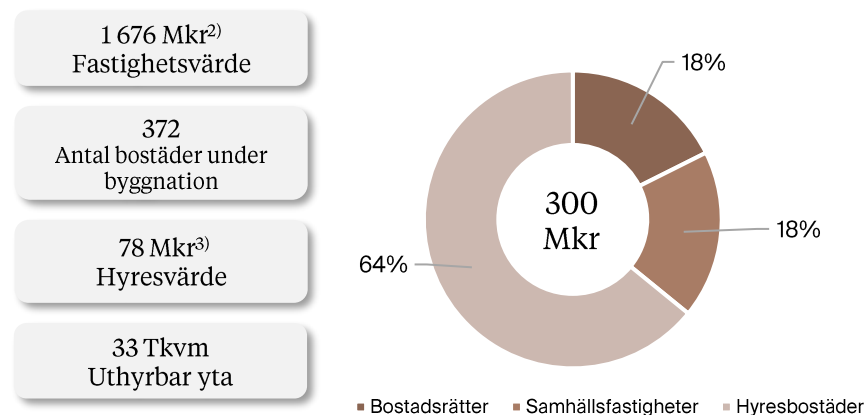
Pågående projekt



Förvaltningsfastigheter



Pågående byggnation



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

Genovas affärsmodell

Genova avser att kombinera och växa lönsamt inom sina befintliga affärsområden förvaltning, stadsutveckling, projektutveckling och fastighetstransaktioner. Genova har inga begränsningar i form av operativa mål. Strategin ger bolaget flexibilitet för ökat värdeskapande för aktieägarna och genomförs där förutsättningarna för lönsam tillväxt bedöms som bäst.

Förvaltning



- 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

Stadsutveckling



- Affärsplan för respektive fastighet för att identifiera dess möjligheter
- Utveckla byggrätter på befintliga fastigheter för att ändra eller komplettera kommersiell yta med bostäder i nya detaljplaner
- Utveckling av byggrätter till låga ingångsvärden (kr/kvm)
- Kassaflöde från befintliga hyresgäster fram till att byggnation startar

Projektutveckling



- Fokus på kostnadseffektiv byggnation, kort byggtid och långsiktig kvalitet
- Attraktiv arkitektur och design
- All nyproduktion miljöcertifieras

Fastighetstransaktioner



- Utvärdera försäljning av byggrätter och därmed realisera den starka värdeutvecklingen i byggrättsportföljen
- Frigjort kapital ska återinvesteras i högavkastande fastigheter eller kassaflödesfastigheter med utvecklingspotential för att stärka intjäning och kassaflöden

Operationell uppdatering

Finansiering

- I mars refinansierades ett obligationslån om 650 Mkr vilket innebär minskade årliga räntekostnader om 11 Mkr samtidigt som slutligt förfall förlängdes från november 2026 till juli 2028.
- Utöver refinansieringen av obligationslånet har ett fortsatt aktivt arbete med kapitalstrukturen drivits under kvartalet för att förlänga kapitalbindningen och minska koncernens räntekostnader genom refinansiering av banklån och slutplacering av byggnadskreditiv om 1 Mdkr, varav 110 Mkr efter kvartalets utgång.
- Under kvartalet har koncernen beviljats nya byggnadskreditiv om totalt 355 Mkr. 205 Mkr avser utveckling av en skola i Upplands-Bro med Raoul Wallenbergskolan som hyresgäst. 155 Mkr avser utveckling av ett bostadsrättsprojekt i Varberg.

Förändringar i fastighetsbeståndet

- I januari tecknades ett 20-årigt hyresavtal med Raoul Wallenbergskolan för utveckling av en grundskola F-9 i Projekt Viby i Upplands-Bro.
- I januari färdigställde och frånträdde Järngrinden Apoteas nya centrallager i Varberg. Projektet och den genomförda avyttringen medförde ett positivt resultat om 40 Mkr.
- I februari frånträdde det sista bostadskvarteret i Norrtälje till ett joint venture där Genova är hälftenägare tillsammans med Nrep. Fastighetsvärdet vid frånträdet uppgick till 550 Mkr.
- Järngrinden avyttrade under februari en fastighet till ett underliggande fastighetsvärde om 80 Mkr med ett hyresvärde om 7 Mkr.
- I mars avyttrades två fastigheter med bygggrätter om cirka 15 400 kvm i Stockholm för 323 Mkr. Fastigheternas bokförda värde uppgick till 303 Mkr.
- I mars avyttrades en fastighet i Huddinge med nyskapade bostadsbygggrätter för 28 Mkr, motsvarande 8 900 kr per kvm.

Personalförändringar

- Anna Molén, chef Stadsutveckling och del av Genovas ledningsgrupp avslutar sin anställning den femte maj.



Fokus 2025

Fokus framåt

- Genovas positiva resultattrend från föregående år fortsatte under det första kvartalet 2025. Förvaltningsresultatet ökade med 93 procent till 52 Mkr och per aktie steg förvaltningsresultatet till 0,89 kronor, jämfört med 0,12 kr föregående år.
- Genovas affärsmodell bygger på stabila kassaflöden från förvaltningsfastigheter och värdeskapande genom projekt- och stadsutveckling. Det är en kombination som ger förutsättningar för långsiktig lönsam tillväxt genom anpassning till marknadens utveckling över tid.
- Genova arbetar löpande med att optimera kapitalstrukturen och minska finansieringskostnaderna. I mars emitterades gröna obligationer om 650 Mkr och samtidigt genomfördes ett återköp av utestående obligationer, vilket sänkte kreditmarginalen betydligt och minskade årliga räntekostnader med cirka 11 Mkr.
- Ett tydligt fokus för Genova är ett fortsatt aktivt arbete med detaljplaner för befintliga förvaltningsfastigheter i syfte att skapa ytterligare byggrätter. Genovas modell bygger på att successivt realisera värdet byggrättsportföljen genom egen projektutveckling eller försäljning.
- Det bedömda övervärdet i byggrättsportföljen uppgick på balansdagen till cirka 1,3 Mdkr, motsvarande cirka 28 kronor per aktie, vilket inte reflekteras i Genovas balansräkning. Under det första kvartalet realiserades värden i byggrättsportföljen genom två försäljningar i Stockholm för cirka 350 Mkr, båda över bokförda värden, vilket kommer frigöra betydande likviditet för nya förvärv av fastigheter med hög avkastning eller utvecklingspotential.
- Efter att ha färdigställt byggnationer i Norrtälje och Enköping under fjärde kvartalet 2024 har Genova fullt fokus på nästa stadsutvecklingsprojekt i Upplands-Bro, Viby, med bostäder, servicelokaler och en skola som bolaget under kvartalet tecknade ett 20-årigt hyresavtal samt även säkerställt finansiering för.
- Genovas bestånd av förvaltningsfastigheter präglas av stabilitet där över 60 procent av hyresintäkterna genereras från offentligt finansierade hyresgäster, bostäder och dagligvaruhandel i tillväxtregioner. Detta innebär en låg operationell risk som är extra viktig i den rådande oron kring den geopolitiska utvecklingen och konjunkturen framåt.

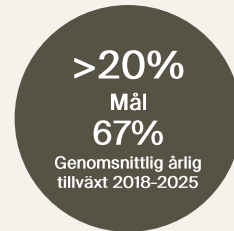
Finansiella mål

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

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



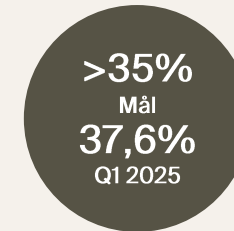
Uppnå en genomsnittlig årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie om minst 20 procent (inklusive eventuella värdeöverföringar till aktieägarna) över en konjunkturcykel.



Uppnå en genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie (före utdelning) om minst 20 procent över en konjunkturcykel.



Räntetäckningsgraden ska över tid överstiga 2,0 gånger.



Soliditeten ska över tid uppgå till minst 35 procent.



Belåningsgraden ska över tid understiga 55 procent.

Utdelningspolicy

Genovas målsättning är att från och med årsstämman 2025 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.

Finansiell utveckling

Resultaträkning

Mkr	Jan-mar 2025	Jan-mar 2024	Jan-dec 2024
Hysesintäkter	134	133	508
Fastighetskostnader	-40	-39	-139
Driftsöverskott	94	94	369
Centrala administrationskostnader, fastighetsförvaltning	-7	-5	-22
Centrala administrationskostnader, projektutveckling	-9	-9	-36
Resultat från andelar i joint ventures och intresseföretag	33	2	46
- varav värdeförändringar fastigheter	22	-1	23
Finansnetto	-59	-55	-218
Förvaltningsresultat	52	27	140
Resultat från nyproduktion	-	-	-
Övriga rörelsekostnader	-3	-3	-8
Värdeförändringar fastigheter	15	-7	73
Värdeförändringar derivat	14	37	13
Valutaförändringar fastigheter	-7	3	2
Resultat före skatt	72	58	219
Inkomstskatt	-2	-13	-62
Summa totalresultat för perioden	70	45	157

Nyckeltal

	Jan-mar 2025	Jan-mar 2024	Jan-dec 2024
Hysesintäkter, Mkr	134	133	508
Driftsöverskott, Mkr	94	94	369
Förvaltningsresultat, Mkr	52	27	140
Förvaltningsresultat hänförligt till aktieägarna per aktie, kr	0,89	0,12	1,55
Nettoinvestering, Mkr	58	168	713
Belåningsgrad, %	53,0	52,7	54,5
Soliditet, %	37,6	36,3	35,6
Räntetäckningsgrad, ggr	1,7	1,7	1,8
Räntetäckningsgrad R12, ggr	1,8	1,6	1,8
Långsiktigt substansvärde, Mkr	4 694	4 758	4 650
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare, Mkr	3 298	3 258	3 273
Totalt antal utestående aktier, tusental	45 613	45 613	45 613
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare per aktie, kr	73,26	71,42	72,72

Balansräkning

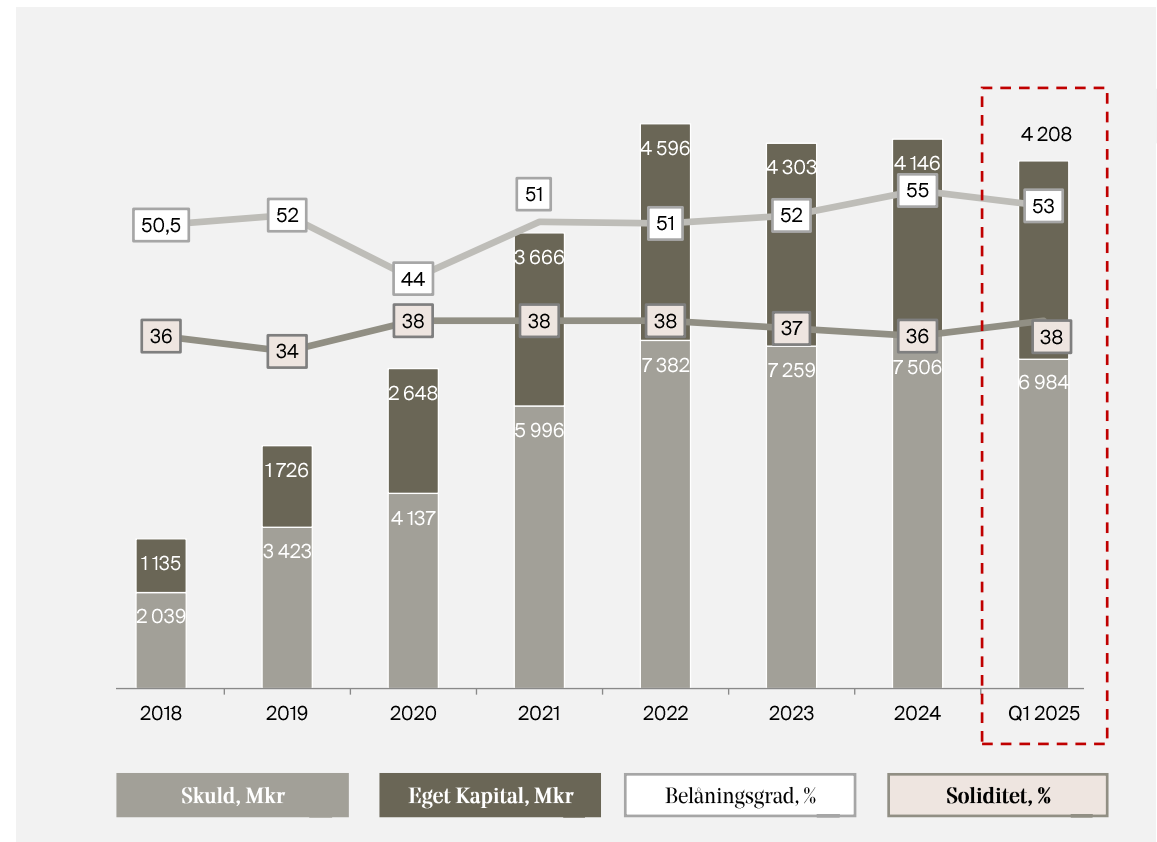
Mkr	2025 31 mar	2024 31 mar
Förvaltningsfastigheter	7 527	7 704
Pågående nyanläggningar	248	977
Projektfastigheter	1 610	1 379
Övriga anläggningstillgångar	1 400	1 163
Pågående bostadsprojekt	77	0
Likvida medel	117	330
Övriga omsättningstillgångar	219	219
Summa tillgångar	11 197	11 770
Eget kapital	4 205	4 270
Upplåning från kreditinstitut	6 056	6 533
Derivat	21	11
Uppskjutna skatteskulder	538	557
Övriga skulder	377	400
Summa skulder och eget kapital	11 197	11 770

Finansiell utveckling

Fastighetsvärde och antal byggrätter



Kapitalstruktur



1) CBRE:s marknadsvärdering per 31 mars 2025 av de framtida bedömda outnyttjade byggrätterna i Sverige som ingår i planerade projekt bedöms uppgå till cirka 4,0 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 2025 har ett bokfört värde om cirka 2,7 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
6 056 Mkr¹⁾

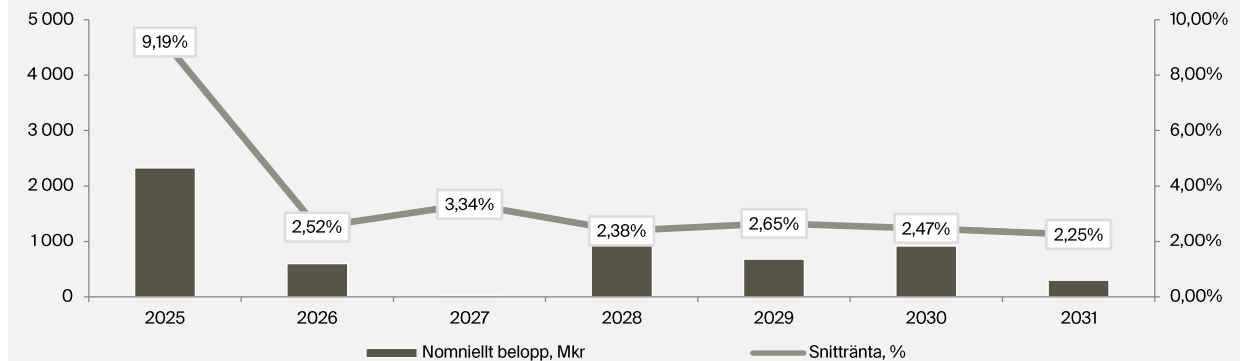
Genomsnittlig ränta²⁾
5,0 %

Genomsnittlig kapitalbindningstid
2,4 år

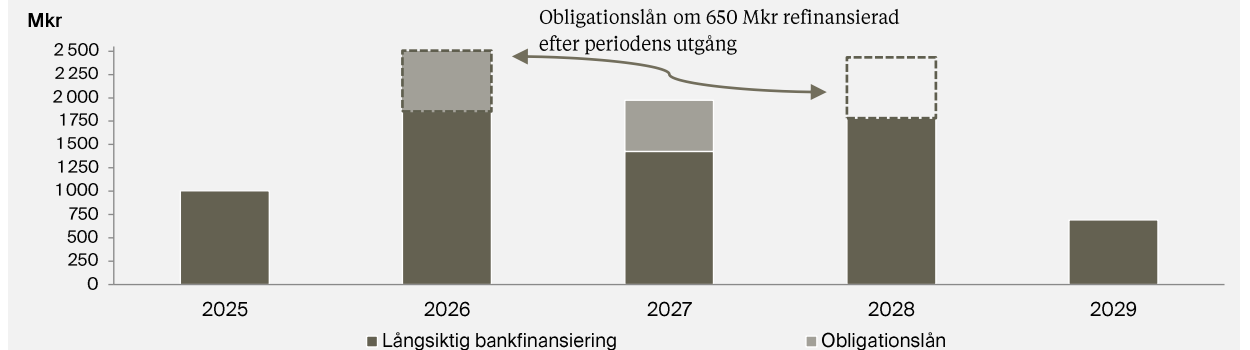
Genomsnittlig räntebindningstid 2,5 år

Tillgänglig likviditet, inklusive byggnadskreditiv
1 048 Mkr

Ränteförfall



Kreditförfall



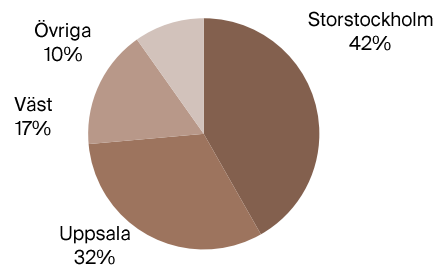
1) 650 Mkr avser obligation med kreditmarginal 5,95 procent och 550 Mkr avser obligation med kreditmarginal 4,15 procent. Efter kvartalets utgång har obligationslånet om 650 Mkr med kreditmarginal 5,95 procent refinansierats till en kreditmarginal om 4,30 procent. Effekten av detta är inte beaktad i tabellen och kommer istället påverka kredit- och ränteförfallstrukturen i Q2. 2) Genomsnittlig räntenivå är beräknad utifrån aktuella nivåer på dagsbasis per den 31 mars 2025 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	45	186	3 441	18 507	272	1 461	91	247	-67	-361	179	962
Samhällsfastigheter ³	30	150	4 086	27 264	282	1 881	94	264	-61	-408	202	1 351
Summa per fastighetskategori	75	336	7 527	22 415	554	1 648	92	510	-128	-382	382	1 137
Per geografi												
Storstockholm	30	131	3 144	24 063	227	1 739	93	210	-53	-409	157	1 202
Uppsala	15	82	2 395	29 056	159	1 930	91	145	-38	-460	107	1 298
Väst	23	86	1 250	14 526	104	1 213	95	100	-21	-240	79	917
Övrigt	7	37	738	20 128	63	1 713	88	55	-16	-443	39	1 064
Summa per geografi	75	336	7 527	22 415	554	1 648	92	510	-128	-382	382	1 137
Pågående byggnation		248										
Planerade projekt		1 610										
Pågående bostadsprojekt		77										
Totalt enligt balansräkning		9 461										
Fastigheter ägda via JV		1 666										

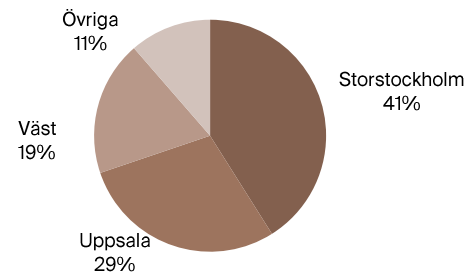
Fastighetsvärde förvaltningsfastigheter

Totalt fastighetsvärde: 7 527 Mkr



Hyresvärde

Totalt hyresvärde: 554 Mkr



Bedömd intjäningsförmåga per 31 mars 2025

(Mkr)	Förvaltningsfastigheter	Pågående byggnation	Summa
Hyresvärde	554	65	619
Vakans	-43	-	-43
Hyresintäkter	510	57	575
Fastighetskostnader	-128	-8	-136
Driftöverskott	382	57	440

1) Baserat på fastighetens huvudsakliga användning. 2) Ej beaktat avtagande hyresrabatter med ett aktuellt årsvärde på 8 Mkr. 3) Varav 236 hyresbostäder finns fördelat på åtta fastigheter.



Projektutveckling

Pågående byggnation

Projekt	Kommun	Kategori	Byggstart	Planerat färdigställande	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde ¹		Hyresvärde		Investering, Mkr		Bokfört värde
						Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad	
Segerdal ²	Knivsta	Hyresbostäder	Q4 2020	Q1 2025/Q4 2025	75	4 744	208	241	48 566	12	2 513	240	204	-
Viby, Etapp ³	Upplands-bro	Hyresbostäder	Q1 2025	Q2 2027	252	16 828	1 714	873	47 076	48	2 577	655	66	193
Viby, Etapp ³	Upplands-bro	Samhällsfastigheter	Q1 2025	Q2 2027	-	-	6 554	349	53 202	17	2 656	259	19	55
Brf Ankaret ⁴	Varberg	Bostadsrätter	Q1 2025	Q3 2026	45	3 311	-	214	64 729	-	-	174	53	53
Summa pågående byggnationer					372	24 883	8 476	1 676	50 253	78	2 327	1 328	342	300

Planerade projekt

Per kategori	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde ¹		Hyresvärde		Investering, Mkr		Bokfört värde
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad	
Hyresbostäder	5 724	310 171	-	14 861	47 914	749	2 416	12 007	860	905
Samhällsfastigheter	80	930	14 111	693	46 068	38	2 526	581	47	47
Kommersiella fastigheter	-	-	10 384	360	34 686	23	2 205	334	92	92
Bostadsrätter	2 210	152 509	-	9 179	60 189	-	-	7 340	529	566
Summa per kategori	8 014	463 610	24 495	25 094	51 411	810	2 414	20 263	1 527	1 610

Per geografi	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde ¹		Hyresvärde		Investering, Mkr		Bokfört värde
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad	
Storstockholm	3 816	231 361	16 072	13 890	56 138	394	2 657	10 763	771	848
Uppsala	1 634	81 945	7 385	4 138	46 323	182	2 422	3 529	247	247
Väst	1 999	123 969	1 038	5 900	47 194	178	2 003	4 950	409	409
Övrigt	565	26 335	-	1 166	44 274	57	2 417	1 020	100	105
Summa per geografi	8 014	463 610	24 495	25 094	51 411	810	2 414	20 263	1 527	1 610

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) Projekt Segerdal delägs av Genova 50 procent och Redito 50 procent. I tabellen framgår endast det som motsvarar Genovas ekonomiska ägarandel. Projektets bokförda värde inkluderas under andelar av joint ventures och intressebolag i balansräkningen. 3) Projekt Viby delägs av Genova 70 procent och K2A 30 procent. I tabellen framgår hela projektvärdet då projektet konsolideras i Genovas koncernredovisning. 4). Projekt Ankaret delägs av Järngrinden 73 procent och JV-partners 27 procent. I tabellen framgår hela projektvärdet då projektet konsolideras i Genovas koncernredovisning.

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.