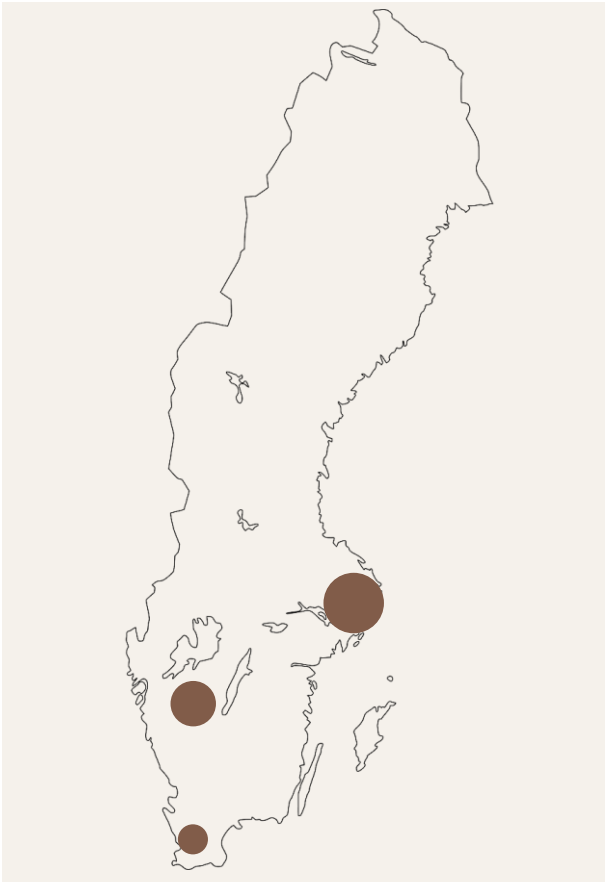


G E N O V A

Bolagspresentation
Q2 2025

Genova per Q2 2025

Geografiskt fokus



Översikt

9,6 Mdkr¹⁾
Fastighetsvärde

336 Tkvm
Uthyrbar yta

385 Mkr²⁾
Driftsöverskott

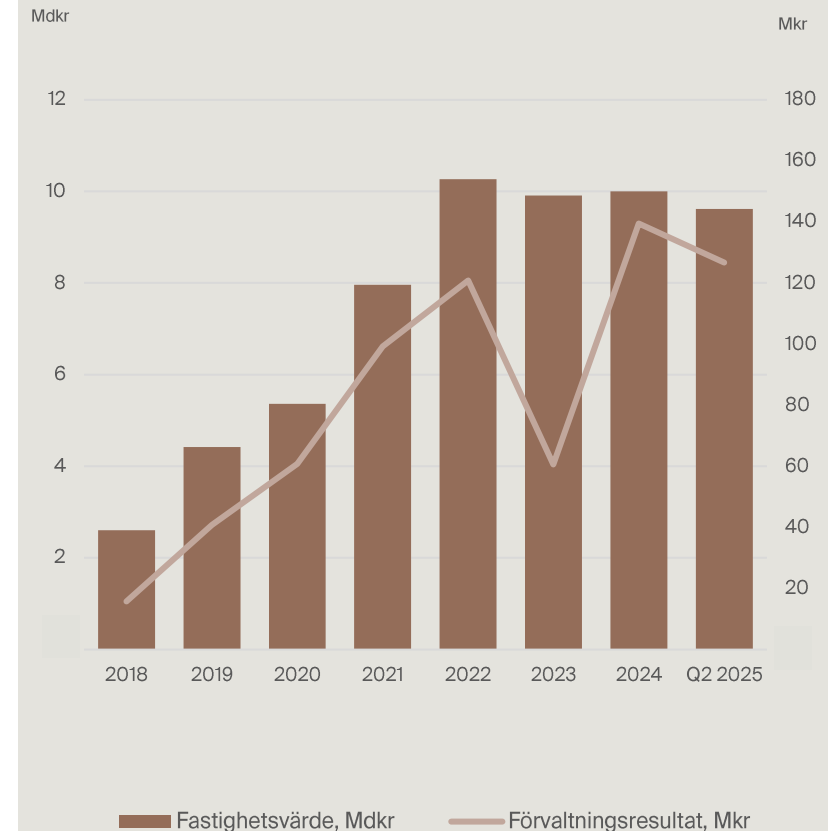
3 382 Mkr
Långsiktigt substansvärde
stamaktier
Motsvarande **74,14** kr/aktie

1,2 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 2 025 Mkr. 2) Nuvarande intjäningskapacitet. 3) Reflekteras ej i balansräkningen, motsvarande cirka 27 kr per aktie.

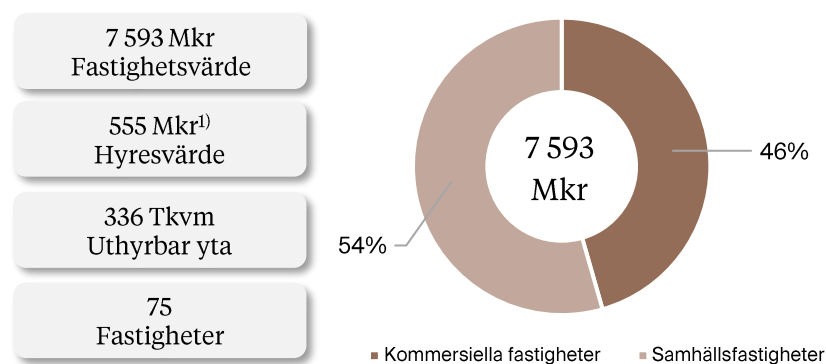
Genova per Q2 2025



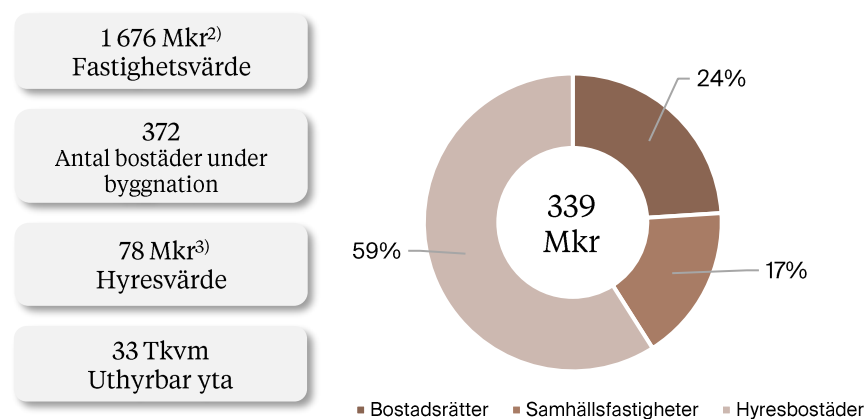
Pågående projekt



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

Andra kvartalet

- I maj inledde Genova byggnationen av de första kvarteren i stadsutvecklingsprojektet Viby i Upplands-Bro, en hållbar stadsdel med 850 bostäder för livets alla skeden. Samtidigt tecknades ett 10-årigt hyresavtal med Axfood avseende en Hemköpsbutik.
- I juni genomförde Genova en spridningsemission om 600 000 stamaktier med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt med stöd av bemyndigande från årsstämman den 5 maj 2025, som riktades till allmänheten i Sverige. Spridningsemissionen övertecknades kraftigt och innebar att Genova tillfördes cirka 2 300 nya aktieägare.
- Genova höll sin årsstämma den 5 maj. Alla förslag i kallelsen godkändes, inklusive utdelning om 0,88 kronor per aktie, att utbetalas kvartalsvis om 0,22 kronor per aktie, samt omval av fyra tidigare styrelseledamöter och val av två nya styrelseledamöter; Mattias Björk och Karin Larsson.
- Under det andra kvartalet refinansierades ett obligationslån om 650 Mkr till en sänkt kreditmarginal om 165 räntepunkter, vilket innebär minskade årliga räntekostnader om 11 Mkr samtidigt som slutligt förfall förlängdes från november 2026 till juli 2028.
- Under kvartalet beviljades ett nytt byggnadskreditiv om totalt 271 Mkr.
- I maj avslutade Anna Molén, chef Stadsutveckling och del av Genovas ledningsgrupp, sin anställning.
- Efter periodens utgång förvärvades K2A:s minoritetsandel om 30 procent i stadsutvecklingsprojektet Viby i Upplands-Bro. Likviden om 93 Mkr, netto efter reglering av fordringar och skulder, kommer att erläggas vid fyra tillfällen under perioden 2025-2028. Förvärvspriset för aktierna baserades på ett underliggande fastighetsvärde om 650 Mkr.



Project Korsängen, Enköping

Fokus 2025

Stabil resultatutveckling

- Förvaltningsresultatet för första halvåret ökade med 44 procent till 82 Mkr och per aktie steg förvaltningsresultatet till 1,27 kr, jämfört med 0,41 kr motsvarande period föregående år. För andra kvartalet redovisar vi ett oförändrat förvaltningsresultat jämfört med andra kvartalet 2024 trots ett mindre fastighetsbestånd efter nettoförsäljningar. Per aktie ökade förvaltningsresultatet med 36 procent till 0,38 kr som en effekt av lägre räntebetalningar till följd av återköp av hybridobligationer. Substansvärdet per aktie steg under perioden från 71,53 till 74,14 kronor.
- Genovas aktiva arbete med att optimera finansieringsstrukturen och minska finansieringskostnaderna fortsatte under kvartalet. Bland annat refinansierades ett obligationslån om 650 Mkr till en sänkt kreditmarginal om 165 räntepunkter vilket innebär minskade årliga räntekostnader om 11 Mkr samtidigt som slutligt förfall förlängdes från november 2026 till juli 2028. Under kvartalet minskade snitträntan med 20 räntepunkter till 4,92 procent, 4,68 procent exklusive byggnadskreditiv.
- Under kvartalet togs det första spadtaget i Projekt Viby omfattande 350 bostäder, skola, livsmedelsbutik och servicelokaler. Efter periodens utgång förvärvades K2A:s minoritetsandel i projektet om 30 procent till ett underliggande fastighetsvärde om 650 Mkr. Det är en betydande värdeutveckling sedan Genovas initiala förvärv av fastigheten år 2014 för 45 Mkr. Genova kommer fortsätta driva stads- och projektutveckling i tidiga skeden där det finns fortsatt god efterfrågan och tydlig lönsamhet för att säkerställa framtida värdeskapande för bolagets aktieägare.
- Förvaltningsverksamheten uppvisade en stabil utveckling under kvartalet med en oförändrad uthyrningsgrad om 92 procent och en genomsnittlig återstående avtalslängd om 4,3 år. Genovas mix av hyresgäster med hög andel av bostäder, offentligt finansierade verksamheter och dagligvaruhandel bidrar till stabilitet oavsett marknad.
- I juni genomförde Genova en spridningsemission av stamaktier till allmänheten i Sverige som övertecknades kraftigt. Med fler privatsparare vid sidan av bolagets större långsiktiga investerare skapas förutsättningar för ökad likviditet i handeln med aktien. Samtidigt får fler möjlighet att ta del av Genovas starka position och utvecklingen framåt.

Framåtblick

- Vi befinner oss i en omvärld och makromiljö med fortsatt stor osäkerhet där en för närvarande stark finansieringsmarknad både på bank- och obligationssidan utgör en viss positiv motvikt. I fastighetsmarknaden har aktiviteten ökat samtidigt som likviditeten stärkts de senaste månaderna. Med god likviditet, en stark balansräkning och stora realiserade värden i projektportföljen bedömer vi att det finns goda förutsättningar för Genova att genomföra värdeskapande transaktioner under andra halvåret 2025.

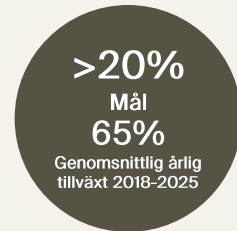
Finansiella mål

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.



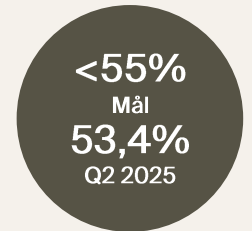
Uppnå en genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie (före utdelning) om minst 20 procent över en konjunkturcykel.



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-jun 2025	Jan-jun 2024	Jul 2024- Jun 2025
Hysesintäkter	263	262	509
Fastighetskostnader	-70	-71	-138
Driftsöverskott	193	191	371
Centrala administrationskostnader, fastighetsförvaltning	-14	-11	-25
Centrala administrationskostnader, projektutveckling	-19	-18	-37
Resultat från andelar i joint ventures och intresseföretag	37	5	78
- varav värdeförändringar fastigheter	24	-1	33
Finansnetto	-115	-110	-223
Förvaltningsresultat	82	57	165
Resultat från nyproduktion	-	-	-
Övriga rörelsekostnader	-4	-4	-9
Värdeförändringar fastigheter	64	4	133
Värdeförändringar derivat	-62	19	-68
Valutaförändringar fastigheter	-4	2	-4
Resultat före skatt	76	77	218
Inkomstskatt	-13	-17	-58
Summa totalresultat för perioden	63	60	160

Nyckeltal

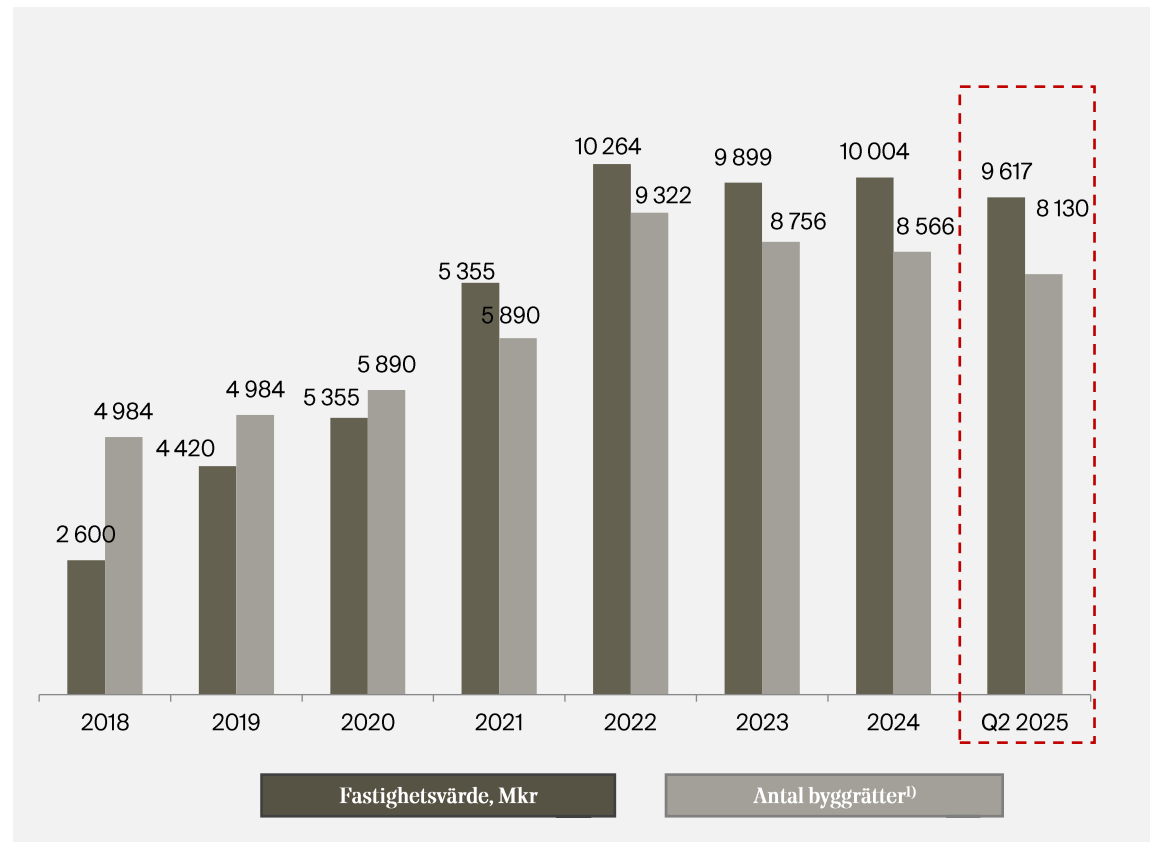
	Jan-jun 2025	Jan-jun 2024	Jul 2024- Jun 2025
Hysesintäkter, Mkr	263	262	509
Driftsöverskott, Mkr	193	191	371
Förvaltningsresultat, Mkr	82	57	165
Förvaltningsresultat hänförligt till aktieägarna per aktie, kr	1,27	0,41	2,42
Nettoinvestering, Mkr	-15	215	483
Belåningsgrad, %	53,4	51,5	53,4
Soliditet, %	36,9	37,6	36,9
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,8	1,8
Räntetäckningsgrad R12, ggr	1,8	1,7	1,8
Långsiktigt substansvärde, Mkr	4 764	4 710	4 764
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare, Mkr	3 382	3 263	3 382
Totalt antal utestående aktier, tusental	45 613	45 613	45 613
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare per aktie, kr	74,14	71,53	74,14

Balansräkning

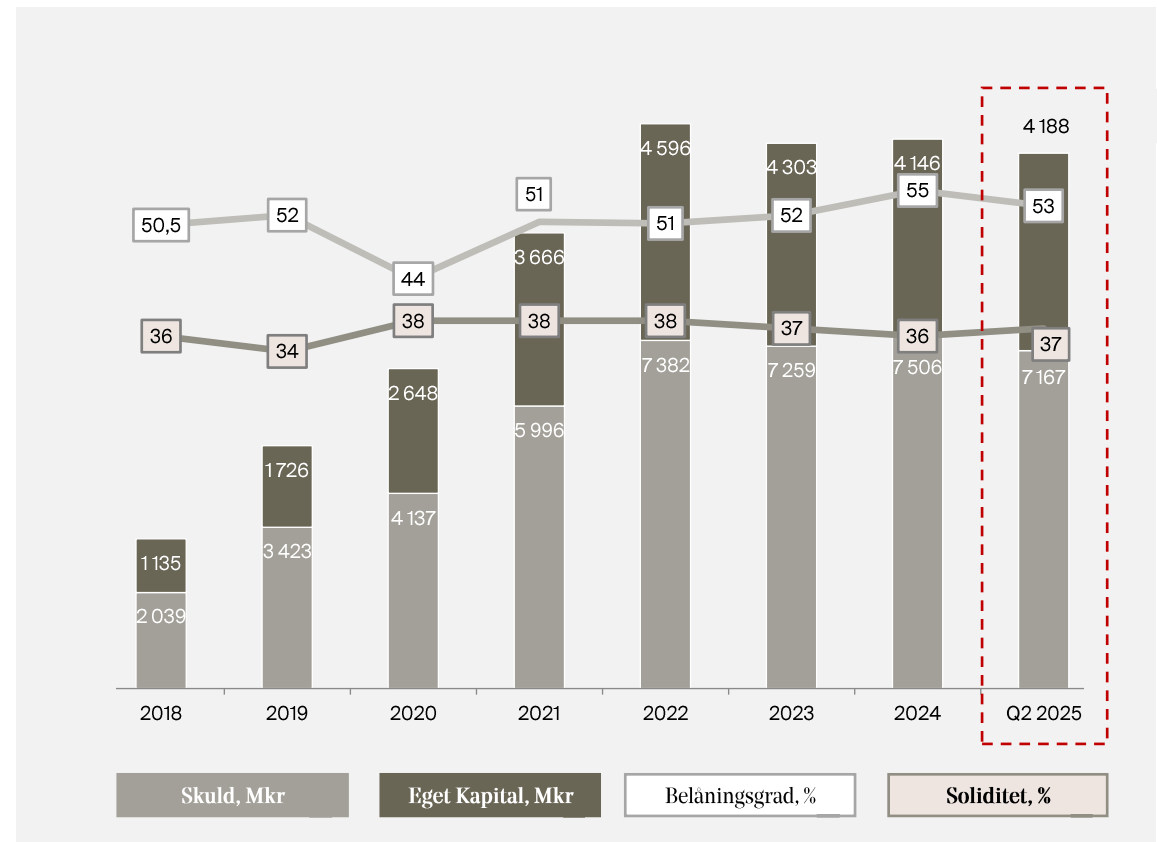
Mkr	2025 30 jun	2024 30 jun
Förvaltningsfastigheter	7 593	7 146
Pågående nyanläggningar	258	868
Projektfastigheter	1 681	1 446
Övriga anläggningstillgångar	1 398	1 278
Pågående bostadsprojekt	86	-
Likvida medel	122	284
Övriga omsättningstillgångar	217	237
Summa tillgångar	11 355	11 259
Eget kapital	4 188	4 238
Upplåning från kreditinstitut	6 180	6 084
Derivat	97	29
Uppskjutna skatteskulder	549	521
Övriga skulder	340	387
Summa skulder och eget kapital	11 355	11 259

Finansiell utveckling

Fastighetsvärde och antal byggrätter



Kapitalstruktur



1) CBRE:s marknadsvärdering per 30 juni 2025 av de framtida bedömda outnyttjade byggrätterna i Sverige som ingår i planerade projekt bedöms uppgå till cirka 3,9 Mdkr. Befintliga byggnader på dessa fastigheter, som i förekommande fall, kommer behöva rivs vid utnyttjande av de planerade outnyttjade byggrätterna, samt upparbetad investering för planerade projekt per 30 juni 2025 har ett bokfört värde om cirka 2,7 Mdkr. Det innebär att övervärdet i koncernens byggrättsportfölj bedöms uppgå till cirka 1,2 Mdkr vid rapportperiodens utgång.

Finansiell utveckling

Finansiering i sammandrag

Räntebärande skulder
6 180 Mkr¹⁾

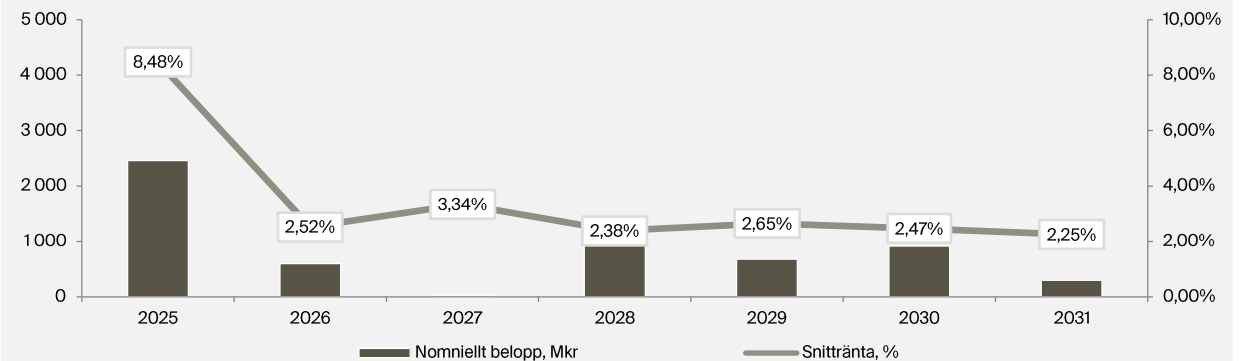
Genomsnittlig ränta²⁾
4,7 %

Genomsnittlig kapitalbindningstid
2,7 år

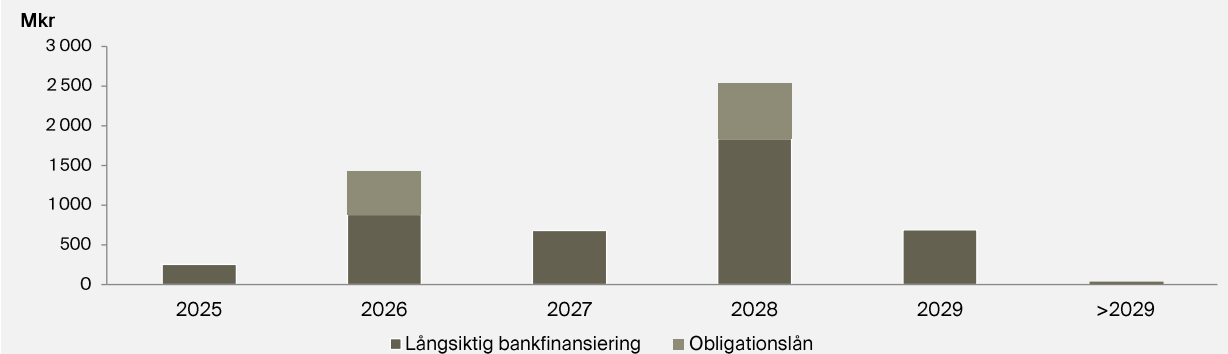
Genomsnittlig räntebindningstid 2,4 år

Tillgänglig likviditet, inklusive byggnadskreditiv
1 297 Mkr

Ränteförfall



Kreditförfall



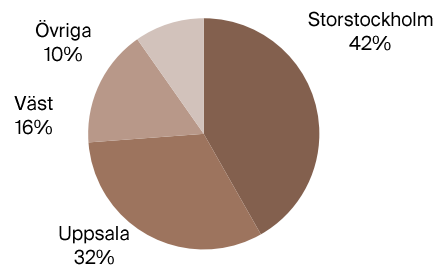
1) 700 Mkr avser obligation med kreditmarginal 4,30 procent och 550 Mkr avser obligation med kreditmarginal 4,15 procent. 2) Genomsnittlig räntenivå är beräknad utifrån aktuella nivåer på dagsbasis per den 30 juni 2025 och beaktar ej genomsnitt över hela perioden.

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	3 460	18 610	273	1 469	91	248	-67	-361	181	973
Samhällsfastigheter ³	30	150	4 133	27 569	282	1 883	94	264	-61	-405	204	1 358
Summa per fastighetskategori	75	336	7 593	22 608	555	1 654	92	512	-128	-382	385	1 145
Per geografi												
Storstockholm	30	131	3 172	24 271	228	1 741	93	211	-53	-409	158	1 206
Uppsala	15	82	2 433	29 514	159	1 932	91	145	-38	-456	107	1 303
Väst	23	86	1 248	14 502	106	1 229	96	101	-21	-240	81	939
Övrigt	7	37	740	20 182	63	1 712	87	55	-16	-443	39	1 054
Summa per geografi	75	336	7 593	22 608	555	1 654	92	512	-128	-381	385	1 145
Pågående byggnation			258									
Planerade projekt			1 681									
Pågående bostadsprojekt			86									
Totalt enligt balansräkning			9 617									
Fastigheter ägda via JV			1 670									

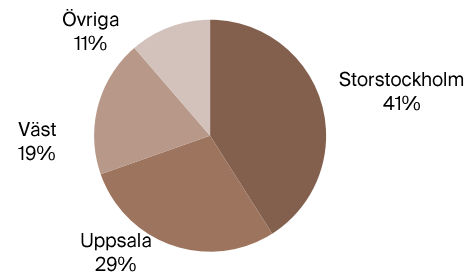
Fastighetsvärde förvaltningsfastigheter

Totalt fastighetsvärde: 7 593 Mkr



Hyresvärde

Totalt hyresvärde: 555 Mkr



Bedömd intjäningsförmåga per 30 juni 2025

(Mkr)	Förvaltningsfastigheter	Pågående byggnation	Summa
Hyresvärde	555	65	621
Vakans	-43	-	-43
Hyresintäkter	512	65	578
Fastighetskostnader	-128	-8	-136
Driftöverskott	385	57	443

1) Baserat på fastighetens huvudsakliga användning. 2) Ej beaktat avtagande hyresrabatter med ett aktuellt årsvärde på cirka 9 Mkr. 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
						Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad	
Segerdal ²	Knivsta	Hyresbostäder	Q4 2020	Q4 2025	75	4 744	208	241	48 566	13	2 637	240	227	-
Viby, Etapp 1 ³	Upplands-bro	Hyresbostäder	Q2 2025	Q2 2027	252	16 828	1 714	873	47 076	48	2 577	655	74	200
Viby, Etapp 1 ³	Upplands-bro	Samhällsfastigheter	Q2 2025	Q2 2027	-	-	6 554	349	53 202	17	2 656	259	21	58
Brf Ankaret ⁴	Varberg	Bostadsrätter	Q2 2025	Q3 2026	45	3 311	-	214	64 729	-	-	172	81	81
Summa pågående byggnationer					372	24 883	8 476	1 676	50 253	78	2 346	1 326	403	339

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	5 468	300 674	-	14 861	49 427	749	2 492	12 012	906	951
Samhällsfastigheter	80	930	14 111	693	46 068	38	2 526	581	48	48
Kommersiella fastigheter	-	-	10 384	360	34 686	23	2 205	334	94	94
Bostadsrätter	2 210	151 749	-	9 119	60 089	-	-	7 299	550	588
Summa per kategori	7 758	453 353	24 495	25 033	52 387	810	2 484	20 226	1 599	1 681

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	230 601	16 072	13 830	56 064	394	2 657	10 726	811	888
Uppsala	1 634	81 945	7 385	4 138	46 323	182	2 422	3 529	261	261
Väst	1 743	114 472	1 038	5 900	51 074	178	2 242	4 950	423	423
Övrigt	565	26 335	-	1 166	44 274	57	2 417	1 020	104	109
Summa per geografi	7 758	453 353	24 495	25 033	52 387	810	2 484	20 226	1 599	1 681

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. Efter periodens utgång förvärvades K2A:s minoritetsandel i projektet. 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.