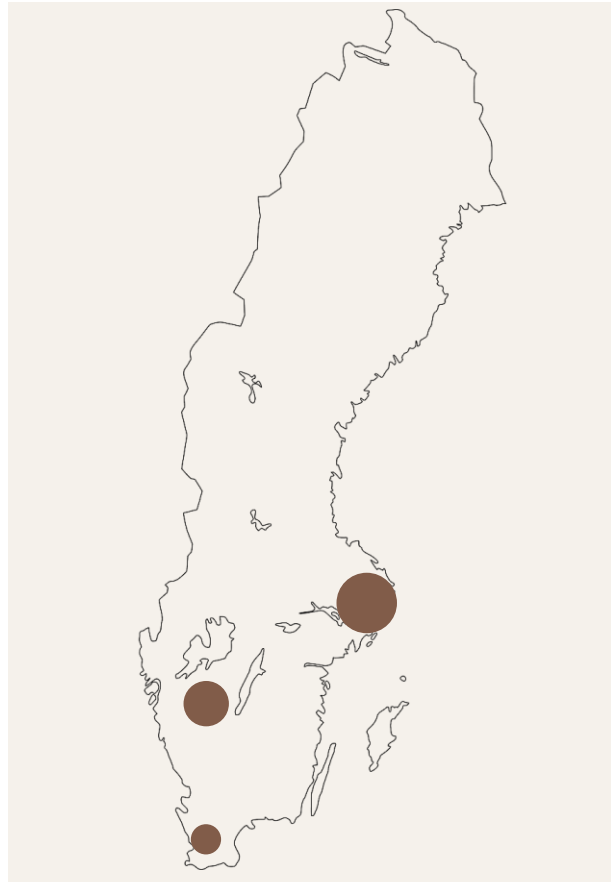


GENOVA

Bolagspresentation  
Q1 2026

# Genova per Q1 2026

## Geografiskt fokus



## Översikt

10,5 Mdkr<sup>1)</sup>  
Fastighetsvärde

353 Tkvm  
Uthyrbar yta

414 Mkr<sup>2)</sup>  
Driftsöverskott

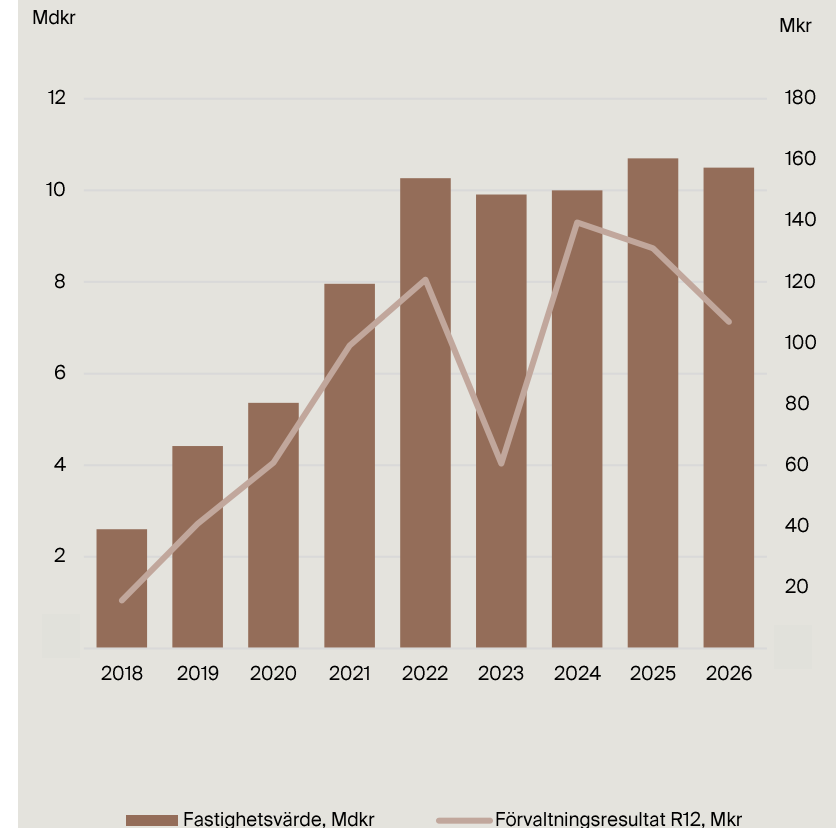
3 563 Mkr  
Långsiktigt substansvärde  
hänförligt aktieägare  
Motsvarande 76,72 kr/aktie

1,4 Mdr<sup>3)</sup>  
Övervärde  
byggrättsportfölj

180 Mkr  
Förvaltnings-  
resultat<sup>2)</sup>

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.

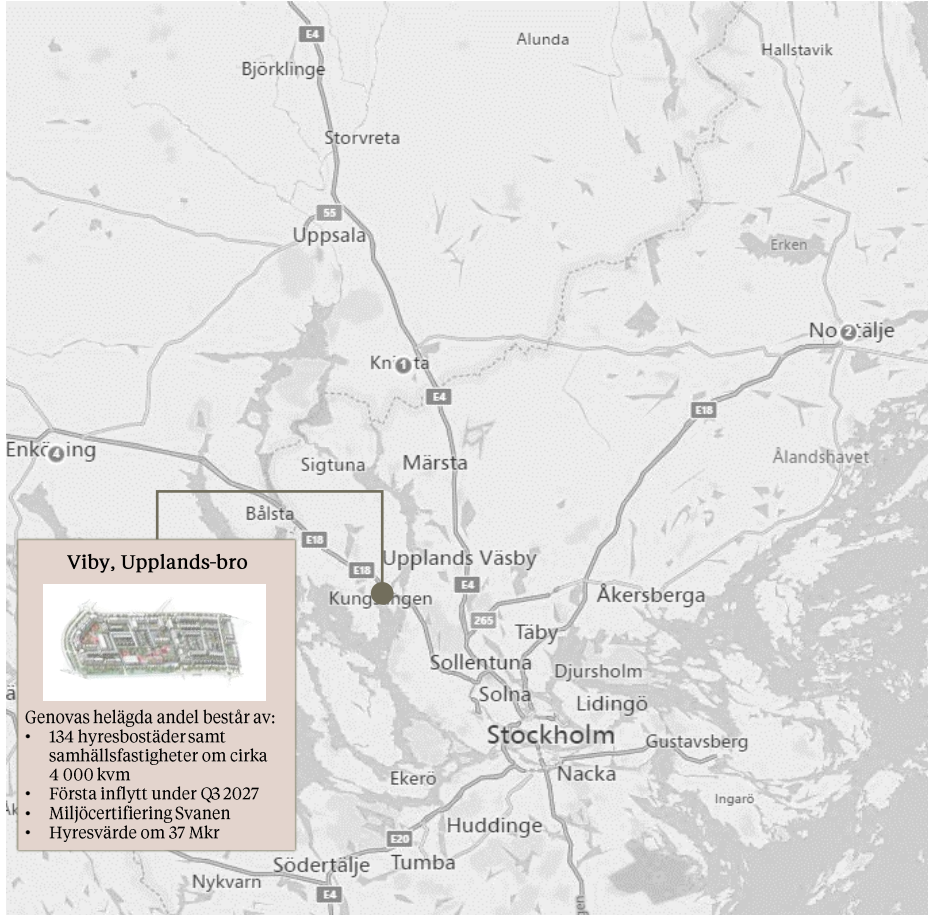
## Fastighetsvärde och förvaltningsresultat



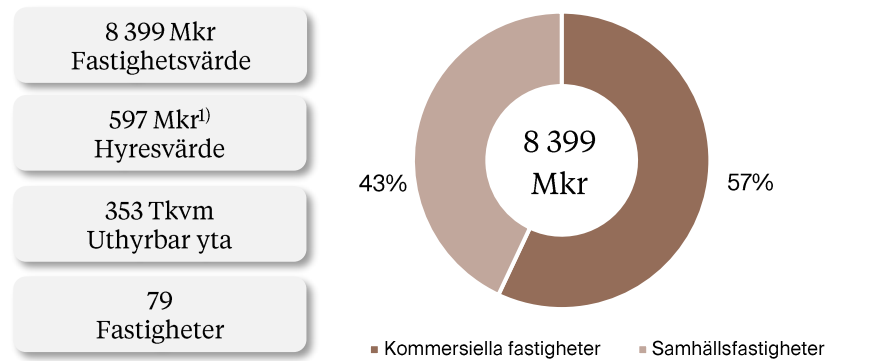
1) Varav pågående byggnation, planerade projekt och pågående bostadsprojekt om 2 081 Mkr. 2) Nuvarande intjäningskapacitet. 3) Reflekteras ej i balansräkningen, motsvarande cirka 30 kr per aktie.

# Genova per Q1 2026

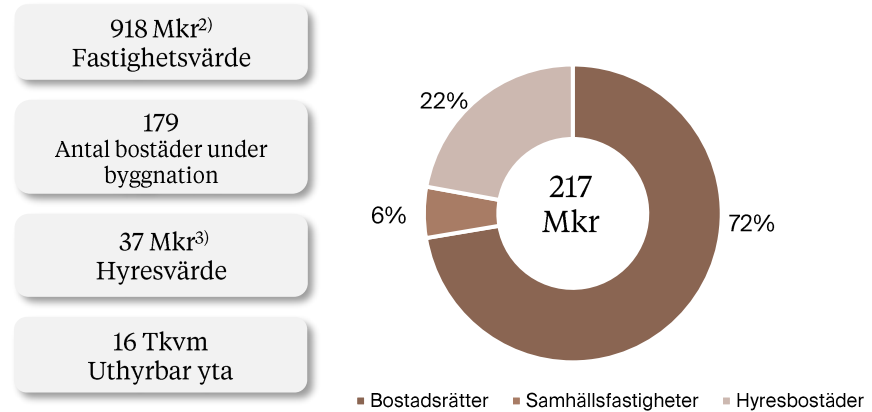
## Pågående projekt



## Förvaltningsfastigheter



## Pågående byggnation



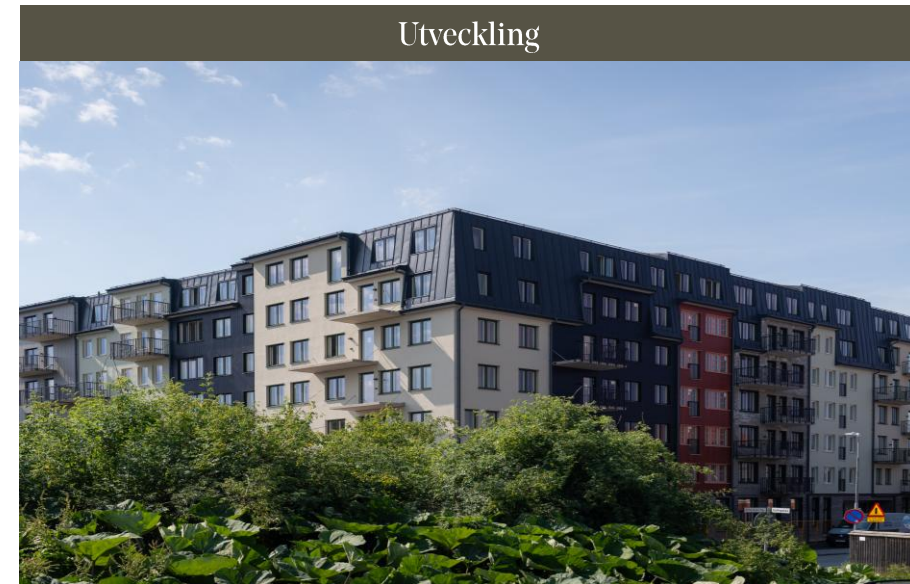
1) Nuvarande intjäningskapacitet. 2) Bedömt fastighetsvärde vid färdigställande av pågående byggnationer. 3) Inklusive delägda projekt.

# 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.
- Evt 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 realiserars 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 framåtblickande

## Kvartalets resultatutveckling

- Periodens resultat uppgick till 89 Mkr (70). Ökningen jämfört med motsvarande period föregående år förklaras främst av ökade värdeförändringar. Förvaltningsresultatet uppgick under kvartalet till 28 Mkr (52), vilket är en minskning med 46 procent. Minskningen förklaras främst av högre positiva värdeförändringar på fastigheter i joint ventures och intresseföretag i jämförelseperioden, framförallt som en följd av avyttringen av Järngrindens projekt med Apotea
- Rensat för resultatet från joint ventures och intresseföretag ökade förvaltningsresultatet med 29 procent. Substansvärdet per aktie ökade under kvartalet med 5 procent till 76,72 kr

## Positiv utveckling i förvaltningen

- Driftöverskottet för kvartalet ökade med 6 procent till 99 Mkr
- Under kvartalet uppgick uthyrningsgraden i beståndet till 92 procent och den genomsnittliga avtalslängden till 4,8 år. Cirka 2 procent av de vakanta ytorna utgörs av projekteringsfastigheter som planeras att rivras i samband med utveckling

## Realisering av värde

- Genova avyttrade 50% av första etappen i stadsutvecklingsprojektet Viby till Urban Partners. Försäljningen skedde till ett underliggande fastighetsvärde om 365 mkr. Genova förvärvade fastigheten 2014 för 45 Mkr. Efter investeringar om 350 Mkr värderas hela projektet med tre planerade etapper idag till totalt 789 Mkr, en värdeutveckling om 126 procent. Affären stärker Genovas balansräkning och frigör likviditet för nya investeringar i välvastande fastigheter och projekt.
- Likviditeten kommer att stärkas ytterligare då de byggrätter som Genova avyttrade 2025 frånträds när detaljplanerna vinner laga kraft, det bedöms sannolikt att detaljplanerna blir antagna under andra halvåret 2026

## Stärkt hållbarhetsarbete med nytt ramverk

- Under kvartalet fastställdes ett nytt hållbarhetsramverk med ytterligare ambitiösa hållbarhetsmål i syfte att minimera risker, minska kostnader och göra portföljen mer motståndskraftig. De nya målen avser bland annat minskade klimatutsläpp från nyproduktion samt klimatrisk- och sårbarhetsanalys i fastighetsbeståndet

## Optimering av kapitalstruktur

- Under slutet av 2025 återköpte Genova samtliga utestående konvertibler om 200 Mkr som därmed har upphört att gälla
- Under mars 2026 återköpte Genova utestående hybridobligationer med ISIN SE0015245519 om 195 Mkr vilket resulterat i att kvarvarande utestående belopp nu uppgår till 300 Mkr
- Återköp av egna aktier påbörjades den 13 Januari 2026 och resulterade i att 529 326 aktier återköptes under första kvartalet till ett värde om 22 Mkr
- Genova kommer fortsätta arbeta aktivt med att optimera kapitalstrukturen, vilket kommer leda till ett förbättrat kassaflöde samt stärkta nyckeltal

## Framåtblick

Turbulensen i omvärlden påverkar marknadsröntorna och skapar osäkerhet kring makromiljön framåt. Finansieringsmarknaden bedömer Genova dock som fortsatt stabil och aktiviteten i fastighetsmarknaden ser inte ut att avmattas. Genova har de senaste 24 månaderna avyttrat tillgångar i åtta separata transaktioner för närmare 3,3 Mdkr och samtliga försäljningar har varit i linje med eller över bokfört värde. Det signalerar en stark direktmarknad för fastigheter, vilket skapar möjligheter för Genova att fortsätta realisera värde och frigöra likviditet – och att leverera lönsam tillväxt.

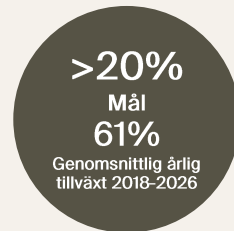
# Finansiella mål och riskbegränsningar

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 förvaltningsresultatstillväxten 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 20 procent (inklusive eventuella värdeöverföringar till aktieägarna) över en konjunkturcykel.

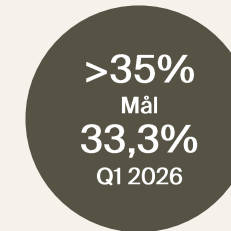


Uppnå en genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie (före utdelning) om minst 20 procent över en konjunkturcykel.

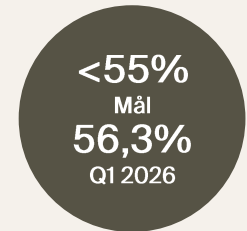
## Finansiella riskbegränsningar



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 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.

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



# Finansiell utveckling

## Resultaträkning

Mkr	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Jan-dec 2025
Hysesintäkter	143	134	514
Fastighetskostnader	-44	-40	-138
<b>Driftsöverskott</b>	<b>99</b>	<b>94</b>	<b>376</b>
Centrala administrationskostnader, fastighetsförvaltning	-8	-7	-26
Centrala administrationskostnader, projektutveckling	-9	-9	-36
Resultat från andelar i joint ventures	4	33	43
- varav värdeförändringar fastigheter	1	22	25
Finansnetto	-58	-59	-225
- varav kostnader för tomträtter	0	0	-2
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>28</b>	<b>52</b>	<b>131</b>
Resultat från nyproduktion	-	-	-
Övriga kostnader	-4	-4	-9
Värdeförändringar fastigheter	48	15	253
Värdeförändringar derivat	45	14	-10
Valutförändringar fastigheter	1	-7	-7
<b>Resultat före skatt</b>	<b>118</b>	<b>71</b>	<b>357</b>
Inkomstskatt	-28	-2	-83
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>89</b>	<b>70</b>	<b>274</b>

## Balansräkning

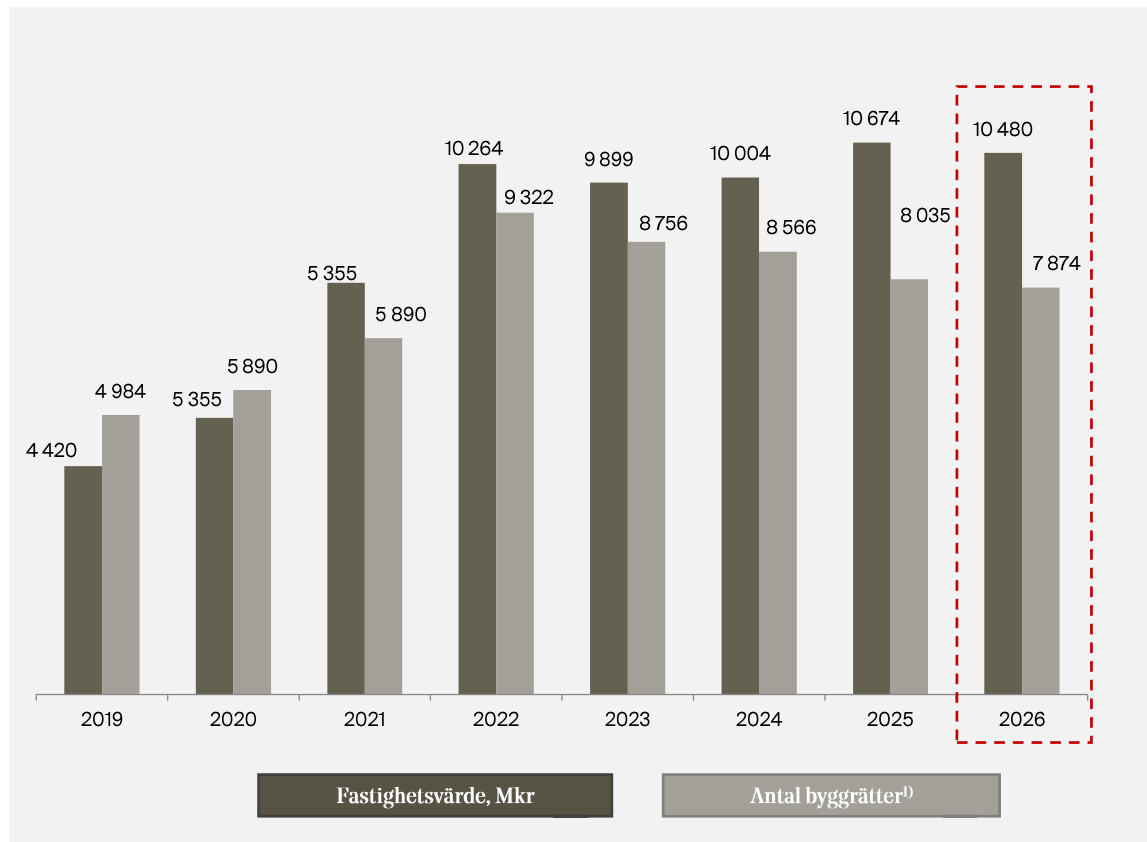
Mkr	31 Mars 2026	31 Mars 2025
Förvaltningsfastigheter	8 399	7 527
Pågående nyanläggningar	-	248
Projektfastigheter	1 924	1 610
Övriga anläggningstillgångar	1 313	1 400
Pågående bostadsprojekt	157	77
Likvida medel	174	117
Övriga omsättningstillgångar	247	219
<b>Summa tillgångar</b>	<b>12 213</b>	<b>11 197</b>
Eget kapital	4 067	4 205
Upplåning från kreditinstitut	7 056	6 056
Derivat	0	21
Uppskjutna skatteskulder	593	538
Övriga skulder	497	376
<b>Summa skulder och eget kapital</b>	<b>12 213</b>	<b>11 197</b>

## Nyckeltal

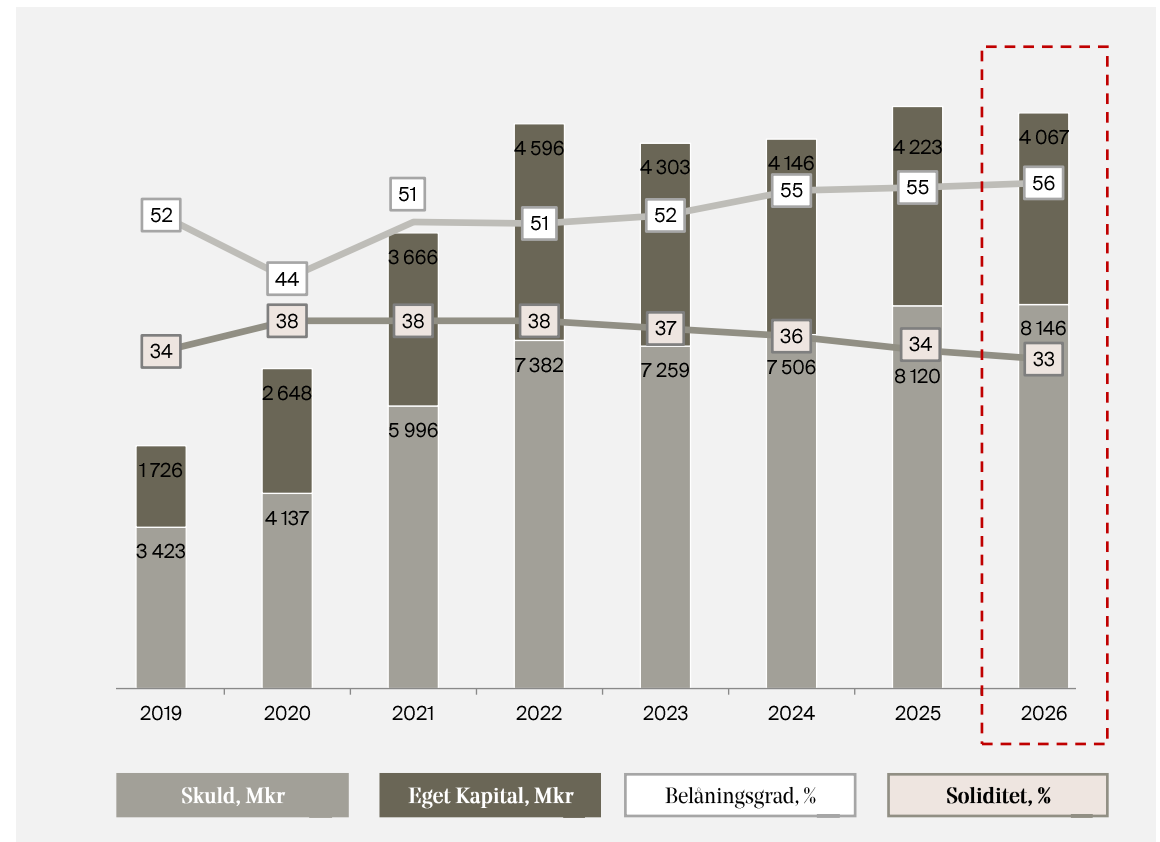
	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Jan-dec 2025
Hysesintäkter, Mkr	143	134	514
Driftsöverskott, Mkr	99	94	376
Förvaltningsresultat, Mkr	28	52	131
Förvaltningsresultat hänförligt till aktieägarna per aktie, kr	0,41	0,89	1,86
Nettoinvestering, Mkr	42	58	741
Belåningsgrad, %	56,3	53,0	55,4
Soliditet, %	33,3	37,6	34,2
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,7	1,8
Räntetäckningsgrad R12, ggr	1,8	1,8	1,8
Långsiktigt substansvärde, Mkr	4 617	4 694	4 825
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare, Mkr	3 563	3 298	3 568
Totalt antal utestående aktier, tusental	46 976	45 613	46 976
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare per aktie, kr	76,72	73,26	75,95

# Finansiell utveckling

## Fastighetsvärde och antal byggrätter



## Kapitalstruktur



1) CBRE:s marknadsvärdering per 31 mars 2026 av de framtida bedömda outnyttjade byggrätterna i Sverige som ingår i planerade projekt bedöms uppgå till cirka 5,1 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 31 mars 2026 har ett bokfört värde om cirka 3,7 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.

# Finansiell utveckling

## Finansiering i sammandrag

Räntebärande skulder  
7 056 Mkr<sup>1)</sup>

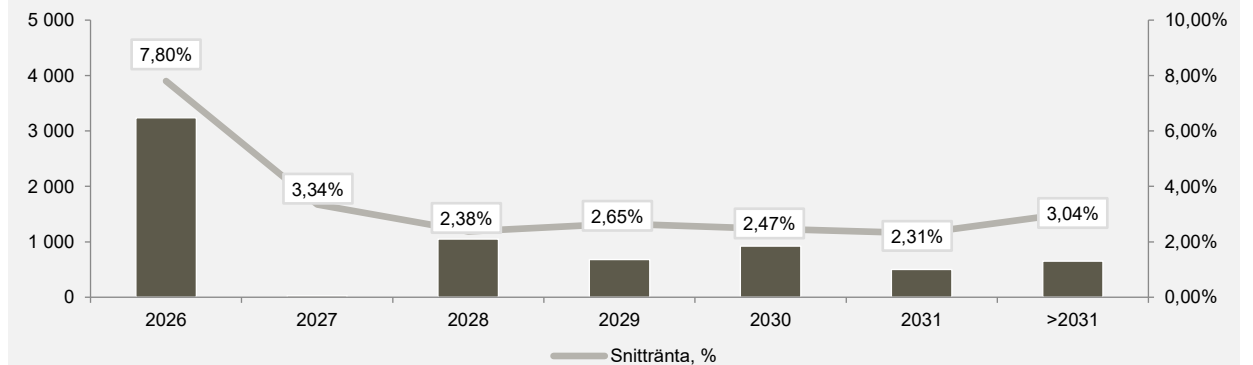
Genomsnittlig ränta<sup>2)</sup>  
4,9 %

Genomsnittlig kapitalbindningstid  
2,3 år

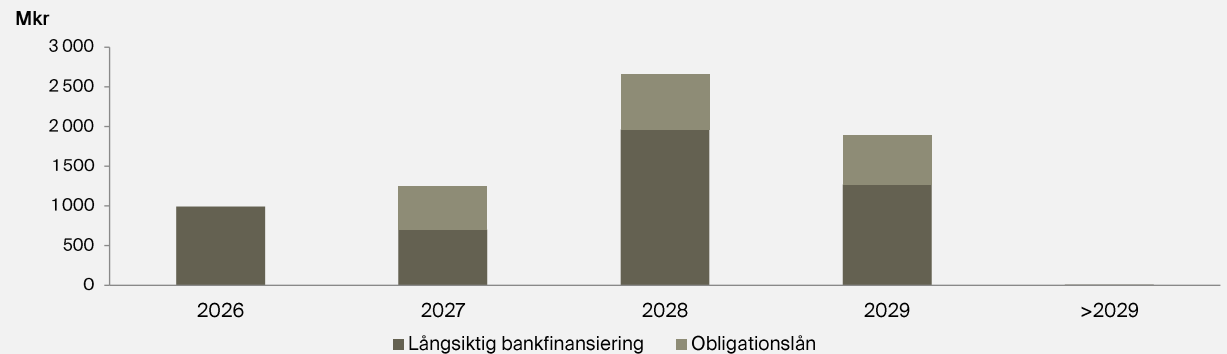
Genomsnittlig räntebindningstid  
2,4 år

Tillgänglig likviditet, inklusive byggnadskreditiv  
735 Mkr

## Ränteförfall



## Kreditförfall



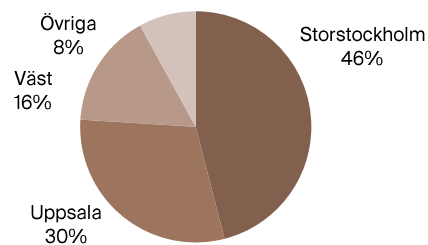
1) 700 Mkr avser obligation med kreditmarginal 4,30 procent, 550 Mkr avser obligation med kreditmarginal 4,15 procent samt 620 Mkr avser obligationer med kreditmarginal 3,75 procent. 2) Genomsnittlig räntenivå är beräknad utifrån aktuella nivåer på dagsbasis per den 31 mars 2026 och beaktar ej genomsnitt över hela perioden.

# Fastighetsbeståndet

Fastigheter under förvaltning	Antal fastigheter	Uthyrbar yta	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Uthyrningsgrad	Kontrakterad årshyra <sup>2</sup>	Fastighetskostnader		Driftöverskott	
		Tkvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm			%	Mkr	Mkr	kr/kvm
<b>Per fastighetskategori<sup>1</sup></b>												
Kommersiella fastigheter	47	203	4 185	20 653	312	1 540	90	282	-72	-355	210	1 034
Samhällsfastigheter <sup>3</sup>	32	151	4 214	27 973	285	1 894	94	270	-66	-436	204	1 354
<b>Summa per fastighetskategori</b>	<b>79</b>	<b>353</b>	<b>8 399</b>	<b>23 774</b>	<b>597</b>	<b>1 691</b>	<b>92</b>	<b>551</b>	<b>-138</b>	<b>-390</b>	<b>414</b>	<b>1 171</b>
<b>Per geografi</b>												
Storstockholm	34	146	3 834	26 293	264	1 810	93	244	-60	-408	185	1 266
Uppsala	16	86	2 517	29 317	165	1 918	90	150	-37	-435	113	1 313
Väst	23	89	1 342	15 165	110	1 245	96	105	-23	-255	83	933
Övrigt	6	33	705	21 324	59	1 772	88	52	-18	-551	34	1 014
<b>Summa per geografi</b>	<b>79</b>	<b>353</b>	<b>8 399</b>	<b>23 774</b>	<b>597</b>	<b>1 691</b>	<b>92</b>	<b>551</b>	<b>-138</b>	<b>-390</b>	<b>414</b>	<b>1 171</b>
Pågående byggnation				-								
Planerade projekt				1 924								
Pågående bostadsprojekt				157								
<b>Totalt enligt balansräkning</b>				<b>10 480</b>								
Fastigheter ägda via JV				1 500								

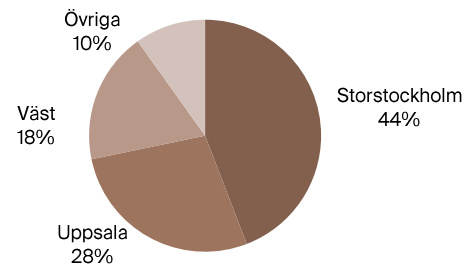
## Fastighetsvärde förvaltningsfastigheter

Totalt fastighetsvärde: 8 399 Mkr



## Hyresvärde

Totalt hyresvärde: 597 Mkr



## Bedömd intjäningsförmåga per 31 Mars 2026

(Mkr)	Förvaltningsfastigheter	Pågående byggnation	Summa
Hyresvärde	597	-	597
Vakans	-46	-	-46
<b>Hyresintäkter</b>	<b>551</b>	<b>-</b>	<b>551</b>
Fastighetskostnader	-138	-	-138
<b>Driftöverskott</b>	<b>414</b>	<b>-</b>	<b>414</b>

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 <sup>1</sup>		Hyresvärde		Investering, Mkr		Bokfört värde <sup>2</sup>
						Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad	Mkr
Viby, Etapp 1 <sup>3</sup>	Upplands-bro	Hyresbostäder	Q2 2025	Q4 2027	134	9 059	845	533	53 769	28	2 821	406	113	48
Viby, Etapp 1 <sup>3</sup>	Upplands-bro	Samhällsfastigheter	Q2 2025	Q3 2027	-	-	3 178	171	53 816	9	2 983	129	43	12
Brf Ankaret <sup>4</sup>	Varberg	Bostadsrätter	Q1 2025	Q3 2026	45	3 311	-	214	31 532	-	-	168	157	157
<b>Summa pågående byggnationer</b>					<b>179</b>	<b>12 370</b>	<b>4 022</b>	<b>918</b>	<b>55 992</b>	<b>37</b>	<b>2 283</b>	<b>704</b>	<b>312</b>	<b>217</b>

## Planerade projekt

Per kategori	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde <sup>1</sup>		Hyresvärde		Investering, Mkr		Bokfört värde <sup>2</sup>
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad	Mkr
Hyresbostäder	5 427	302 521	-	15 096	49 902	791	2 613	12 320	1 144	1 188
Samhällsfastigheter	80	-	13 646	636	46 586	38	2 763	536	45	45
Kommersiella fastigheter	-	-	7 818	274	35 010	17	2 170	250	68	68
Bostadsrätter	2 189	152 516	-	9 116	59 767	-	-	7 348	585	623
<b>Summa per kategori</b>	<b>7 695</b>	<b>455 037</b>	<b>21 464</b>	<b>25 121</b>	<b>52 720</b>	<b>845</b>	<b>2 609</b>	<b>20 454</b>	<b>1 842</b>	<b>1 924</b>

Per geografi	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde <sup>1</sup>		Hyresvärde		Investering, Mkr		Bokfört värde <sup>2</sup>
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad	Mkr
Storstockholm	4 086	245 731	14 406	14 546	55 917	458	2 793	11 475	1 008	1 086
Uppsala	1 302	69 270	6 020	3 544	47 066	152	2 620	3 036	237	237
Väst	1 743	114 472	1 038	5 900	51 074	178	2 242	4 950	446	446
Övrigt	565	25 565	-	1 132	44 282	58	2 534	993	150	155
<b>Summa per geografi</b>	<b>7 695</b>	<b>455 037</b>	<b>21 464</b>	<b>25 121</b>	<b>52 720</b>	<b>845</b>	<b>2 609</b>	<b>20 454</b>	<b>1 842</b>	<b>1 924</b>

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 projektets 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. 1 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.

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.