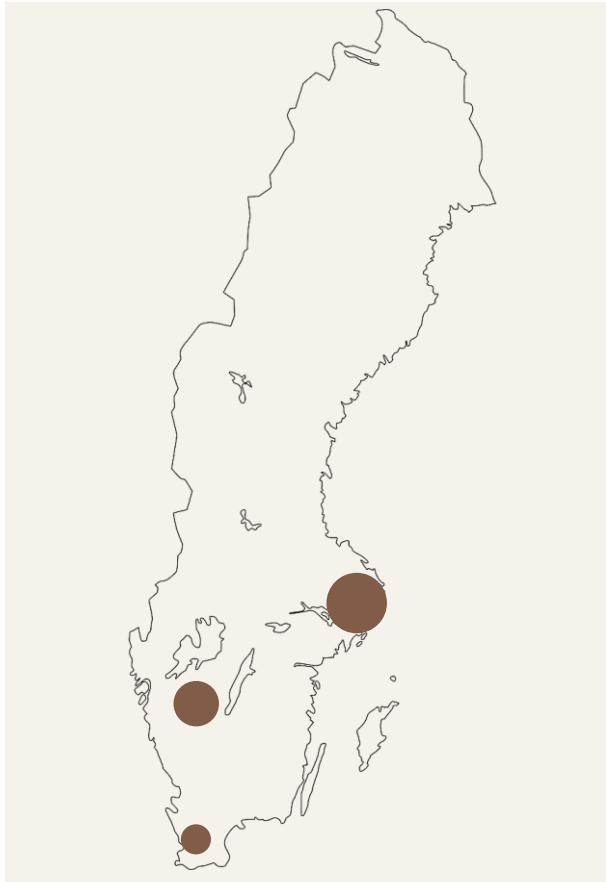


G E N O V A

Bolagspresentation
Q3 2025

Genova per Q3 2025

Geografiskt fokus



Översikt

9,8 Mdkr¹⁾
Fastighetsvärde

336 Tkvm
Uthyrbar yta

384 Mkr²⁾
Driftsöverskott

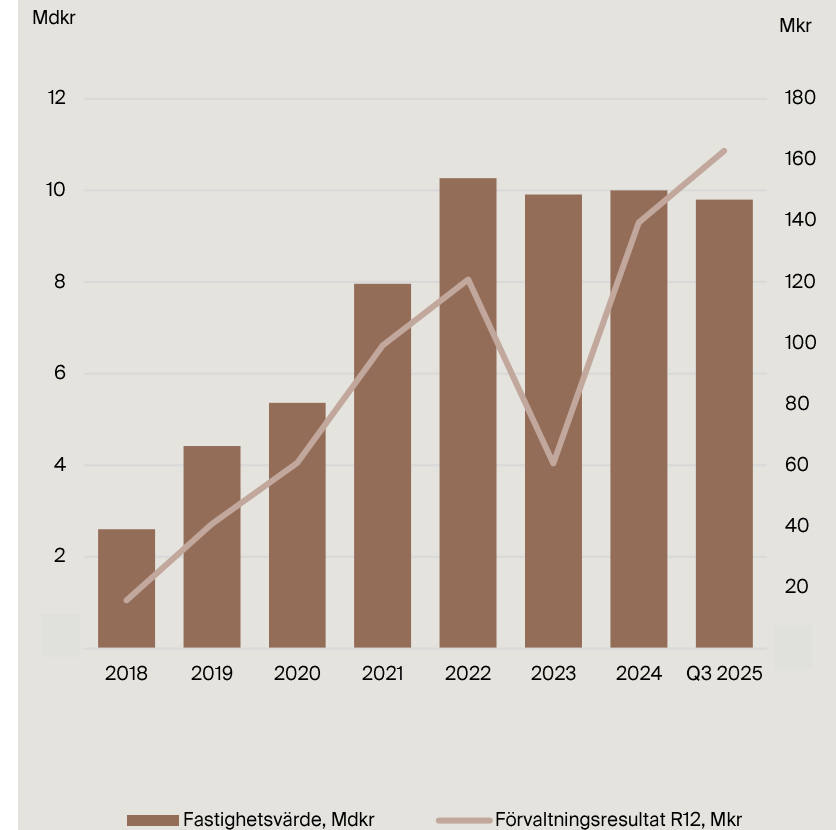
3 396 Mkr
Långsiktigt substansvärde
stamaktier
Motsvarande **74,45** kr/aktie

1,2 Mdr³⁾
Övervärde
byggrättsportfölj

171 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

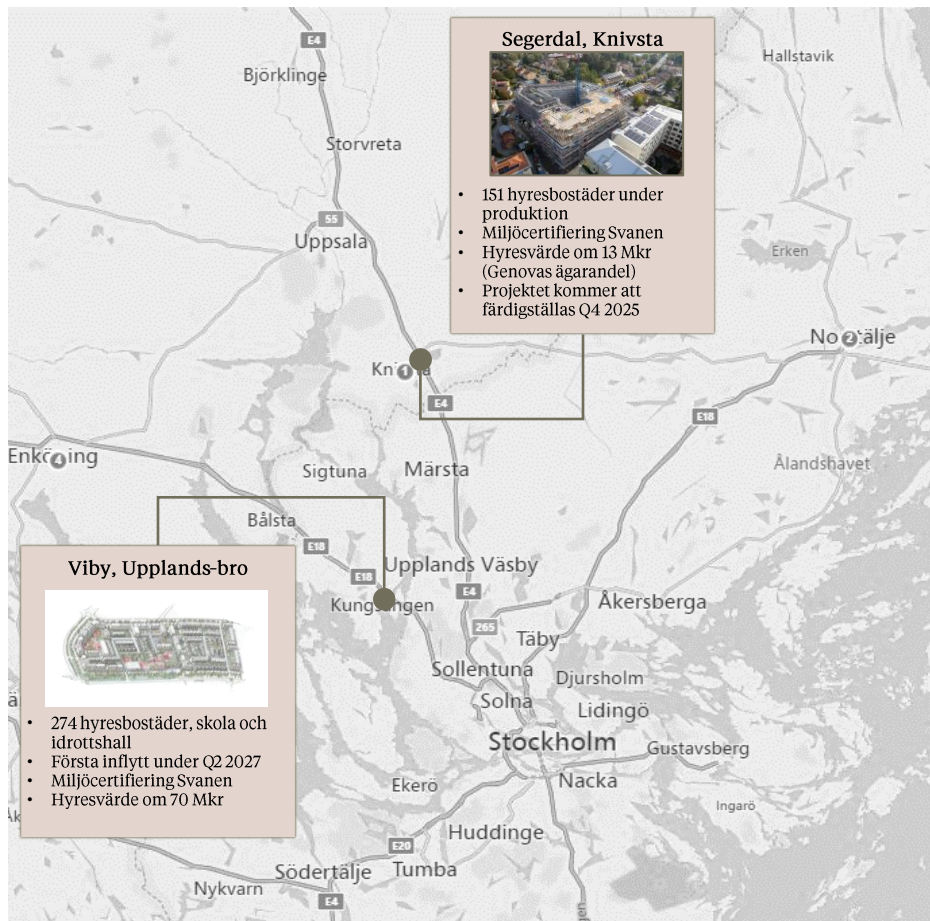


1) Varav pågående byggnation, planerade projekt och pågående bostadsprojekt om 2 142 Mkr. 2) Nuvarande intjäningskapacitet. 3) Reflekteras ej i balansräkningen, motsvarande cirka 26 kr per aktie.

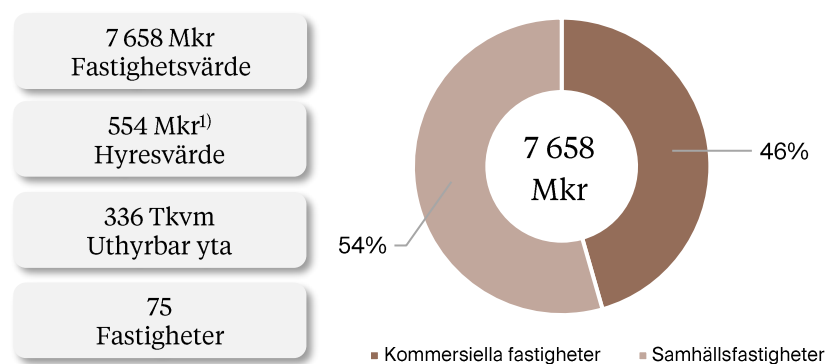
Genova per Q3 2025



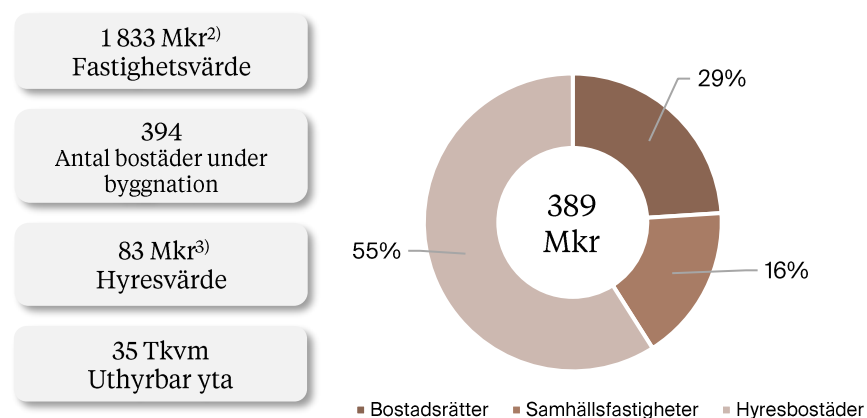
Pågående projekt



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

Stabil resultatutveckling

- Förvaltningsresultatet för perioden ökade med 27 procent till 107 Mkr och per aktie steg förvaltningsresultatet med 173 procent till 1,57 kr. För kvartalet ökade förvaltningsresultatet per aktie med 58 procent till 0,30 kr, främst som en effekt av återköp av hybridobligationer. Substansvärdet per aktie ökade under perioden med 3 procent till 74,45 kronor. Genovas mix av hyresgäster med hög andel bostäder, offentligt finansierade verksamheter och dagligvaruhandel fortsätter att bidra till stabilitet oavsett marknad.

Väsentliga händelser

- Under tredje kvartalet förvärvade Genova K2A:s 30-procentiga andel i projektet, baserat på ett underliggande fastighetsvärde om 650 Mkr. Med ett genomsnittligt ingångsvärde om 90 Mkr och nedlagda kostnader om 150 Mkr, har projektet genererat en betydande värdeökning sedan Genovas initiala förvärv år 2014. Likviden om 93 Mkr, netto efter reglering av fordringar och skulder, kommer att erläggas vid fyra tillfällen under perioden 2025-2028. En första betalning om 30 Mkr har erlagts under kvartalet.
- I augusti emitterade Genova framgångsrikt 325 Mkr i gröna obligationer under ett ramverk om totalt 750 Mkr med slutligt förfall 2029. Den rörliga räntan blev 3m Stibor + 375 baspunkter och kreditmarginalen var den lägsta Genova någonsin emitterat nya obligationer på.
- Efter periodens utgång ingick Genova avtal med Landia om att förvärva fastighetsportfölj i Stockholmsregionen bestående av fem fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 634 Mkr före avdrag för latent skatt. Förvärvet bedöms stärka Genovas förvaltningsresultat per aktie med cirka 20 procent och skapar förutsättningar för tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie. Finansieringen är en kombination av banklån, tillgängliga likvida medel samt en nyemission av stamaktier i Genova till Landia om cirka 101 Mkr till en teckningskurs om 74,14 kronor per aktie, motsvarande en premie om 94,10 procent i förhållande till aktuell aktiekurs.
- Vidare har Genova ingått en avsiktsförklaring om ett tilläggsförvärv av tre fastigheter i Stockholmsregionen med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 600 Mkr. Förvärven stärker Genovas närvaro i attraktiva lägen på huvudmarknaderna med stabila hyresgäster med lång återstående kontraktstid inom verksamheter såsom life science, laboratorie- och forskningsverksamhet, hotell, samhällsservice, kontor och lager.



Laboratoriet 1, Solna

Fokus 2025

Hög aktivitet

- I Genovas pågående stadsutvecklingsprojekt Viby i Upplands-Bro byggstartades första etappen omfattande bostäder, skola, livsmedelsbutik och servicelokaler. Den långsiktiga strategin är att fortsätta driva stads- och projektutveckling i tidiga skeden där efterfrågan är god och lönsamheten tydlig. Inriktningen framgent för Genova är att i högre grad dela risk i genomförandet av större stadsutvecklingsprojekt med kapitalstarka partners, vilket frigör likviditet och skapar möjligheter att fortsätta skapa värde genom investeringar i förvärv och projekt.
- Genova fortsatte under kvartalet att arbeta med att sänka finansieringskostnaderna, vilket successivt kommer få positivt genomslag i kassaflödet och nyckeltalen. I augusti emitterade Genova ett grönt obligationslån om 325 Mkr med nytt slutligt förfall i September 2029 och med en kreditmarginal om 375 räntepunkter, den lägsta kreditmarginal Genova emitterat på. Snitträntan inklusive byggkreditiv minskade något under kvartalet till 4,86 procent. Vidare avser bolaget att under fjärde kvartalet återköpa hybridobligationer med förfall 2026, vilket kommer bidra till lägre finansiella kostnader.
- Efter periodens slut har Genova genomfört förvärv och ingått avsiktsförklaring om förvärv som leder till en betydande positiv resultatpåverkan och bibehållen stabil balansräkning. Förvärvet avser en fastighetsportfölj i Stockholmsregionen för 634 Mkr som beräknas stärka förvaltningsresultat per aktie med cirka 20 procent och skapar förutsättningar för tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie. Samtidigt har vi ingått en avsiktsförklaring om förvärv av ytterligare tre fastigheter i Stockholmsregionen för cirka 600 Mkr. En transaktion som stärker kassaflödet och närvaron i Genovas huvudmarknader.
- Under kvartalet har arbetet fortsatt för att minska energianvändningen i fastighetsbeståndet med 25 % till 2030. Energifärdplanen som togs fram tidigare har nu implementerats, och de första aktiviteterna har startat inom ett utvalt fokusbestånd med stor besparingspotential. Två pilotprojekt pågår för att utveckla metoder för inventering och åtgärdsplaner på byggnadsnivå. Samtidigt har energiuppföljningssystemet börjat införas för att förbättra mätning och analys av energianvändningen. Bolaget har också färdigställt sitt hållbarhetsprogram, som ska gälla för alla utvecklings- och byggprojekt och fastställer gränsvärden för klimatutsläpp i nyproduktion. Dessutom har en ny version av leverantörernas uppförandekod tagits fram med högre krav och tydligare processer för social hållbarhet och riskuppföljning.

Framåtblick

- Omvärldsförutsättningarna är relativt oförändrade sedan tidigare rapportering under andra kvartalet. Genova noterar ett osäkert makroläge men en tilltagande aktivitet i transaktionsmarknaden och god finansieringsmarknad, både gällande bank- och kapitalmarknad. Detta skapar goda förutsättningar för Genova att genomföra ytterligare värdeskapande affärer och att realisera värden i befintlig balansräkning.

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

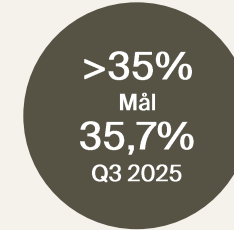


Uppnå en genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie (före utdelning) om minst 20 procent över en konjunkturcykel.

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 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.

Under perioden utbetalades 20 Mkr till stamaktieägarna.

Finansiell utveckling

Resultaträkning

Mkr	Jan-sep 2025	Jan-sep 2024	Okt 2024- Sep 2025
Hysesintäkter	386	383	511
Fastighetskostnader	-98	-100	-138
Driftsöverskott	288	283	374
Centrala administrationskostnader, fastighetsförvaltning	-21	-17	-26
Centrala administrationskostnader, projektutveckling	-28	-28	-37
Resultat från andelar i joint ventures	39	10	76
- varav värdeförändringar fastigheter	25	-1	49
Finansnetto	-170	-164	-224
Förvaltningsresultat	107	84	163
Resultat från nyproduktion	-1	-	-
Övriga rörelseintäkter	-	-	-
Övriga kostnader	-7	-4	-11
Värdeförändringar fastigheter	114	4	182
Värdeförändringar derivat	-35	-64	43
Valutförändringar fastigheter	-4	1	-4
Resultat före skatt	175	21	373
Inkomstskatt	-32	-11	-82
Summa totalresultat för perioden	144	9	291

Nyckeltal

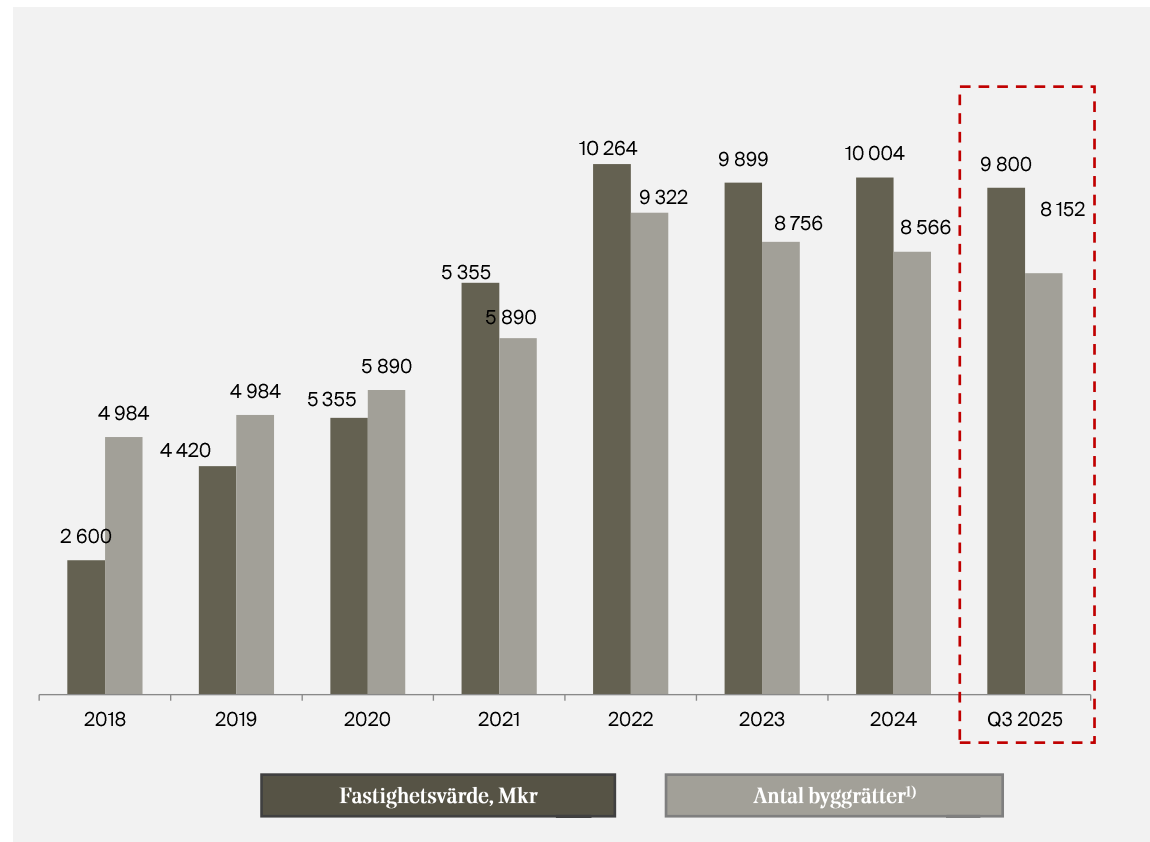
	Jan-Sep 2025	Jan-Sep 2024	Okt 2024 - Sep 2025
Hysesintäkter, Mkr	386	383	511
Driftsöverskott, Mkr	288	283	374
Förvaltningsresultat, Mkr	107	84	163
Förvaltningsresultat hänförligt till aktieägarna per aktie, kr	1,57	0,58	2,55
Nettoinvestering, Mkr	116	280	549
Belåningsgrad, %	54,6	51,7	54,6
Soliditet, %	35,7	36,6	35,7
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,8	1,8
Räntetäckningsgrad R12, ggr	1,8	1,8	1,8
Långsiktigt substansvärde, Mkr	4 670	4 648	4 670
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare, Mkr	3 396	3 250	3 396
Totalt antal utestående aktier, tusental	45 613	45 613	45 613
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare per aktie, kr	74,45	71,24	74,45

Balansräkning

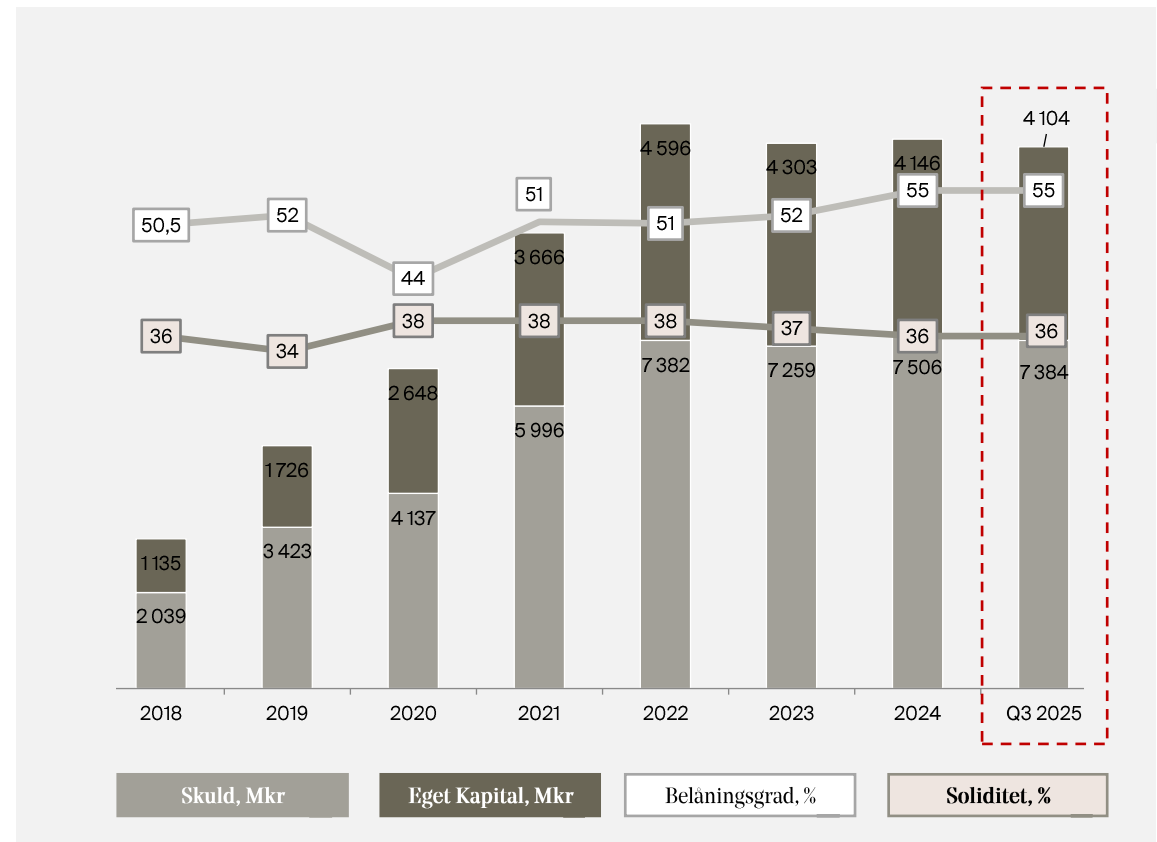
Mkr	30 Sep 2025	30 Sep 2024
Förvaltningsfastigheter	7 658	7 016
Pågående nyanläggningar	275	894
Projektfastigheter	1 748	1 611
Övriga anläggningstillgångar	1 369	1 235
Pågående bostadsprojekt	119	-
Likvida medel	131	243
Övriga omsättningstillgångar	188	219
Summa tillgångar	11 488	11 218
Eget kapital	4 104	4 110
Räntebärande skulder	6 409	6 041
Derivat	70	113
Uppskjutna skatteskulder	565	502
Övriga skulder	340	453
Summa skulder och eget kapital	11 488	11 218

Finansiell utveckling

Fastighetsvärde och antal byggrätter



Kapitalstruktur



1) CBRE:s marknadsvärdering per 30 september 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 rivas vid utnyttjande av de planerade outnyttjade byggrätterna, samt upparbetad investering för planerade projekt per 30 September 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
6 409 Mkr¹⁾

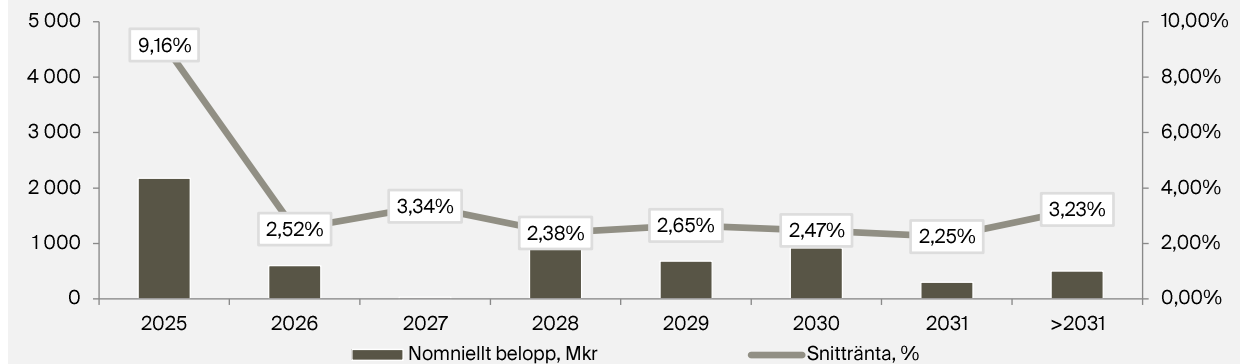
Genomsnittlig ränta²⁾
4,8 %

Genomsnittlig kapitalbindningstid
2,5 år

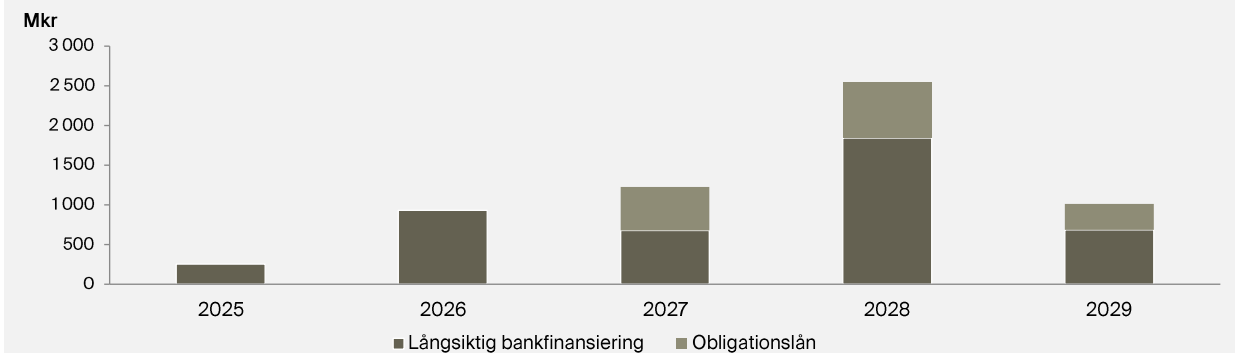
Genomsnittlig räntebindningstid
2,7 år

Tillgänglig likviditet, inklusive byggnadskreditiv
1 474 Mkr

Ränteförfall



Kreditförfall



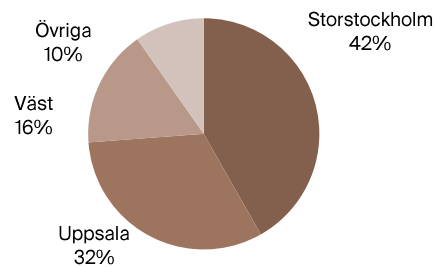
1) 700 Mkr avser obligation med kreditmarginal 4,30 procent, 550 Mkr avser obligation med kreditmarginal 4,15 procent samt 325 Mkr avser obligationer med kreditmarginal 3,75 procent. 2) Genomsnittlig räntenivå är beräknad utifrån aktuella nivåer på dagsbasis per den 30 september 2025 och beaktar ej genomsnitt 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	3 506	19 053	272	1 480	90	244	-67	-365	177	961
Samhällsfastigheter ³	30	150	4 151	27 236	281	1 845	95	267	-61	-399	207	1 356
Summa per fastighetskategori	75	336	7 658	22 760	554	1 645	92	512	-128	-380	384	1 140
Per geografi												
Storstockholm	30	131	3 193	24 432	226	1 731	91	207	-53	-409	153	1 174
Uppsala	15	84	2 463	29 208	160	1 902	94	150	-38	-446	113	1 338
Väst	23	85	1 250	14 752	104	1 233	94	199	-21	-244	78	919
Övrigt	7	37	751	20 471	62	1 702	89	56	-16	-443	39	1 073
Summa per geografi	75	336	7 658	22 760	554	1 645	92	512	-128	-380	384	1 140
Pågående byggnation			275									
Planerade projekt			1 748									
Pågående bostadsprojekt			119									
Totalt enligt balansräkning			9 800									
Fastigheter ägda via JV			1 685									

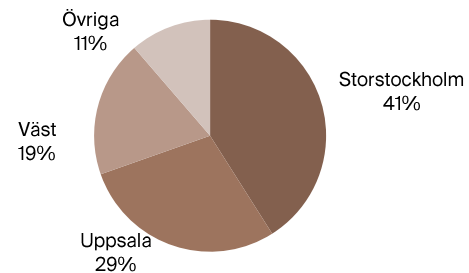
Fastighetsvärde förvaltningsfastigheter

Totalt fastighetsvärde: 7 658 Mkr



Hyresvärde

Totalt hyresvärde: 554 Mkr



Bedömd intjäningsförmåga per 30 September 2025

(Mkr)	Förvaltningsfastigheter	Pågående byggnation	Summa
Hyresvärde	554	70	624
Vakans	-42	-	-42
Hyresintäkter	512	65	582
Fastighetskostnader	-128	-8	-136
Driftöverskott	384	57	446

1) Baserat på fastighetens huvudsakliga användning. 2) Ej beaktat avtagande hyresrabatter med ett aktuellt årsvärde på cirka 11 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	Q1 2025/Q4 2025	75	4 744	208	241	48 566	13	2 637	240	230	-
Viby, Etapp 1	Upplands-bro	Hyresbostäder	Q2 2025	Q2 2027	274	18 118	1 689	1 041	52 557	52	2 647	770	86	208
Viby, Etapp 1	Upplands-bro	Samhällsfastigheter	Q2 2025	Q2 2027	-	-	6 584	337	51 185	18	2 681	254	27	67
Brf Ankaret ³	Varberg	Bostadsrätter	Q2 2025	Q3 2026	45	3 311	-	214	64 729	-	-	171	114	114
Summa pågående byggnationer					394	26 173	8 481	1 833	52 889	83	2 399	1 434	457	389

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	295 424	-	14 636	49 541	737	2 494	11 824	944	989
Samhällsfastigheter	80	-	13 646	636	46 586	35	2 544	532	42	42
Kommersiella fastigheter	-	-	12 440	390	31 389	25	2 015	354	89	89
Bostadsrätter	2 210	154 829	-	9 257	59 789	-	-	7 425	590	628
Summa per kategori	7 758	450 253	26 086	24 919	52 314	796	2 477	20 135	1 665	1 748

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	908	986
Uppsala	1 634	78 845	6 470	3 979	46 642	165	2 426	3 405	210	210
Väst	1 743	114 472	3 544	5 944	50 368	181	2 213	4 984	433	433
Övrigt	565	26 335	-	1 166	44 274	57	2 417	1 020	114	119
Summa per geografi	7 758	450 253	26 086	24 919	52 314	796	2 477	20 135	1 665	1 748

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 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.