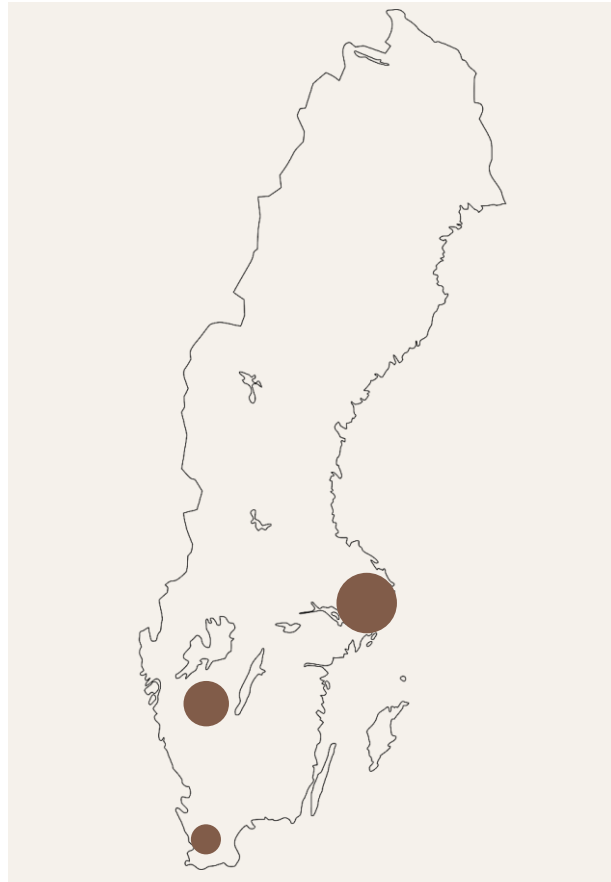


G E N O V A

Bolagspresentation
Q4 2025

Genova per Q4 2025

Geografiskt fokus



Översikt

10,7 Mdkr¹⁾
Fastighetsvärde

351 Tkvm
Uthyrbar yta

408 Mkr²⁾
Driftsöverskott

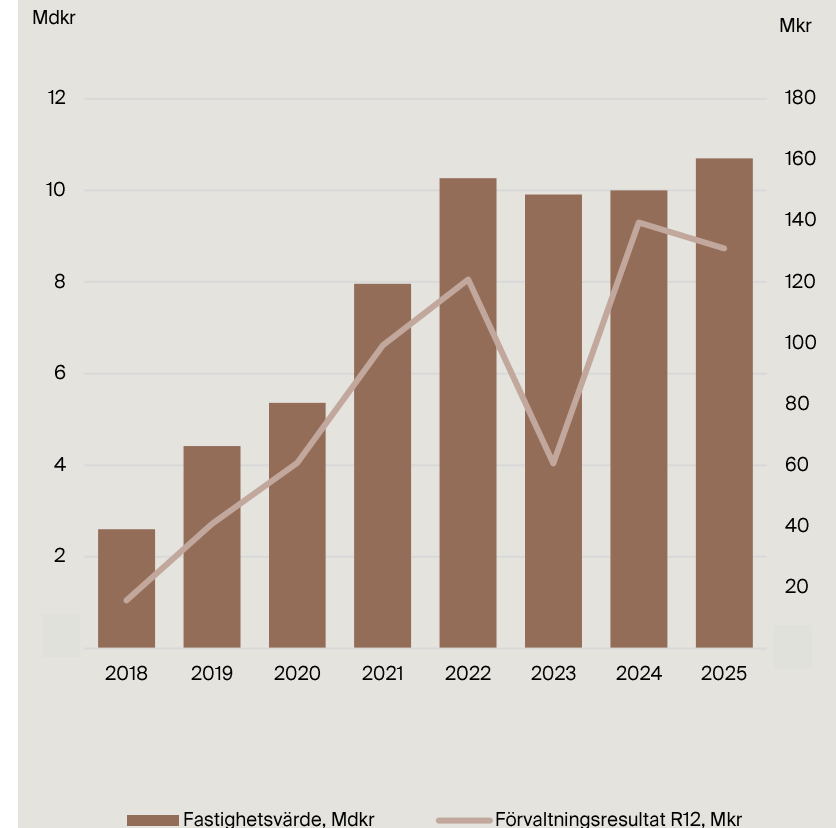
3 568 Mkr
Långsiktigt substansvärde
hänförligt aktieägare
Motsvarande 75,95 kr/aktie

1,5 Mdr³⁾
Övervärde
byggrättsportfölj

179Mkr
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 2 372 Mkr. 2) Nuvarande intjäningskapacitet. 3) Reflekteras ej i balansräkningen, motsvarande cirka 33 kr per aktie.

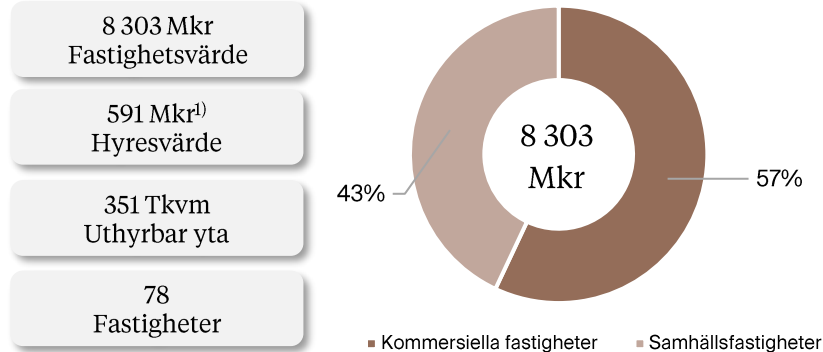
Genova per Q4 2025



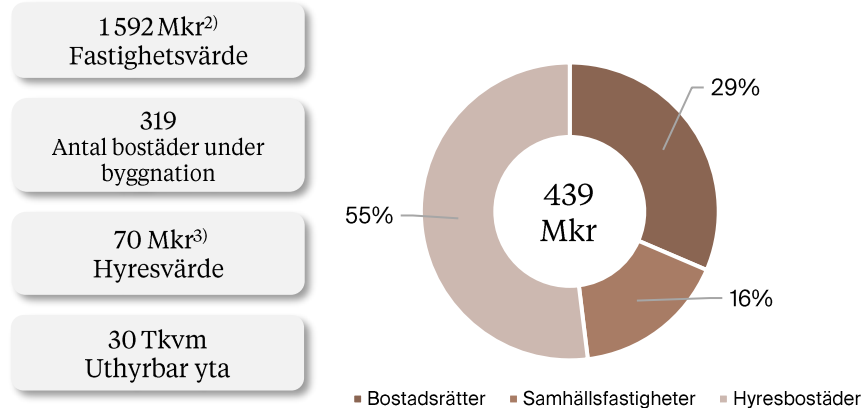
Pågående projekt



Förvaltningsfastigheter



Pågående byggnation



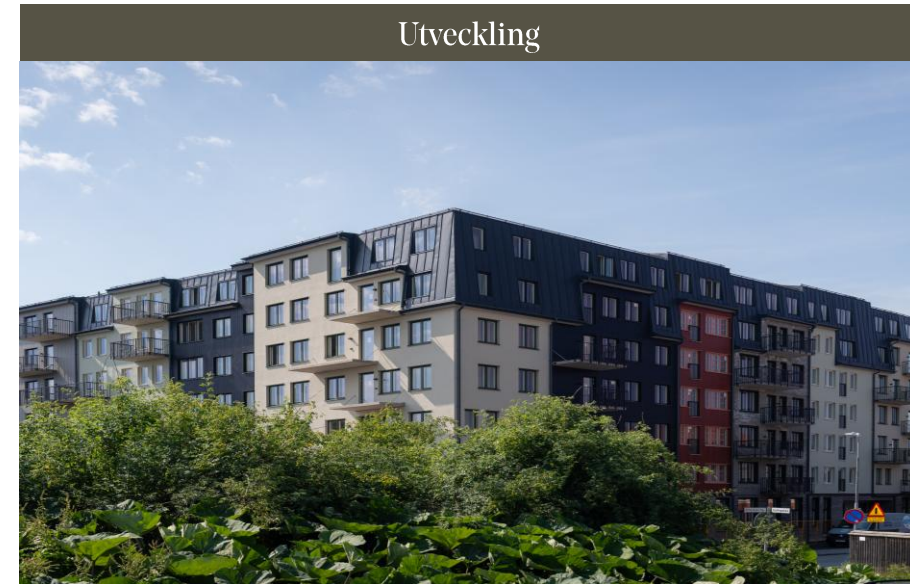
1) Nuvarande intjäningskapacitet. 2) Bedömt fastighetsvärde vid färdigställande av pågående byggnationer. 3) Inklusive delägda projekt.

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.
- 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

Årets resultatutveckling

- Årets resultat uppgick till 274 Mkr (157), en ökning med 75 procent, motsvarande 4,99 kr (1,92) per aktie. Förvaltningsresultatet per aktie uppgick till 1,86 kr (1,55), en ökning med 20 procent. Ökningen förklaras främst av lägre räntebetalningar på hybridobligationer som minskat till -46 Mkr (-70).

Väsentliga händelser under året

- Genova avtalade tillsammans med Redito via ett samägt joint venture om att avyttra fastigheterna Gredelby 21:1 och Gredelby 21:6 i centrala Knivsta till ett underliggande fastighetsvärde om 875 Mkr före avdrag för latent skatt. Försäljningspriset översteg bokförda värden och stärker Genovas likviditet med cirka 120 Mkr. Frånträdet genomfördes i december varpå Genova erhöll utdelning om cirka 50 Mkr från det gemensamägda bolaget. Efter årets utgång har ytterligare 62 Mkr erhållits i utdelning från det gemensamägda bolaget.
- I oktober ingick Genova avtal med Landia om att förvärva en attraktiv 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. Fastighetsportföljen tillträdde i december.
- Finansieringen av förvärvet från Landia utgjordes av 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 den volymviktade genomsnittskursen för Genovas aktier på Nasdaq Stockholm under perioden 13–20 oktober 2025.
- I november avyttrade och frånträdde Genova fastigheten Mackmyra 20:18 i Gävle. Avyttringen skedde till ett underliggande fastighetsvärde om 68 Mkr före avdrag för latent skatt. Försäljningspriset översteg bokfört värde med 3 procent. Genom affären frigjordes likviditet om cirka 41 Mkr.
- I december förvärvade och tillträdde Genova en majoritetsandel av bolaget Exnord Tappsund AB som äger fastigheten Tappsund 1:71 i Ekerö centrum. Köpeskillingen för aktierna uppgick till cirka 21 Mkr.

- Genova förstärkte sitt hållbarhetsarbete genom att teckna hållbarhetslänkad finansiering med Swedbank avseende både befintlig och ny finansiering. Avtalen är kopplade till koncernens övergripande mål att minska energiförbrukningen i förvaltningsbeståndet, reducera klimatpåverkan i nyproduktion samt att förebygga klimatrisker. Om målen uppfylls sänks kreditmarginalen på lånen. Av det totala beloppet om 2,8 Mdkr avsåg cirka 2,4 Mdkr befintliga låneavtal.
- I oktober emitterade Genova framgångsrikt gröna seniora icke säkerställda obligationer om 95 Mkr till ett pris motsvarande 3m Stibor + 375 räntepunkter med löptid till 3 september 2029 under sitt gröna obligationsramverk om totalt 750 Mkr. Samtidigt återköptes hybridobligationer om 61,25 Mkr, vilket bidrar till att stärka vinst per aktie.
- I december återköptes samtliga konvertibler om 200 Mkr och har i samband med det upphört att gälla. Samtidigt emitterades ytterligare gröna obligationer om 200 Mkr till ett pris motsvarande 3m Stibor + 360 räntepunkter och med slutligt förfall i september 2029. Syftet med obligationsemissionen är att skapa ytterligare värde för aktieägarna genom att, på nära skuld- och ränteneutral basis, återköpa konvertibler, vilka hade kunnat resultera i en framtida utspädning för aktieägarna om cirka 8 procent.

Händelser efter årets utgång

- I januari 2026 inledde Genova ett återköpsprogram av egna aktier, baserat på årsstämman bemyndigande 2025. Programmet, som startade den 13 januari 2026 och pågår till årsstämman 2026, syftar till att optimera kapitalstrukturen och stärka värdeskapandet per aktie.
- I januari 2026 meddelade bolaget sin avsikt att lösa in dess utestående hybridobligationer. Avstämningsdagen för inlösen är den 26 februari 2026 och likviddagen för inlösen är den 5 mars 2026. Det nominella beloppet som inte innehas av Genova uppgår till 195 Mkr. Hybridobligationerna kommer i samband med inlösen att avnoteras från Nasdaq Stockholm.

2025 och framåtblickande

Förvaltning – positiv utveckling och ökad aktivitet

Genovas affärsmodell, som kombinerar stabila kassaflöden från förvaltningsfastigheter med investeringar i värdeskapande utveckling, ger bolaget möjlighet att skapa kassaflöden och lönsamhet på både kort och lång sikt. Fastighetsförvaltningen utvecklades positivt under året med starkt driftöverskott. Genovas mix av hyresgäster med hög andel bostäder, offentligt finansierade verksamheter och dagligvaruhandel fortsätter att bidra till stabilitet.

Under årets avslutande kvartal noterade Genova en tilltagande aktivitet i uthyrningsverksamheter med allt fler hyresgästdialoger. Den ekonomiska uthyrningsgraden låg under kvartalet oförändrat på 92 procent samtidigt som den genomsnittliga återstående avtalslängden ökade till 4,8 år jämfört med 4,3 år vid kvartalets början.

I oktober kompletterade Genova förvaltningsportföljen med attraktiva fastigheter i Stockholmsregionen för 634 Mkr som leder till en betydande positiv resultatpåverkan och bibehållen stabil balansräkning. Samtidigt ingick Genova en avsiktsförklaring om förvärv av ytterligare tre fastigheter i Stockholmsregionen för cirka 600 Mkr. Affären stärker både kassaflödet och vinst per aktie med omgående effekt.

Utveckling – Värdeskapande investeringar

En stor del av Genovas värdeskapande historiskt kommer från utveckling av byggrätter för egna projekt eller avyttring. Genovas pågående stadsutvecklingsprojekt Viby i Upplands-Bro är ett exempel på detta. Under året startade första etappen med byggnation av redan fullt uthyrda lokaler för skola, livsmedelsbutik, idrottshall samt bostäder.

Genovas långsiktiga strategi är att fortsätta driva byggrätts- och projektutveckling i tidiga skeden på egna fastigheter och platser där bolaget ser god efterfrågan och tydlig lönsamhet. Genom partnerskap med kapitalstarka aktörer kan Genova frigöra likviditet för nya investeringar i välvärdande fastigheter och projekt. Ett ytterligare bevis på värdeskapandet i Genovas utvecklingsverksamhet är avyttringen för 875 Mkr av två nyproducerade fastigheter i Knivsta genom ett joint venture med Redito. Affären som genomfördes i december 2025 stärkte Genovas balansräkning och frigjorde betydande likviditet.

Fokus på finansiering

Genova har under 2025 arbetat med att optimera finansieringen genom en rad åtgärder, vilket lett till markant minskade finansieringskostnader, förlängd kapitalbindning och ökad andel hållbarhetslänkad finansiering. Bland annat tecknades avtal om hållbarhetslänkad refinansiering om 2,8 Mdkr och emission av gröna obligationer till attraktiva nivåer. Årets insatser i kombination med lägre marknadsräntor kommer successivt få ytterligare genomslag i kassaflöde och Genovas nyckeltal under det kommande året.

Under 2025 och inledningen av 2026 har Genova återköpt samtliga konvertibler och merparten av utestående hybridobligationer. Efter årsskiftet inleddes därtill ett återköpsprogram av egna aktier, en tydlig signal om egen tilltro till Genovas framtid. Man har även beslutat att lösa in hybridobligationen under 2026, vilket ytterligare stärker vinst per aktie.

God resultatutveckling och starkt driftöverskott

Efter ett år av tydligt lönsamhetsfokus inom alla delar av verksamheten redovisar Genova en ökning i förvaltningsresultat per aktie med 20 procent till 1,86 kr för helåret. För det fjärde kvartalet minskade dock förvaltningsresultatet per aktie från 0,98 kr till 0,28 kr, som en effekt främst av högre värdeförändringar på fastigheter i joint ventures och intressebolag under jämförelseperioden. Substansvärdet hänförligt aktieägare ökade under året med 9 procent till 75,95 kr.

Framåtblick

Året 2025 präglades av en turbulent omvärld och avvaktande aktiemarknad för fastighetsbolag. Samtidigt har finansieringsmarknaden successivt stärkts och likviditeten och aktiviteten i fastighetsmarknaden förbättrats. Faktorer som bidragit positivt till Genovas möjligheter för värdeskapande transaktioner framåt. Med starkt balansräkning, stabila kassaflöden från en större förvaltningsportfölj och värdedrivande utvecklingsprojekt har Genova byggt en bra bas för att fortsätta stärka intjäning och lönsamhet 2026.

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

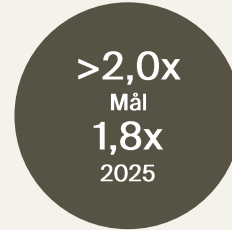


Uppnå en genomsnittlig årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie om minst 20 procent (inklusive eventuella värdeöverföringar till aktieägarna) över en konjunkturcykel.



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-dec 2025	Jan-dec 2024	Okt-dec 2025	Okt-dec 2024
Hysesintäkter	514	508	128	125
Fastighetskostnader	-138	-139	-39	-39
Driftsöverskott	376	369	89	86
Centrala administrationskostnader, fastighetsförvaltning	-26	-22	-6	-5
Centrala administrationskostnader, projektutveckling	-36	-36	-9	-8
Resultat från andelar i joint ventures	43	46	4	36
- varav värdeförändringar fastigheter	25	23	2	24
- varav kostnader för tomträtter	-2	-2	0	0
Finansnetto	-225	-218	-55	-54
Förvaltningsresultat	131	140	23	56
Övriga kostnader	-9	-8	-2	-3
Värdeförändringar fastigheter	253	73	139	68
Värdeförändringar derivat	-10	13	24	77
Valutaförändringar fastigheter	-7	2	-2	0
Resultat före skatt	357	219	181	198
Inkomstskatt	-83	-62	-51	-50
Summa totalresultat för perioden	274	157	131	148

Nyckeltal

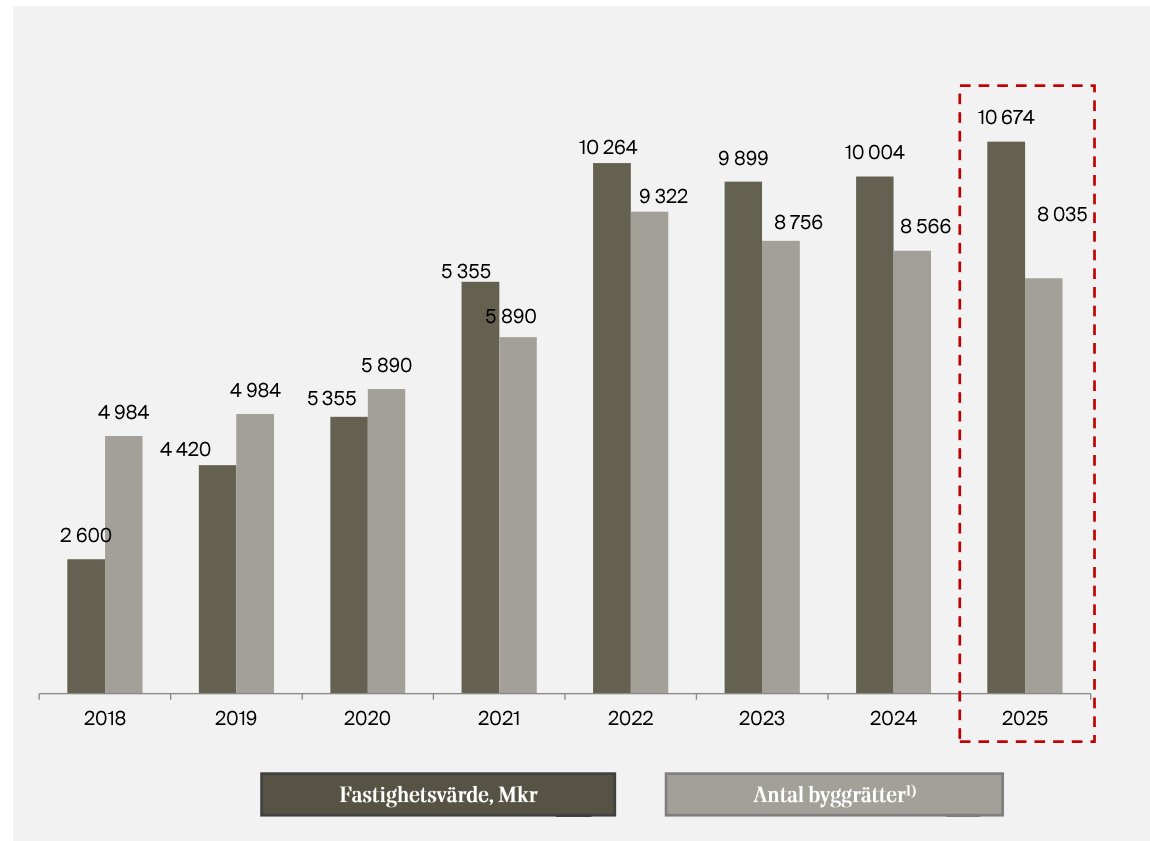
	Jan-Dec 2025	Jan-Dec 2024	Okt - dec 2025	Okt - dec 2024
Hysesintäkter, Mkr	514	508	128	125
Driftsöverskott, Mkr	376	369	89	86
Förvaltningsresultat, Mkr	131	140	23	56
Förvaltningsresultat hänförligt till aktieägarna per aktie, kr	1,86	1,55	0,28	0,98
Nettoinvestering, Mkr	741	713	625	436
Belåningsgrad, %	55,4	54,5	55,4	54,5
Soliditet, %	34,2	35,6	34,2	35,6
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,8	1,7	1,7
Räntetäckningsgrad R12, ggr	1,8	1,8	1,8	1,8
Långsiktigt substansvärde, Mkr	4 825	4 650	4 825	4 650
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare, Mkr	3 568	3 273	3 568	3 273
Totalt antal utestående aktier, tusental	46 976	45 613	46 976	45 613
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare per aktie, kr	75,95	72,72	75,95	72,72

Balansräkning

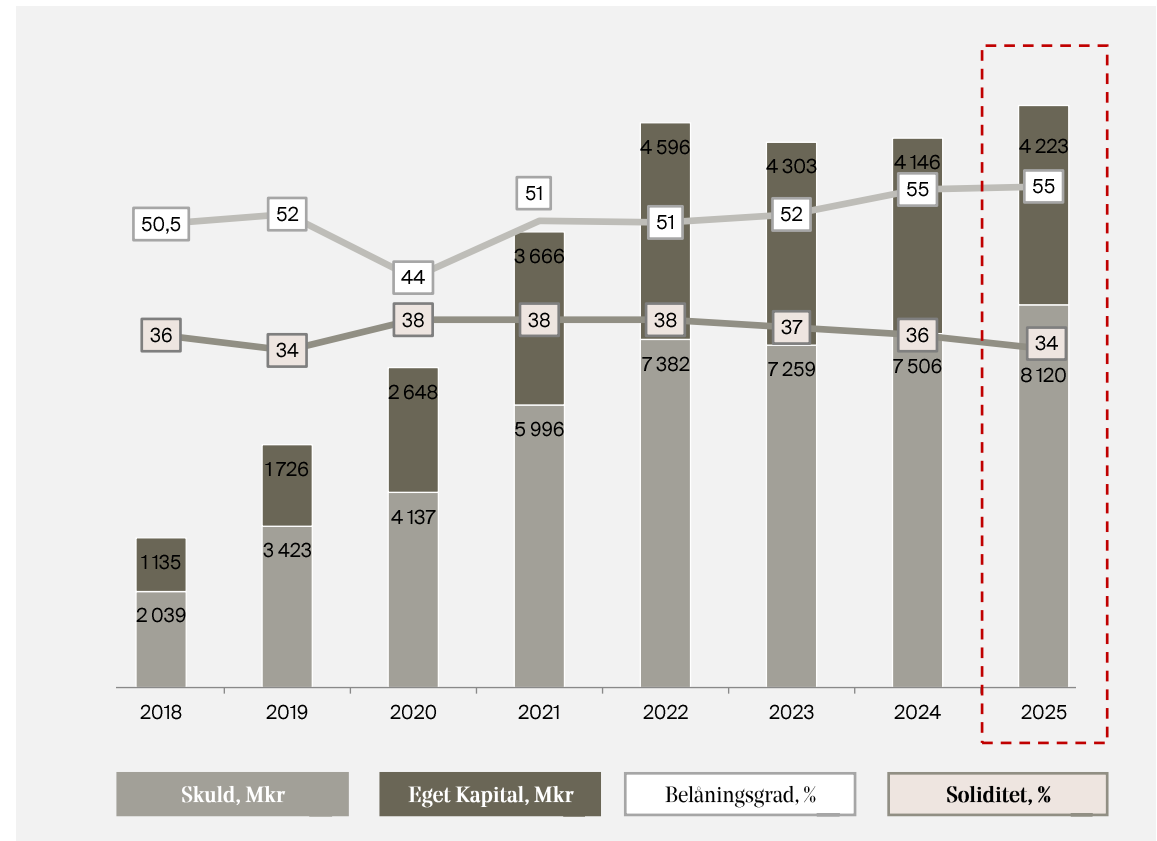
Mkr	31 Dec 2025	31 Dec 2024
Förvaltningsfastigheter	8 303	8 121
Pågående nyanläggningar	302	245
Projektfastigheter	1 932	1 614
Övriga anläggningstillgångar	1 292	1 262
Pågående bostadsprojekt	138	24
Likvida medel	185	152
Övriga omsättningstillgångar	192	234
Summa tillgångar	12 343	11 652
Eget kapital	4 223	4 146
Upplåning från kreditinstitut	7 027	6 503
Derivat	46	35
Uppskjutna skatteskulder	607	540
Övriga skulder	440	428
Summa skulder och eget kapital	12 343	11 652

Finansiell utveckling

Fastighetsvärde och antal byggrätter



Kapitalstruktur



1) CBRE:s marknadsvärdering per 30 december 2025 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 30 december 2025 har ett bokfört värde om cirka 3,6 Mdkr. Det innebär att övervärdet i koncernens byggrättsportfölj bedöms uppgå till cirka 1,5 Mdkr vid rapportperiodens utgång. Från och med 31 december 2025 externvärderas Järngrindens byggrätter och inkluderas i byggrättsportföljens bedömda övervärde omfattande cirka 300 Mkr.

Finansiell utveckling

Finansiering i sammandrag

Räntebärande skulder
7 027 Mkr¹⁾

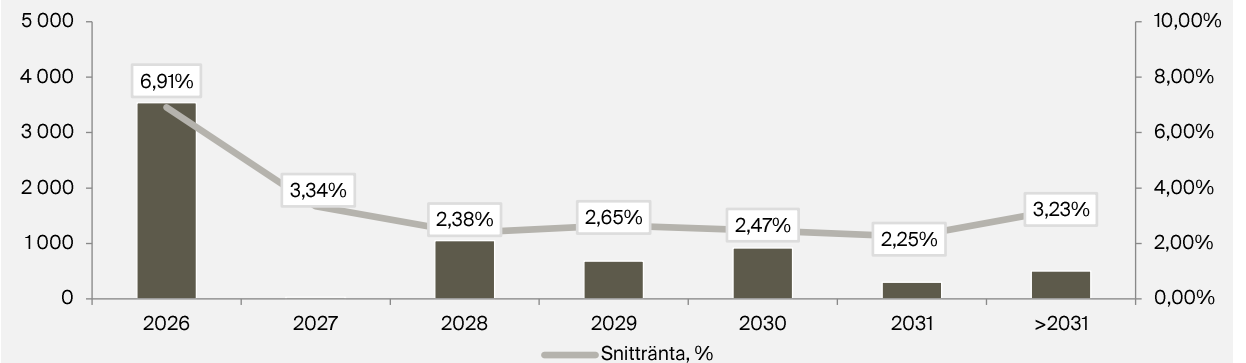
Genomsnittlig ränta²⁾
4,7 %

Genomsnittlig kapitalbindningstid
2,5 år

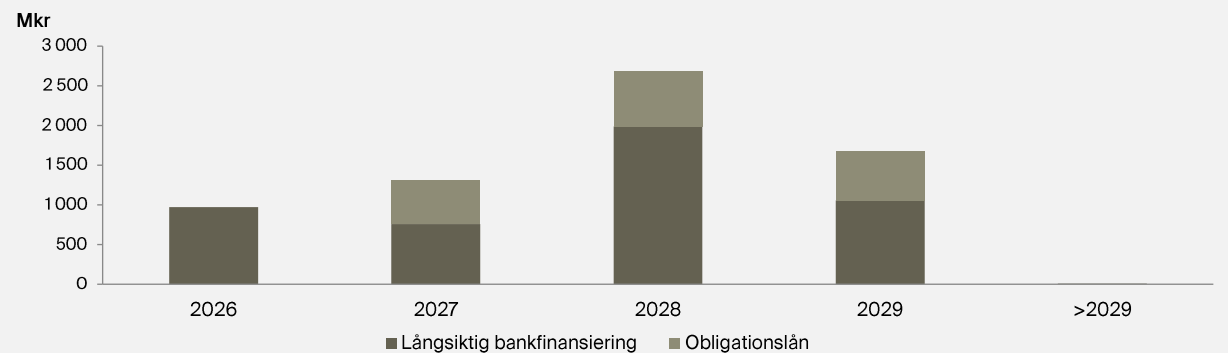
Genomsnittlig räntebindningstid
2,3 år

Tillgänglig likviditet, inklusive byggnadskreditiv
1 679 Mkr

Ränteförfall



Kreditförfall



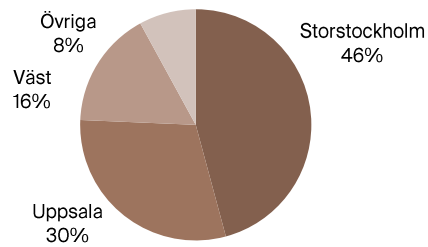
1) 700 Mkr avser obligation med kreditmarginal 4,30 procent, 550 Mkr avser obligation med kreditmarginal 4,15 procent samt 620 Mkr avser obligationer med kreditmarginal 3,75 procent. 2) Genomsnittlig räntenivå är beräknad utifrån aktuella nivåer på dagsbasis per den 31 december 2025 och beaktar ej genomsnitt 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	46	200	4 107	20 517	307	1 531	90	274	-71	-356	203	1 051
Samhällsfastigheter ³	32	151	4 196	27 850	284	1 888	95	270	-66	-436	205	1 359
Summa per fastighetskategori	78	351	8 303	23 666	591	1 684	92	545	-137	-391	408	1 163
Per geografi												
Storstockholm	34	146	3 807	26 099	263	1 806	91	244	-60	-408	184	1 262
Uppsala	16	86	2 505	29 177	164	1 910	92	151	-37	-435	114	1 325
Väst	22	86	1 303	15 149	105	1 222	94	99	-22	-254	77	892
Övrigt	6	33	688	20 785	58	1 765	88	52	-18	-551	33	1 007
Summa per geografi	78	351	8 303	23 666	591	1 684	92	545	-137	-391	408	1 163
Pågående byggnation			302									
Planerade projekt			1 932									
Pågående bostadsprojekt			138									
Totalt enligt balansräkning			10 674									
Fastigheter ägda via JV			1 497									

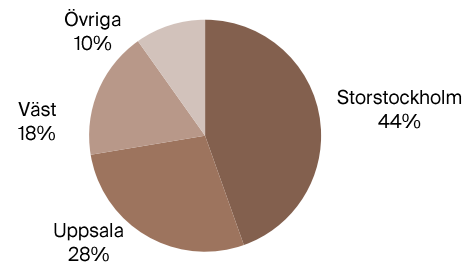
Fastighetsvärde förvaltningsfastigheter

Totalt fastighetsvärde: 8 303 Mkr



Hyresvärde

Totalt hyresvärde: 591 Mkr



Bedömd intjäningsförmåga per 31 December 2025

(Mkr)	Förvaltningsfastigheter	Pågående byggnation	Summa
Hyresvärde	591	70	661
Vakans	-46	-	-46
Hyresintäkter	545	70	615
Fastighetskostnader	-137	-8	-145
Driftöverskott	408	62	471

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	Upplands-bro	Hyresbostäder	Q2 2025	Q4 2027	274	18 118	1 689	1 041	52 557	52	2 647	770	106	228
Viby, Etapp 1	Upplands-bro	Samhällsfastigheter	Q2 2025	Q3 2027	-	-	6 584	337	51 185	18	2 681	254	34	73
Brf Ankaret ³	Varberg	Bostadsrätter	Q1 2025	Q3 2026	45	3 311	-	214	64 729	-	-	168	138	138
Summa pågående byggnationer					319	21 429	8 273	1 592	53 610	70	2 360	1 192	277	439

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	302 521	-	15 096	49 902	761	2 515	12 271	1 107	1 152
Samhällsfastigheter	80	-	13 646	636	46 586	35	2 544	532	44	44
Kommersiella fastigheter	-	-	11 990	376	31 366	24	2 010	344	89	90
Bostadsrätter	2 210	154 829	-	9 257	59 789	-	-	7 425	609	646
Summa per kategori	7 716	457 350	25 636	25 365	52 517	820	2 498	20 571	1 849	1 932
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	4 107	248 043	16 072	14 745	55 829	442	2 666	11 554	1 043	1 121
Uppsala	1 304	69 270	6 020	3 544	47 066	142	2 452	3 036	227	227
Väst	1 743	114 472	3 544	5 944	50 368	181	2 213	4 987	439	439
Övrigt	565	25 565	-	1 132	44 282	55	2 418	993	141	146
Summa per geografi	7 716	457 350	25 636	25 636	52 517	820	2 498	20 571	1 849	1 932

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 hänförliga till delägda projekt visas under andelar i 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.