GENOVA

Bolagspresentation

Q3 2026

Genova per Q3 2026

Geografiskt fokus

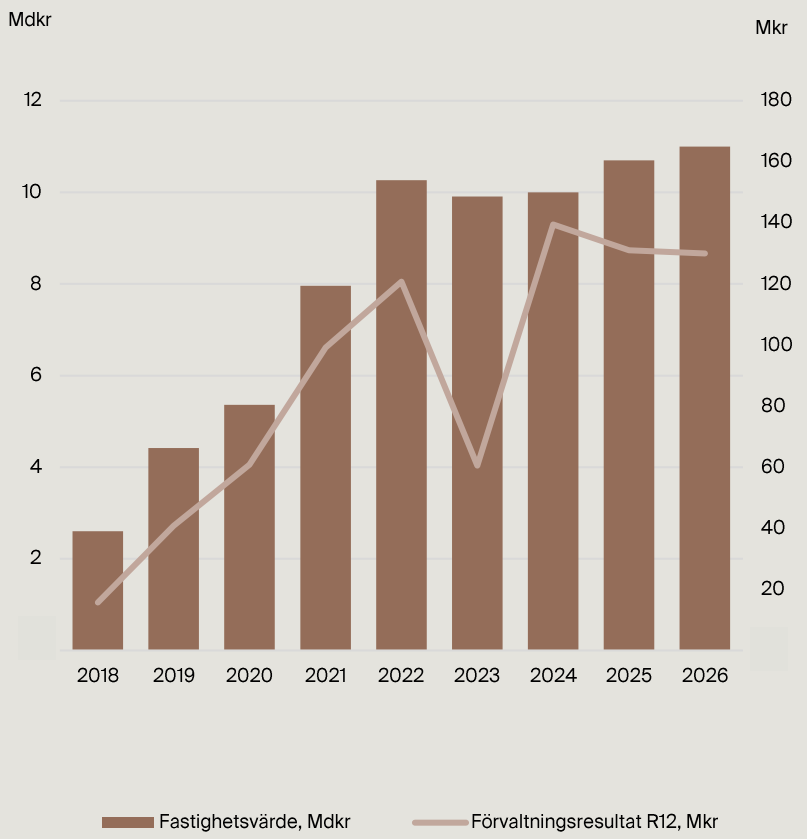


Översikt

11,0 Mdkr[1)] Fastighetsvärde	359 Tkvm Uthyrbar yta	421 Mkr[2)] Driftsöverskott
3 684 Mkr Långsiktigt substansvärde hänförligt aktieägare Motsvarande **79,11** kr/aktie	1,4 Mdr[3)] Övervärde byggrättsportfölj	190 Mkr Förvaltnings-resultat[2)]

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.

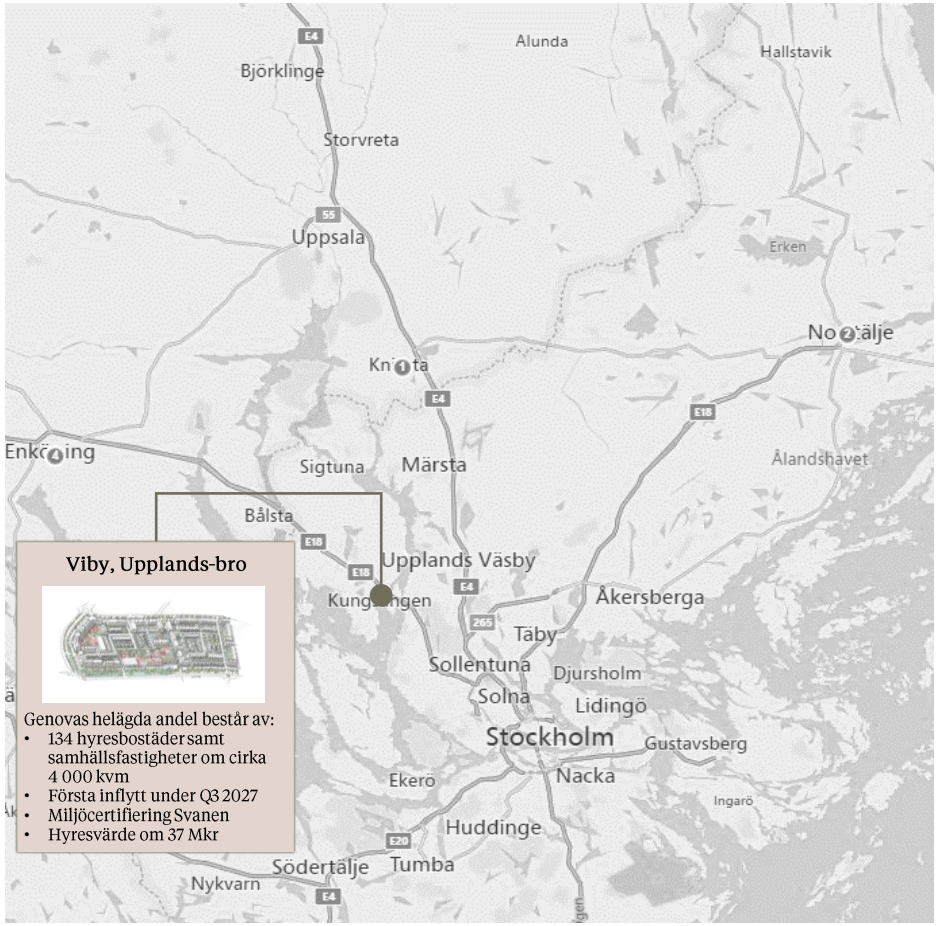
Fastighetsvärde och förvaltningsresultat



1) Varav pågående byggnation, planerade projekt och pågående bostadsprojekt om 2 238 Mkr. 2) Nuvarande intjäningskapacitet. 3) Reflekteras ej i balansräkningen, motsvarande cirka 30 kr per aktie.

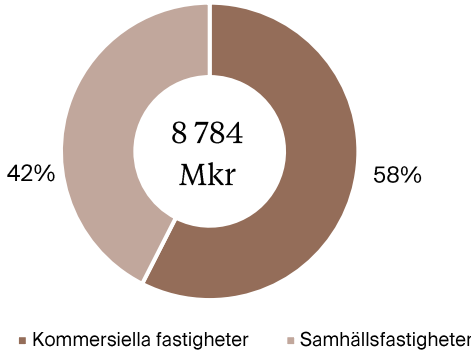
Genova per Q3 2026

Pågående projekt



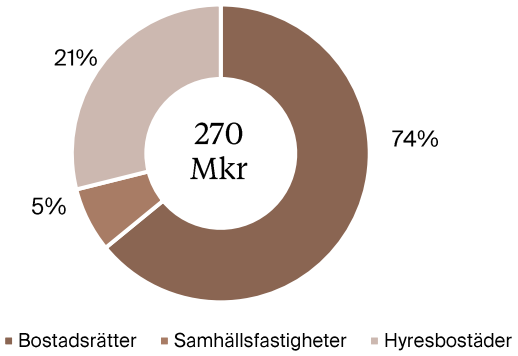
Förvaltningsfastigheter

- 8 784 Mkr Fastighetsvärde
- 606 Mkr[1] Hyresvärde
- 359 Tkvm Uthyrbar yta
- 87 Fastigheter



Pågående byggnation[3]

- 1 054 Mkr[2] Fastighetsvärde
- 179 Antal bostäder under byggnation
- 37 Mkr Hyresvärde
- 31 Tkvm Uthyrbar yta





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

Genovas affärsmodell

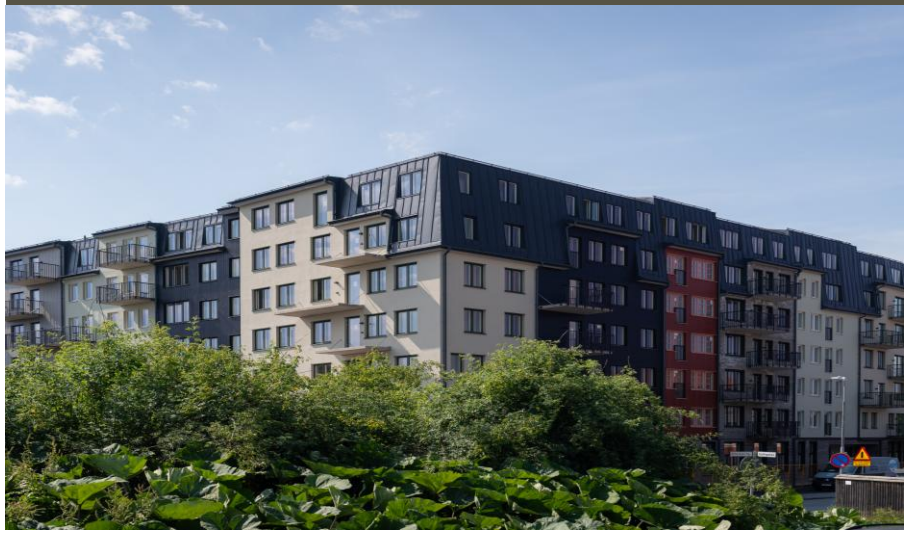
Genovas affärsmodell bygger på två affärsområden: Förvaltning och utveckling. Med en hög grad av flexibilitet i verksamheten kan Genova inom och mellan sina affärsområden anpassa verksamheten till rådande marknad och på så sätt fånga affärsmöjligheter och därmed stärka lönsamheten.

Förvaltning



- 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.

Utveckling



- 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 och framåtblick

Periodens resultatutveckling

- Periodens resultat uppgick till 267 Mkr (144), en ökning med 85 procent. Ökningen förklaras främst av positiva värdeförändringar på fastigheter och derivat. Förvaltningsresultatet uppgick under perioden till 107 Mkr (107), isolerat för det tredje kvartalet uppgick förvaltningsresultatet till 36 Mkr (26)
- Driftsöverskottet för perioden uppgick till 310 Mkr (288), en ökning med 8 procent. I jämförbart bestånd minskade driftöverskottet med 2 Mkr, motsvarande 1 procent, till 74 procent (75), främst till följd av ökade fastighetskostnader. För det tredje kvartalet uppgick driftsöverskottet till 106 Mkr (95), en ökning med 11 procent samt en överskottsgrad på 77 procent (77)

Nyuthyrningar och förvärv stärker intjäningen

- Genom omförhandlingar, nyuthyrningar och förvärv som gjorts under året har uthyrningsgraden för kvartalet ökat från 92 procent till 93 procent. Samtidigt förväntas den stärkas ytterligare framöver
- Med ytterligare tillträden och uthyrningar framför sig kommer Genovas intjäning stärkas ytterligare. Bland annat genom den portfölj som Genova förvärvade i juli bestående av fullt uthyrda förvaltningsfastigheter i Stockholmsregionen av hög kvalité och med stabila kassaflöden. Vid årsskiftet 2026/2027 kommer samtliga fastigheter vara tillträdda och fortsätta stärka förvaltningsresultat per aktie ytterligare
- Genova meddelade också att dess ledning kommer förstärkas i mars 2027 med Krister Karlsson som Vice VD. Krister kommer närmast från SBB där han varit i 10 år och senast där i rollen som Vice VD

Stärkt position i Västsverige genom förvärv av Järngrinden

- Under kvartalet beslutade Genova om att i steg förvärva resterande 49 procent av aktierna i dotterföretaget Järngrinden för totalt cirka 800 Mkr med betalning under perioden 2027-2030
- Järngrinden är en väletablerad och lönsam fastighetsaktör med stark lokal närvaro i Västsverige som liksom Genova fokuserar på fastighetsförvaltning och projektutveckling men främst inom logistik, lätt industri och bostäder

Stärkt förvaltningsresultat och finansiell ställning

- Arbetet med att optimera kapitalstrukturen och sänka Genovas finansieringskostnader fortsatte under kvartalet
- I augusti emitterades gröna obligationer om totalt 450 Mkr och hybridobligationer om 250 Mkr till en genomsnittlig kreditmarginal om 3,8 procent. Samtidigt inlöstes gröna obligationer om 449 Mkr och ytterligare 50 Mkr återköptes, vilka tillsammans löpte med en genomsnittlig kreditmarginal om 4,2 procent. Transaktionerna stärker Genovas balansräkning och kapitalbindning, och kommer att få en tydlig positiv effekt på bolagets finansnetto

Stärkt förvaltningsresultat per aktie

- Sammantaget ledde den starka utvecklingen i verksamheten, tillsammans med det aktiva refinansieringsarbetet och återköp av hybridobligationer, till att både resultatet och Genovas finansiella ställning stärktes under kvartalet. Förvaltningsresultatet ökade med 38 procent till 36 Mkr (26), medan förvaltningsresultatet per aktie fördubblades till 0,61 kronor (0,30) jämfört med motsvarande kvartal föregående år. Samtidigt fortsatte substansvärdet per aktie att utvecklas positivt och ökade med 6 procent till 79,11 kronor (74,45)

Framåtblick

Den senaste tiden har osäkerheten i omvärlden ökat till följd av större rörelser i räntemarknaden och en något mer avvaktande fastighetsmarknad. I den miljön står Genova fortsatt stabilt med god likviditet, stärkt balansräkning och goda möjligheter inom både förvaltnings- och utvecklingsverksamheten att skapa värde på kort och lång sikt.

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 15 procent (inklusive eventuella värde-överföringar till aktieägarna) över en konjunkturcykel.



Uppnå en genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie (före utdelning) om minst 25 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.

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

Finansiell utveckling

Resultaträkning

Mkr	Jan-sep 2026	Jan-sep 2025	Jan-dec 2025
Hyresintäkter	418	386	514
Fastighetskostnader	-108	-98	-138
Driftsöverskott	**310**	**288**	**376**
Centrala administrationskostnader, fastighetsförvaltning	-25	-21	-26
Centrala administrationskostnader, projektutveckling	-28	-28	-36
Resultat från andelar i joint ventures	27	39	43
- varav värdeförändringar fastigheter	21	25	25
Finansnetto	-177	-170	-225
- varav kostnader för tomträtter	-1	-1	-2
Förvaltningsresultat	**107**	**82**	**131**
Resultat från nyproduktion	-	-	-
Övriga kostnader	-10	-7	-9
Värdeförändringar fastigheter	152	114	253
Värdeförändringar derivat	82	-35	-10
Valutaförändringar fastigheter	6	-4	-7
Resultat före skatt	**337**	**144**	**357**
Inkomstskatt	-70	-32	-83
Summa totalresultat för perioden	**267**	**144**	**274**

Balansräkning

Mkr	30 september 2026	30 september 2025
Förvaltningsfastigheter	8 784	7 658
Pågående nyanläggningar	-	275
Projektfastigheter	2 065	1 748
Övriga anläggningstillgångar	1 387	1 369
Pågående bostadsprojekt	173	119
Likvida medel	160	131
Övriga omsättningstillgångar	211	188
Summa tillgångar	**12 780**	**11 488**
Eget kapital	4 442	4 104
Upplåning från kreditinstitut	7 147	6 409
Derivat	-	70
Uppskjutna skatteskulder	636	565
Övriga skulder	555	340
Summa skulder och eget kapital	**12 780**	**11 488**

Nyckeltal

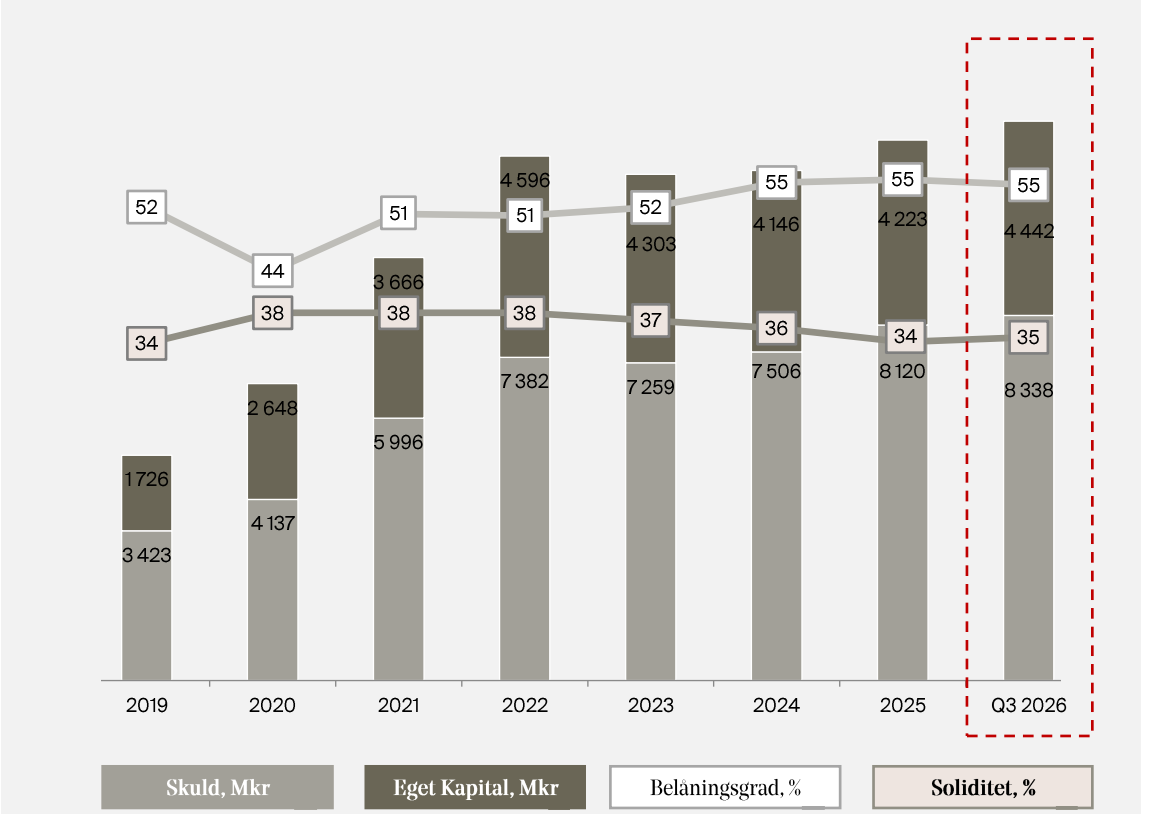
	Jan-sep 2026	Jan-sep 2025	Jan-dec 2025
Hyresintäkter, Mkr	418	386	514
Driftsöverskott, Mkr	310	288	376
Förvaltningsresultat, Mkr	107	107	131
Förvaltningsresultat hänförligt till aktieägarna per aktie, kr	1,82	1,57	1,86
Nettoinvestering, Mkr	457	116	741
Belåningsgrad, %	54,7	54,6	55,4
Soliditet, %	34,8	35,7	34,2
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,8	1,8
Räntetäckningsgrad R12, ggr	1,8	1,8	1,8
Långsiktigt substansvärde, Mkr	4997	4 670	4 825
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare, Mkr	3 684	3 396	3 568
Totalt antal utestående aktier, tusental	46 976	45 613	46 976
Långsiktigt substanvärde hänförligt till aktieägare per aktie, kr	79,11	74,45	75,95

Finansiell utveckling

Fastighetsvärde och övervärde i byggrättsportföljen



Kapitalstruktur



1) CBRE:s marknadsvärdering per 30 september 2026 av de framtida bedömda outnyttjade byggrätterna i Sverige som ingår i planerade projekt bedöms uppgå till cirka 5,0 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 2026 har ett bokfört värde om cirka 3,6 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
7 147 Mkr[1)]

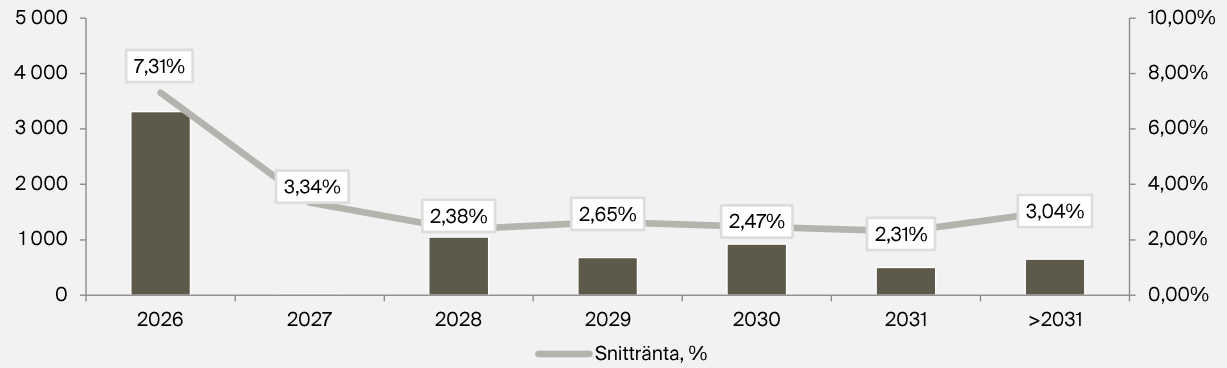
Genomsnittlig ränta[2)]
4,8 %

Genomsnittlig kapitalbindningstid
2,4 år

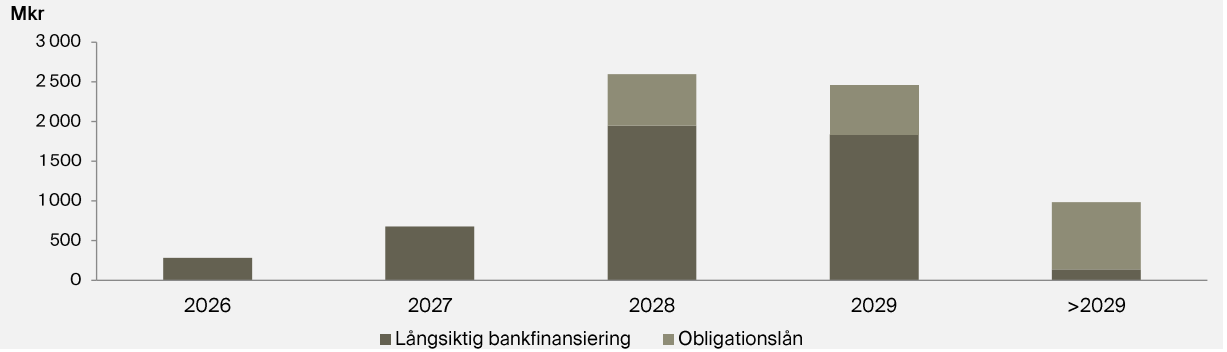
Genomsnittlig räntebindningstid
2,0 år

Tillgänglig likviditet, inklusive byggnadskreditiv
950 Mkr

Ränteförfall



Kreditförfall



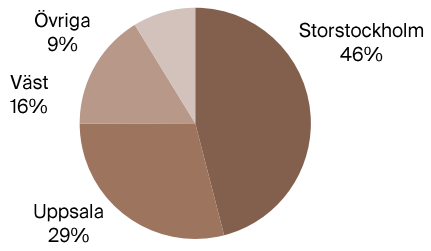
1) *Här ingår även fyra obligationslån om 700 Mkr med kreditmarginal 4,30 procent, 620 Mkr med kreditmarginal 3,75 procent, 500 Mkr med kreditmarginal 3,50 procent samt 350 Mkr med kreditmarginal 3,5 procent.*
2) *Genomsnittlig räntenivå är beräknad utifrån aktuella nivåer på dagsbasis per den 30 september 2026 och beaktar ej genomsnitt över hela perioden.*

Fastighetsbeståndet

Fastigheter under förvaltning	Antal fastigheter	Uthyrbar yta	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Uthyrningsgrad	Kontrakterad årshyra[2]	Fastighetskostnader		Driftöverskott	
		Tkvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	%	Mkr	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm
Per fastighetskategori[1]												
Kommersiella fastigheter	54	206	4 498	21 801	318	1 544	91	289	-74	-359	216	1 045
Samhällsfastigheter[3]	33	153	4 286	28 115	288	1 889	94	272	-66	-436	205	1 345
Summa per fastighetskategori	**87**	**359**	**8 784**	**24 484**	**606**	**1 690**	**93**	**561**	**-140**	**-392**	**421**	**1 172**
Per geografi												
Storstockholm	41	153	4 098	26 741	279	1 822	92	258	-62	-407	196	1 275
Uppsala	16	83	2 532	30 483	160	1 931	91	145	-37	-450	108	1 300
Väst	24	89	1 387	15 606	110	1 240	97	106	-22	-254	84	944
Övrigt	6	34	767	22 839	57	1 689	91	52	-18	-543	33	993
Summa per geografi	**87**	**359**	**8 784**	**24 484**	**606**	**1 690**	**93**	**561**	**-140**	**-392**	**421**	**1 172**
Pågående byggnation			-									
Planerade projekt			2 065									
Pågående bostadsprojekt			173									
Totalt enligt balansräkning			11 021									
Fastigheter ägda via JV			1 244									

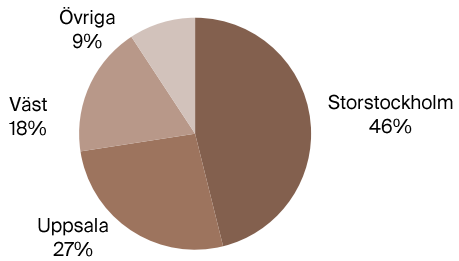
Fastighetsvärde förvaltningsfastigheter

Totalt fastighetsvärde: 8 784 Mkr



Hyresvärde

Totalt hyresvärde: 606 Mkr



Bedömd intjäningsförmåga per 30 september 2026

(Mkr)	Förvaltningsfastigheter	Pågående byggnation	Summa
Hyresvärde	606	-	606
Vakans	-45	-	-45
Hyresintäkter	**561**	-	**561**
Fastighetskostnader	-140	-	-140
Driftsöverskott	**421**	-	**421**

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 Bostäder	Uthyrbar yta, kvm Lokaler	Fastighetsvärde[1] Mkr	Fastighetsvärde[1] kr/kvm	Hyresvärde Mkr	Hyresvärde kr/kvm	Investering, Mkr Bedömd	Investering, Mkr Upparbetad	Bokfört värde[2] Mkr
Viby, Del av etapp 1[3]	Upplands-bro	Hyresbostäder	Q2 2025	Q4 2027	134	9 059	845	533	53 769	28	2 821	408	143	78
Viby, Del av etapp 1[3]	Upplands-bro	Samhällsfastigheter	Q2 2025	Q3 2027	-	-	3 178	171	53 816	9	2 983	137	70	19
Brf Ankaret[4]	Varberg	Bostadsrätter	Q1 2025	Q3 2026	45	3 311	-	214	64 767	-	-	165	158	173
Logistiklager[5]	Enköping	Kommersiellt	Q2 2026	Q1 2027	-	-	2 500	58	23 114	-	-	53	-	-
Logistiklager[6]	Falkenberg	Kommersiellt	Q3 2026	Q3 2027	-	-	12 348	78	6 315	-	-	72	-	-
Summa pågående byggnationer					**179**	**12 370**	**18 870**	**1 054**	**33 730**	**37**	**1 198**	**835**	**371**	**270**

Planerade projekt

Per kategori	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm Bostäder	Uthyrbar yta, kvm Lokaler	Fastighetsvärde[1] Mkr	Fastighetsvärde[1] kr/kvm	Hyresvärde Mkr	Hyresvärde kr/kvm	Investering, Mkr Bedömd	Investering, Mkr Upparbetad	Bokfört värde[2] Mkr
Hyresbostäder	5 431	294 806	-	14 714	49 911	768	2 605	12 110	1 248	1 292
Samhällsfastigheter	80	-	10 046	470	46 796	29	2 839	351	23	23
Kommersiella fastigheter	-	-	6 333	222	35 012	14	2 163	199	69	69
Bostadsrätter	2 192	155 549	-	9 289	59 716	-	-	7 498	643	680
Summa per kategori	**7 702**	**450 355**	**16 379**	**24 695**	**52 910**	**810**	**2 603**	**20 158**	**1 982**	**2 065**

Per geografi	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm Bostäder	Uthyrbar yta, kvm Lokaler	Fastighetsvärde[1] Mkr	Fastighetsvärde[1] kr/kvm	Hyresvärde Mkr	Hyresvärde kr/kvm	Investering, Mkr Bedömd	Investering, Mkr Upparbetad	Bokfört värde[2] Mkr
Storstockholm	4 086	233 691	12 921	13 885	56 302	410	2 778	11 005	1 075	1 152
Uppsala	1 302	78 270	2 420	3 792	46 995	166	2 621	3 220	261	261
Väst	1 750	113 599	1 038	5 920	51 638	178	2 279	4 967	474	474
Övrigt	565	24 795	-	1 098	44 291	56	2 535	967	172	177
Summa per geografi	**7 702**	**450 355**	**16 379**	**24 695**	**52 910**	**810**	**2 603**	**20 158**	**1 982**	**2 065**

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 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. I 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.
5) Projektet avser till- och ombyggnation av Martin & Serveras logistiklager i Enköping som ägs av Swiss Life. I tabellen framgår Järngrindens ägarandel som uppgår till 50 procent.
6) Projektet avser byggnation av Online Brands Nordics nya logistikanläggning. Järngrinden ansvarar för byggentreprenaden på uppdrag av av Laustea. I tabellen framgår Järngrindens ägarandel som uppgår till 50 procent

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.