

Pressmeddelande

Stockholm 24 oktober 2025

Genova Property Group delårsrapport januari–september 2025**Perioden januari–september 2025**

- Hyresintäkterna uppgick till 386 Mkr (383). Hyresintäkterna i jämförbart bestånd ökade med 4 Mkr, motsvarande en ökning på 1 procent.
- Driftsöverskottet uppgick till 288 Mkr (283), en ökning med 2 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 107 Mkr (84), en ökning med 27 procent, varav förvaltningsresultat hänförligt till aktieägarna uppgick till 72 Mkr (26), motsvarande 1,57 kr (0,58) per aktie, en ökning med 173 procent.
- Periodens resultat uppgick till 144 Mkr (9), motsvarande 2,37 kr (-1,06) per aktie.
- Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägarna ökade med 5 procent till 3 396 Mkr (3 249), motsvarande 74,45 kr (71,24) per aktie.

Tredje kvartalet juli–september 2025

- Hyresintäkterna uppgick till 123 Mkr (121), en ökning med 2 procent.
- Driftsöverskottet uppgick till 95 Mkr (92), en ökning med 3 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 26 Mkr (27), varav förvaltningsresultat hänförligt till aktieägarna uppgick till 14 Mkr (9), motsvarande 0,30 kr (0,19) per aktie, en ökning med 58 procent. Ökningen hänförs till minskade räntebetalningar till följd av återköp av hybridobligationer.
- Kvartalets resultat uppgick till 80 Mkr (-50), motsvarande 1,68 kr (-1,51) per aktie. Ökningen förklaras främst av positiva värdeförändringar på fastigheter och derivat.
- Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägarna ökade med 5 procent till 3 396 Mkr (3 249), motsvarande 74,45 kr (71,24) per aktie.

Väsentliga händelser under kvartalet

- **Viby: stadsutvecklingsprojekt med stark värdeutveckling**
Stadsutvecklingsprojektet Viby i Upplands-Bro visar hur Genova skapar värde genom att långsiktigt driva detaljplaner på egen, strategiskt förvärvat mark. 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 erlades under kvartalet.
- **Framgångsrik emittering av gröna obligationer**
I augusti emitterade Genova framgångsrikt 325 Mkr 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.

Händelser efter periodens utgång

- **Avtal och avsiktsförklaring om förvärv av attraktiva fastighetsportföljer för cirka 1,2 Mdkr – delfinansiering genom nyemission av stamaktier**
Efter periodens utgång 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. 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

GENOVA

förhållande till den volymviktade genomsnittskursen för Genovas aktier på Nasdaq Stockholm under perioden 13–20 oktober 2025. 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.

VD-KOMMENTAR

Genova redovisar en kraftig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie för både perioden och kvartalet. Förvaltningsverksamheten utvecklades stabilt med starkt driftsöverskott och en oförändrad uthyrningsgrad under kvartalet. I projektverksamheten är det hög aktivitet framförallt i det nyligen startade stadsutvecklingsprojektet Viby i Upplands-Bro som uppvisar en betydande värdeutveckling sedan vårt initiala förvärv. Efter kvartalets utgång har Genova ingått avtal och avsiktsförklaring om förvärv av attraktiva fastighetsportföljer i Stockholmsregionen för cirka 1,2 Mdkr som stärker vinst per aktie och där delfinansiering sker genom nyemission av stamaktier.

God resultatutveckling och starkt driftsöverskott

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 5 procent till 74,45 kronor.

Förvaltningsverksamheten uppvisade en positiv utveckling under kvartalet med starkt driftsöverskott. Uthyrningsgraden ligger oförändrad på 92 procent liksom genomsnittlig återstående avtalslängd som uppgår till 4,3 år. Genovas mix av hyresgäster med hög andel bostäder, offentligt finansierade verksamheter och dagligvaruhandel fortsätter att bidra till stabilitet, oavsett marknad.

Värdeskapande investeringar

Projekt- och stadsutveckling från egna byggrätter är en av Genovas styrkor som möjliggör tillväxt och värdeskapande. Det visar vårt pågående stadsutvecklingsprojekt Viby i Upplands-Bro där vi under våren byggstartade första etappen omfattande bostäder, skola, livsmedelsbutik och servicelokaler.

Vår långsiktiga strategi är att fortsätta driva stads- och projektutveckling i tidiga skeden på våra fastigheter där vi ser fortsatt god efterfrågan och tydlig lönsamhet. Inriktningen framgent är att i högre grad dela risk i genomförandet av större stadsutvecklingsprojekt med kapitalstarka partners, vilket frigör likviditet och skapar möjlighet för Genova att fortsätta skapa värde genom investeringar i förvärv och projekt.

Fokus på finansiering

Vi fortsatte under kvartalet att arbeta med att sänka våra finansieringskostnader, vilket successivt kommer få positivt genomslag i kassaflödet och våra nyckeltal. I augusti emitterade Genova ett grönt obligationslån om 325 Mkr med 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 vi att under fjärde kvartalet återköpa hybridobligationer med förfall 2026, vilket kommer bidra till lägre finansiella kostnader.

Attraktivt portföljförvärv stärker intjäningen

Efter periodens slut har vi genomfört förvärv och ingått avsiktsförklaring om förvärv som leder till en betydande positiv resultatpåverkan och bibehållen stabil balansräkning. Vi förvärvar 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. Det här är transaktioner som stärker kassaflödet och närvaron på våra huvudmarknader i attraktiva lägen med stabila hyresgäster och lång återstående kontraktstid.

Finansieringen av det genomförda förvärvet var en kombination av banklån, tillgängliga likvida medel samt en nyemission av stamaktier i Genova till säljaren Landia om cirka 101 Mkr till en teckningskurs motsvarande substansvärdet om 74,14 kronor per aktie.

Framåtblick

Omvärldsförutsättningarna är relativt oförändrade sedan vi rapporterade vårt andra kvartal i augusti. Vi noterar ett osäkert makroläge, men en högre aktivitet i transaktionsmarknaden och god

GENOVA

finansieringsmarknad, både gällande bank- och kapitalmarknad. Detta skapar goda förutsättningar för Genova att genomföra ytterligare värdeskapande affärer och att realisera värden i befintlig balansräkning.

Michael Moschewitz, VD

För ytterligare information, vänligen kontakta:

VD, Michael Moschewitz, telefon 070-713 69 39, michael.moschewitz@genova.se

Om Genova

Genova Property Group AB (publ) är ett dynamiskt fastighetsbolag med bred kompetens inom olika segment av fastighetsmarknaden. Bolaget ska driva en hållbar värdetillväxt genom aktiv förvaltning, stadsutveckling, projektutveckling och fastighetstransaktioner i Sverige. Per den 30 september 2025 ägde Genova fastigheter till ett värde om cirka 9,8 miljarder kronor samt en betydande byggrättsportfölj. Genovas aktie är sedan 2020 noterad på Nasdaq Stockholm.

Denna information är sådan information som Genova Property Group AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 24 oktober 2025 kl. 08.30 CEST.

Genova – Smålandsgatan 12 – 111 46 Stockholm – www.genova.se