

Pressmeddelande

Stockholm 23 oktober 2026

Genova Property Group delårsrapport januari–september 2026**Perioden januari–september 2026**

- Hyresintäkterna uppgick till 418 Mkr (386). En ökning med 8 procent. Hyresintäkterna i jämförbart bestånd ökade med 6 Mkr, motsvarande 2 procent.
- Driftsöverskottet uppgick till 310 Mkr (288), en ökning med 8 procent. I jämförbart bestånd minskade driftsöverskottet med 2 Mkr, motsvarande 1 procent, främst till följd av ökade fastighetskostnader.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 107 Mkr (107).
- Förvaltningsresultat per aktie uppgick till 1,82 kr (1,57), en ökning med 16 procent.
- Periodens resultat uppgick till 267 Mkr (144), en ökning med 85 procent, motsvarande 5,26 kr (2,37) per aktie. Ökningen förklaras främst av positiva värdeförändringar på fastigheter och derivat.
- Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägarna ökade med 9 procent till 3 684 Mkr (3 396), motsvarande 79,11 kr (74,45) per aktie.

Kvartalet juli–september 2026

- Hyresintäkterna uppgick till 137 Mkr (123), en ökning med 12 procent. Hyresintäkterna i jämförbart bestånd ökade med 2 procent.
- Driftsöverskottet uppgick till 106 Mkr (95), en ökning med 11 procent. I jämförbart bestånd var driftsöverskottet oförändrat.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 36 Mkr (26), en ökning med 39 procent.
- Förvaltningsresultat per aktie uppgick till 0,61 kr (0,30), en ökning med 103 procent.
- Kvartalets resultat uppgick till 109 Mkr (80), motsvarande 2,17 kr (1,68) per aktie. Ökningen förklaras främst av positiva värdeförändringar på fastigheter och derivat.
- Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägarna ökade med 9 procent till 3 684 Mkr (3 396), motsvarande 79,11 kr (74,45) per aktie.

Väsentliga händelser under kvartalet**Förvärv av attraktiv fastighetsportfölj för 673 Mkr – delfinansiering med aktier**

I juli ingick Genova avtal om att förvärva åtta fastigheter i Stockholmsregionen från Landia och Landera till ett underliggande fastighetsvärde om 673 Mkr. Fastigheterna är fullt uthyrda med långa hyresavtal och en diversifierad hyresgästmix inom samhällsservice, livsmedel, industri och lager. Det årliga hyresvärdet uppgår till 41 Mkr och det bedömda driftnettot till 36 Mkr, vilket ger en initial direktavkastning om cirka 6 procent. Affären bedöms stärka Genovas förvaltningsresultat per aktie med cirka 15 procent. Delfinansiering av förvärvet sker genom överlåtelse av återköpta aktier och nyemission av stamaktier.

Tillträde av fastighetsportföljen ovan – överlåtelse av egna aktier till säljaren

Den 1 september tillträdde Genova en första del av portföljen, omfattande sju fastigheter i Värmdö, Tyresö, Nacka och Norrtälje kommun. I samband med tillträdet beslutade styrelsen om överlåtelse av 625 652 egna stamaktier till säljaren Landia, till en kurs om 76,72 kronor per aktie, för delvis reglering av köpeskillingen. Resterande del av portföljen tillträds vid årsskiftet 2026/2027, då Landias ägarandel i Genova väntas öka till cirka 6,2 procent.

Nya finansiella tillväxtmål med tydligt fokus på kassaflöde och lönsam tillväxt

Styrelsen för Genova fastställde i augusti nya finansiella mål för verksamheten som reflekterar bolagets utveckling och tydliga fokus på kassaflöde och lönsam tillväxt. Målet för förvaltningsresultat per aktie höjdes till en genomsnittlig årlig tillväxt om minst 25 procent över en konjunkturcykel (tidigare 20 procent), och målet för långsiktigt substansvärde per aktie ändrades

GENOVA

till minst 15 procent (tidigare 20 procent). Bolagets riskbegränsningar avseende soliditet, belåningsgrad och räntetäckningsgrad är oförändrade.

Stärkt balansräkning

Genova fortsatte under kvartalet arbetet med att stärka kapitalstrukturen och sänka finansieringskostnaderna. Sammantaget emitterade Genova under augusti gröna obligationer och hybridobligationer om totalt 450 Mkr respektive 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 stärkte balansräkningen och kapitalbindningen, och kommer att få en tydlig positiv effekt på bolagets finansnetto.

Genova förvärvar i steg samtliga utestående aktier i dotterföretaget Järngrinden

I september påkallade Genova köptionerna avseende resterande 49 procent av aktierna i det konsoliderade dotterföretaget Järngrinden, till en preliminär köpeskilling om totalt cirka 800 Mkr. Tillträde sker i två steg om vardera 24,5 procent av aktierna, under första halvåret 2027 respektive 2029, varefter Genova blir helägare av bolaget. Affären bedöms stärka Genovas vinst per aktie långsiktigt och öka transparensen i fastighetsportföljen. Järngrinden är en väletablerad och lönsam fastighetsaktör med stark lokal närvaro i Västsverige med fokus på fastighetsförvaltning och projektutveckling inom främst logistik, lätt industri och bostäder.

Genova utser Krister Karlsson till Vice VD

Genova har utsett Krister Karlsson till Vice VD samt medlem i koncernens ledningsgrupp, med ansvar för utvecklingen av bolagets båda verksamhetsområden fastighetsförvaltning och utveckling. Han tillträder tjänsten i mars 2027. Krister har en bred och gedigen erfarenhet av att leda och utveckla fastighetsverksamheter, med kompetens inom både förvaltning och utveckling. Han kommer närmast från Samhällsbyggnadsbolaget i Norden, SBB, där han sedan 2016 varit Vice VD samt Chef Fastighetsförvaltning och sedan 2022 haft rollen som COO.

Händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser efter periodens utgång.

VD-KOMMENTAR

Genova redovisar ett starkt tredje kvartal med god resultatutveckling, hög aktivitet i verksamheten och flera viktiga affärer. Förvärvet av en attraktiv fastighetsportfölj i Stockholmsregionen och ett flertal nyuthyrningar under andra och tredje kvartalet stärker intjäningen, samtidigt som beslutet att förvärva resterande aktier i Järngrinden skapar ökad transparens och långsiktigt stärker värdeskapandet per aktie.

Genovas målmedvetna arbete för att stärka intjäningen i förvaltningen och utvecklingsverksamheten samt optimering av finansieringen har under året varit framgångsrikt och lagt grunden för fortsatt lönsam tillväxt under årets slut och 2027.

Nyuthyrningar och förvärv stärker intjäningen

De omförhandlingar, nyuthyrningar och förvärv som genomförts under året börjar nu ge tydligt genomslag i verksamheten. Uthyrningsgraden ökade under kvartalet från 92 procent till 93 procent och bedöms fortsätta stärkas framöver. Samtidigt ökade driftsöverskottet med 11 procent jämfört med samma kvartal föregående år. Med ytterligare tillträden och uthyrningar framför oss kommer intjäningen att fortsätta stärkas.

Den portfölj vi förvärvade i juli för 673 Mkr utgörs av attraktiva förvaltningsfastigheter i Stockholmsregionen med ett årligt hyresvärde om 41 Mkr. Det är fullt uthyrda fastigheter av hög kvalitet och med stabila kassaflöden som efter att samtliga tillträts vid årsskiftet 2026/2027 kommer att stärka Genovas förvaltningsresultat per aktie ytterligare.

Organisationens förmåga att genomföra affärer och aktiva arbetssätt är centrala för den positiva utvecklingen. Under kvartalet meddelade vi att ledningen förstärks i mars nästa år med Krister Karlsson som Vice VD med ansvar för båda verksamhetsområdena förvaltning och utveckling. Med sin breda och gedigna erfarenhet av att leda och utveckla fastighetsverksamheter får Krister en viktig roll i arbetet med att driva lönsam tillväxt och skapa värden för både hyresgäster och aktieägare.

Stärkt position i Västsverige genom förvärv av Järngrinden

Under kvartalet tog vi ett viktigt steg för Genovas framtida tillväxt genom beslutet att i steg förvärva resterande 49 procent av aktierna i dotterföretaget Järngrinden för totalt till 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 inom främst logistik, lätt industri och bostäder.

Vi ser fram emot att fortsätta utveckla Järngrindens starka verksamhet som vuxit kraftigt sedan bolaget blev en del av Genovakoncernen 2022. Förvärvet är ett naturligt nästa steg som stärker vår position i attraktiva tillväxtregioner, skapar förutsättningar för ökad vinst per aktie samt ökar transparensen i fastighetsportföljen.

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 balansräkningen och kapitalbindningen, och kommer att få en tydlig positiv effekt på bolagets finansnetto framgent.

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

Den senaste tiden har osäkerheten i omvärlden ökat med 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.

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 2026 ägde Genova fastigheter till ett värde om cirka 11,0 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 23 oktober 2026 kl. 08.30 CEST.

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