

# GENOVA

EJ FÖR OFFENTLIGGÖRANDE, DISTRIBUTION ELLER PUBLICERING, DIREKT ELLER INDIREKT, HELT ELLER DELVIS, TILL USA, STORBRIANNIEN, AUSTRALIEN, HONGKONG, JAPAN, KANADA, SCHWEIZ, SINGAPORE, SYDAFRIKA ELLER NYA ZEELAND ELLER NÅGON ANNAN JURISDIKTION DÅR DISTRIBUTIONEN ELLER PUBLICERINGEN AV DETTA PRESSMEDDELANDE SKULLE VARA OLAGLIG ELLER SKULLE KRÄVA YTTERLIGARE REGISTRERING ELLER ANDRA ÅTGÄRDER I ENLIGHET MED TILLÄMPLIG LAG. SE "VIKTIG INFORMATION" I SLUTET AV DETTA PRESSMEDDELANDE FÖR YTTERLIGARE INFORMATION.

## Pressmeddelande

Stockholm 28 september 2021

## Genova har genomfört en riktad nyemission av stamaktier och tillförs därigenom 288 Mkr för att delfinansiera förvärvet av 50 procent av Järngrinden AB

Genova Property Group AB (publ) ("**Genova**") har genomfört en riktad nyemission av 2,4 miljoner nya stamaktier till en teckningskurs om 120 kronor per stamaktie, riktad till institutionella investerare (den "**Riktade Nyemissionen**"). Genom den Riktade Nyemissionen tillförs Genova 288 Mkr före avdrag för kostnader relaterade till den Riktade Nyemissionen. Teckningskursen i den Riktade Nyemissionen har fastställts genom ett accelererat bookbuilding-förfarande som genomförts av Carnegie Investment Bank AB (publ) och Swedbank AB (publ) (tillsammans "**Managers**"). Investeringarna i den Riktade Nyemissionen utgörs av ett antal svenska och internationella institutionella investerare och den Riktade Nyemissionen blev övertecknad.

### Michael Moschewitz, VD för Genova

*"Intresset för Genovas riktade nyemission ser vi som ett tecken på att vi gör rätt saker. Med kapitaltillskottet kommer vi delfinansiera ett strategiskt bolagsförvärv i Västsverige i form av 50 procent av aktierna i fastighets- och projektutvecklingsbolaget Järngrinden. Samtidigt är det positivt för Genova att bredda ägarbasen med flera välrenommerade institutionella investerare."*

### Den Riktade Nyemissionen

Teckningskursen för de nya stamaktierna i den Riktade Nyemissionen fastställdes till 120 kr per stamaktie genom ett accelererat bookbuilding-förfarande. Genom den Riktade Nyemissionen, som motsvarar totalt 2,4 miljoner stamaktier, tillförs Genova 288 Mkr före avdrag för kostnader relaterade till den Riktade Nyemissionen. Investeringarna i den Riktade Nyemissionen utgörs av ett antal svenska och internationella institutionella investerare. Styrelsen har beslutat att emittera 2,4 miljoner stamaktier (motsvarande 288 Mkr) med stöd av bemyndigande från årsstämman som hölls den 7 maj 2021.

Den Riktade Nyemissionen blev övertecknad. Investeringarna i den Riktade Nyemissionen innefattade svenska och internationella institutionella investerare, däribland Länsförsäkringar, Enter Fonder, Capital Group, Skandia och Henderson.

Genova avser att använda nettolikviden från den Riktade Nyemissionen till att delfinansiera förvärvet av 50 procent av aktierna i Järngrinden AB ("**Järngrinden**"), inklusive två köpoptioner att förvärva ytterligare 50 procent av aktierna inom fem respektive sju år ("**Förvärvet**"). Skälet till att avvika från aktieägarnas företrädesrätt genom att genomföra en riktad nyemission är att det är en förutsättning för att kunna genomföra Förvärvet av Järngrinden att Genova anskaffar nödvändigt kapital för delfinansiering av Förvärvet skyndsamt, vilket möjliggörs genom den snabbare och kostnadseffektivare kapitalanskaffningsprocess som en riktad emission utgör. I tillägg bedömer styrelsen det som positivt att Genovas institutionella ägarbas ökas, vilket också bedöms vara positivt för aktiens likviditet. Styrelsens samlade bedömning är således att skälen för att genomföra nyemissionen med avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt överväger skälen som motiverar huvudregeln att nyemissioner ska genomföras med företrädesrätt för aktieägarna och att en nyemission med avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt därmed ligger i Genovas och alla

# GENOVA

aktieägares intresse. Styrelsen bedömer vidare, mot bakgrund av det accelererade bookbuilding-förfarandet som genomförts av Managers, att den Riktade Nyemissionen, inklusive fastställandet av teckningskursen som uppgick till 120 kr och därmed motsvarar en rabatt om 4 procent jämfört med stängningskursen på Nasdaq Stockholm den 28 september 2021, är på marknadsmässiga villkor.

Efter att den Riktade Nyemissionen registrerats hos Bolagsverket kommer det totala antalet stamaktier i Genova öka med 2,4 miljoner stamaktier och uppgå till totalt 41 976 966. Genomförandet av den Riktade Nyemissionen innebär en utspädningseffekt om cirka 5,7 procent av det totala antalet utestående aktier och röster i Genova beräknat efter den Riktade Nyemissionen. Aktiekapitalet kommer att öka med 2 880 000 kronor, från 47 492 359,20 kronor till 50 372 359,20 kronor.

## **Genomförande och åtaganden att inte sälja aktier**

Den Riktade Nyemissionen kommer att tecknas av Swedbank AB (publ) till kvotvärdet för att hantera leverans av stamaktier till investerare.

I samband med den Riktade Nyemissionen, har Genova åtagit sig, med sedvanliga undantag, att inte emittera ytterligare aktier under period om 180 kalenderdagar från 28 september 2021.

## **Rådgivare**

Carnegie Investment Bank AB (publ) och Swedbank AB (publ) är Joint Global Coordinators. Gernandt & Danielsson Advokatbyrå KB agerar legala rådgivare till Genova och Wigge & Partners KB agerar legala rådgivare till Managers med anledning av den Riktade Nyemissionen.

## **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 modernt och personligt fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar fastigheter med fokus på Storstockholm och Uppsala. Per den 30 juni 2021 ägde bolaget fastigheter till ett värde om cirka 7,1 Mdkr och en uthyrbar yta om cirka 243 000 kvm samt innehade 6 782 bostadsbyggrätter. Genovas stamaktier är sedan juni 2020 upptagna till handel 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 28 september 2021 kl. 21.55 CEST.

**Genova** – Smålandsgatan 12 – 111 46 Stockholm – [www.genova.se](http://www.genova.se)

## **Viktig information**

Offentliggörandet, annonseringen eller distribueringen av detta pressmeddelande kan vara föremål för restriktioner i vissa jurisdiktioner. Mottagarna av detta pressmeddelande i jurisdiktioner där detta pressmeddelande har blivit offentliggjort, annonserat eller distribuerat, bör informera sig om och följa sådana restriktioner. Mottagaren av detta pressmeddelande är ansvarig för att använda detta pressmeddelande, och informationen som här omnämns, i enlighet med tillämpliga regler i varje jurisdiktion. Detta pressmeddelande utgör inte ett erbjudande, eller en begäran om ett erbjudande, att köpa eller teckna några värdepapper i Genova i någon jurisdiktion, varken från Genova eller från någon annan.

Detta pressmeddelande identifierar eller antyder inte, eller påstår sig inte identifiera eller antyda, riskerna (direkt eller indirekt) som kan vara förknippade med en investering i nyemitterade aktier. Varje investeringsbeslut i förbindelse med emissionen måste genomföras på basis av all offentligt tillgänglig information hänförlig till Genova och Genovas aktier. Sådan information har inte blivit oberoende verifierad av Genova. Informationen i detta pressmeddelande är endast till för bakgrundsinformation och gör inte anspråk på att vara fullständig eller komplett. Ingen tillit, oavsett ändamål, bör fästas till informationen i detta pressmeddelande eller dess riktighet eller fullständighet.

Detta pressmeddelande utgör inte en rekommendation rörande någon investerares uppfattning avseende emissionen. Varje investerare eller framtida investerare bör genomföra hans, hennes eller dess egen undersökning, analys och bedömning av verksamheten samt data som beskrivs i detta pressmeddelande och

# GENOVA

offentligt tillgänglig information. Priset och värdet på värdepapper kan såväl minska som öka. Historiska resultat är inte en indikator på framtida resultat.

Detta pressmeddelande utgör inte eller ingår inte i ett erbjudande eller en begäran om att förvärva eller teckna värdepapper i USA. Värdepapper som omnämns i detta pressmeddelande får inte säljas i USA utan registrering eller utan att det omfattas av ett undantag från registrering i enlighet med den vid var tid gällande amerikanska Securities Act från 1933 ("**Securities Act**") och får inte erbjudas eller säljas inom USA utan registrering, eller tillämpligt undantag från registrering, eller i en transaktion som inte är föremål för, registreringskrav enligt Securities Act. Det finns ingen avsikt att registrera värdepapper som omnämns här i USA eller att genomföra ett offentligt erbjudande av värdepappren i USA. Informationen i detta pressmeddelande får inte offentliggöras, publiceras, kopieras eller distribueras, direkt eller indirekt, i sin helhet eller i delar, i eller till Australien, Kanada, Japan, Hongkong, Nya Zeeland, Singapore, Storbritannien, Sydafrika, Schweiz, USA eller i någon annan jurisdiktion där sådant offentliggörande, publicering eller distribuering av informationen inte skulle uppfylla tillämpliga lagar och regler eller där sådana åtgärder är föremål för juridiska restriktioner eller skulle kräva ytterligare registrering eller andra åtgärder än vad som krävs enligt svensk lag. Åtgärder som vidas i strid med denna instruktion kan utgöra ett brott mot tillämpliga värdepapperslagar och regler.

Detta pressmeddelande är inte ett prospekt enligt Förordning (EU) 2017/1129 ("**Prospektförordningen**") och har inte godkänts av någon regulatorisk myndighet i någon jurisdiktion. Genova har inte godkänt något offentligt erbjudande av aktier eller rätter i någon medlemsstat i EES och inget prospekt har eller kommer att tas fram i samband med emissionen. I en EES-medlemsstat adresseras och riktar sig denna kommunikation endast till kvalificerade investerare, enligt innebörden i Prospektförordningen, i den medlemsstaten.

## Framåtblickande uttalanden

Detta pressmeddelande innehåller vissa framåtblickande uttalanden som ger uttryck för Genovas nuvarande uppfattning eller förväntningar om framtida händelser och finansiell och operationell prestation, inklusive uttalanden om vägledning, planering, utsikter och strategier. Ord som "avser", "uppskattar", "förväntar", "planerar", "kan" och liknande uttryck om indikationer eller förutsägelser om framtida utveckling eller trender som inte är baserade på historiska fakta utgör framåtblickande information. Även om Genova anser att dessa uttalanden är baserade på rimliga antaganden och förväntningar, kan Genova inte ge några garantier för att några sådana framåtblickande uttalanden kommer att materialiseras. Eftersom dessa framåtblickande uttalanden involverar både kända och okända risker och osäkerheter kan det faktiska utfallet skilja sig åt väsentligen från informationen som framgår av den framåtblickande informationen. Sådana risker och osäkerheter innefattar men är inte begränsade till följande: Att förvärvet bidrar till uppfyllelse av Genovas operativa och finansiella mål. Bedömd total investeringsvolym i Järngrindens projektportfölj samt bedömt värde vid färdigställande av projektportföljen. Att på basis av Järngrindens resultat för de senaste 12 månaderna för perioden fram till sista juni 2021, beräknas Förvärvet få en positiv påverkan på Genovas resultat om cirka 35 Mkr på årsbasis oaktat effekter på resultatet från kapitaltillskottet om 275 Mkr till Järngrinden till följd av Förvärvet. Framåtblickande uttalanden i detta pressmeddelande gäller bara vid tidpunkten för pressmeddelandet och kan komma att ändras utan att det meddelas. Genova åtar sig ingen skyldighet att offentligt uppdatera eller revidera något framåtblickande uttalande som ett resultat av ny information, framtida händelser eller annat, om det inte krävs enligt tillämplig lagstiftning eller börsregler.

I Storbritannien distribueras och riktas detta pressmeddelande, och annat material avseende värdepappren som här omnämns, endast till, och en investering eller investeringsaktivitet som är hänförlig till detta dokument är endast tillgänglig för och kommer endast att kunna utnyttjas av, "kvalificerade investerare" som är (i) personer som har professionell erfarenhet av affärer som rör investeringar och som faller inom definitionen av "professionella investerare" enligt definitionen i artikel 19(5) i den brittiska Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005 ("**Föreskriften**") eller (ii) enheter med hög nettoförmögenhet som omfattas av artikel 49(2)(a) till (d) i Föreskriften (alla sådana personer benämns gemensamt "**relevanta personer**"). Investeringar eller investeringsaktivitet som är hänförlig till denna kommunikation är endast tillgänglig för och kommer endast att kunna utnyttjas av relevanta personer i Storbritannien. Personer som inte är relevanta personer ska inte vidta någon åtgärd baserat på detta pressmeddelande och ska inte agera eller förlita sig på den.

## Information till distributörer

I syfte att uppfylla de produktstyrningskrav som återfinns i: (a) Europaparlamentets och rådets direktiv 2014/65/EU om marknader för finansiella instrument, i konsoliderad version, ("**MIFID II**"); (b) artikel 9 och 10 i Kommissionens delegerade direktiv (EU) 2017/593, som kompletterar MiFID II; och (c) nationella genomförandeåtgärder (tillsammans "**Produktstyrningskraven i MIFID II**") samt för att friskriva sig från allt utomobligatoriskt, inomobligatoriskt eller annat ansvar som någon "tillverkare" (i den mening som avses enligt

# GENOVA

Produktstyrningskraven i MiFID II) annars kan omfattas av, har aktierna i Genova varit föremål för en produktgodkännandeprocess, som har fastställt att dessa aktier är: (i) lämpliga för en målmarknad bestående av icke-professionella investerare och investerare som uppfyller kriterierna för professionella kunder och godtagbara motparter, såsom definierat i MiFID II; och (ii) lämpliga för spridning genom alla distributionskanaler som tillåts enligt MiFID II ("**Målmarknadsbedömningen**"). Oaktat Målmarknadsbedömningen bör distributörer notera att: priset på aktierna i Genova kan sjunka och investerare kan förlora hela eller delar av sin investering, att aktierna i Genova inte är förenade med någon garanti avseende avkastning eller kapitalskydd och att en investering i Genovas aktier endast är lämplig för investerare som inte är i behov av garanterad avkastning eller kapitalskydd och som (ensamma eller med hjälp av lämplig finansiell eller annan rådgivare) är kapabla att utvärdera fördelarna och riskerna med en sådan investering och som har tillräckliga resurser för att bära de förluster som en sådan investering kan resultera i. Målmarknadsbedömningen påverkar inte andra krav avseende kontraktuella, legala eller regulatoriska försäljningsrestriktioner med anledning av nyemissionen.

Målmarknadsbedömningen utgör, för undvikande av missförstånd, inte (a) en ändamålsenlighets- eller lämplighetsbedömning i den mening som avses i MiFID II eller (b) en rekommendation till någon investerare eller grupp av investerare att investera i, förvärva, eller vidta någon annan åtgärd avseende aktierna i Genova.

Varje distributör är ansvarig för att genomföra sin egen målmarknadsbedömning avseende aktierna i Genova samt för att besluta om lämpliga distributionskanaler.