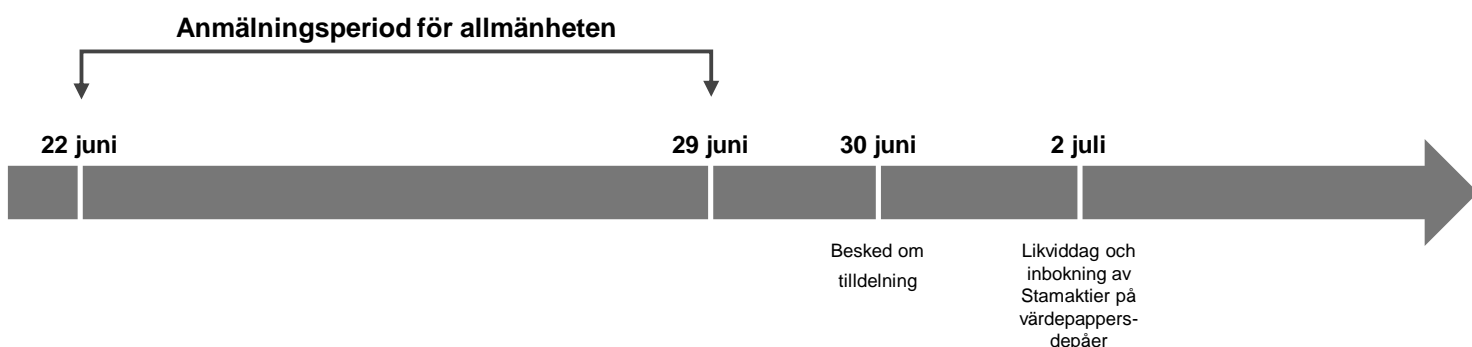


**Viktig information:** Denna presentation utgör inte, och ska inte anses utgöra, ett prospekt enligt tillämpliga lagar och regler. Det prospekt som har upprättats och registrerats hos Finansinspektionen har offentliggjorts. Prospektet innehåller en presentation Genova Property Group AB (publ) ("Genova" eller "Bolaget") och de värdepapper som avses ges ut. Prospektet innehåller information om vissa av de risker som är förknippade med Genova och de värdepapper som Genova avser att ge ut. Denna presentation är inte avsedd att ersätta prospektet som grund för ett investeringsbeslut och utgör inte en rekommendation att förvärva några aktier i Genova. Med "Swedbank" avses Swedbank AB (publ).

# Inbjudan till förvärv av Stamaktier i Genova

Genova avser att notera bolagets Stamaktier på Nasdaq Stockholm. I samband med notering genomför bolaget en nyemission och ägarspridning. Allmänheten erbjuds i samband med nyemission att förvärva Stamaktier i erbjudandet.

<b>Erbjudandets storlek:</b>	Baserbjudande om högst 10 000 000 Stamaktier, med rätten att utöka erbjudandet till högst 11 500 000 aktier
<b>Erbjudandepris:</b>	65 kronor per stamaktie (courtage utgår ej)
<b>Anmälningstid</b>	22 juni – 29 juni 2020 klockan 15.00
<b>Likviddag:</b>	2 juli 2020
<b>Första dag för handel:</b>	30 juni 2020 på Nasdaq Stockholm



## Hur gör man för att delta i erbjudandet?

Anmälan ska göras på särskild anmälningsblankett som kan erhållas från Swedbanks hemsida [www.swedbank.se/prospekt](http://www.swedbank.se/prospekt). Kunder i Swedbank eller sparbanker kan även anmäla sig via internetbankens värdepapperstjänst under "Aktuella emissioner", Kundcenter (personlig service), sin rådgivare, personliga mäklare eller kontor. Samt i appen – "Spara & Placera" – välj "Aktuella emissioner".

## Hur många Stamaktier kan jag förvärva?

Anmälan om förvärv av Aktierna inom ramen för Erbjudandet till allmänheten ska ske under perioden 22 juni till och med den 29 juni 2020 klockan 15.00. Styrelsen förbehåller sig rätten att förlänga anmälningsperioden. Sådan eventuell förlängning kommer att offentliggöras före anmälningsperiodens utgång.

Anmälan från allmänheten om förvärv av Stamaktierna ska avse lägst 200 Stamaktier och högst 20 000 Stamaktier, i jämna poster om 10 Stamaktier. Anmälan från allmänheten i Sverige kan göras till Swedbank eller Avanza.

## Kan jag ångra mig efter att jag skickat in min anmälan?

Nej, anmälan är bindande.

## När är sista dag för anmälan i erbjudandet?

Anmälan ska vara Swedbank tillhanda senast klockan 15.00 den 29 juni 2020.

## Hur vet jag om jag har blivit tilldelad Stamaktier?

Tilldelning beräknas ske omkring den 30 juni 2020. Snarast därefter kommer avräkningsnota att sändas ut till dem som erhållit tilldelning i erbjudandet. Besked om tilldelning kommer även visas i värdepapperstjänsten under orderstatus, vilket beräknas ske omkring kl. 09.00 den 30 juni 2020. De som inte tilldelas några Stamaktier erhåller inte något meddelande.

## När ska jag erlagga betalning för tilldelade Stamaktier?

Likvida medel i svenska kronor för betalning av tilldelade Stamaktier ska finnas disponibelt på likvidkontot hos Swedbank eller sparbank senast på likviddagen den 2 juli 2020 klockan 01:00.

I det fall Förvärvaren önskar kunna handla med sina Stamaktier första handelsdagen ska likvida medel i svenska kronor för betalning av tilldelade Stamaktier finnas disponibelt på likvidkontot hos Swedbank eller sparbank senast på tilldelningsdagen den 30 juni 2020 klockan 01:00.

För ytterligare information om Genova och dess verksamhet, samt marknad och risker förknippande med Bolaget, hänvisas till prospektet som finns tillgängligt på bolagets hemsida [www.genova.se/genova/](http://www.genova.se/genova/) samt Swedbanks hemsida [www.swedbank.se/prospekt](http://www.swedbank.se/prospekt)

# GENOVA

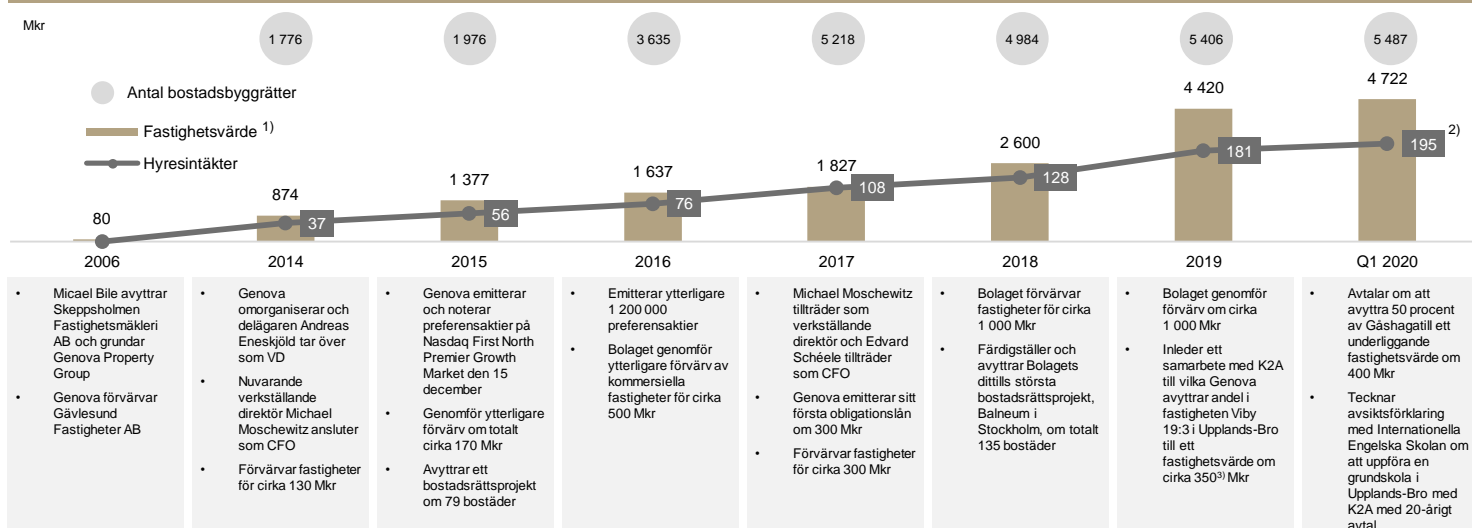
## Om Genova

- Genova är ett personligt fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar fastigheter långsiktigt, hållbart och med stort engagemang
- Bolaget är inriktade på kommersiella lokaler, samhällsfastigheter och bostäder i Storstockholm och Uppsala-regionen
- Genovas stora portfölj av egna byggrätter säkerställer koncernens långsiktiga tillväxt och en fortsatt stabil utveckling av fastighetsbeståndet, oaktat konjunktur
- Genova är aktiva genom hela värdekedjan – från förvärv, stads- och projektutveckling till uthyrning och förvaltning
- Affärsidén är att kombinera stabila kassaflöden från förvaltningsportföljen med kostnadseffektiv projektutveckling av främst samhällsfastigheter och hyresbostäder för egen långsiktig förvaltning

## Transaktionsdetaljer

- Erbjudande till allmänheten och notering av Genovas Stamaktier på Nasdaq Stockholm
- Kortnamn: GPG
- Erbjudandets storlek: Baserbjudande om högst 650 mkr med rätten att utöka erbjudandet med högst 97,5 mkr
- Erbjudandets storlek, antal aktier: Baserbjudande om högst 10 000 000 Stamaktier, med rätten att utöka erbjudandet med högst 1 500 000 Stamaktier
- Erbjudandepris: 65 kronor per Stamaktie
- Anmälningstid: Erbjudandet till allmänheten ska ske under perioden 22 juni till och med den 29 juni 2020 klockan 15.00
- Besked om tilldelning: 30 juni 2020
- Likviddag: 2 juli 2020

## Genovas historia



- Micael Bile avyttrar Skeppsholmen Fastighetsmäklari AB och grundar Genova Property Group
- Genova förvärvar Gävlesund Fastigheter AB

- Genova omorganiserar och delägaren Andreas Eneskjöld tar över som VD
- Nuvarande verkställande direktör Michael Moschewitz ansluter som CFO
- Förvärvar fastigheter för cirka 130 Mkr

- Genova emitterar och noterar preferensaktier på Nasdaq First North Premier Growth Market den 15 december
- Genomför ytterligare förvärv om totalt cirka 170 Mkr
- Avyttar ett bostadsrättsprojekt om 79 bostäder

- Emittar ytterligare 1 200 000 preferensaktier
- Bolaget genomför ytterligare förvärv av kommersiella fastigheter för cirka 500 Mkr

- Michael Moschewitz tillträder som verkställande direktör och Edvard Schéele tillträder som CFO
- Genova emitterar sitt första obligationslån om 300 Mkr
- Förvärvar fastigheter för cirka 300 Mkr

- Bolaget förvärvar fastigheter för cirka 1 000 Mkr
- Färdigställer och avyttrar Bolagets dittills största bostadsrättsprojekt, Balneum i Stockholm, om totalt 135 bostäder

- Bolaget genomför förvärv om cirka 1 000 Mkr
- Inleder ett samarbete med K2A till vilka Genova avyttrar andel i fastigheten Viby 19:3 i Upplands-Bro till ett fastighetsvärde om cirka 350<sup>3)</sup> Mkr

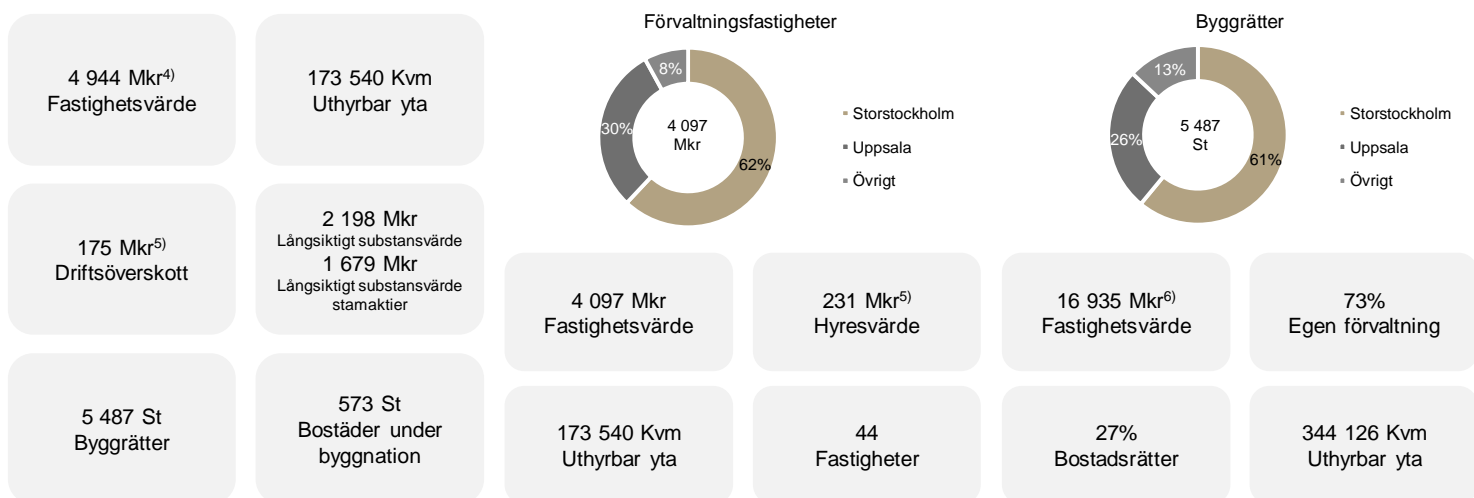
- Avtalar om att avyttra 50 procent av Gäshagatill ett underliggande fastighetsvärde om 400 Mkr
- Tecknar avsiktsförklaring med Internationella Engelska Skolan om att uppföra en grundskola i Upplands-Bro med K2A med 20-årigt avtal

1) Exkluderar pågående samarbetsprojekt inom lägenhetsbyggande. 2) Avser hyresintäkter på rullande tolv månader per mars 2020. 3) Genom avyttring av 30% av fastigheten till K2A till ett underliggande fastighetsvärde om 350 Mkr inklusive erhållen tilläggsköpeskilling motsvarande 25 Mkr.

## Översikt Q1 2020

## Fastighetsportföljen Q1 2020

## Projektutveckling Q1 2020



4) Inkluderar förvaltnings- och projekteringsfastigheter samt pågående nyanläggningar. BRF Liljegatan 1 har inkluderats som en effekt av ändrade redovisningsprinciper. Delavyttring av Gäshaga Stapelbädden 3, Lidingö, som ökar fastighetsvärdet i Q1 2020 med cirka 220 mkr. Överför under Q2 2020 till Fastigheter ägda via JVs. 5) Nuvarande inrymningskapacitet. 6) Bedömt fastighetsvärde vid färdigställande av pågående och planerade byggnationer, inkl. BRF.

För ytterligare information om Genova och dess verksamhet, samt marknad och risker förknippande med Bolaget, hänvisas till prospektet som finns tillgängligt på bolagets hemsida [www.genova.se/genova/](http://www.genova.se/genova/) samt Swedbanks hemsida [www.swedbank.se/prospekt](http://www.swedbank.se/prospekt)

Detta dokument utgör inte ett erbjudande att sälja, eller införande av ett erbjudande att köpa eller förvärva, aktier eller andra värdepapper. Materialet får inte distribueras i eller till något land eller jurisdiktion där det skulle kunna strida mot lokala värdepappersrättsliga lagar och regler att göra det. Personer som mottar material måste informera sig om och följa sådana restriktioner. Åtgärder i strid med restriktionerna kan utgöra brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning.

# GENOVA

## Genovas affärsmodell

### Förvärv av fastigheter

Genova arbetar proaktivt med att identifiera och förvärva intressanta fastigheter. Möjliga förvärvsobjekt omfattar både kassaflödesgenererande fastigheter, helt eller delvis uthyrda, och tomma byggnader med potential för utveckling och uthyrning, samt fastigheter på vilka Genova på sikt kan skapa byggrätter för nybyggnation

### Fastighetsutveckling

Fastighetsutvecklingen drivs alltid utifrån respektive fastighets unika förutsättningar med fokus på att öka kassaflödet och avkastning på investerat kapital. En specifik affärsplan förbereds utifrån respektive fastighets möjligheter

### Utveckling av byggrätter

Genova utvecklar byggrätter från befintliga fastigheter och arbetar aktivt med kommuner för att kunna utveckla, omvandla eller komplettera kommersiella ytor till bostäder i nya detaljplaner. Detta innebär löpande kassaflöde från uthyrning fram till byggstart

### Byggnation

Vid byggnation fokuserar Genova på kostnadseffektivitet, hög lönsamhet, korta byggtider och långsiktig kvalitet i kombination med god arkitektur och design. All byggnation sker med ambition att miljöcertifieras

### Förvaltning

Genova har ett evighetsperspektiv i sitt ägande med inriktning på en trygg, kostnadseffektiv och värdeskapande fastighetsförvaltning



## Genovas hörnstenar

### Kundperspektiv

Genova är ett personligt fastighetsbolag som alltid är nära hyresgästerna. Genom att se saker utifrån kundens perspektiv bygger Genova goda och långsiktiga relationer med sina kunder

### Förvävsaktiva

Genova är aktiva på förvärvsmarknaden där bolaget söker fastigheter med stabila kassaflöden och utvecklingsmöjligheter

### Hållbara

Genova drivs med hållbarhet som kompass och tar ansvar som fastighetsägare och stadsutvecklare. Grön finansiering, miljöcertifiering av fastigheter, sociala initiativ och att främst använda trä som byggmaterial är viktiga komponenter i bolagets verksamhet

### Geografiskt fokuserade

Genova finns främst i Stockholms och Uppsala-regionerna, två expansiva regioner med stora behov av bostäder. Genovas goda relationer till kommuner och andra lokala aktörer ger goda förutsättningar för ytterligare förvärv och projektmöjligheter

### Långsiktiga ägare

Genova utvecklar främst hyresrätter och samhällsfastigheter för egen långsiktig förvaltning. Bolagets evighetsperspektiv motiverar långsiktiga investeringar och skapar utrymme för hållbar stadsutveckling

### Stadsutvecklare

Genova investerar där staden växer fram med ett helhetsgrepp om stadsutveckling. På så vis bidrar Genova till att skapa hållbar och attraktiva miljöer där människor vill bo, arbeta och vistas

### Värdeskapande

Genova skapar värde genom aktiv förvaltning och projektutveckling genom att öka uthyrning, utveckla och investera i fastigheter och projekt med attraktiva bostäder och lokaler

### Stor projektportfölj

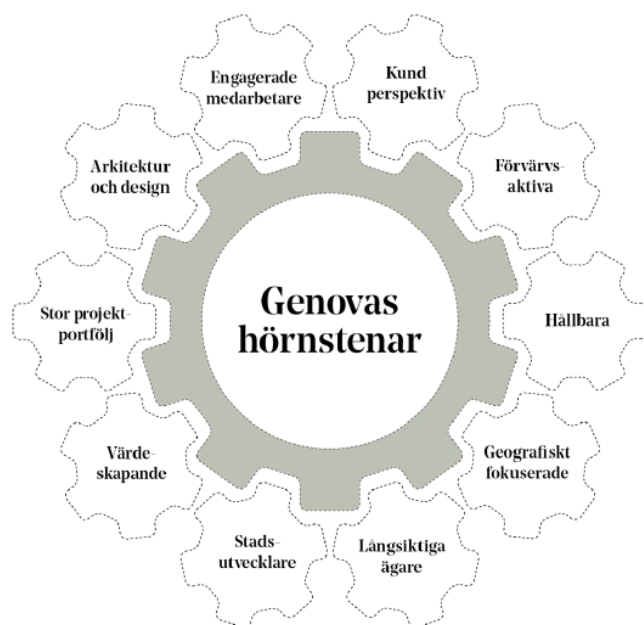
Produktion och tillväxt säkerställs genom en stor egen projektportfölj som skapats främst utifrån befintliga fastigheter. Kassaflödena från bolagets fastighetsportfölj utgör en stabil grund för finansiering av förvärv och projekt

### Arkitektur och design

Genova har en passion för design och arkitektur och ser en direkt koppling mellan design, arkitektur, hållbarhet och lönsamhet. Kvalitet, design och arkitektur linjerar med Genovas långsiktiga ägarersperspektiv

### Engagerade medarbetare

Genom att vara lyhörda och engagerade vill Genova bidra till ökad arbetsglädje och bättre livskvalitet i ett mer hållbart samhälle. Medarbetarna betraktas som Genovas främsta resurs och viktigaste ambassadörer



För ytterligare information om Genova och dess verksamhet, samt marknad och risker förknippande med Bolaget, hänvisas till prospektet som finns tillgängligt på bolagets hemsida [www.genova.se/genova/](http://www.genova.se/genova/) samt Swedbanks hemsida [www.swedbank.se/prospekt](http://www.swedbank.se/prospekt)

# Risker relaterade till erbjudandet och Stamaktierna

## Risikfaktorer

Nedan beskrivs ett antal risker, dels specifika och väsentliga risker avseende Genovas verksamhet, dels specifika och väsentliga risker avseende Stamaktierna och Erbjudandet. Risikfaktorerna i detta avsnitt är uppdelade under följande kategorier:

- "Risikfaktorer som är specifika och väsentliga för Genova" med underkategorierna:
  - "Risker relaterade till branschen och marknaden",
  - "Legala och regulatoriska risker", och
  - "Finansiella risker relaterade till Genova", samt
- "Risikfaktorer som är specifika och väsentliga för Stamaktierna och Erbjudandet".

När en riskfaktor är relevant i fler än en kategori, presenteras riskfaktorn enbart under den kategori som anses vara den mest relevanta för den aktuella riskfaktorn. Den mest väsentliga riskfaktorn under respektive kategori presenteras först. Övriga riskfaktorer är inte rangordnade efter väsentlighet. Väsentligheten bedöms huvudsakligen utifrån två kriterier, (i) sannolikheten att risken inträffar och (ii) omfattningen av den negativa effekten som risken inträffande kan ha för Bolaget, Koncernen och eventuella investerare. För att på ett tydligt och konkret sätt förmedla bedömningen av risken väsentlighet utifrån de två kriterierna, beskrivs riskfaktorerna med kvantitativ information och/eller en kvalitativ skala med beteckningarna hög, medelhög och låg.

Risikfaktorer som är specifika och väsentliga för Genova

### Risker relaterade till branschen och marknaden

#### Värdeförändringar på Koncernens fastigheter

Koncernens förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Den 31 mars 2020 omfattade Koncernens fastighetsportfölj ett totalt värde om 4 944,0 Mkr (sett i förhållande till Koncernens totala redovisade tillgångar om 5 497,1 Mkr). Fastighetsspecifika faktorer, såsom lägre hyresnivåer, högre vakansnivåer och högre fastighetsutgifter (se riskfaktorer "Hyresintäkter och hyresmarknadens utveckling" och "Fastighetskostnader" nedan), samt marknadsspecifika faktorer, såsom räntenivåer (se riskfaktor "Räntekostnadsrisker" nedan) och högre avkastningskrav (se riskfaktor "Makroekonomiska faktorer" nedan), kan leda till värdeminskning för Koncernens fastigheter. Stora minskningar i fastighetsvärde kan påverka Koncernens möjligheter att behålla finansiering och att erbjuda ny finansiering som en del av Koncernens fortlöpande verksamhet (se riskfaktor "Finansieringsrisker" nedan). Mot bakgrund av att Koncernens redovisade tillgångar till övervägande del utgörs av fastigheter så skulle en värdeminskning således kunna ge upphov till en rad negativa följeffekter för Koncernen, vilka kan få inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning. Bolaget anser att sannolikheten för att någon av riskerna inträffar är hög. Eftersom värdeminskningar kan ha en betydande effekt på Koncernens finansiella ställning anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan av någon av riskerna är hög.

### Risker relaterade till utbrottet av Covid-19

Utbrottet av Covid-19, som den 30 januari 2020 klassificerades av världshälsoorganisationen, WHO, som ett internationellt hot mot människors hälsa, har inneburit och kommer fortsätta att innebära en omfattande påverkan på de samhällen och marknader där Genova är verksam. Genova påverkas primärt indirekt, genom utbrottets direkta och indirekta effekter på den makroekonomiska utvecklingen där Genova har förvaltningsfastigheter och driver projektutveckling (se riskfaktorerna "Makroekonomiska faktorer", "Hyresnivåer och hyresutveckling" och "Kreditrisk" nedan).

I takt med att Genovas hyresgäster utsätts för effekter av utbrottet av Covid-19, så kan Genova komma att påverkas genom krav på sänkta hyresnivåer och ökade vakansgrader (se riskfaktorn "Hyresnivåer och hyresutveckling" nedan) samt ökade betalningsfallissemang hos motparter (se riskfaktorn "Kreditrisk" nedan). Detta kan ha flera negativa konsekvenser för Genova och dess fastighetsportfölj samt efterföljande påverkan på Koncernens kassaflöde, omsättning och finansiella ställning.

En ökad finansiell osäkerhet till följd av utbrottet av Covid-19 kan också försämra tillgängligheten till sådan finansiering som Genova är beroende av för att fullgöra sin affärsmodell (se riskfaktorn "Beroende av tillgängliga finansieringsalternativ" nedan).

Genova hyr ut en fastighet i Järfälla och en fastighet i Sollentuna där det bedrivs long stay-hotell, samt har tecknat hyresavtal, gällande long stay-hotell, för en fastighet i Uppsala som idag används för annat ändamål. Genova projektutvecklar också två planerade hotell på fastigheter i Palma de Mallorca, som ska hyras av Nobis-gruppen. En eventuell negativ inverkan på hotellbranschen till följd av exempelvis minskat resande och minskad turism kan komma att ha en negativ påverkan på dessa uthyrningar och projekt. För tillfället finns det totalt 223 hotellrum och 35 hotellrum i pågående byggnad.

Samtliga ovanstående risker kopplade till utbrottet av Covid-19 bedöms ha en hög negativ inverkan på Genova. Bolaget bedömer att sannolikheten att riskerna enligt ovan inträffar är hög. Oavsett fortsättningen för och utvecklingen av utbrottet av Covid-19 är det rimligt att anta att finansmarknaden kommer att vara volatil och att aktiekurser kommer att vara föremål för extraordinära svängningar i en överskådlig framtid. Det finns således en risk att aktiekurserna på Stamaktierna kommer att följa sådan allmän marknadsvolatilitet, oaktat Koncernens operationella och finansiella utveckling i övrigt, och därmed minska i värde.

### Beroende av tillgängliga finansieringsalternativ

Genovas affärsmodell bygger på att man kan erhålla nödvändig finansiering vid sidan av eget kapital – dvs. verksamheten är till stor del lånefinansierad. Tillgången på och villkoren för sådant lånekapital är avhängig förutsättningarna för utlåningslikviditet i det finansiella systemet.

I händelse av att en finansiell kris- eller stressituation uppstår och stabiliteten i det finansiella systemet utsätts för störningar eller upphör att fungera så kan Genovas tillgång till finansiering väsentligt påverkas. I samband med finanskrisen 2008 drabbades exempelvis banksektorn i Europa av en brist på likviditet, eftersom möjligheten till upplåning försämrades, vilket i sin tur försämrade tillgången på och villkoren för banklån och även initialt drev upp kreditmarginalerna och därmed låneräntorna.

I händelse av en ny finansiell kris- eller stressituation kan det således vara svårt för Genova att ta upp nya lån eller refinansiera befintliga lån, vilket skulle påverka möjligheten för Genova att agera i enlighet med dess affärsmodell. Det skulle få effekt för Bolagets verksamhet och resultat. Bolaget bedömer att sannolikheten att en finansieringsrisk enligt ovan inträffar är låg. Om risken inträffar bedömer Bolaget att den negativa inverkan är hög.

### Makroekonomiska faktorer

Bolagets verksamhet påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, nationell och regional ekonomisk utveckling, sysselsättningsutvecklingen, produktionen av nya bostadsrätter och lokaler, infrastruktur utveckling, befolkningstillväxt, demografisk utveckling, inflation och räntenivåer. Koncernen är huvudsakligen verksam inom Storstockholm och Uppsala-regionen, och är följaktligen exponerad för framförallt den regionalekonomiska utvecklingen på dessa geografiska marknader. Av värdet på Koncernens förvaltningsfastigheter den 31 mars 2020, så är 62 procent hänförligt till Storstockholm, 30 procent hänförligt till Uppsala och 8 procent hänförligt till övriga Sverige. Exempelvis påverkar den lokala ekonomiska tillväxten sysselsättnings- och löneutvecklingen samt efterfrågan på den aktuella hyresmarknaden med effekt på vakans- och hyresnivåer, särskilt i förhållande till kommersiella lokaler. En minskad efterfrågan på den aktuella hyresmarknaden kan innebära svårigheter att hitta hyresgäster och i förlängningen minskade intäkter för Koncernen.

Inflationsförväntningar påverkar räntenivåer, vilket följaktligen påverkar Koncernens förvaltningsresultat då räntekostnader utgör en av Koncernens största enskilda kostnader (för perioden januari-mars 2020 uppgick Koncernens räntekostnader till 21,7 Mkr). För effekterna på Koncernen avseende förändringar i räntenivåer, se vidare riskfaktor "Räntekostnadsrisker" nedan. Förändringar, och förväntningar på förändringar, av räntenivåer och inflation kan påverka avkastningskrav på fastigheter och, följaktligen, marknadsvärdet på Koncernens fastigheter, vilket i sin tur kan medföra flera negativa följeffekter (se riskfaktor "Värdeförändringar på Koncernens fastigheter" ovan). Dessutom kan en negativ utveckling på fastighetsmarknaden under tiden för ett projekts genomförande leda till att Koncernens lönsamhet från projektutveckling reduceras, leda till förluster eller att fastigheten inte kan avyttras överhuvudtaget eller endast på mindre förmånliga villkor, vilket i sin tur kan resultera i minskat fastighetsvärde och minskad avkastning.

Bolaget anser att sannolikheten för att flera makroekonomiska faktorer som kan ha en hög väsentlig negativ effekt på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning kommer att inträffa är låg, men sannolikheten för att vissa negativa makroekonomiska faktorer kommer att inträffa är hög. De negativa effekterna av sådana faktorer beror på den makroekonomiska faktorn och dess svårighetsgrad. Till exempel anses den potentiellt negativa inverkan av ökade marknadsräntenivåer (se riskfaktor "Räntekostnadsrisker" nedan) eller försämrad tillgång till finansiering (se riskfaktor "Finansieringsrisker" nedan) vara hög, medan den potentiellt negativa inverkan av enbart demografiska förändringar anses vara låg.

### Hyresnivåer och hyresutveckling

Allt annat lika påverkas Koncernens resultat generellt negativt om uthyrningsgrad eller hyresnivåer sjunker. Den 31 mars 2020 ägde Koncernen 44 förvaltningsfastigheter med 280 hyresgäster med en genomsnittlig återstående avtalslängd på 7 år. De kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis från de tre största hyresgästerna (2019) motsvarar 18 procent av de totala kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis. Det finns en risk för att Koncernen misslyckas med att hyra ut planerade projekt eller att Koncernens hyresgäster inte förnyar, fullgör eller förlänger sina hyresavtal. Ökade vakansnivåer minskar generellt Koncernens hyresintäkter. Om Genova misslyckas med att uppnå och upprätthålla planerad uthyrningsgrad i nya projekt eller om Genovas vakanser ökar i större skala och Koncernen misslyckas med att ersätta sådana vakanser, anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är hög. Den negativa effekten av att planerade uthyrningsgrader eller hyresnivåer i nya projekt inte uppnås är generellt högre än om uthyrningsgrader eller hyresnivåer sjunker i befintligt bestånd. Bolaget anser att sannolikheten för att denna risk kommer inträffa är låg, men att sannolikheten ökar betydligt i fall av en väsentlig försämring av den makroekonomiska utvecklingen.

Koncernen är också beroende av att dess hyresgäster betalar sin hyra i tid och för det fall hyresgästerna inte skulle betala sina hyror när de förfaller (eller inte alls), eller annars inte fullgör sina förpliktelser, kan detta ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens intäkter och värdet på dess fordringar. Bolaget anser att sannolikheten för att risken kommer att inträffa är låg, men att sannolikheten ökar betydligt i fall av en väsentlig försämring av den makroekonomiska utvecklingen. Om riskerna skulle inträffa anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är hög.

### Projektutvecklingsrisker

En del av Koncernens affärsverksamhet består av projektutveckling. Den 31 mars 2020 hade Koncernen 4 projekt i produktion, motsvarande ett fastighetsvärde om 1 587 Mkr och en uppskattad uthyrbar area om 29 296 kvadratmeter. Möjligheten att genomföra projektutveckling med ekonomisk lönsamhet är beroende av att projekten kommer i produktion och slutförs, vilket i sin tur är beroende av ett antal faktorer såsom möjligheten att behålla och rekrytera nödvändig kompetens inom bland annat byggnation, projektplanering, arkitektur och marknadsföring, och dessutom, att erhålla nödvändiga tillstånd och myndighetsbeslut samt upphandla entreprenörer för projektens genomförande på godtagbara villkor. Koncernens projektutveckling är även beroende av löpande tillförsel och finansiering av nya projekt på acceptabla villkor och att Koncernens projekt i tillräcklig grad svarar mot marknadens efterfrågan. Av Koncernens 29 projekt per den 31 mars 2020 så är 4 stycken under produktion och 25 stycken under planering (varav 4 stycken är delägda). Ett av Koncernens operativa mål är att Koncernens årliga pågående produktion av egenproducerade bostäder för egen förvaltning ska öka till 750 bostäder per år från 2021. Per den 31 mars 2020 uppgick den årliga produktionstakten till 473.

Möjligheten att genomföra lönsam projektutveckling påverkas vidare av faktorer såsom förändringar i marknadens efterfrågan på bostäder och lokaler och priset på fastigheter i allmänhet, otillräcklig planering, analys och kostnadskontroll, förändringar i skatter och avgifter och andra faktorer som kan leda till oväntade kostnader för projekten, till lägre lönsamhet för Koncernen från projektutvecklingen än förväntat och/eller till att värdet på Koncernens fastigheter minskar. Även förseningar i projekten kan minska lönsamheten. Lönsamheten påverkas också av brister och tillkortakommanden som upptäcks och hanteras genom eftermarknadsåtgärder.

För ytterligare information om Genova och dess verksamhet, samt marknad och risker förknippande med Bolaget, hänvisas till prospektet som finns tillgängligt på bolagets hemsida [www.genova.se/genova/](http://www.genova.se/genova/) samt Swedbanks hemsida [www.swedbank.se/prospekt](http://www.swedbank.se/prospekt)



# Risker relaterade till erbjudandet och Stamaktierna (forts.)

Bolaget anser att sannolikheten för att någon av de ovan nämnda riskerna inträffar är låg. Om risken skulle inträffa anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är låg. Genova har inte någon byggverksamhet i egen regi utan är beroende av byggtreprenörer för all byggnation. Detta medför en utsatthet för Genova i förhållande till pålitligheten och förmågan hos de byggtreprenörer som Genova samarbetar med. Om Genova misslyckas med att ingå giltiga, eller ingår otydliga eller bristfälliga, överenskommelser med byggtreprenörerna utsätts Genova för risken att inte få levererat vad Genova förväntat sig. Kontrakterade byggtreprenörer kan också misslyckas med att fullgöra överenskomna villkor, exempelvis avseende kostnader, kvalitet och leveranstid. Sådan bristande uppfyllnad kan exempelvis bero på ekonomiska svårigheter hos berörd byggtreprenör, vilket förhindrar denne att leverera vad som överenskommit. Möjligheten att genomföra lönsamma fastighetsprojekt påverkas bland annat av att Genovas upphandlade byggtreprenörer levereras och produceras enligt överenskommen pris och tidplan, eftersom Genovas fastighetsprojekt annars kan försenas och fördröjas med negativa följdverkningar för Genovas övriga verksamhet, varumärke och resultat. Under 2019 så har en byggtreprenör som arbetat på uppdrag för Genova gått i konkurs och Genova har övertagit ansvaret för att slutföra uppdraget, vilket medfört förseningar och fördröjningar för Genova i det aktuella projektet. Mot bakgrund av dessa erfarenheter bedömer Bolaget att sannolikheten för att byggtreprenörer misslyckas med att leverera i enlighet med Genovas förväntan i framtiden är låg. De negativa effekterna av sådana avtalsbrott beror på bristens karaktär och orsak, den makroekonomiska faktorn och dess svårighetsgrad. Till exempel anses den potentiellt negativa inverkan av avtalsbrott på grund av ekonomisk svårighet hos berörd byggtreprenör vara hög och primärt påverka Konkernens lönsamhet och operativa verksamhet, medan den potentiellt negativa inverkan av avtalsbrott avseende kvalitet och leveranstid anses vara medelhög och primärt påverka Konkernens finansiella ställning och operativa verksamhet.

## Fastighetskostnader

Koncernens driftkostnader består huvudsakligen av kostnader för värme, vatten, fastighetskötsel, renhållning och försäkring. Driftkostnaderna uppgick 2019 till 37,5 Mkr vilket innebär 220 kronor/kvm. Konkern har begränsad kontroll över dessa kostnader. I den utsträckning som ökning av sådana kostnader inte är, direkt eller indirekt, kompenserade i enlighet med villkoren i hyresavtalen, eller genom omförhandling av hyresavtalen såsom i förhållande till hyresökningar, kan det ha en väsentlig negativ inverkan på Konkernens resultat, se vidare riskfaktor "Värdeförändringar på konkernens fastigheter" ovan. Bolaget anser att sannolikheten för en ökning av de relativa driftkostnaderna (dvs. ökat en större fastighetsportfölj och ändrad produktmix) är låg. Om risken skulle inträffa anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är låg.

Underhållskostnader är hänförliga till åtgärder som avser att upprätthålla byggnadernas ursprungliga standard och värde. I tillägg till underhållskostnader uppstår normalt ej förväntade utgifter relaterade till justeringar för hyresgäster. Underhållskostnader uppgick under år 2019 till 7,6 Mkr, vilket innebär 45 kronor/kvm (vilket motsvarade en minskning från 65 kronor/kvm för 2018). Oförväntade och stora renoveringsbehov kan medföra betydande utgifter för Konkern. Bolaget anser att sannolikheten för att risken inträffar är hög. Om risken skulle inträffa anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är låg.

## Risker relaterade till förvärv, avyttringar och andra transaktionsrelaterade risker

Bolagets verksamhet inbegriper fortlöpande fastighetstransaktioner. Under räkenskapsåret 2019 förvärvade Konkern 18 fastigheter och avyttrade en fastighet, och under perioden januari-mars 2020 förvärvade Konkern två fastigheter och ingick avtal om avyttring av 50 % av en fastighet. Sådana transaktioner är förenade med risker och osäkerheter. Förvärv av fastigheter är t.ex. förenade med osäkerhet beträffande hantering av hyresgäster, oförutsedda kostnader för miljösanering, ombyggnad och hantering av tekniska problem, myndighetsbeslut samt uppkomsten av tvister relaterade till förvärvet eller fastighetens skick. Sådana osäkerheter kan resultera i förseningar eller ökade eller oförväntade kostnader för transaktionen och att den förvärvade fastighetens värde därför blir lägre än förväntat. I samband med försäljning av fastighet finns det en risk att anspråk kan framställas mot Konkern avseende bland annat den sålda fastighetens skick och lämnade garantier.

Bolaget anser att sannolikheten för att någon av riskerna inträffar är låg. Om någon av riskerna skulle inträffa anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är låg. Konkern har för närvarande en pågående byggnation för en bostadsrättsförening. När Konkern säljer fastigheter till bostadsrättsföreningar ger Konkern, utöver sedvanliga garantier avseende fastigheten också vissa garantier och åtaganden i förhållande till projektet, bland annat garantier i förhållande till projektets finansiella kalkyl (Innebärandes att Konkern ska kompensera bostadsrättsföreningen om de uppskattade kostnaderna i projektets finansiella beräkning skulle överskridas) och i förhållande till den ekonomiska planen för projektet. Konkern har också åtagit sig att förvärva osälda bostadsrätter och Konkern påverkas följaktligen av minskad vilja och förmåga att betala för bostäder som produceras av Konkern. Infriandet av dessa garantier och åtaganden kan medföra väsentliga kostnader för Konkern. Bolaget anser att sannolikheten för att risken inträffar är medelhög. Om risken skulle inträffa anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är låg.

Koncernen brukar också vara borgensman vid sådan finansiering som ingås av bostadsrättsföreningar i syfte att finansiera föreningens förvärv av Konkerns bostadsutvecklingsprojekt. I det fall sådan bostadsrättsförening är oförmögen att klara av sina skuldåtaganden och värdet av pantsatt egendom skulle visa sig vara lägre än bostadsrättsföreningens skulder, kan långivarna åberopa de åtaganden som Konkern har gjort. Sådana åtaganden uppgick totalt till 126 Mkr den 31 mars 2020. Det finns en risk att de förväntade inkomster som beräknats av en bostadsrättsförening inte realiseras eller att en bostadsrättsförening av andra anledningar är oförmögen att möta sina finansiella åtaganden, vilket skulle utlösa Konkerns betalningsförpliktelser enligt åtagandena som ställts ut av Konkern och därmed medföra väsentliga kostnader för Konkern. Bolaget anser att sannolikheten för att risken inträffar är låg. Om risken skulle inträffa anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är låg.

## Tekniska risker

Koncernens fastighetsförvaltning, projektutveckling och fastighetsförvärv är förenade med tekniska risker som inkluderar risker förenade med den tekniska statusen på fastigheten, såsom risk för konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister, skador samt föroreningar. Om sådana tekniska problem skulle uppstå kan de komma att medföra förseningar av planerade fastighetsutvecklingsprojekt, eller ökade kostnader för uppgradering och förvaltning av Konkerns fastigheter (inklusive nödvändiga åtgärder avseende fastigheter som redan har sålts). Alla sådana tekniska brister i fastigheter utvecklade av Konkern kan också utgöra brott mot garantier som Konkern har lämnat till förvärvare av sådana fastigheter, vilket i sin tur kan medföra ökade kostnader för Konkern – se t.ex. riskfaktor "Risker relaterade till förvärv, avyttringar och andra transaktionsrelaterade risker" ovan. Bolaget anser att sannolikheten för att de ovan nämnda riskerna inträffar är medelhög. Om riskerna skulle inträffa anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är medelhög.

## Rollfördelning och beroende av nyckelpersoner

Genovas organisation är uppbyggd kring ett antal individer med mångårig erfarenhet inom fastighetsförvaltning, projektutveckling, finansiering och marknadsföring. Den egna kapaciteten kompletteras med inköpta tjänster, i syfte att ge organisationen flexibilitet och kapacitet att hantera en stor projektvolym trots sin begränsade storlek. Genovas smala organisationsform kan medföra att Konkern kan åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner avseende bland annat rollfördelning, intern kontroll, ändamålsenliga administrativa system, kompetensutveckling och tillgång till pålitliga värderings- och riskmodeller.

På grund av organisationens begränsade storlek är Konkern och dess verksamhet vidare beroende av ett antal nyckelpersoner, däribland Genovas ledande befattningshavare. Genom sin erfarenhet har dessa nyckelpersoner byggt upp goda relationer med aktörer på fastighetsmarknaden i Sverige och dessa nyckelpersoner är därför viktiga för en framgångsrik utveckling av Konkerns verksamhet.

Om Genovas rutiner brister eller leder till felaktiga beslut eller om nyckelpersoner lämnar Genova så kan det ha en medelhög negativ inverkan på Genovas operativa verksamhet. Bolaget anser att sannolikheten för att risken inträffar är låg.

## Legala och regulatoriska risker

### Koncernen är föremål för politiska beslut som påverkar verksamheten

För att Konkerns fastigheter och byggrätter ska kunna nyttjas och utvecklas på avsett sätt krävs olika tillstånd och avgöranden, bland annat, detaljplaner, bygglov och andra typer av fastighetsbildning, som beslutas av lokala myndigheter och kommuner, både på en politisk och offentlig nivå. Det finns en risk att beslut och avgöranden tar längre tid än vad som förväntats av Genova och/eller att Genova inte beviljas de tillstånd eller de avgöranden som behövs för att genomföra och utveckla Konkerns verksamhet på avsett sätt eller att planerade projekt endast kan genomföras till högre kostnader och/eller lägre exploateringsgrad än beräknat eller med förseningar. Detta kan även påverka värdet på Konkerns fastigheter. Dessutom finns det en risk att tillstånd överklagas, och att processerna därför blir väsentligt försenade, eller att etablerad praxis och/eller den politiska miljön i vilken Konkern verkar förändras på ett för Konkern oönskat sätt. Bolaget anser att sannolikheten för att någon av riskerna inträffar är hög. Den 31 mars 2020 var Genova sökanden i fyra ärenden beträffande bygglov och inblandat i 22 planprocesser. Om någon av riskerna skulle inträffa anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är hög.

Fastighetsverksamhet påverkas även väsentligt av mer generella politiska beslut i form av lagar, regleringar och andra myndighetsbeslut rörande exempelvis plan- och byggprocesser, skatter och avgifter, byggkrav (i form av säkerhetskrav, miljökrav, byggstandarder, materialkrav, etc.) och den reglerade hyressättningen på bostadsmarknaden. Dessa regelverk är delvis föränderliga, både till följd av politiska beslut och den rättsliga tolkningen av regelverken. Exempelvis meddelades hösten 2019 en hovrättsdom, där domstolen beslutade om hyressänkning för ett antal nyproducerade hyresrätter i Uppsala. Förändrade regelverk eller om Genovas tolkning av befintliga regelverk visar sig vara felaktig, kan ha en väsentlig negativ inverkan på Konkerns verksamhet. Bolaget anser att sannolikheten för att någon av riskerna inträffar är låg. Om någon av riskerna skulle inträffa anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är hög.

Sedan 2017 finns det möjlighet att söka s.k. investeringsstöd, i samband med byggande av hyresbostäder och bostäder till studerande. Med investeringsstödet följer vissa villkor bland annat rörande hyresnivå (som ej får överstiga en viss normnivå), hyresgästförmedling (genom kommunala bostadsförmedlingen eller annars enligt öppna och transparenta principer) samt energianvändning. Genovas affärsmodell bygger inte på erhållandet av investeringsstöd och inget av Genovas befintliga projekt får detta. Det kan dock hända att konkurrenter till Genova, som bygger i samma område som Genova, erhåller investeringsstöd, vilket innebär lägre hyresnivåer i området. I förlängningen skulle därmed ett investeringsstöd kunna få en hämmande effekt på hyresnivån i det område där även Genova har fastigheter belägna. Bolaget anser att sannolikheten för att detta inträffar är hög. Om det skulle inträffa anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är låg, eftersom den bedöms vara geografiskt isolerad.

Avtal (såsom exploateringsavtal) och förfaranden (såsom detaljplanerprocesser) i den offentliga sektorn, och de sammanhängande förfarandena, är ofta föremål för en mer utförlig granskning och publicitet än kommersiella avtal mellan privata aktörer. Publiciteten och de politiska aspekterna av offentligt upphandlade avtal med kommuner och myndigheter innebär en ökad risk i förhållande till Konkerns anseende. Negativ publicitet rörande Konkern, oavsett dess sanningsenlighet, kan ha en väsentlig negativ inverkan på Konkerns verksamhet. Bolaget anser att sannolikheten för att någon av riskerna inträffar är hög. Om någon av riskerna skulle inträffa anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är medelhög.

Bolaget är från tid till annan beroende av tillfälliga bygglov för att Bolaget eller dess hyresgäster ska kunna bedriva planerad verksamhet på fastighet. För det fall ett sådant tillfälligt bygglov inte skulle beviljas eller förlängas kan planerad eller pågående användning av fastighet behöva ändras eller upphöra, vilket kan ha en negativ påverkan på Bolagets förvaltningsfastighetsportfölj. Bolaget anser att sannolikheten för att risken inträffar är låg. Om risken skulle inträffa anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är medelhög.

För ytterligare information om Genova och dess verksamhet, samt marknad och risker förknippande med Bolaget, hänvisas till prospektet som finns tillgängligt på bolagets hemsida [www.genova.se/genova/](http://www.genova.se/genova/) samt Swedbanks hemsida [www.swedbank.se/prospekt](http://www.swedbank.se/prospekt)

# Risker relaterade till erbjudandet och Stamaktierna (forts.)

## Skatterisker

Koncernens verksamhet bedrivs i enlighet med Koncernens tolkning av tillämpliga lagar och regler samt gällande praxis på skatteområdet, och i enlighet med rådgivning från skattekonsulter. Det kan dock inte uteslutas att Koncernens tolkning av tillämplig skattelagstiftning och praxis är felaktig eller att sådana regler eller praxis förändras, eventuellt med retroaktivt verkan. Koncernen kan också, från tid till annan, bli föremål för skattegranskning och skatterevisioner som kan resultera i att Koncernen behöver betala ytterligare skatter, räntor eller avgifter. Vid tidpunkten för upprättandet av detta Prospekt är Genova Veddesta Fastighet AB föremål för skatterevision avseende mervärdesskatt för perioden 2016-2019. Revision av nu aktuellt slag kan pågå under en utdragen tidsperiod och generellt innebär detta att eventuella skattehöjningar inte kan uteslutas före dess att revisionen har avslutats. Koncernens skattesituation påverkas också av huruvida transaktioner mellan bolag inom Koncernen anses vara marknadsmissigt prissatta och huruvida Koncernens tillämpade allokeringssprinciper vid fördelning av anskaffningsvärden på fastigheter anses vara korrekta.

Vissa ledande befattningshavare har erbjudits och har förvärvat aktier i bolag inom Koncernen. I september 2019 återförvärvade Bolaget sådana aktier från de ledande befattningshavarna genom aktieutbytestransaktioner, beslutade i enlighet med den s.k. Leolagen. Koncernen anser att dessa transaktioner har genomförts på marknadsmissiga villkor. Om någon av dessa transaktioner skulle anses inte vara ingångna på marknadsmissiga villkor finns det dock en risk att tillkommande skatter, räntor eller avgifter påförs Koncernen.

## Förändrade skatteregler

Skatt är en betydande kostnadspost för bolagen i Koncernen. Koncernens verksamhet påverkas av vid var tid gällande skatteregler och förändringar av dessa regler får således effekter för Koncernen. Förändringar av fastighetsskatten och andra skatter såsom bolagsskatt, mervärdesskatt och andra statliga pålagor samt regler rörande skattefria avyttringar av aktier skulle således kunna ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet och resultat.

Då Koncernens verksamhet är kapitalintensiv påverkas Koncernen av de nya räntevadrsbegränsningsreglerna som trädde i kraft i Sverige den 1 januari 2019. De nya reglerna baseras på EU:s direktiv 2016/1164 om fastställande av regler mot skatteflyktsmetoder som direkt inverkar på den inre marknads funktion. De nya reglerna innebär en generell begränsning av räntevadrsrätten inom bolagssektorn genom införande av en så kallad EBITDA-regel. Begränsningen införs på så sätt att ett bolag endast ges rätt att dra av ett negativt räntenetto (skillnaden mellan bolagets avdragsgilla ränteutgifter och dess skattepliktiga räntekomposter) motsvarande maximalt 30 procent av bolagets skattemässiga EBITDA. I samband med införandet av de generella räntevadrsbegränsningsreglerna reducerades även bolagsskatten, i ett första steg till 21,4 procent (per den 1 januari 2019) och i ett andra steg från 21,4 procent till 20,6 procent (per den 1 januari 2021).

Koncernens totala utestående räntebärande skuld uppgår den 31 mars 2020 till 3 056,0 Mkr, med en genomsnittlig räntenivå om 2,4 procent (exklusive Bolagets obligationslån, och inklusive sådant obligationslån, 3,1 procent). Beroende på hur Koncernens kapitalstruktur och rörelseresultat ser ut i framtiden kan de nya reglerna, trots sänkningen av bolagsskattesatsen, komma att få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens resultat.

Bolaget anser att sannolikheten för förändringar i skattelagstiftning eller i praxis som resulterar i förändringar av Koncernens skattesituation är hög. Om risken skulle inträffa anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är hög.

## Risker relaterade till redovisningsregler och osäkerhet i uppskattningar

Koncernen påverkas av de redovisningsregler som är tillämpliga i de jurisdiktioner inom vilka Koncernen verkar, inklusive IFRS och andra internationella redovisningsstandarder. Koncernens redovisning, finansiella rapportering och interna kontroll kan i framtiden påverkas av förändringar i eller ändrad praxis i förhållande till tillämpliga redovisningsregler. Exempelvis trädde IFRS 9 och IFRS 15 i kraft i januari 2018 och IFRS 16 i kraft i januari 2019, och dessa standarder är alla tillämpliga på Koncernen. Detta kan resultera i osäkerhet avseende Koncernens redovisning, finansiella rapportering och interna kontroll.

Koncernens redovisning, finansiella rapportering och interna kontroll genomförs i enlighet med Koncernens tolkning av de redovisningsregler som för närvarande är tillämpliga och det finns en risk att Koncernens tolkning av sådana regler är felaktig. Det finns också en risk att förändringar av tillämpliga redovisningsregler eller en förändrad tillämpning av nu gällande redovisningsregler kommer att påverka Koncernens finansiella resultat, balansräkning och egna kapital. Bolaget anser att sannolikheten för att risken inträffar är låg. Om risken skulle inträffa anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är medelhög.

Redovisning i enlighet med IFRS och allmänt vedertagna redovisningsprinciper kräver att ledningen gör antaganden. Tillgångar och skulder, inkomster, kostnader och ytterligare information som redovisas påverkas av uppskattningar och antaganden. Det faktiska utfallet kan emellertid skilja sig från de uppskattningar och antaganden som gjorts. Vid tidpunkten för Koncernens förvärv eller försäljning av en fastighet kan det göras olika uppskattningar och antaganden, t.ex. avseende sannolikheten för förändringar av detaljplaner, erhållande av bygglov eller att en tilläggsköpeskilling kommer att behöva erläggas, och förändringar av sådana faktorer kan påverka Koncernens intäkter och finansiella ställning, bland annat genom värdeförändringar på Koncernens fastigheter. Bolaget anser att sannolikheten för felaktiga uppskattningar och antaganden är låg. Om risken skulle inträffa anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är låg.

## Miljörisker

Enligt svensk lagstiftning är huvudregeln att den som bedriver eller har bedrivit en verksamhet är ansvarig för avhjälpande av en förorenad fastighet. Det kan finnas, eller kan tidigare ha funnits, hyresgäster på de fastigheter som ägs direkt eller indirekt av Koncernen som bedriver verksamhet som kan fordra avhjälpande i enlighet med miljöbalken (1998:808).

Om ingen verksamhetsutövare kan utföra eller bekosta avhjälpandet av en förorenad fastighet är den part som har förvärvat fastigheten ansvarig för avhjälpandet om den parten kände till föroreningen vid förvärvet eller då borde ha upptäckt den. Koncernen äger den 31 mars 2020 44 förvaltningsfastigheter och utvecklingsprojekt om 5 487 bostadsbyggrätter, vilka alla inbegriper fastighetsägande. Detta innebär att krav på avhjälpande under vissa omständigheter kan komma att framställas mot Koncernen för sanering eller efterbehandling med anledning av, eller misstanke om, föroreningar i marken, vattenområden eller grundvatten, i syfte att försäkra att fastigheter är i sådant skick som krävs enligt miljöbalken. Om någon av Koncernens fastigheter visar sig vara förorenad kan det begränsa Koncernens planerade användning av fastigheten, medföra väsentliga kostnader för efterbehandling och/eller innebära att Koncernens fastigheter minskar i värde.

Om det skulle ske förändringar av lagstiftning och myndighetskrav kan detta leda till ökade kostnader för avhjälpande eller efterbehandling för nuvarande eller i framtiden förvärvade fastigheter. Vidare kan framtida ändringar i tillämplig lag och tillämpliga förordningar samt myndighetskrav leda till ökade kostnader för Koncernen och försena Koncernens avsedda utveckling av fastigheter.

Bolaget anser att sannolikheten för att någon av riskerna inträffar är låg. Om någon av riskerna skulle inträffa anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är medelhög.

## Finansiella risker relaterade till Genova

### Finansierings- och likviditetsrisker

Koncernen finansieras till stor del genom räntebärande lån från externa långivare. Den 31 mars 2020 uppgick Koncernens totala utestående räntebärande skuld till 3 056,0 Mkr (av vilka 2 380,0 Mkr till kreditinstitut). Skulder om 1 300 Mkr relaterade till Koncernens investeringsfastigheter refinansierades på fem år hos kreditinstitut under 2019. En del av Koncernens verksamhet består av projektutveckling, vilken kan komma att bli försenad eller påverkas av oväntade eller ökade kostnader på grund av faktorer som kan vara utanför Koncernens kontroll, vilket i sin tur kan leda till att projekten inte slutförs innan lånen förfaller, eller att sådana ökade kostnader inte täcks av befintliga låneavtal. För det fall att Bolaget inte kan erhålla ny finansiering eller refinansiera befintliga faciliteter, eller endast kan erhålla sådan finansiering på oförmånliga villkor, kan det bland annat medföra ökade kostnader och minskade intäkter och ha en väsentligt negativ effekt på Koncernens verksamhet i stort. Bolaget anser att sannolikheten för risken att inte kunna erhålla ny finansiering eller att refinansiera befintliga faciliteter är låg, men sannolikheten ökar markant vid en väsentlig försämring av den makroekonomiska utvecklingen eller vid en värdeminskning av Koncernens fastigheter. Om risken inträffar och Bolaget inte lyckas erhålla ny finansiering eller refinansiera befintliga faciliteter, anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är hög.

Per den 31 mars 2020 har Koncernen en likviditet om 403,5 Mkr, inklusive en outnyttjad checkkredit om 50 Mkr och en revolverande facilitet om 195 Mkr. Koncernens kreditfacilitet är förenad med villkor som består av dels ett antal finansiella nyckeltal och dels ett antal icke-finansiella nyckeltal. De finansiella nyckeltalen är bland annat belåningsgrad och räntetäckningsgrad. För det fall tillgången till löpande finansiering förändras (se riskfaktorn "Beroende av tillgängliga finansieringsalternativ" ovan) och/eller de makroekonomiska förutsättningarna annars ändras på ett sätt som påverkar Koncernens resultat, finansiella ställning och kassaflöden (se riskfaktorn "Makroekonomiska faktorer" ovan), exempelvis till följd av utbrottet av Covid-19 (se riskfaktorn "Risker relaterade till utbrottet av Covid-19" ovan), så kan det påverka Koncernens tillgång till likvida medel negativt, vilket kan leda till ett rörelsekapitalsunderskott i Koncernen. Bolaget anser att sannolikheten för att risken inträffar är låg. Om risken skulle inträffa anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är hög.

### Räntekostnadsrisker

Koncernen är finansierad huvudsakligen genom räntebärande lån vid sidan av eget kapital. Räntekostnader är Koncernens största kostnadspost och uppgår till 21,7 Mkr för perioden januari-mars 2020 och 66,1 Mkr för räkenskapsåret 2019. Räntekostnaderna påverkas huvudsakligen av de från tid till annan gällande räntenivåerna. Räntekostnaderna påverkas, förutom av volymen räntebärande lån, av nivån på aktuella marknadsräntor, kreditinstitutens marginaler och Koncernens strategi avseende räntebindning. Den 31 mars 2020 uppgick Koncernens genomsnittliga räntenivå till 2,4 procent (exklusive Bolagets obligationslån; och inklusive sådana obligationslån, 3,1 procent).

Marknadsräntorna påverkas huvudsakligen av den förväntade inflationstakten. De kortfristiga räntenivåerna i Sverige, såsom STIBOR med en löptid på tre månader, som utgör basen för räntans fastställande i en majoritet av Koncernens låneavtal per 31 mars 2020, påverkas huvudsakligen av Riksbankens reporänta, som är en styrmekanism i penningpolitiken. Om inflationen förväntas öka förväntas reporäntan öka och vice versa. Om STIBOR för tre månader skulle ha varit 0,5 procentenheter högre för 2019 skulle Koncernens räntekostnader under det räkenskapsåret ha varit 74,7 Mkr. Ju större andel av Koncernens räntebärande lån som omfattas av räntebindning och desto längre den är, desto längre tid tar det innan en förändring av underliggande räntenivå påverkar Koncernens räntekostnader. Ökade räntenivåer och ökade räntekostnader kan leda till förändringar i marknadsvärden, förändringar i kassaflöden och fluktuationer i Koncernens resultat. Bolaget anser att sannolikheten för att någon av riskerna inträffar är medelhög. Om någon av riskerna skulle inträffa anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är medelhög.

För ytterligare information om Genova och dess verksamhet, samt marknad och risker förknippande med Bolaget, hänvisas till prospektet som finns tillgängligt på bolagets hemsida [www.genova.se/genova/](http://www.genova.se/genova/) samt Swedbanks hemsida [www.swedbank.se/prospekt](http://www.swedbank.se/prospekt)

# Risker relaterade till erbjudandet och Stamaktierna (forts.)

## **Kreditrisk**

Koncernens befintliga och potentiella motparter/hyresgäster skulle kunna hamna i ett sådant finansiellt läge att de inte längre löpande kan erlägga avtalade hyror i tid eller i övrigt avstå från att fullgöra sina förpliktelser i enlighet med ingångna hyresavtal. Det kan vidare inträffa att Koncernen inte får betalt för de fastigheter som Koncernen ingått avtal om försäljning av till företag eller bostadsrättsföreningar. Inför projektstarter avseende bostadsrätter ingås även förhandsavtal avseende hyra eller förvärv av bostadsrätter. Dessa förhandsavtal är bindande i enlighet med Bostadsrättslagen (1991:614), men det kan inte uteslutas att de personer som ingått förhandsavtal när bostadsrätt ska tecknas saknar förmåga att betala insatsen enligt förhandsavtalet eller i övrigt inte fullgör sina skyldigheter enligt avtalet, vilket i förlängningen kan påverka de garantier som Koncernen lämnat till berörd bostadsrättsförening (se riskfaktorn "Risker relaterade till förvärv, avyttringar och andra transaktionsrelaterade risker" ovan). Koncernen har även ingått och kan komma att ingå föravtal avseende uthyrning av ännu inte färdigställda fastigheter. Om sådana föravtal inte följs av motparten är det inte säkert att Koncernen kan erhålla full kompensation för motpartens underlåtenhet att ingå hyresavtal i enlighet med föravtalet. Koncernens motparters möjlighet att fullfölja ingångna avtal med Koncernen påverkas av de makroekonomiska förutsättningarna (se riskfaktorn "Makroekonomiska faktorer" ovan), exempelvis till följd av utbrottet av Covid-19 (se riskfaktorn "Risker relaterade till utbrottet av Covid-19" ovan), vilket kan påverka Koncernens tillgång till likvida medel negativt, samt leda till ett rörelsekapitalsunderskott i Koncernen. Bolaget anser att sannolikheten för att risken inträffar är låg. Om risken att enskild motpart ej kan fullfölja sina åtaganden mot Koncernen skulle inträffa anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är låg, men den negativa inverkan ökar till hög om flera motparter hamnar i samma situation. Bolaget anser att sannolikheten för att risken kommer att inträffa är låg, men att sannolikheten ökar betydligt i fall av en väsentlig försämring av den makroekonomiska utvecklingen.

## **Finansiella åtaganden**

Koncernen har räntebärande länefinansiering från kreditinstitut och från obligationsmarknaden. Den 31 mars 2020 uppgick Koncernens totala utestående räntebärande skuld till 3 056,0 Mkr (av vilka 2 380,0 Mkr till kreditinstitut). Koncernens räntebärande skuld till kreditinstitut är säkerställd genom inteckningar i och pantsättning av fastigheter, internreverser och aktier i dotterbolag och genom borgensåtaganden från moderbolag. Bolag inom koncernen har också utfärdat borgensåtaganden för lån som tagits upp av bostadsrättsföreningar i förhållande till deras förvärv av utvecklingsprojekt från Koncernen.

Vissa av Koncernens låneavtal och obligationsvillkor innehåller finansiella åtaganden. De finansiella nyckeltalen i sådana avtal påverkas negativt, åtminstone på kort sikt, när Koncernen förvärv fastigheter genom lån från externa långgivare eller vid värdeförsamlingar för Koncernens fastigheter. Om Bolaget skulle bryta mot något eller några finansiella åtaganden i låneavtalen kan det leda till att lånen och även andra låneavtal, såsom Bolagets obligationslån, vilka innehåller så kallade cross default-bestämmelser (dvs. en uppsägningsgrund på grund av att en uppsägningsgrund enligt ett annat kreditavtal eller finansiellt åtagande föreligger) sågs upp till omedelbar återbetalning och att säkerheter eller garantiåtaganden realiserar av relevant kreditinstitut, vilket kan ha en väsentlig negativ effekt på Koncernens verksamhet och finansiella ställning, medföra ökade kostnader och/eller leda till att Koncernens tillgängliga tillgångar minskar. Vissa låneavtal som ingåtts av Koncernen ger långgivaren en rätt att säga upp avtalet om den ständiga säkerheten bedöms vara otillräcklig. Koncernen har bland annat finansiella åtaganden som innebär att Koncernens soliditet inte får understiga 25 procent och att Koncernens nettoskuldssättning inte får överstiga 70 procent av Koncernens fastighetsvärde. Följaktligen kan en allmän nedgång på fastighetsmarknaden (se riskfaktorerna "Makroekonomiska faktorer" och "Värdeförändringar på Koncernens fastigheter" ovan) leda till att Koncernen ej uppfyller sina finansiella åtaganden vilket i sin tur kan leda till att låneavtal sågs upp och att panträtter eller garantiåtaganden realiserar och/eller i övrigt påverka Bolagets verksamhet negativt. Bolaget anser att sannolikheten för att risken inträffar är medelhög. Om risken skulle inträffa anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är hög.

## **Riskfaktorer som är specifika och väsentliga för Stamaktierna och Erbjudandet**

### **Priset på Genovas Stamaktier kan vara volatilt och potentiella investerare kan förlora hela eller delar av sin investering**

Priset i Erbjudandet har avgjorts genom ett anbudsförfarande (så kallad bookbuilding) och baseras följaktligen på efterfrågan på Stamaktierna och de övergripande marknadsvillkoren vid tidpunkten för Erbjudandet (se avsnittet "Villkor och anvisningar – Erbjudandepreis"). Det slutliga Erbjudandepriset har fastställts av Bolagets styrelse i samråd med Säljande Aktieägare och Carnegie. Detta pris kommer inte nödvändigtvis att spegla det pris som investerare på marknaden är villiga att köpa och sälja Stamaktierna för efter Erbjudandet.

Betydande fluktuationer avseende pris och volym kan även uppstå till följd av en förändrad uppfattning på aktiemarknaden avseende Koncernen, Stamaktierna och deras direktavkastning och olika omständigheter och händelser, såsom ändringar i tillämpliga lagar och andra regler som påverkar Koncernens resultat, verksamhet och utveckling. Exempelvis kan aktiemarknaden anse att potentiella fastighets- och marknadsspecifika samt makroekonomiska faktorer kan påverka Koncernens verksamhet, resultat och utveckling i sådan negativ omfattning att betydande fluktuationer i aktiekursen för Stamaktierna uppstår (se "Makroekonomiska faktorer" och "Värdeförändringar på Koncernens fastigheter" ovan). Därutöver kan Koncernens resultat och framtidsutsikter komma att vara lägre än förväntningarna från aktiemarknaden, analytiker eller investerare.

Risken att betydande fluktuationer i aktiekurserna för Stamaktierna inträffar bedöms vara hög (se riskfaktorn "Risker relaterade till utbrottet av Covid-19" ovan). Om riskerna inträffar avseende Stamaktierna kan det resultera i att kursen för Stamaktierna faller till nivå som understiger priset på Stamaktierna i Erbjudandet och att investerare i Erbjudandet gör en förlust vid avyttring av Stamaktierna.

## **Genova har aktieägare med betydande inflytande**

Genova har per dagen för detta Prospekt 30 721 966 Stamaktier och 4 000 000 Preferensaktier utgivna. Micael Bile (styrelseledamot i Genova) innehar genom bolag före Erbjudandet 58,00 procent av det totala antalet Aktier och 64,31 procent av det totala antalet röster i Genova, Andreas Eneskjöld (styrelseledamot i Genova) innehar genom bolag före Erbjudandet 24,80 procent av det totala antalet Aktier och 27,55 procent av det totala antalet röster i Genova och Michael Moschewitz (verkställande direktör i Genova) innehar genom bolag före Erbjudandet 6,26 procent av det totala antalet Aktier och 6,92 procent av det totala antalet röster i Genova. Efter Erbjudandet, under förutsättning att Erbjudandet fulltecknas och Övertilldelningsoptionen nyttjas till fullo, kommer Micael Bile genom bolag inneha 45 procent av det totala antalet Aktier och 44,6 procent av det totala antalet röster i Genova, Andreas Eneskjöld genom bolag inneha 20,5 procent av det totala antalet Aktier och 20,3 procent av det totala antalet röster i Genova och Michael Moschewitz genom bolag inneha 5,4 procent av det totala antalet Aktier och 5,4 procent av det totala antalet röster i Genova. Även efter genomförandet av Erbjudandet kommer således Micael Bile, Andreas Eneskjöld och Michael Moschewitz tillsammans och var för sig ha möjlighet att utöva ett betydande inflytande över Koncernen och en väsentlig kontroll över frågor som Bolagets aktieägare röstar om, inklusive bl.a. utdelning på Aktierna, godkännande av resultat- och balansräkning, val och avsättande av styrelseledamöter, kapitalökningar, minskningar av aktiekapitalet och ändringar av Bolagets bolagsordning. Detta innebär att andra aktieägares möjlighet att utöva inflytande i Bolaget genom deras rösträtt kan vara begränsad. Bolaget bedömer att risken att huvudägarna kommer att utöva sin rösträtt på ett sätt som inte är förenligt med vad som är bäst för minoritetsaktieägarna är låg.

## **Bolagets förmåga att lämna aktieutdelning är beroende av flera faktorer**

Bolaget får endast lämna utdelning om det finns utdelningsbara medel och om bolagsstämman så beslutar. Storleken på en eventuell framtida aktieutdelning som Bolaget kan komma att betala är beroende av flera olika faktorer, bl.a. dess framtida resultat, finansiella ställning, kassaflöde och kapitalkostnader och måste framstå som försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av eget kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Därutöver har Bolagets 4 000 000 Preferensaktier, enligt Bolagets bolagsordning, förtur till en årlig utdelning uppgående till 10,50 kronor per Preferensaktie före eventuell utdelning till Stamaktier. Om ingen sådan preferensaktieutdelning lämnats, eller om endast vinstutdelning understigande den årliga preferensaktieutdelningen om 10,50 kronor per Preferensaktie har lämnats, medför Preferensaktierna rätt att i tillägg till framtida preferensaktieutdelning erhålla ett belopp motsvarande skillnaden mellan vad som skulle betalats ut i den årliga preferensaktieutdelningen och det utbetalade beloppet (och detta belopp ska äga förtur före eventuell utdelning till Stamaktier).

Det finns en risk att Genovas verksamhet inte utvecklas på ett sätt som möjliggör framtida utdelningar till Preferensaktierna och således inte heller till Stamaktierna. Det finns även en risk att Genovas bolagsstämma inte beslutar om aktieutdelning. Dessa risker kan få en hög väsentlig negativ påverkan på investerarens direktavkastning från Preferensaktier och/eller Stamaktier. Riskerna kan även påverka Genovas möjlighet att attrahera investerare vars investeringsbeslut i förhållande till Stamaktierna är beroende av möjligheten att erhålla aktieutdelning.

## **Utdelningsbegränsning i lånevillkor**

Enligt Genovas befintliga utdelningspolicy bedömer styrelsen att värdeskapande för Bolagets aktieägare de närmaste åren bäst görs genom återinvestering av kassaflödet i verksamheten vilket kan medföra en låg eller utebliven utdelning på Stamaktier. Även om förutsättningar för vinstutdelning till Stamaktier uppstår, innehåller villkoren för Bolagets obligationslån vinstutdelningsbegränsningar såtillvida att Bolaget inte får lämna någon aktieutdelning om inte vissa finansiella villkor (kovenanter) är uppfyllda (se "Finansiella åtaganden" ovan). Om sådana finansiella villkor inte är uppfyllda förutsätter en aktieutdelning att Bolaget erhåller godkännande från långgivaren eller, i förekommande fall, obligationsinnehavarnas agent. Det finns följaktligen en risk att Bolaget inte erhåller sådana godkännanden, vilket skulle innebära att ingen utdelning kan lämnas på Stamaktierna även om det finns utdelningsbara medel. Om ingen utdelning kan lämnas skulle det få en hög väsentlig negativ inverkan på investerarens direktavkastning. Bolaget bedömer risken som låg att aktieutdelning inte kan ske på grund av att de finansiella villkoren inte är uppfyllda och att Bolaget inte erhåller erforderligt godkännande från långgivaren, obligationsinnehavarna eller agenten.

## **Framtida emissioner kan påverka Stamaktiernas värde negativt och leda till utspädning**

Genova kan i framtiden söka finansiering på kapitalmarknaden genom emission av ytterligare aktier, obligationslån eller andra värdepapper. En sådan emission kan påverka priset på Stamaktierna negativt och leda till en utspädning av ekonomiska rättigheter och rösträtt för befintliga aktieägare. Exempelvis kommer Erbjudandet, under förutsättning att Erbjudandet fulltecknas och Övertilldelningsoptionen nyttjas till fullo, innebära en utspädning (beräknad på antal nyemitterade aktier dividerat på nytt totalt antal aktier), för befintliga aktieägare i Bolaget som inte deltar i Erbjudandet, om cirka 20,3 procent av Aktierna och cirka 22,2 procent av rösterna.

## **Åtaganden från Cornerstoneinvesterare är inte säkerställda**

Cornerstoneinvesterarna har åtagit sig att förvärva Stamaktier i Erbjudandet motsvarande totalt 450 Mkr. Under förutsättning att Erbjudandet fulltecknas, och att Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo, omfattar åtagandet Stamaktier motsvarande 60 procent av det totala antal Stamaktier som omfattas av Erbjudandet och cirka 18 procent av det totala antalet Aktier i Bolaget efter Erbjudandet. Cornerstoneinvesterarnas åtaganden är dock inte säkerställda genom bankgaranti, spärrmedel, pantsättning eller liknande arrangemang, varför det finns en risk för att Cornerstoneinvesterare inte kommer infria sina åtaganden. Cornerstoneinvesterarnas åtaganden är vidare förenade med villkor. För det fall något av dessa villkor inte uppfylls finns det en risk för att Cornerstoneinvesterare inte kommer uppfylla sina åtaganden, vilket skulle kunna få en väsentlig negativ inverkan på Erbjudandets genomförande. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken ska inträffa är låg.

För ytterligare information om Genova och dess verksamhet, samt marknad och risker förknippande med Bolaget, hänvisas till prospektet som finns tillgängligt på bolagets hemsida [www.genova.se/genova/](http://www.genova.se/genova/) samt Swedbanks hemsida [www.swedbank.se/prospekt](http://www.swedbank.se/prospekt)

# Risker relaterade till erbjudandet och Stamaktierna (forts.)

## Ansvarsfriskrivning

Swedbank är förmedlare av Genovas aktier i bolagets emission av Stamaktier. Detta material är ingen oberoende analys utan marknadsföringsmaterial för att marknadsföra emissionen och Swedbanks och sparbankers tjänster.

Du bör vara uppmärksam på att investeringar på kapitalmarknaden är förenade med ekonomiska risker och att uttalanden om framtidsbedömningar är förenade med osäkerhet. Du ansvarar själv för dessa risker. Några av riskerna med en investering i Genovas aktier finner du i föreliggande dokument. Du bör komplettera ditt beslutsunderlag med nödvändigt material, inklusive kunskap om de finansiella instrumentens egenskaper och risker samt de villkor som gäller för handel med dessa instrument.

Swedbank påtar sig inte något ansvar för direkt eller indirekt förlust eller skada av vad slag det än må vara, som grundar sig på användande av denna information och dokument.

Informationen skall inte under några omständigheter tolkas som ett råd eller anbud att köpa eller sälja någon tjänst, produkt eller finansiellt instrument, eller som en rekommendation i något avseende från informationsgivaren, om inte informationsgivaren meddelar att så är fallet. Historisk avkastning är inte någon garanti för framtida avkastning. De medel som placeras i finansiella instrument kan både öka och minska i värde och det inte säkert att placeraren får tillbaka hela det insatta kapitalet.

För ytterligare information om Genova och dess verksamhet, samt marknad och risker förknippande med Bolaget, hänvisas till prospektet som finns tillgängligt på bolagets hemsida [www.genova.se/genova/](http://www.genova.se/genova/) samt Swedbanks hemsida [www.swedbank.se/prospekt](http://www.swedbank.se/prospekt)

