

Besqab gör icke kassaflödespåverkande avsättning och nedskrivning samt avser att genomföra en fullt garanterad företrädesemission

Marknadsförutsättningarna för nyproduktion av bostäder har under fjärde kvartalet fortsatt varit mycket utmanande och läget ser ut att bestå under 2023. De beslut vi presenterar idag är baserade på en samlad bedömning med hänsyn till marknadsutvecklingen och syftar till att framtåtriktat få en mer balanserad risk i projektportföljen och mer rättvisande värden på exploateringsfastigheterna i förhållande till de förändrade marknadsförutsättningarna. Starka och långsiktiga ägare är särskilt viktigt i turbulenta tider och det är ett styrkebesked att företrädesemissionen är fullt ut garanterad av ett flertal av våra större aktieägare. Vi förändrar och stärker vår kapitalstruktur genom att återbetala våra obligationer i förtid vilket ger oss goda förutsättningar att ta vara på framtida affärsmöjligheter, säger Carola Lavén VD på Besqab.

- Styrelsen för Besqab AB (publ) ("Besqab" eller "Bolaget") har idag beslutat att göra en avsättning av engångskaraktär för pågående projekt och en omvärdering av Bolagets exploateringsfastigheter vilket innebär en nedskrivning i samband med bokslutet för det fjärde kvartalet 2022. Åtgärderna påverkar inte kassaflödet.
- Rörelseresultatet för det fjärde kvartalet 2022 enligt segmentsredovisningen kommer med anledning av beslutet inkludera engångsposter om totalt 665 Mkr. Rörelseresultatet för helåret 2022 beräknas preliminärt uppgå till cirka -630 Mkr.
- För att förändra och stärka Bolagets kapitalstruktur har styrelsen för Besqab för avsikt att fatta beslut om en fullt garanterad nyemission med företrädesrätt för befintliga aktieägare om cirka 825 Mkr, villkorat av godkännande från en efterföljande bolagsstämma ("Företrädesemissionen"). Företrädesemissionen avses genomföras under det andra kvartalet 2023. Besqab har erhållit tecknings- och garantiåtaganden från ett flertal av Bolagets större aktieägare som innebär att Företrädesemissionen är fullt garanterad. Nettolikviden från Företrädesemissionen avses användas till en förtida återbetalning av Bolagets 800 Mkr seniora icke säkerställda gröna obligationer.

Besqab är en långsiktig och erfaren bostadsutvecklare som varit verksam i mer än 30 år och utvecklat närmare 10 000 bostäder i Stockholm och Uppsala. De senaste åren har bostadsmarknaden varit stark. Besqab har nyttjat den höga efterfrågan på nyproducerade bostäder och startat flera bostadsprojekt. Med en uttalad strategi om att växa har Bolaget under 2021–2022 haft en hög produktionsvolym och en bra och stabil försäljning.

Bostadsmarknaden har på grund av omvärldsfaktorer såsom hög inflation och stigande marknadsräntor samt ökade el- och levnadskostnader satts under hård press under 2022. En allt större pessimism och ett ansträngt ekonomiskt läge har successivt minskat försäljningstakten under det gångna året. Den avvaktande hållningen hos

bostadsköparna tilltog under det fjärde kvartalet. Samtidigt har byggkostnadsindex ökat med 15,6 procent^[1] på ett år och även om ökningstakten avtagit har kostnadsökningarna fortsatt under årets sista kvartal.

Affärsområde Projektutveckling Bostad

Med anledning av det förändrade marknadsläget och antaganden om en fortsatt osäker utveckling under 2023 har styrelsen för Besqab idag efter en samlad bedömning fattat beslut om att göra en avsättning av engångskaraktär för pågående projekt inom affärsområde Projektutveckling Bostad om totalt 335 Mkr i samband med bokslutet för det fjärde kvartalet 2022. Avsättningen speglar försiktigare antaganden om återstående bedömda projektvinster med hänsyn till framtida försäljningsintäkter för osålda lägenheter samt en bedömning om fortsatt högt kostnadsläge. Avsättningen påverkar inte kassaflödet i det fjärde kvartalet.

Exploateringsfastigheter

Mot samma bakgrund har Besqab valt att göra en omvärdering av Bolagets exploateringsfastigheter. Styrelsen i Besqab har därför beslutat om en icke kassaflödespåverkande nedskrivning om 330 Mkr i samband med bokslutet för det fjärde kvartalet 2022. Bedömningen är att Besqab som en konsekvens kommer att redovisa mer rättvisande värden

för Bolagets exploateringsfastigheter i förhållande till de förändrade marknadsförutsättningarna.

Preliminärt resultat

Besqabs rörelseresultat i det fjärde kvartalet 2022 inkluderar engångsposter om totalt 665 Mkr med anledning av besluten om avsättning och nedskrivning. Enligt segmentsredovisningen beräknas rörelseresultatet för helåret 2022, efter avsättning av engångskaraktär och nedskrivning av exploateringsfastigheter, preliminärt uppgå till cirka -630 Mkr. I det preliminära resultatet för helåret 2022 ingår orealiserade värdeförändringar för förvaltningsfastigheter om 13 Mkr, varav 0 Mkr för det fjärde kvartalet 2022. Enligt IFRS beräknas rörelseresultat för helåret 2022 preliminärt uppgå till cirka -240 Mkr.

Garanterad företrädesemission

För att förändra och stärka Bolagets kapitalstruktur har styrelsen i Besqab för avsikt att fatta beslut om att under det andra kvartalet 2023 genomföra en fullt garanterad företrädesemission om cirka 825 Mkr, villkorat av en efterföljande bolagsstämmas godkännande. Nettolikviden från Företrädesemissionen avses användas till att i förtid återbetala Bolagets seniora icke säkerställda gröna obligationer om 800 Mkr med förfall den 14 maj 2024.

Genom Företrädesemissionen säkerställer Besqab god tillgång till långsiktig och stabil finansiering via eget kapital och minskar därmed den finansiella risken. Det ger även Besqab fortsatt goda förutsättningar att kunna tillvarata framtida affärsmöjligheter i linje med Bolagets strategi för god lönsamhet och värdetillväxt.

Företrädesemissionen är fullt garanterad genom tecknings- och garantiförbindelser från ett flertal av Bolagets större aktieägare, som också åtagit sig att rösta för beslut avseende Företrädesemissionen vid bolagsstämma. Teckningsförbindelserna, för vilket det inte utgår någon ersättning, uppgår för närvarande till cirka 64 procent av emissionsbeloppet. För de aktieägare som lämnat garantiförbindelser utöver sin pro rata andel av Företrädesemissionen kommer det att utgå en ersättning om en procent av garantibeloppet.

Aktieägare i Besqab kommer att erbjudas att teckna nya aktier i Bolaget i förhållande till antalet aktier de innehar på avstämningsdagen i Företrädesemissionen. Teckning kommer också att kunna göras utan företrädesrätt.

Avsikten är att Företrädesemissionen ska genomföras under det andra kvartalet 2023. Tidplan, villkor i Företrädesemissionen samt kallelse till bolagsstämma kommer att offentliggöras i ett senare skede efter beslut av styrelsen.

Besqab har anlitat Swedbank AB (publ) som finansiell rådgivare och Cirio Advokatbyrå AB som legal rådgivare i samband med den planerade Företrädesemissionen.

Obligationer

Med anledning av styrelsens beslut att göra avsättningar av engångskaraktär för pågående projekt och nedskrivning avseende exploateringsfastigheter i det fjärde kvartalet 2022 gör styrelsen bedömningen att Bolaget inte längre kommer att uppfylla vissa finansiella nyckeltal enligt villkoren i Bolagets seniora icke-säkerställda gröna obligationer om totalt 800 Mkr (ISIN: SE0015950233) med förfall den 14 maj 2024. Besqab avser att inleda ett skriftligt förfarande för att inhämta obligationsinnehavarnas samtycke till avsteg från relevanta villkor. Som anges ovan avser dock Bolaget att använda nettolikviden från Företrädesemissionen för att lösa obligationerna under den andra hälften av det andra kvartalet 2023.

Samtliga siffror avseende 2022 i detta pressmeddelande är preliminära. Den slutliga rapporten för det fjärde kvartalet 2022 kommer att publiceras den 1 februari 2023 omkring klockan 13.00 CET.

[1]

Källa: SCB. Avser årstakt december 2021 – december 2022.

Inbjudan till telefonkonferens med webbpresentation

Tid: Torsdag den 26 januari 2023 klockan 09:00. VD Carola Lavén och CFO Magnus Ekström presenterar med möjlighet för deltagarna att ställa frågor. Telefonkonferensen hålls på svenska.

Om du önskar delta via webcasten gå in på nedanstående länk. Via webcasten finns det möjlighet att ställa skriftliga frågor.

<http://ir.financialhearings.com/press-conference-jan-2023>

Om du önskar delta via telefonkonferens registrerar du dig via länken nedan. Efter registreringen får du telefonnummer och ett konferens-ID för att logga in till konferensen. Via telefonkonferensen finns möjlighet att ställa muntliga frågor.

<http://conference.financialhearings.com/teleconference/?id=5009201>

För ytterligare information vänligen kontakta:

Carola Lavén, VD, e-post: carola.laven@besqab.se, tel: 08-409 415 57

Magnus Ekström, CFO, e-post: magnus.ekstrom@besqab.se, tel: 08-409 415 52

Denna information är sådan som Besqab är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 25 januari 2023 klockan 20:00 (CET).

Besqab utvecklar bostäder i eftertraktade lägen i Stockholm och Uppsala. Verksamheten omfattar hela processen från köp och förädling av mark till färdigställande och förvaltning av bostäder och vårdboenden. Besqab grundades 1989 och företagets aktie (BESQ) är noterad på Nasdaq Stockholm sedan 2014. Mer information på www.besqab.se.