

QUARTIERS TIERS

P R O P E R T I E S

**BOKSLUTSKOMMUNIKÉ
JANUARI TILL DECEMBER 2019**

Quartiers Properties AB (publ)
Strandvägen 7A, 114 56, Stockholm
Info@quartiersproperties.se
www.quartiersproperties.se

PERIODEN I SAMMANDRAG

- Nettoomsättningen uppgår till 93 377 (29 098) TSEK, varav andra halvåret 36 989 (25 856) TSEK. Sedan den 1 januari 2019 bedriver bolaget operatörsverksamhet i egen regi. Detta tillsammans med öppningen av första fasen av projekt Boho Club i september har resulterat i en ökning av intäkterna i operatörsverksamheten från 5 188 TSEK 2018 till 25 245 TSEK 2019. Intäkterna från avyttring av fastigheter har samtidigt ökat från 23 910 TSEK under 2018 till 68 132 TSEK under 2019.
- Rörelseresultatet uppgår till -26 449 (23 255) TSEK, varav andra halvåret -26 659 (15 128) TSEK. Rörelseresultat före avskrivningar och orealiserade värdeförändringar (EBITDA) uppgår till -14 823 (-20 411) TSEK varav andra halvåret -17 447 (10 614) TSEK. Rörelseresultatet under andra halvåret har påverkats negativt av uppstartskostnader för Boho Club. Bolaget har genomfört ett antal rationaliseringsåtgärder för att effektivisera verksamheten och detta arbetet fortgår in i 2020. De uppstartskostnader som bolaget tagit för Boho Club är av engångskaraktär och bedöms inte påverka resultatet framöver.
- Resultat efter skatt uppgår till -37 443 (10 158) TSEK, varav andra halvåret -33 677 (8 474). I resultatet föregående år ingick värdeförändringar på bolagets förvaltningsfastigheter med 45 567 TSEK. 2019 har inga värdeförändringar gjorts eftersom bolagets förvaltningsfastigheter har omklassificerats till rörelsefastigheter. Avskrivningar på rörelsefastigheter uppgår till -9 595 (0).
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital och avyttring av fastigheter uppgår till -38 563 (-21 537) TSEK varav andra halvåret -40 854 (-21 640).
- Enligt den externa värdering av fastighetsbeståndet som bolaget låtit göra per 2019-12-31 kan marknadsvärdet uppskattas till 844 (680) MSEK motsvarande en värdeökning på portföljen om 24% jämfört med samma period föregående år.
- Resultat per aktie före utspädning för perioden uppgick till -0,73 (0,35) SEK.
- Eget kapital uppgår till 337 731 (373 172) TSEK.
- Bolagets substansvärde uppgår till 400 019 (360 633) TSEK motsvarande 8,26 (7,44) SEK per stamaktie.
- Projekt 22byQuartiers avslutades under 2019 efter att projektet sålde slut under året.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ANDRA HALVÅRET

- I september öppnade restaurangen som första del av projektet Boho Club. I december öppnades den första etappen av hotellet med 30 stycken färdigställda rum.
- I juli refinansierades tidigare kortfristigt lån med fastighetsfonden Frux om 1,5 MEUR och en kreditlina om ytterligare 1,5 MEUR. Bolaget hade innan förlängningen av lånet återbetalat 1,0 MEUR av de 2,5 MEUR som lånet ursprungligen bestod av.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- I januari avslutades en nyemission av preferensaktier vilken tillförde bolaget en emissionslikvid på ca 25 MSEK efter emissionskostnader.

ÖVRIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Bolaget har sålt tre lägenheter (full betalning eller bindande avtal och betalt 30%) i bolagets lägenhetshotell i Benahavis i enlighet med den erhållna marknadsvärderingen eller till värden som överstiger de aktuella marknadsvärderingarna som ligger till grund för bolagets substansvärdesberäkning. Försäljningen bekräftar därmed rimligheten i bolagets substansvärde.

QUARTIERS I KORTHET

Quartiers Properties är ett svenskt fastighetsbolag listat på Nasdaq First North i Stockholm. Bolagets verksamhet är geografiskt koncentrerat till Spanien. Quartiers investerar huvudsakligen i hotell och bostäder riktade mot en köpstark internationell målgrupp.

Quartiers är det enda börsnoterade fastighetsbolaget i Sverige med hela sin verksamhet geografiskt koncentrerad till Spanien. Bolaget är aktivt inom två huvudsegment vilka är fastighetsförädling och fastighetsutveckling. Inom fastighetsförädling investerar bolaget i underpresterande fastigheter med en målsättning att öka fastighetens driftnetto, samt stabilisera fastighetens kassaflöde och därmed generera en värdeökning. Segmentet fastighetsutveckling utgörs av sedvanlig utveckling, marknadsföring och försäljning av villor och lägenheter.

Bolaget har också en operatörsverksamhet bestående av conciergeservice och hotelldrift vars huvuduppgift är att bidra till värdeskapande i de två huvudsegmenten fastighetsutveckling och fastighetsförädling. I takt med

att detta verksamhetsområde fortsätter växa skapas ett tredje affärsområde som i framtiden kan komma att verka som en enskild underkoncern.

Operatörsverksamheten har låg kapitalbindning och kan via hyresavtal med det aktuella fastighetsbolaget fortsätta att vara en inkomstbringande verksamhet från en enskild fastighet även i en situation där Quartiers valt att avyttra själva fastigheten, alternativt kan operatörsbolaget för den aktuella fastigheten avyttras och Quartiers kan fortsatt kvarstå som fastighetsägare.

Per den 31 december 2019 hade koncernen 105 anställda varav samtliga var lokaliserade i Spanien och av vilka 94 stycken var direkt kopplade till bolagets operatörsverksamhet.



Översiktsbild Boho Club

KONCERNENS NYCKELTAL I SAMMANDRAG

NYCKELTAL I SAMMANDRAG

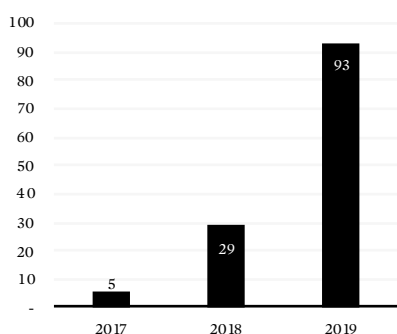
Bolagets försäljningsintäkter ökade under 2019 med 221% jämfört med 2018. Bolaget minskar förlusten på EBITDA-nivå med 33,6% till -14 823 TSEK, detta trots uppstartskostnader i samband med lanseringen av Boho Club. Värdet på bolagets fastighetsportfölj noterar en ökning om 24,0% och soliditeten mätt med beaktande av bedömda marknadsvärden kvarstår på en nivå om 70%.

Bolagets substansvärde per stamaktie noterar en ökning om 11,0% från 7,44 SEK per stamaktie den 31 december 2018 till 8,26 SEK per stamaktie motsvarande tidpunkt 2019. Det innebär sedermera att bolagets stamaktier per den 31 december 2019 handlades till en substansrabatt om 38,3%.

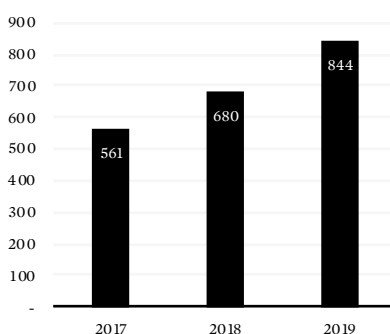
Bolagets egna kapital har minskat till följd av att koncernen gjorde en förlust 2019.



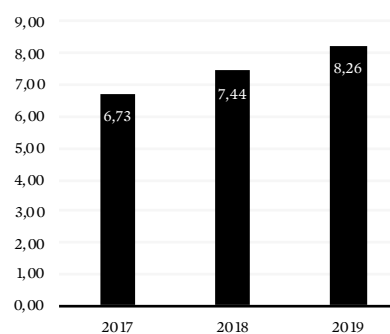
FÖRSÄLJNING (MSEK)



FASTIGHETSVÄRDE (MSEK)



SUBSTANSVÄRDE PER STAMAKTIE (SEK)



| Nyckeltal (TSEK) | 31/12-2019 (Helår) | 30/6-2019 (Halvår) | 31/12-2018 (Helår) | 31/12-2017 (Helår) |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Försäljningsintäkter | 93 377 | 56 389 | 29 098 | 5 232 |
| Rörelseresultat EBITDA* | -14 823 | 212 | -22 312 | -10 679 |
| Fastighetsvärden** | 843 999 | 721 881 | 680 460 | 560 500 |
| Räntebärande skulder | 292 657 | 208 988 | 207 139 | 171 064 |
| Lånekvot (LTV) | 34,68% | 28,95% | 30,44% | 30,52% |
| Soliditet bokfört värde | 48% | 53% | 57% | 61% |
| Soliditet marknadsvärden fastigheter | 70% | 67% | 70% | 72% |
| Antal anställda (koncern) | 105 | 65 | 8 | 3 |
| Substansvärde per stamaktie*** | 8,26 | 7,56 | 7,44 | 6,73 |
| Eget kapital per aktie | 6,97 | 9,88 | 9,51 | 8,43 |
| Börskurs per stamaktie | 5,1 | 5,60 | 6,54 | 6,65 |
| Börsvärde stamaktier | 246 977 | 271 392 | 316 947 | 322 278 |

* Exklusive ej realiserade värdeförändringar

** Enligt värderingsrapport från CBRE Spain.

*** Eget kapital justerat för marknadsvärdering av fastighetsbeståndet efter skatt samt hänsyn till preferensaktieägarnas andel av eget kapital.

VD HAR ORDET

Under 2019 fortsätter vi att stärka vårt substansvärde som nu uppgår till 8,26 SEK per stamaktie, och noterar därmed en tillväxt om 11,0% jämfört med bokslutet 2018. Den fortsatt positiva tillväxten av substansvärde per stamaktie bekräftar att de insatser vi genomfört under året även fortsättningsvis bidragit till att skapa värde för våra aktieägare. Samtidigt har vi delat ut sju miljoner kronor till våra preferensaktieägare och behållit en stabil aktiekurs i densamma. Med en stamaktiekurs som i skrivande stund handlas till en betydande substansrabatt om 46% hoppas vi att än fler investerare finner stamaktien intressant och väljer att investera i bolaget under 2020.

Ökningen av substansvärdet har drivits av en kombination av olika insatser där ett gott samarbete med våra finansiärer i Spanien och det oerhört gedigna teamarbetet av organisationen bidragit till årets framgångar, som bland annat inkluderar öppningen av Boho Club, slutförsäljningen av projekt 22byQuartiers och ett förbättrat resultat på lägenhetshotellet i Benahavis.

Året inleddes med att vi säkerställde finansieringen av Boho Club och därefter påbörjades ett intensivt arbete att genomföra renoveringen, anställa personal och öppna verksamheten vilket vi under hösten och vintern framgångsrikt lyckades med. Restaurangen öppnade i början av september och hotellet tog emot sina första gäster i mitten av december. Boho Club har redan etablerat sig som en av de mest populära restaurangerna i Marbella och hotellet har inlett det nya året på ett positivt sätt med nöjda kunder, vilket allt som oftast också innebär återkommande kunder. Med Boho Club vill vi skapa en samhörighet hos vår målgrupp vilket på sikt ska bidra till frekvent återkommande gäster och en attraktiv grundbeläggning för såväl restaurang som hotell. Årets resultat på koncernnivå har enligt förväntan påverkats negativt av uppstartskostnader på Boho Club, men med dessa kostnader tagna ser vi fram emot 2020 där fokus skiftar från investeringsfas och uppstartsfas till intäktbringande verksamhet, men där vi självklart fortsätter att ständigt utveckla fastigheten och gästupplevelsen för att förbli relevanta för vår målgrupp på lång sikt.

I Benahavis har arbetet med vårt lägenhetshotell effektiviserats och vi har med tydlighet visat att vår interna kompetens inom drift överträffat den av vår tidigare kontrakterade operatör med ökade intäkter och förbättrat resultat som följd. I relation med jämförbara anläggningar presterar vi i topp och har under året framförallt förbättrat beläggningsgraden under lågsäsong, vilket bidragit till att skapa ett tryggt och levande lägenhetsområde hela året. Det har varit en viktig pusselbit i förädlingsarbetet och således också en viktig faktor för

den fortsatta värdestegringen i området. Uthyrningsverksamhetens främsta syfte har varit att bidra till det värdeskapande som skett i lägenhetshotellet och indirekt på de intilliggande projekten 22byQuartiers och Ocean View. Som en följd av detta har vi framgångsrikt sålt klart projekt 22byQuartiers under 2019. Den stora efterfrågan gjorde även att vi valde att sälja ett antal lägenheter i vårt befintliga bestånd i lägenhetshotellet, vilket bekräftat vårt värdeskapande i beståndet om 110% sedan förvärvet, samt den värdering som utgör del av beräkningen av vårt substansvärde per stamaktie.

På vår att göra lista för 2020 står nu bland annat lanseringen av 60 stycken nya lägenheter i projekt Ocean View som blir en förlängning av 22byQuartiers i en mer modern och miljöorienterad inriktning. Därtill jobbar vi vidare med refinansiering av våra dyrare lån vilka fungerat som en typ av bryggfinansiering under projektiden för Boho Club. Med den nya värderingen på plats och det faktum att hotell- och restaurang nu är operativa öppnas möjligheter till mer långsiktigt hållbara finansieringsvillkor.

Vidare konstaterar vi att vi är ytterligare sex månader närmre en ny förväntad generalplan i Marbella kommun jämfört med situationen i halvårsrapporten 2019. Som jag tidigare nämnt ser vi möjligheter i den att erhålla betydligt mer kvadratmeter byggrätter jämfört med vad vi har idag på vår Golden Mile-fastighet Centro Forestal Sueco, där Boho Club utgör en del. Om så blir fallet kan vi förvänta oss en mycket positiv effekt på substansvärde per stamaktie vilket inte är medräknat i dagens publicerade estimat.



Marcus Johansson Prakt
VD Quartiers Properties

UTVALDA DOTTERBOLAG OCH INTRESSEBOLAG

BOHO CLUB SL (80% ÄGANDE)

Boho Club är Quartiers driftbolag för hotell och restaurangprojektet på Golden Mile i Marbella där Quartiers för närvarande utvecklar del av fastigheten Centro Forestal Sueco. Bolaget grundades 2018 och Quartiers är ägare till 80% av driftbolaget. Restaurangverksamheten öppnade i början av september 2019 och hotellet öppnade den 15 december 2019.

Omsättning 2019: 6,0 MSEK

EBITDA 2019: -14,1 MSEK

Medarbetare: 92 stycken per den 31 december 2019.



QUARTIERS ESTATES SL (50% ÄGANDE)

Quartiers Estates är Quartiers Properties säljbolag. Bolaget marknadsför och säljer Quartiers egna projekt, samt externa projekt och projekt som säljs och utvecklas av Otero Group. Bolaget är delägt av Quartiers till 50% där resterande 50% ägs av Ruben Villaverde Otero genom bolag. Bolaget grundades i mitten av 2018.

Omsättning 2019: 7,5 MSEK

EBITDA 2019: 0,9 MSEK

Medarbetare: 7 stycken per den 31 december 2019.



QUARTIERS MANAGEMENT SL (HELÄGT)

Quartiers Management driver lägenhetshotellet Quartiers Apartment Hotel & Resort i Benahavis, samt erbjuder concierge- och uthyrningsservice till köpare av lägenheter i Quartiers Properties projekt. Bolagets verksamhet startade i januari 2019. Av omsättningen 2019 stod korttidsuthyrningen för 15,5 MSEK och långtidsuthyrningen för 3,4 MSEK.

Omsättning 2019: 18,9 MSEK

EBITDA 2019: 1,0 MSEK

Medarbetare: 17 stycken per den 31 december 2019.



**QUAR
TIERS**
PROPERTIES



PROJEKTRÉDOVISNING

QUARTIERS LÄGENHETSHOTELL I BENAHAVIS

VERKSAMHETEN

Quartiers bedriver sedan 2016 kort- och långtidsuthyrning i bolagets lägenhetskomples i Benahavis. Sedan lägenheterna förvärvades i två omgångar 2015 och 2016 har snittvärderingen per lägenhet i lokal valuta ökat med 110%, från 174 TEUR till 365 TEUR per lägenhet i enlighet med den marknadsvärdering som genomfördes den 31 december 2019. Det bokförda värdet uppgår till i snitt 343 TEUR per lägenhet och är lägre än värderingen eftersom Quartiers i enlighet med IFRS från och med 2019 inte längre upptar lägenheterna till marknadsvärde i redovisningen.

Att bolaget har bedrivit uthyrningsverksamhet och omvandlat lägenhetskompleset till en attraktiv resort har bidragit till den positiva värdeökningen i lägenhetsportföljen.

Quartiers övertog driftverksamheten från en extern aktör per den 1 januari 2019. Beslutet att överta verksamheten i egen drift har haft en positiv effekt och som en följd av detta har verksamhetens kostnader minskat och intäkterna har ökat.

LEGAL STRUKTUR OCH FINANSIELLA KOMMENTARER

Lägenheterna i komplexet ägs av Flexshare Espana SL (100% ägt av Quartiers Properties) som i sin tur hyr ut lägenheterna till Quartiers helägda driftbolag Quartiers Management SL. Quartiers Management SL betalar en fast och resultatbaserad hyra till Flexshare Espana SL.

Den finansiella tabellen sammanfattar verksamheten som en konsoliderad helhet. Jämförelsesiffrorna avser intäkt och kostnader vid uthyrning till extern operatör.

Verksamhetens nettoomsättning 2019 uppgick till 18 890 TSEK som kom från korttids- och långtidsuthyrning av lägenheter. Försäljningskostnaderna uppgick till 1 860 TSEK och utgörs främst av kommissioner till bokningsagenter såsom booking.com och Expedia.

Rörelsekostnader utgörs bland annat av kostnader till den gemensamma föreningen för underhåll (4 870 TSEK), personalkostnader (4 609 TSEK), el och vatten (1 782 TSEK), fastighetsskatt (1 124 TSEK) samt övriga operativa kostnader (3 314 TSEK).

Jämförbart EBITDA för verksamheten 2019 uppgick till 1 330 TSEK vilket är en förbättring med 6 445 TSEK jämfört med 2018 då fastigheten hyrdes ut till en extern operatör, och då jämförbart EBITDA uppgick till -5 115 TSEK.

Räntekostnader på lån (ej preferensaktier) direkt relaterade till verksamheten uppgick till 2 259 TSEK under 2019 och amorteringar kopplade till den aktuella verksamheten uppgick till 9 956 TSEK.

Sammantaget summerades kassaflödet relaterat till uthyrningsverksamheten före investeringar till -10 885 TSEK för 2019 vilket är en förbättring med 6 114 TSEK

FINANSIELL SAMMANFATTNING

| | 2019 | 2018* |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Nettoomsättning | 18 890 | 5 188 |
| Försäljningskostnader | -1 861 | 0 |
| Bruttoresultat | 17 029 | 5 188 |
| Övriga rörelsekostnader | -15 699 | -10 303 |
| EBITDA | 1 330 | -5 115 |
| Räntekostnader | -2 259 | -1 897 |
| Avskrivningar | -10 750 | -1 846 |
| Resultat före skatt | -11 679 | -8 858 |
| Amorteringar | -9 956 | -9 987 |
| | | |
| Operativt kassaflöde | -10 885 | -16 999 |
| | | |
| Investeringar | -3 758 | -1 287 |
| | | |
| Fastighetsvärdering | 385 708 | 349 313 |
| EBITDA-yield | 0,35% | -1,46% |

* Siffrorna för 2018 avser intäkter och kostnader vid uthyrning av fastigheten till extern operatör.

(36%) jämfört med 2018 då motsvarande kassaflödespost summerades till -16 999 TSEK.

VÄRDERING OCH AVKASTNING

Per den 31 december 2019 ägde bolaget 100 lägenheter för uthyrning i lägenhetskompleset. Dessa har värderats enligt ortsprismetoden såsom om de skulle ha sålts individuellt en och en. Värderingen per den 31 december 2019 uppgick till motsvarande 385 708 TSEK motsvarande en värdeökning om 7,7% jämfört med samma tidpunkt 2018.

Bolaget har vid rapportens avgivande sålt eller erhållit 30% delbetalning för fyra stycken lägenheter motsvarande 15 879 TSEK och där lägenheterna har sålts i nivå eller högre än aktuell värdering.

Direktavkastning på allokert kapital till verksamheten mätt som EBITDA över aktuellt marknadsvärde uppgick för helåret 2019 till 0,35% jämfört med 2018 då motsvarande siffra uppgick till -1,46%.

FRAMTIDSPLANER

Samtidigt som värdet på lägenheterna stigit med 197 MSEK motsvarande 110% sedan förvärvet är bolaget medvetet om att den avkastning som lägenhetshotellet genererar i förhållande till marknadsvärdet är låg. Intäkterna och resultatet har förbättrats avsevärt under 2019 och bedöms gradvis fortsätta att öka. Utöver det så utvärderar styrelsen möjliga affärsmodeller och affärsmöjligheter för optimering av det allokerade kapitalet.

BOHO CLUB

VERKSAMHETEN

Under 2017 förvärvade Quartiers fastighetskomplexet Centro Forestal Sueco på Golden Mile i Marbella bestående av en markyta om 36 894 kvadratmeter med tillhörande byggnader. Del av markytan motsvarande 23 231 kvadratmeter mark och 4 182 kvadratmeter byggyta har under 2019 renoverats och utvecklats till Boho Club. Därtill har bolaget ett optionsavtal att förvärva en intilliggande tomt om 3 781 kvadratmeter utan byggnader. På denna tomt avser Quartiers att i framtiden utveckla fler hotellrum.

Boho Club har idag två stycken restauranger, två pooler och 30 stycken rum och bungalows. Restaurangerna öppnades i september 2019 och hotellet öppnade den 15 december 2019.

LEGAL STRUKTUR OCH FINANSIELLA KOMMENTARER

Fastigheten ägs till 100% av Quartiers Properties via det helägda dotterbolaget CFS Marbella Hotel Property SL. Fastighetsägaren hyr sedan ut fastigheten till operatörsbolaget The Boho Club SL, i vilket Quartiers äger 80%. Operatörsbolaget ska betala en hyra till det fastighetsägande bolaget bestående av en fast garanterad minimihyra eller en rörlig del bestående av en omsättningsbaserad hyra. Den högre av de båda ska årligen betalas till fastighetsägaren.

Verksamheten var endast aktiv under del av 2019 och verksamhetsåret belastades likväl av kostnader relaterade till renovering, konceptutveckling med mera.

Nettoomsättningen uppgick under året till 6 356 TSEK varav 6 020 TSEK var hänförligt till restaurangen och 336 TSEK var hänförligt till hotellet som endast var öppet under 15 dagar 2019. Restaurangen öppnade i september och serverade under perioden endast middagar. Från och med 2020 är både hotell och restaurang operativa och restaurangen serverar frukost, lunch och middagar.

De räntekostnader och amorteringar som redovisas är direkt kopplade till lån relaterade till projektet (ej prefinansierade). Bolaget arbetar just nu med en process för att refinansiera projektet med lånekapital till en lägre räntenivå.

FRAMTIDSPLANER

Bolaget planerar att utöka hotellet med ytterligare cirka 20 rum under 2020 från 30 till 50 rum. Därtill pågår ett arbete i Marbella kommun med avsikt att få på plats en ny detaljplan. Bolaget bedömer att det finns en potentiell uppsida att erhålla cirka 12,000 kvadratmeter mer byggrätt i projektet vilket skulle kunna möjliggöra vidare utbyggnad av faciliteter och upp till cirka 150 nya hotellrum, samt i motsvarande mån höja värdet på fastigheten.

FINANSIELL SAMMANFATTNING

The Boho Club SL

| | 2019 |
|----------------------------|----------------|
| Nettoomsättning | 6 356 |
| Försäljningskostnader | -2 640 |
| Bruttoresultat | 3 716 |
| Övriga rörelsekostnader | -17 847 |
| EBITDA | -14 131 |
| Räntekostnader | -135 |
| Avskrivningar | -738 |
| Resultat före skatt | -15 004 |
| | |
| Amorteringar | -274 |
| Investeringar | -65 864 |
| | |
| Kassaflöde | -80 404 |

FINANSIELL SAMMANFATTNING

CFS Marbella Hotel Property SL

| | 2019 |
|----------------------------|----------------|
| Hysesintäkt | 0 |
| Fastighetskostnader | -1 235 |
| EBITDA | -1 235 |
| Räntekostnader | -507 |
| Avskrivningar | -102 |
| Resultat före skatt | -1 844 |
| | |
| Amorteringar | -1 161 |
| Investeringar | -12 912 |
| | |
| Kassaflöde | -15 816 |
| | |
| Fastighetsvärdering | 249 157 |
| EBITDA - yield | neg |

FASTIGHETSUTVECKLINGSPROJEKT

22BYQUARTIERS

22byQuartiers lanserades till försäljning under 2018 och under 2019 har försäljningen avslutats med samtliga lägenheter sålda. Den totala försäljningsintäkten uppgick till 88 294 TSEK och produktionskostnad inklusive kapitalkostnad till 56 958 TSEK. Rörelsevinsten före säljkostnader uppgick till 31 793 TSEK motsvarande en rörelsevinstmarginal om 36%. Säljkostnader uppgick totalt till 7 755 TSEK.

Köpare i projektet utgjordes av en kombination av olika nationaliteter varav skandinaviska köpare utgjorde den största enskilda målgruppen.

PROJEKT OCEAN VIEW

Projekt Ocean View är 60 stycken lägenheter i samma område som det nyligen slutsålda 22byQuartiers. Lägenheterna som ska utvecklas och säljas kommer att ingå i samma samfällighetsförening som 22byQuartiers och bolagets lägenhetshotell i Benahavis. I denna förening finns det även andra privata ägare vars godkännande krävdes för att få göra förändringar i projektets design och utformning. Detta godkännande erhöles framgångsrikt på en extra föreningsstämma i december 2018.

Arkitektarbetet för projekt Ocean View är i sin slutfas och samtliga delar i projektet har definierats. Bolaget har under designarbetet genomfört ett antal större förändringar i projektet vilket har skjutit fram tiden för lansering. Försäljning och byggstart är planerat att ske under 2020.

PROJEKT AMAPURA

Villa Amapura är fortsatt under byggnation och 70 procent av byggnationen har färdigställts. Bolaget avser att sälja villan när den är färdigställd eftersom det bedöms ge ett högre pris för villan vilket motiverar att försäljningen senareläggs. Finansiering för byggnationen säkerställdes under 2019.

Villan bedöms färdigställas under verksamhetsåret 2020.

VILLAPROJEKT I LOS FLAMINGOS

Dessa två villor ligger i det attraktiva villaområdet Los Flamingos i Benahavis kommun, ett stenkast från Villa Padierna Hotel med fem stjärnor och två stycken 18-håls golfbanor. Båda villorna har havs- och golfutsikt och kommer att utformas med en kombination av klassisk Andalusisk stil och modern lyx.

Total byggyta för de båda villorna uppgår till 1 255 kvadratmeter, samt ytterligare 400 kvadratmeter terrass och 1 600 kvadratmeter trädgård.

Byggnation har ännu inte påbörjats eftersom bolaget prioriterat arbetet med Boho Club.



Utsikt från projekt 22byQuartiers - Projekt 22byQuartiers i Benahavis är nu slutsålt.

FINANSIERING

Quartiers finansierar verksamheten med en kombination av försäljningsintäkter, banklån, alternativ lånefinansiering, preferensaktier, samt via stamaktiekapital. Per den 31 december 2019 uppgick bolagets räntebärande lån till 292,7 (209,0) MSEK, varav 168,5 (169,9) MSEK utgjordes av banklån och resterande del av alternativ lånefinansiering. Marknadsvärdet på bolagets preferensaktier uppgick till 70,6 (65,0) MSEK och bolagets inlösenvärde (det belopp till vilket Quartiers, efter nödvändigt beslut av bolagsstämman, kan återköpa preferensaktierna) uppgick till 87,3 (87,3) MSEK.

Den genomsnittliga kapitalkostnaden för bolagets banklån uppgick per 31 december till 1,88 procent och för bolagets alternativa finansiering till 11,98 procent. Kostnaden för bolagets preferensaktier, baserat på dess marknadsvärde, uppgick till 12,37 procent efter att hänsyn tagits till bolagsskatt om 20 procent. Sammantaget innebär det en vägd genomsnittlig kapitalkostnad för bolagets räntebärande skulder, inklusive preferensaktier, om 7,25 procent.

Under 2019 har bolaget amorterat/återbetalat lån om motsvarande 50,9 (14,8) MSEK till kreditinstitut. Valutakurseffekter har ökat redovisad skuld med 1,0 MSEK.

Koncernens egna kapital uppgick den 31 december 2019 till 337,7 (373,2) MSEK och soliditeten till 50 (57) procent. Omräknat till marknadsvärden uppgick soliditeten till 70 (70) procent. Skillnaden mellan bokfört eget kapital och eget kapital baserat på marknadsvärden förklaras av redovisningsmässiga begränsningar enligt IFRS som inte gör det möjligt för Quartiers att redovisa fastighets-

tillgångar till marknadsvärde i balansräkningen.

Balansomslutningen uppgick till 700,3 MSEK (657,5), motsvarande en ökning med 10,6 procent. Skuldsättningsgraden uppgick till 46 (36) procent.

Under 2019 har bolaget upptagit nya lån om motsvarande 123,4 (47,7) MSEK. Netto upptog bolaget lån om 72,4 MSEK.

Bolaget har för avsikt att under 2020 refinansiera del av bolagets skulder i syfte att frigöra kassaflöde för fortsatta investeringar. Som en del i detta arbete anlätades i december 2019 JLL Real Estate Advisors i London som rådgivare.

LIKVIDITET

Koncernens likvida medel uppgick den 31 december 2019 till 6,9 MSEK (8,4). I januari 2020 inbetalades emissionslikvid om ca 25 MSEK efter avdrag för emissionskostnader.

Bolaget befinner sig i en expansiv period med fokus på utveckling och investeringar i såväl befintliga som nya fastighetsprojekt. Det innebär att bolagets likvida ställning kan variera över tid. Quartiers Properties bedömer att bolagets goda soliditet gör det möjligt att vid behov uppta kortfristig lånefinansiering för att säkerställa rörelsekapitalbehovet för de kommande tolv månaderna. Därtill innehar bolaget likvida tillgångar i form av mark och lägenheter som kan avyttras inom ramen för bolagets rörelseverksamhet i det fall ett finansieringsbehov uppstår som inte kan lösas genom upplåning.



Quartiers Properties stod som medarrangör i samband med Interbourse fotbollsturnering i Marbella 2019. Turneringen ägde rum mellan den 13-14 september och lockade cirka 100 spelare i sex olika lag. Lagen som deltog och som representerade sina länder kom från Sverige, Norge, Spanien, Schweiz, Storbritannien (London) och Chicago, USA. Sverige, med majoriteten av spelarna från Stockholms finansmarknad stod som segrare efter straffar mot Schweiz, vars lag till största del bestod av representanter från den Schweiziska banksektorn. Samtliga spelare bodde på Quartiers lägenhetshotell i Benahavis och avslutade turneringen med middag på nyöppnade Boho Club i Marbella.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Quartiers Properties har två utstående aktieslag i form av stamaktier och en preferensaktieserie. Stam- och preferensaktierna i Quartiers Properties handlas sedan den 21 juni 2017 på Nasdaq First North Stockholm. Preferensaktien var tidigare upptagen till handel på NGM Nordic MTF.

Marknadsvärdet på bolagets stamaktier uppgick per den 31 december 2019 till 247,0 (316,9) MSEK, baserat på en stängningskurs för aktien om 5,10 (5,60) SEK. Preferensaktien betalar en årlig utdelning om 96 öre per aktie vilket, givet stängningskursen den 31 december om 9,7 SEK per aktie, motsvarar en direktavkastning om 9,9 procent.

TECKNINGSOPTIONER

Per den 31 december 2019 fanns det inga utestående teckningsoptioner i bolaget.

BEMYNDIGANDEN

Årsstämman 2019 beslutade att bemyndiga styrelsen att intill nästa årsstämma och inom ramen för bolagsordningens gränser, vid ett eller flera tillfällen, med eller utan avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt, besluta om emission av aktier (stamaktier och/eller preferensaktier). Styrelsen ska vid emission av preferensaktier beakta att bolaget kan fullgöra sina åtaganden beträffande utdelning på preferensaktier i enlighet med beslutet om vinstutdelning.

Emission ska kunna ske mot kontant betalning, genom apport och/eller genom kvittning, eller i övrigt förenas med villkor. Beslut om emissioner med stöd av bemyndigandet får medföra en ökning av bolagets aktiekapital

med maximalt 15 procent. Vid riktade kontantemissioner ska emissionskursen fastställas på ett marknadsmässigt sätt.

LIKVIDITETSGARANT OCH CERTIFIED ADVISER

Mangold är bolagets Certified Adviser och ABGSC är bolagets likviditetsgarant i stamaktien. Mangold nås på telefonnummer 08-503 015 50 och ABGSC nås på telefonnummer 08-566 286 00.



ÄGARLISTA TOPP 10 - 30 DECEMBER 2019

| # | Ägare | Stamaktier | Preferensaktier | Kapital | Röster |
|----|------------------------------------|-------------------|------------------|---------------|---------------|
| 1 | Economics AB | 10 011 340 | - | 18,0% | 20,4% |
| 2 | Fastighets Aktiebolag Bränneröd | 6 139 018 | 85 370 | 11,2% | 12,5% |
| 3 | LMK-bolagen & stiftelse | 4 627 714 | 1 402 222 | 10,8% | 9,7% |
| 4 | Rocet AB | 3 847 334 | 30 000 | 7,0% | 7,8% |
| 5 | Bosmac Invest AB | 2 400 666 | - | 4,3% | 4,9% |
| 6 | Bernt Lundberg Fastigheter Lund AB | 1 980 000 | 150 000 | 3,8% | 4,1% |
| 7 | Swedbank Robur Fonder | 1 897 699 | - | 3,4% | 3,9% |
| 8 | Mats Invest AB | 1 700 000 | 156 000 | 3,3% | 3,5% |
| 9 | Leif Edlund | 1 333 334 | - | 2,4% | 2,7% |
| 10 | SIX SIS AG | 1 267 428 | 70 000 | 2,4% | 2,6% |
| | Övriga | 13 258 363 | 5 381 025 | 33,4% | 28,0% |
| | Totalt | 48 462 896 | 7 274 617 | 100,0% | 100,0% |

Källa: Euroclear

KOMMENTARER TILL PERIODEN

Resultat- balans- samt kassaflödesposter avser perioden januari till och med december 2019. Jämförelseposterna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Rapporten har upprättats i enlighet med IAS 34, Delårsrapportering. Se även Tilläggsupplysningar nedan samt årsredovisning 2018 för fullständiga redovisningsprinciper.

INTÄKTER

Quartiers nettoomsättning uppgick till 93 377 (29 098) TSEK varav avyttring av fastigheter utgjorde 68 132 (23 910) TSEK och operatörsverksamheten utgjorde 25 245 (5 188) TSEK. Ökningen av intäkterna förklaras av en ökad aktivitetsnivå i bolaget. Per den 1 januari tog bolaget över driften av dess lägenhetshotell i Benahavis från en extern operatör och den 1 september 2019 öppnade restaurangen som första del av Boho Club. Den 15 december 2019 öppnade fas 1 av hotellet med 30 stycken rum.

KOSTNAD SÅLDA FASTIGHETER

Kostnad sålda fastigheter uppgick till 55 704 TSEK (19 479) och utgörs av bygg- och finansieringskostnader om 38 663 TSEK (15 167), försäljningskostnader om 6 219 TSEK (1 536) samt tidigare redovisad värdeförändring på fastigheter om 7 348 TSEK (2 775). Vinstmarginalen i bolagets genomförda fastighetsförsäljningar uppgår till 35% före säljkostnader som uppgår till i snitt 9,6% av försäljningspriset.

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgår till totalt 56 253 TSEK (14 067). Ökningen jämfört med föregående år förklaras av övertagandet av driften av lägenhetshotellet i Benahavis (se intäkter ovan) och uppstart och initial drift av Boho Club om 20 487 TSEK. I fastighetskostnader ingår även för första gången, efter omklassificering av tidigare marknadsvärderade förvaltningsfastigheter till rörelsefastigheter och färdigställande av restaurangen Boho Club, avskrivningar på rörelsefastigheter om 9 575 TSEK. De största enskilda kostnaderna utgörs av personal- och konsultkostnader om 22 363 TSEK (40%), avskrivningar om 11 625 TSEK (21%), reparation -och underhållskostnader om 6 714 TSEK (12%), samt föreningsavgifter till samfällighetsföreningen i bolagets lägenhetshotell om 4 870 TSEK (9%).

BRUTTORESULTAT

Bruttoresultatet uppgick till -18 580 TSEK (-4 448).

RESULTAT FRÅN ANDELAR I JOINT VENTURES

I resultatet ingår resultat från andelar i Joint Ventures om 2 677 (-1 165). Som en konsekvens av förvärvet av en majoritet av aktierna i Boho Club i mars 2019 redovisas detta innehav som ett dotterbolag från och med april.

I samband med denna transaktion uppstod en redovisningsmässig intäkt om 2 226 som ingår i resultatet.

ÖVRIGA VÄSENTLIGA RÖRELSEPOSTER

Kostnaderna för central administration uppgick under perioden till 10 546 TSEK (16 699), innebärande en minskning med 36,8% jämfört med 2018.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Per den 1 januari 2019 omklassificerades bolagets förvaltningsfastigheter till rörelsefastigheter. Sedan 1 januari 2019 redovisas därför inga värdeförändringar för förvaltningsfastigheter.

RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

Bolagets räntekostnader och liknande resultatposter uppgick under perioden till -13 140 TSEK (-2 291). Aktiverade räntekostnader uppgick under perioden till totalt 624 TSEK (2 919) innebärande totala räntekostnader under året om 13 764 TSEK (5 210).

UPPSKJUTEN SKATT

Som uppskjuten skatt redovisas skatt på redovisade övervärden i fastigheter. Periodens uppskjutna skatt uppgår till +2 146 TSEK (-10 807). Den positiva skattekostnaden följer av upplösning av uppskjuten skatt på tidigare värdeförändringar.

RESULTAT EFTER SKATT

Periodens resultat uppgår till -37 443 TSEK (10 158).

KASSAFLÖDE OCH FINANSIELL STÄLLNING

Kassaflödet från den löpande verksamheten exklusive avyttring av fastigheter uppgick under perioden till -35 197 TSEK (-11 449). Likvida medel vid utgången av perioden uppgick till 6 874 TSEK (8 422).

INVESTERINGAR I FASTIGHETSBESTÅND

Investeringar och inköp under perioden uppgår totalt (inklusive projektfastigheter) till 88 256 TSEK (67 298). Avyttringar uppgår totalt till 52 358 TSEK (20 893).

FÖRVALTNINGS- OCH RÖRELSEFASTIGHETER

Som rörelsefastighet redovisas en hotellfastighet och 98 lägenheter som från och med 1 januari 2019 hyrs ut i egen regi som lägenhetshotell. En lägenhet har avyttrats under året till ett värde motsvarande redovisade marknadsvärden per 2018-12-31. Investeringar i rörelsefastigheter, inklusive redovisningsmässig effekt av förvärv uppgår under perioden till 81 301 TSEK (6,0). Investeringen avser huvudsakligen projektet Boho Club.

KOMMENTARER TILL PERIODEN

PROJEKTFASTIGHETER

Under perioden uppgick bruttoinvesteringar i projektfastigheter till 6 953 TSEK (42 265). Avyttring av projektfastigheter uppgår under perioden till 49 139 TSEK (20 893).

FINANSIERING

Under året har bolaget upptagit lån och andra långfristiga skulder om totalt 123 399 TSEK (47 748). Amorteringar uppgick till 50 960 TSEK (14 797). Se även avsnittet finansiering ovan.

NÄRSTÄENDETRANSAKTIONER

Bolaget ingick i maj 2019 ett finansieringsavtal med Strandängen Bostäder i Bunkeflostrand AB. Quartiers ordförande Jörgen Cederholm är även ordförande i Strandängen Bostäder. Jörgens ägande i båda bolagen understiger 10%. Ordförande avstod sin rösträtt i frågan när styrelsen fattade beslut om finansieringen.

Lånebeloppet uppgår till 1 340 TEUR varav 700 TEUR ska användas för färdigställande av projekt Amapura. Lånet har en löptid om två år och löper med en årlig ränta om 7,46% per år. Om projekt Amapura resulterar i ett nettoförsäljningsvärde överstigande 1 540 TEUR utgår en vinstdelning om 50% av vinsten till Långgivaren. Det innebär exempelvis att den effektiva räntan vid ett förväntat nettoförsäljningsvärde om 1 800 TEUR uppgår till 12,3%.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ANDRA HALVÅRET

- I september öppnade Boho restaurang som första del av projektet Boho Club. I december öppnades den första etappen av hotellet upp.
- I juli refinansierades tidigare kortfristigt lån med fastighetsfonden Frux om 1,5 MEUR och en kreditlina om ytterligare 1,5 MEUR. Bolaget hade innan förlängningen av lånet återbetalat 1,0 MEUR av de 2,5 MEUR som lånet ursprungligen bestod av.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- I januari avslutades nyemission av preferensaktier vilken tillförde Bolaget en emissionslikvid på ca 25 MSEK efter emissionskostnader.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Quartiers Properties är genom sin verksamhet exponerad för risker och osäkerhetsfaktorer. För information om koncernens risker och osäkerhetsfaktorer hänvisas till årsredovisningen för 2018. Den beskrivningen är fortsatt relevant.

GRANSKNING

Bokslutskommunikén har ej varit föremål för granskning av revisor.

STYRELSENS FÖRSLAG TILL ÅRSSTÄMMAN 2020

Inför årsstämman den 28 maj 2020 avser styrelsen att föreslå stämman att besluta om att:

- Ingen utdelning lämnas för stamaktien.
- Utdelning om 0,96 kronor lämnas per preferensaktie.
- Bemyndiga styrelsen att till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, besluta om nyemission av preferens- och/eller stamaktier, samt konvertibler och/eller teckningsoptioner. Aktierna ska kunna tecknas kontant, genom apport och/eller genom kvittning, eller i övrigt förenas med villkor. Beslut om emissioner med stöd av bemyndigandet får medföra en ökning av bolagets aktiekapital med maximalt 15 procent. Vid riktade kontantemissioner ska emissionskursen fastställas på ett marknadsmässigt sätt.
- Bolaget förbehåller sig rätten att inför kallelsen till årsstämman föreslå stämman fler beslutspunkter.
- Årsredovisningen kommer att finnas tillgänglig på bolagets hemsida senast den 7 maj 2020.

NÄSTA RAPPORTDATUM

Halvårsrapport 2020 lämnas 2020-07-31.

STYRELSENS & VD:S INTYGANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att bokslutskommunikén ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 28 februari 2020

Jörgen Cederholm, styrelseordförande
Jimmie Hall, styrelseledamot
Sten Andersen, styrelseledamot
Andreas Bonnier, styrelseledamot
Marcus Johansson Prakt, verkställande direktör



Finansiell
information

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

| Belopp i tusentals kronor | Not | 2019-07-01 2019-12-31 | 2018-07-01 2018-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avyttring av fastigheter | | 18 899 | 23 910 | 68 132 | 23 910 |
| Intäkter operatörsverksamhet | | 18 090 | 1 946 | 25 245 | 5 188 |
| Summa | | 36 989 | 25 856 | 93 377 | 29 098 |
| Kostnad sålda fastigheter | | -18 354 | -19 479 | -55 704 | -19 479 |
| Fastighetskostnader | | -41 775 | -5 629 | -56 253 | -14 067 |
| Summa rörelsens kostnader | | -60 129 | -25 108 | -111 957 | -33 546 |
| Bruttoresultat | | -23 140 | 747 | -18 580 | -4 448 |
| Central administration | | -5 698 | -11 172 | -10 546 | -16 699 |
| Resultat från andelar i joint ventures/intresseföretag | | 2 179 | -1 165 | 2 677 | -1 165 |
| Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter | | 0 | 26 717 | 0 | 45 567 |
| Rörelseresultat | | -26 659 | 15 128 | -26 449 | 23 255 |
| -varav resultat från operatörsverksamhet | | -23 685 | -3 683 | -31 007 | -8 879 |
| -varav resultat från avyttring av fastigheter | | 545 | 4 431 | 12 428 | 4 431 |
| -varav rörelseresultat före avskrivningar och orealiserade värdeförändringar (EBITDA) | | -17 447 | -10 424 | -14 823 | -20 411 |
| Finansiella intäkter | | 580 | -414 | 732 | 421 |
| Finansiella kostnader | | -8 364 | -145 | -13 872 | -2 711 |
| Resultat från finansiella poster | | -7 784 | -560 | -13 140 | -2 291 |
| Resultat före skatt | | -34 443 | 14 568 | -39 589 | 20 965 |
| Uppskjuten skatt | | 766 | -6 095 | 2 146 | -10 807 |
| Periodens resultat | | -33 677 | 8 474 | -37 443 | 10 158 |
| ÖVRIGT TOTALRESULTAT | | | | | |
| Periodens resultat | | -33 677 | 8 474 | -37 443 | 10 158 |
| Poster som har omförts eller kan omföras till årets resultat | | | | | - |
| Omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter | | -10 704 | -7 349 | 4 318 | 13 322 |
| Summa totalresultat | | -44 374 | 1 125 | -33 125 | 23 480 |
| Varav hänförligt till minoriteten | | 4 032 | 0 | 4 665 | 0 |
| <i>Periodens resultat och periodens totalresultat hänförligt TILL:</i> | | | | | |
| Moderföretagets stamaktieägare | | -47 332 | -2 034 | -35 441 | 17 163 |
| Resultat per stamaktie före utspädning, SEK | | -0,90 | -0,04 | -0,73 | 0,35 |
| Resultat per stamaktie efter utspädning, SEK | | -0,90 | -0,04 | -0,73 | 0,35 |
| Genomsnittligt antal stamaktier före utspädning | | 48 462 896 | 48 462 896 | 48 462 896 | 48 462 896 |
| Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning | | 48 462 896 | 48 462 896 | 48 462 896 | 48 462 896 |

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

| Belopp i tusentals kronor | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|-----|----------------|----------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Rörelsefastigheter | 4 | 532 617 | 455 369 |
| Inventarier, verktyg och installationer | | 16 846 | 5 806 |
| Andelar i joint ventures/intresseföretag | | 0 | 7 295 |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | | 721 | 1 194 |
| Övriga långfristiga fordringar | | 0 | 38 |
| Summa anläggningstillgångar | | 550 184 | 469 702 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Projektfastigheter | 5 | 111 938 | 153 150 |
| Varulager | | 783 | |
| Fordringar joint ventures/intresseföretag | | 1 280 | 1 705 |
| Kundfordringar | | 1 645 | 2 372 |
| Övriga fordringar | | 1 644 | 1 801 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 25 940 | 20 371 |
| Likvida medel | | 6 874 | 8 422 |
| Summa omsättningstillgångar | | 150 105 | 187 821 |
| Summa tillgångar | | 700 289 | 657 523 |

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

| Belopp i tusentals kronor | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|-----|----------------|----------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Aktiekapital | | 1 393 | 1 393 |
| Övrigt tillskjutet kapital | | 291 673 | 291 673 |
| Reserver omräkningsdifferenser | | 24 125 | 19 807 |
| Balanserad vinst inkl. periodens resultat | | 20 540 | 60 299 |
| Summa eget kapital | | 337 731 | 373 172 |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | 7 | | |
| Uppskjuten skatteskuld | | 45 443 | 46 782 |
| Skulder till kreditinstitut | | 172 780 | 155 126 |
| Övriga långfristiga skulder | | 95 216 | 13 872 |
| Övriga avsättningar | | 0 | 5 394 |
| Summa långfristiga skulder | | 313 439 | 221 173 |
| Kortfristiga skulder | 7 | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 20 212 | 16 884 |
| Leverantörsskulder | | 9 306 | 6 669 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 18 407 | 37 966 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 1 194 | 1 659 |
| Summa kortfristiga skulder | | 49 119 | 63 178 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 700 289 | 657 523 |

KONCERNENS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| Belopp i tusentals kronor | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Reserver omräkningsdifferenser | Annat eget kapital inkl. periodens resultat | Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare | Minoritetens andel av eget kapital | Summa eget kapital |
|---|--------------|----------------------------|--------------------------------|---|--|------------------------------------|--------------------|
| Ingående balans per 2018-01-01 | 1 363 | 279 852 | 6 485 | 56 458 | 344 158 | 0 | 344 158 |
| Totalresultat | | | | | | | |
| Periodens resultat | | | | 10 158 | 10 158 | | 10 158 |
| Omräkningsdifferenser | | | 13 322 | | 13 322 | | 13 322 |
| Summa totalresultat | | | 13 322 | 10 158 | 23 480 | | 23 480 |
| Transaktioner med aktieägare | | | | | | | |
| Nyemission | 30 | 11 915 | | | 11 945 | | 11 945 |
| Utbetald utdelning preferensaktier | - | - | - | -3 685 | -3 685 | | -3 685 |
| Förändring av skuldförd ej utbetald utdelning preferensaktier | - | - | - | -2 632 | -2 632 | | -2 632 |
| Emissionskostnader | - | -94 | | | -94 | | -94 |
| Summa transaktioner med aktieägare | 30 | 11 821 | - | -6 317 | 5 534 | | 5 534 |
| Utgående balans per 2018-12-31 | 1 393 | 291 673 | 19 807 | 60 299 | 373 172 | 0 | 373 172 |
| Ingående balans per 2019-01-01 | 1 393 | 291 673 | 19 807 | 60 299 | 373 172 | 0 | 373 172 |
| Totalresultat | | | | | | | |
| Periodens resultat | | | - | -37 441 | -37 441 | | -37 441 |
| Omräkningsdifferenser | | | 4 318 | | 4 318 | | 4 318 |
| Varav hänförligt till minoriteten | | | | | | 4 665 | 4 665 |
| Summa totalresultat | | | 4 318 | -37 441 | -33 123 | 4 665 | -28 458 |
| Transaktioner med aktieägare | | | | | | | |
| Utbetald utdelning preferensaktier | | | | -6 983 | -6 983 | | -6 983 |
| Summa transaktioner med aktieägare | - | - | - | -6 983 | -6 983 | | -6 983 |
| Utgående balans per 2019-12-31 | 1 393 | 291 673 | 24 125 | 15 875 | 333 066 | 4 665 | 337 731 |

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

| Belopp i tusentals kronor | 2019-07-01 2019-12-31 | 2018-07-01 2018-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|---|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i> | | | | |
| Rörelseresultat exkl avyttring av fastigheter | -34 423 | 15 128 | -34 210 | 23 255 |
| Av- och nedskrivningar | 9 052 | 975 | 11 464 | 1 901 |
| Resultatandel intressebolag | -2 179 | 1 165 | -2 677 | 1 165 |
| Ej realiserade värdförändringar | 0 | -39 184 | 0 | -45 568 |
| Övriga poster ej kassaflödespåverkande | -5 521 | | 0 | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 581 | 421 | 732 | 421 |
| Erlagd ränta (hänförlig till finansieringsverksamheten) | -8 364 | -145 | -13 872 | -2 711 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | -40 854 | -21 640 | -38 563 | -21 537 |
| <i>Förändringar i rörelsekapital</i> | | | | |
| Ökning/minskning varulager | -783 | 0 | -783 | 0 |
| Ökning/minskning kundfordringar | -336 | 1 557 | 727 | 4 395 |
| Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar | 5 374 | 3 666 | -2 311 | -2 428 |
| Ökning/minskning leverantörsskulder | 5 579 | 6 200 | 2 637 | 4 659 |
| Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder | 13 584 | 9 965 | 3 096 | 3 462 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -17 436 | -252 | -35 197 | -11 449 |
| <i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i> | | | | |
| Investeringar i finansiella anläggningstillgångar | 0 | -8 459 | 0 | -8 459 |
| Försäljning av finansiella anläggningstillgångar | -708 | 529 | 511 | 3 990 |
| Investeringar i rörelsefastigheter | -52 555 | 0 | -74 006 | -1 294 |
| Försäljning av rörelsefastigheter | 2 932 | 0 | 2 932 | |
| Investeringar i materiella tillgångar | -10 596 | 1 105 | -17 364 | 628 |
| Investeringar i projektfastigheter | -290 | -36 656 | -6 954 | -54 140 |
| Försäljning av projektfastigheter | 23 513 | 20 893 | 61 853 | 20 893 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -37 704 | -21 588 | -33 028 | -38 383 |
| <i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i> | | | | |
| Nyemission | 0 | 4 750 | 0 | 24 750 |
| Upptagna lån | 45 266 | 6 061 | 123 399 | 47 748 |
| Amortering av lån | -27 970 | -8 083 | -50 960 | -14 797 |
| Utbetald utdelning preferensaktieägare | -3 491 | -3 685 | -6 983 | -5 643 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 13 805 | -957 | 65 456 | 52 058 |
| Periodens kassaflöde | -41 335 | -22 797 | -2 769 | 2 226 |
| Likvida medel vid periodens början | 47 593 | 31 422 | 8 422 | 6 131 |
| Kursdifferens i likvida medel | 616 | 203 | 1 221 | 65 |
| Likvida medel vid periodens slut | 6 874 | 8 422 | 6 874 | 8 422 |

MODERBOLAGETS SIFFROR I SAMMANDRAG

| Resultaträkning (belopp i tusentals kronor) | 2019-07-01 2019-12-31 | 2018-07-01 2018-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Rörelsens intäkter | 2 587 | 4 032 | 2 587 | 4 794 |
| Rörelsens kostnader | -5 927 | -1 810 | -5 927 | -8 791 |
| Rörelseresultat | -3 340 | 2 222 | -3 340 | -3 997 |
| Resultat från finansiella poster | 1 357 | 993 | 1 357 | 2 169 |
| Resultat före skatt | -1 983 | 3 215 | -1 983 | -1 828 |
| Periodens resultat | -1 983 | 3 215 | -1 983 | -1 828 |

Kommentarer till resultaträkningen

Moderbolagets rapport över totalresultat överensstämmer med periodens resultat. Moderbolagets verksamhet består främst av förvaltning av de investeringar moderbolaget har i dotterbolagen samt finansieringsverksamhet. Rörelsens intäkter avser till övervägande del fakturering av tjänster till dotterbolag samt i mindre omfattning fakturering för tjänster till externa bolag.

| Balansräkning (belopp i tusentals kronor) | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | |
| Anläggningstillgångar | 253 199 | 240 250 |
| Långfristiga fordringar på koncernbolag | 21 997 | 27 584 |
| Omsättningstillgångar | 6 683 | 6 337 |
| Summa tillgångar | 281 879 | 274 171 |
| Eget kapital och skulder | | |
| Eget kapital | 257 368 | 266 335 |
| Långfristiga skulder | 13 484 | 0 |
| Kortfristiga skulder | 11 027 | 7 836 |
| Summa eget kapital och skulder | 281 879 | 274 171 |

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

NOT 1. ALLMÄN INFORMATION

Quartiers Properties AB (publ) (moderföretaget) och dess dotterföretag förvärvar och utvecklar fastigheter i södra Spanien. Moderföretaget är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Strandvägen 7A, 114 56 Stockholm.

NOT 2. GRUND FÖR RAPPORTERNAS UPPRÄTTANDE

Quartiers Properties AB (publ) tillämpar IFRS (International Financial Reporting Standards) som de antagits av Europeiska Unionen. Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34, Delårsrapportering. Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats enligt ÅRL 9 kapitlet och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Delårsrapporten ska läsas tillsammans med årsredovisningen för räkenskapsåret som slutade den 31 december 2018. Delårsrapporten omfattar sidorna 1-22 och sidorna 1-12 utgör således en integrerad del av denna finansiella rapport.

NOT 3. REDOVISNINGSPRINCIPER

Koncernredovisningen för Quartiers Properties AB (publ) har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) godkända av EU per den 31 december 2019.

För fullständiga redovisningsprinciper hänvisas till Quartiers Properties AB (publ):s årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

IFRS 16 leasingavtal trädde i kraft den 1 januari 2019. Bolaget har inga leasingavtal som inte redan i årsbokslutet per 2018-12-31 redovisats i enlighet med den nya standarden. Därmed har standarden inte haft någon effekt på balansräkningen per 2019-01-01.

NOT 4. RÖRELSEFASTIGHETER

Som rörelsefastighet har bolagets innehav av en hotellfastighet och uthyrningsfastigheter med egen förvaltning redovisats.

Tabell: Not 4. Rörelsefastigheter

| Rörelsefastigheter (TSEK) | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 455 369 | 94 502 |
| Avyttringar | -3 219 | 0 |
| Investeringar | 81 301 | 6 |
| Avskrivningar | -9 595 | 0 |
| Valutakursdifferenser | 4 513 | 3 848 |
| Omklassificeringar | 4 248 | 357 013 |
| Utgående redovisat värde | 532 617 | 455 369 |

NOT 5. PROJEKTFASTIGHETER

Bolagets projektfastigheter redovisas i balansräkningen till anskaffningsvärde.

Tabell: Not 5. Projektfastigheter

| Projektfastigheter (TSEK) | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 153 151 | 111 284 |
| Inköp | 0 | 24 367 |
| Investeringar | 6 953 | 42 265 |
| Avyttringar | -49 139 | -20 893 |
| Valutakursdifferenser | 973 | 3 826 |
| Omklassificeringar | 0 | -7 699 |
| Utgående redovisat värde | 111 938 | 153 150 |

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

NOT 6. SEGMENTREDOVISNING

REDOVISNINGSPRINCIP

Rörelsesegment rapporteras i enlighet med den rapportering som lämnas till bolagets ledning och styrelse. Per den 1 januari 2019 har en förändring av den interna rapporteringen skett. Rapporteringen sker numera i två segment. Dels fastighetsförädling, vilket huvudsakligen inkluderar drift av hotellen, samt fastighetsutveckling som huvudsakligen omfattar projektutveckling.

| | Fastighets- förvaltning | Fastighets- utveckling | Koncern- gemensamma poster och elimineringar | Totalt | Fastighets- förvaltning | Fastighets- utveckling | Koncern- gemensamma poster och elimineringar | Totalt |
|--------------------------------------|----------------------------|---------------------------|---|-----------------|----------------------------|---------------------------|---|----------------|
| | 2019-01-01 till 2019-12-31 | | | | 2018-01-01 till 2018-12-31 | | | |
| Rörelsens intäkter | | | | | | | | |
| Försäljning fastigheter | 3 187 | 64 945 | | 68 132 | | 23 910 | | 23 910 |
| Operatörsintäkter | 25 245 | | | 25 245 | 5 188 | | | 5 188 |
| Övriga intäkter | | | | | | | | |
| Nettoomsättning | 28 432 | 64 945 | | 93 377 | 5 188 | 23 910 | | 29 098 |
| Rörelsens kostnader | | | | | | | | |
| Kostnad sålda fastigheter | -3 474 | -52 230 | | -55 704 | | -19 479 | | -19 479 |
| Avskrivningar | -11 625 | 0 | | -11 625 | -1 846 | 0 | | -1 846 |
| Övriga fastighets- kostnader | -39 280 | -5 348 | | -44 628 | -10 303 | -1 918 | | -12 221 |
| Summa rörelsens kostnader | -54 379 | -57 578 | | -111 957 | -12 149 | -21 397 | | -33 546 |
| Bruttoresultat | -25 947 | 7 367 | | -18 580 | -6 961 | 2 513 | | -4 448 |
| Central administration | | | -10 546 | -10 546 | | | -16 699 | -16 699 |
| Rörelseresultat | | | | -29 126 | | | | -21 147 |
| Tillgångar | | | | | | | | |
| Fastigheter | 532 617 | 111 938 | | 644 555 | 455 369 | 153 150 | | 608 519 |

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

NOT 7. UPPLÅNING

Quartiers upplåning består främst av lån i spanska kreditinstitut upptagna i samband med det ursprungliga förvärvet av de fastigheter som förvärvades direkt från den spanska banken Banco Popular. Lånen är noterade i Euro och säkerställda genom fastighetsinteckningar. Räntesatsen uppgår till mellan 1,5 och 2,0 %. Återstående löptid är i genomsnitt 12 år. Lånen redovisas till nominella värden.

Koncernen har ingått ett leasingavtal avseende anläggningstillgångar. Avtalet klassificeras som finansiell lease i koncernen. Tillgången redovisas till nuvärdet av kommande leasingavgifter med avdrag för avskrivningar.

På skuldsidan redovisas nuvärdet av kvarvarande framtida leasingbetalningar som skulder till kreditinstitut. Tillgången skrivs av över nyttjandeperioden vilket motsvarar leasingperioden

Därutöver har under 2018 och 2019 upplåning skett utanför den traditionella banksektorn till en högre genomsnittlig kapitalkostnad.


Under 2020 är målsättningen att genomföra en refinansiering av del av bolagets skulder i syfte att frigöra kassaflöden och sänka den genomsnittliga kapitalkostnaden.

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Långfristig | | |
| Banklån | 150 731 | 152 970 |
| Leasingskuld | 3 497 | 1 201 |
| Skuld köpeskilling | 18 552 | 13 872 |
| Övriga långfristiga skulder | 95 216 | 0 |
| Summa | 267 996 | 168 043 |
| Kortfristig | | |
| Leasingskuld | 2 433 | 950 |
| Banklån | 17 779 | 16 883 |
| Övriga kortfristiga lån | 4 449 | 29 684 |
| Summa | 24 661 | 47 518 |

NOT 8. STÄLLDA SÄKERHETER & EVENTUALFÖRBINDELSER

För koncernens förpliktelser ställs säkerheter i huvudsak i form av pantbrev i fastigheter. Därutöver har pantsättning skett av aktier i dotterbolag.

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| För skulder till kreditinstitut | | |
| Leasade anläggningstillgångar med äganderättsförbehåll | 1 159 | 1 739 |
| Fastighetsinteckningar | 252 599 | 242 752 |
| Summa | 253 758 | 244 491 |
| Övriga ställda säkerheter | | |
| Pantsatta aktier i dotterbolag | 40 946 | 38 927 |



QUARTIERS TIERS

P R O P E R T I E S

KONTAKT

Bolaget - Quartiers Properties AB (publ)

Strandvägen 7A, 114 56, Stockholm

E-post: Info@quartiersproperties.se

Hemsida: www.quartiersproperties.se