

# QUARTIERS TIERS

P R O P E R T I E S

**BOKSLUTSKOMMUNIKÉ  
JANUARI TILL DECEMBER 2020**

---

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

## PERIODEN I SAMMANDRAG

- Nettoomsättningen uppgick till 55 800 (93 377) TSEK, varav andra halvåret stod för en omsättning om 27 664 (36 989) TSEK, att jämföra med det säsongsmässigt svaga första kvartalets omsättning 2020 om 25 644 TSEK, som endast delvis var påverkat av Corona. Det indikerar vilken positiv potential som finns i bolaget så snart pandemin är över. Omsättningen från avyttring av fastigheter minskade med 44 975 TSEK jämfört med 2019, vilket delvis kan hänföras till att projekt 22byQuartiers avslutades under 2019. På grund av Corona tvingades bolaget även skjuta fram lanseringen av Ocean View, som utgörs av bygggrätter för 60 nyproducerade lägenheter. Omsättningen från operatörsverksamhet uppgick till 32 643 TSEK (25 245) motsvarande en ökning om 7 398 TSEK. Utvecklingen ska ses mot bakgrund av att bolagets hotell- och restaurangverksamhet sedan mitten av mars har varit helt eller delvis nedstängt på grund av covid-19. Även bolagets försäljning av fastigheter drabbades hårt med fyra av totalt sex försäljningar genomförda under det första kvartalet, innan utbrottet av Covid-19.
- Rörelseresultatet uppgick till -48 667 (-26 449) TSEK, varav andra halvåret -22 425 (-26 659) TSEK. Rörelseresultatet före avskrivningar (EBITDA) uppgick till -29 975 (-14 823) TSEK, varav andra halvåret -14 350 (-17 447 TSEK).
- Resultat efter skatt uppgick till -67 604 (-37 443) TSEK, varav andra halvåret -37 470 (-33 677) TSEK.
- Värdet på fastighetsportföljen enligt en extern fastighetsvärdering uppgick till motsvarande 751 162 (843 999) TSEK. Justerat för avyttrade fastigheter och valutakursförändringar innebär det en värdeminskning om 4,1%. Det bekräftar kvaliteten på bolagets fastighetsportfölj, vars värde inte väsentligt har påverkats av Covid-19.
- Resultat per aktie uppgick till -1,44 (-0,82) SEK.
- Eget kapital per den 31 december 2020 uppgick till 281 761 (334 712) TSEK.
- Bolagets substansvärde per den 31 december 2020 uppgick till 318 461 (400 019) TSEK motsvarande 6,15 (8,26) SEK per aktie.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER ANDRA HALVÅRET

- Den 15:e juli ingick bolaget ett finansieringsavtal med den globala investmentbanken Alantra och Desalkiv Portfolios L.L.C om en refinansiering av bolagets investeringslån. Se även pressmeddelande publicerat den 15:e juli 2020.
- I september genomfördes inlösen av 3 291 624 preferensaktier innebärande att dessa makulerades och att ett motsvarande antal stamaktier emitterades tillsammans med 6 583 248 teckningsoptioner. Teckningsoptionerna emitterades vederlagsfritt.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Nya utökade coronarestriktioner infördes i Marbella i slutet av januari som innebär att all icke väsentlig verksamhet tvingades att tillfälligt stänga. Boho Club stängdes därför tillfälligt och majoriteten av personalen permitterades (ERTE) med statligt stöd på samma sätt som skett tidigare. Boho Club väntas att öppna igen i mitten av mars 2021.

# 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 fastigheter 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.

Bolaget drar nytta av sin nordiska bakgrund med kompetens inom design och service för att skapa värde i sitt fastighetsbestånd. Produkterna skapas med just den skandinaviskt kräsna målgruppen i fokus vilket bidrar till en hög kvalitet i projekten, samt säkerställer en attraktivitet som även tilltalar många nationaliteter, inklusive den lokala spanska befolkningen.

Inom fastighetsförädling investerar bolaget i underpresterande fastigheter med en målsättning att öka fastighetens driftnetto, samt stabilisera fastighetens kassaflöde och därmed generera en värdeökning. Bolaget har också en operatörsverksamhet bestående av hotell- och restaurangdrift vars huvuduppgift är att bidra till värdeskapande i de två huvudsegmenten fastighetsutveckling och fastighetsförädling.

Quartiers har trots de kraftiga restriktioner som Spanien infört ändå lyckats att delvis hålla verksamheten öppen. Sanitetsåtgärder för att skydda såväl personal

som gäster har implementerats effektivt på både Boho Club och på bolagets lägenhetshotell i Benahavis.

Quartiers är aktivt inom premiumsegmentet och till stor del exponerat mot turistsektorn, som har drabbats kraftigt negativt av de resebegränsningar som har följt med Covid-19. Turistnäringen i Marbella har historiskt visat en stark förmåga att snabbt komma tillbaka efter kortsiktiga efterfrågestörningar. I denna kris, som inte är en finanskris utan en hälsokris, har kraftiga stimulanspaket och en expansiv penningpolitik bidragit till att värdet på tillgångar har fortsatt uppåt. Det syns inte minst på den svenska bostadsmarknaden och aktiemarknaden. Givet ett fortsatt starkt behov av att resa hos den nordeuropeiska premiummarknaden, och lättnader av nuvarande reserestriktioner, finns goda förutsättningar för en ovanligt stark sommar och höst för hotell, restaurang och bostadsförsäljningar på den spanska solkusten.

Per den 31 december 2021 hade koncernen 68 anställda varav samtliga var belägna i Spanien och varav 29 var på hel eller delvis så kallad tillfällig uppsägning (ERTE) i enlighet med de stödåtgärder som den spanska regeringen har lanserat. Till följd av Covid-19 har antalet anställda i koncernen minskat med drygt 30% jämfört med den 31 december 2019.



Del av personalstyrkan på Boho Club i Marbella där en av åtgärderna som har implementerats är att all personal bär ansiktsmask.

# KONCERNENS NYCKELTAL I SAMMANDRAG

## NYCKELTAL I SAMMANDRAG

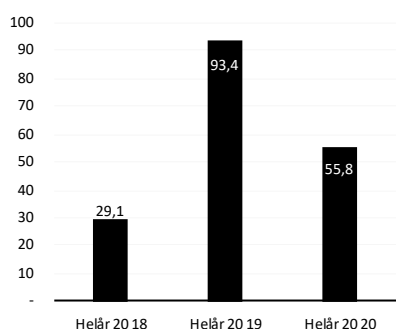
Som en följd av Covid-19 har bolagets försäljningsintäkter och resultat 2020 understigit vad som sannolikt skulle varit ett starkt första år med full drift på Boho Club och fortsatt försäljning av lägenheter. Bolaget har under året upptagit nya lån, vilket ökat bolagets lånekvot (LTV) från 34,7% till 39,9%. Bolagets substansvärde per stamaktie sjönk under året med 25,0%, från 8,20 SEK till 6,15 SEK. Förändringen förklaras av värdeminskningen på bolagets fastigheter, ackumulerad utdelning på bolagets preferensaktier, samt årets resultat som påverkats negativt av Covid-19.

Per den 31 december 2020 uppgick bolagets börskurs till 9,50 SEK per stamaktie vilket motsvarar en ökning om 242% jämfört med halvårsskiftet strax efter utbrottet av Covid-19.

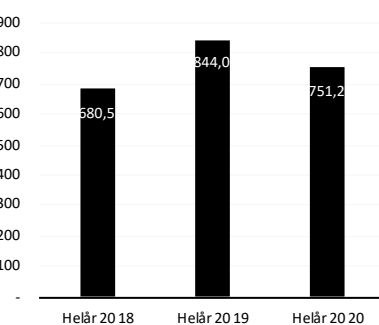


Lägenhet till salu i projekt Hacienda Collection -  
För mer information: [www.haciendacollection.es](http://www.haciendacollection.es)

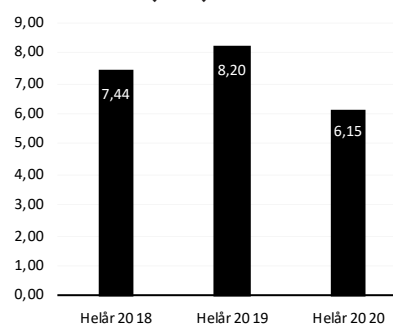
## FÖRSÄLJNING (MSEK)



## FASTIGHETSVÄRDE (MSEK)



## SUBSTANSVÄRDE PER STAMAKTIE (SEK)



Nyckeltal (TSEK)	31/12-2020 (Helår)	30/6-2020 (Halvår)	31/12-2019 (Helår)	31/12-2018 (Helår)
Försäljningsintäkter	55 800	28 136	93 377	29 098
Rörelseresultat EBITDA	-29 975	-15 625	-14 823	-22 312*
Fastighetsvärden**	751 162	783 006	843 999	680 460
Räntebärande skulder	314 736	276 287	292 657	207 139
Lånekvot (LTV)	39,64%	32,03%	34,68%	30,44%
Soliditet bokfört värde	43%	49%	48%	57%
Soliditet marknadsvärden fastigheter	67%	66%	69%	70%
Antal anställda (koncern)	68	71	105	8
Substansvärde per stamaktie***	6,15	6,72	8,20	7,44
Eget kapital per aktie	5,44	6,89	6,91	9,51
Börskurs per stamaktie	9,50	2,78	5,1	6,54
Börsvärde stamaktier	491 668	134 727	246 977	316 947

\* Exklusive ej realiserade värdeförändringar.

\*\* 31/12 2020: Enligt värdering utförd i januari 2021 av Savills Aguirre Newman i enlighet med RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors).

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

# VD HAR ORDET

I december 2019 kunde vi med glädje välkomna våra första hotellgäster till Boho Club. I årsbokslutet kunde vi dessutom konstatera att vi under året sålt klart samtliga lägenheter i projekt 22byQuartiers. I januari och februari stängde vi ytterligare lägenhetsförsäljningar i projekt Hacienda Collection. Året började starkt och jag satt personligen i förhandlingar med banker för att refinansiera Boho Club och därmed frigöra kassaflöde och återbetala kortfristiga lån som vi använt för att färdigställa renoveringen av Boho Club. Vi såg fram emot 2020 som året när vår kronjuvel Boho Club skulle etablera sig på allvar och bidra med positivt kassaflöde till verksamheten och när våra finansieringskostnader skulle sänkas drastiskt genom våra långt gångna refinansieringsplaner. Allt såg bra ut och jag var nöjd med den fina timing som refinansieringen skulle innebära. Just det där med timing skulle dock visa sig lättare sagt än gjort.

När nyheten om Coronaviruset först spred sig var det få som tog det riktigt på allvar. I Spanien tillät regeringen en stor demonstration med tusentals personer på Madrids gator. Det visade sig vara riktigt dålig timing och kan ha varit en bidragande orsak som kom att försätta Madrid och Spanien i världens blickfång som ett av de mest drabbade länderna i världen. För oss, som dessutom är aktiva i en av de mest drabbade sektorerna i världen, innebar det en fullständig omställning av verksamheten från förberedelser inför sommaren och refinansieringsdiskussioner till omgående krishantering och tillfällig nedstängning av vår verksamhet. I samband med det kom det inte som en stor chock att bankerna drog örönen åt sig och drog sig ur alla pågående finansieringsdiskussioner relaterat till hotell och restaurang.

Nästan ett år senare får vi fortfarande dagliga nyheter om nya smittade och avlidna till följd av detta förskräckliga virus. Samtidigt tror jag att många, liksom jag själv, istället valt att rikta blicken mot vaccinationsstatistiken där en av våra huvudmarknader, Storbritannien, visat framfötterna för hur snabbt befolkningen kan vaccineras. Vi förväntar oss att se en gradvis effekt av vaccineringen där den inhemska spanska marknaden kommer att leda återhämtningen i den första fasen.

Coronapandemin har lärt oss mycket. Inte minst har det tvingat företag och individer att tänka i nya banor och hitta nya sätt att sälja och marknadsföra sina produkter och tjänster på. Vi har själva under året effektiviserat många operativa processer som gynnar oss både kort- och långsiktigt genom lägre personalkostnader och kostnadsoptimering. Vi har även, trots utmaningarna, fortsatt att generera intäkter. Ett exempel är vår satsning på Staycation och att vi kraftigt förbättrat vår lunchförsäljning i Boho restaurang jämfört med hösten 2019. Att vi både äger och driver verksamheten på våra fastigheter

har visat sig vara en styrka eftersom det möjliggjort för oss att snabbt agera och ställa om verksamheten när förutsättningar har förändrats.

Vi har under Coronapandemin sett och fortsätter att se hur många hotellfastighetsägare tvingas att sälja sina hotell till rabatterade priser till följd av uteblivna intäkter. Våra innovativa satsningar och att vi i somras, trots extrema förutsättningar, lyckades att uppta ett lån för att stärka vår likviditet har gjort att vi till skillnad från många andra inte har tvingats till utförsäljning av tillgångar med kraftiga förluster som följd. Även om lånet är dyrt har det varit värdefullt för oss givet omständigheterna.

Om 2021 blir som vi tror och hoppas finns det goda möjligheter för en mycket stark sommar. Klimatet i Marbella är ett av de mest attraktiva i Europa och Marbella som varumärke växer fortsatt i popularitet. När vi pratar med fastighetsmäklare på kusten vittnar majoriteten om en stor vilja hos kunderna att så snart det är möjligt komma ner till solkusten på kombinerad semester och shoppinggrunda för att handla fastigheter.

Trender tenderar att snabbas på när vardagen störs av en extern oförutsägbar chock som Coronaviruset. Fler och fler företag planerar att inte bara tillåta, utan även i stor utsträckning uppmuntra till distansarbete även när pandemin är över. Det är något som jag talat om länge men som under 2021 med stor sannolikhet kommer att slå igenom stort tillsammans med nya koncept såsom workation. Tid är pengar och timingen hade såklart varit mycket bättre om 2020 hade blivit såsom vi först planerat för.

Med respekt för att allt inte alltid blir som man planerat står vi nu redo att välkomna Europas res- och semester-sugna premiumsegment att köpa, hyra och umgås på våra fastigheter i Marbella.



Marcus Johansson Prakt, VD Quartiers Properties

# VÅRA PROJEKT

## PROJEKTSAMMANFATTNING

Quartiers verksamhet består av fastighetsutveckling och drift. Innehaven utgörs av sju olika projekt i olika faser. Portföljen består av såväl avkastande fastigheter med fortsatt uppvärderingspotential, samt tomter och lägenheter till försäljning.

I mars 2020 valde Quartiers att tillfälligt pausa pågående investeringsprojekt för att spara likvida medel och istället fokusera på den del av verksamheten som består av hotell- och restaurangdrift. Det gjordes för att i största möjliga utsträckning täcka fasta kostnader då denna del av verksamheten inte kräver investeringar på samma sätt som exempelvis byggnation av lägenheter och villor.

Intresset för den spanska fastighetsmarknaden bedöms fortsatt mycket högt. Quartiers målgrupp inom premiumsegmentet har fortsatt stor köpkraft och har i många fall gynnats av låga räntor och stigande tillgångspriser på andra marknader, inte minst den svenska fastighetsmarknaden. Möjligheten att arbeta från distans och växande koncept såsom workation bedöms därtill leda till ett ökat resande och fler fastighetsköp i regionen.



## BOHO CLUB

Prisbelönt och exklusivt hotell- och restaurangprojekt på Marbellas Golden Mile. Restaurangen har rekommenderats i Guide Michelin och hotellet har erhållit flertalet priser för sin särpräglade design. Hotellet har 30 rum med 2-4 bäddar per rum. Både hotellet och restaurangen har delvis tvingats att hålla stängt under 2020. Trots det genererade verksamheten en omsättning om 23,9 MSEK. EBITDA för projektet uppgick 2020 till -7,0 MSEK.

Arbete med en ny detaljplan pågår som bedöms kunna mångdubbla antalet byggrätter på fastigheten och möjliggöra fortsatt utveckling.



## OCEAN VIEW

Lägenhetsprojekt i Benahavís med cirka 10 000 byggrätter för att utveckla 60 nya lägenheter. Projektet var planerat att lanseras under hösten 2020, vilket sköts fram på grund av Covid-19. Quartiers avser att lansera projektet så snart marknadsförutsättningar och tillgång till bankfinansiering för fastighetsutvecklingsprojekt förbättras.



## FÄRDIG VILLA TILL SALU I NUEVA ANDALUCIA

Denna lyxvilla belägen i exklusiva Nueva Andalucia har nyligen färdigställts och är nu till salu. Villan har både havs- och golfutsikt och marknadsförs av mäklarfirman Maiti Homes. Vänligen kontakta Maiti Homes för att boka en visning.

Email: [info@maitihomes.com](mailto:info@maitihomes.com)  
Telefon: +34 684 38 54 86



### HACIENDA COLLECTION

Lägenheter till salu i Hacienda Collection, som är ett gated bostadsområde beläget vid foten av Sierra de Las Nieves. Området erbjuder fantastisk utsikt över Medelhavet och majestätiska berg. Förutom det rymliga privata utomhusområdet har fastigheten en stor, frodig gemensam trädgård och fyra utomhuspooler.

Vänligen kontakta Quartiers säljteam för mer information och för att boka visning.

Email: [sales@quartiersproperties.com](mailto:sales@quartiersproperties.com)

Telefon: +34 633 094 628

Hemsida: [www.haciendacollection.es](http://www.haciendacollection.es)



### VILLATOMTER I LOS FLAMINGOS

Två villatomter i exklusiva Los Flamingos villaområde i Benahavís kommun. Storleken på tomterna uppgår till 1,583 och 1,360 kvm. Den större tomten är för närvarande till salu. Båda tomterna kan utvecklas omgående med en snabb och enkel licensprocess. Vänligen kontakta Quartiers säljteam för mer information.

Email: [sales@quartiersproperties.com](mailto:sales@quartiersproperties.com)

Telefon: +34 633 094 628



### QUARTIERS MARBELLA APARTMENTS

Väl tilltagna och smakfullt inredda lägenheter för kort- och långtidsuthyrning. Lägenheterna har både havs- och golfutsikt. Projektet är beläget i ett lugnt område i Benahavís endast 15 minuter från Marbella.

Under 2020 genererade verksamheten en omsättning om 8,8 MSEK och ett EBITDA om -2,6 MSEK.

Hemsida: [www.quartiersmarbella.com](http://www.quartiersmarbella.com)



### CENTRO FORESTAL SUECO

Denna fastighet om 13 730 kvadratmeter ligger intill Boho Club, mindre än två minuters promenad från stranden i Marbella. Quartiers planerar att utveckla denna tomt till en exklusiv gated community med villor och /eller lägenheter.

Arbete med en ny detaljplan pågår som bedöms kunna mångdubbla antalet byggrätter på fastigheten och möjliggöra fortsatt utveckling.

# KOMMENTARER TILL PERIODEN

Resultat- balans- samt kassaflödesposter avser perioden januari till och med december 2020. Jämförelseposterna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Rapporten har upprättats i enlighet med IAS 34, Delårsrapportering. Se årsredovisning 2019 för fullständiga redovisningsprinciper.

## INTÄKTER OCH KOSTNADER

Quartiers nettoomsättning uppgick till 55 800 (93 377) TSEK. Omsättningen från avyttring av fastigheter minskade med 44 975 TSEK vilket framförallt kan hänföras till att projektet 22byQuartiers avslutades under 2019. Omsättningen från operatörsverksamhet ökade med 7 398 TSEK. Av omsättningen 2020 stod det säsongsmsigt svaga första kvartalet för ca 46%. Sedan mitten av mars har bolagets hotell- och restaurangverksamhet varit helt eller delvis nedstängd på grund av covid-19. Även bolagets försäljning av fastigheter drabbades hårt med fyra av totalt sex försäljningar genomförda under det första kvartalet.

Driftskostnaderna uppgick till 66 729 (56 253) TSEK och övriga rörelseintäkter - och kostnader till -14 001 (-7 869) TSEK. I övriga rörelseintäkter- och kostnader ingår kostnader för central administration med -12 215 (-10 546) TSEK, nedskrivningar av tillgångar och fordringar med -9 150 TSEK. I resultatet ingår även en intäkt från omvärdering av skuld med +7 648 TSEK. Omvärderingen av skuld avser del av köpeskilling för fastigheterna benämnda Centro Forestal Sueco och Boho Club vars betalning omfattas av villkor som inte uppfyllts. Vid tidpunkten för publiceringen av denna rapport föreligger dock en tvistig tolkning av aktuell klausul varför inte hela köpeskillingen om 14 158 TSEK intäktsförts.

Två av bolagets spanska dotterbolag har erhållit statligt stöd inom ramen för det s.k. ERTE-programmet vilket minskat personalkostnaderna.

Resultat från finansiella poster uppgick till -21 823 (-13 140) TSEK. Finansieringskostnader har aktiverats och kostnadsförs över lånets löptid. Kostnadsfördel 2020 uppgår till -1 352 TSEK och ingår i resultat från finansiella poster.

## RESULTAT

Bruttoresultatet uppgick till -34 666 (-18 580) TSEK. I bruttoresultatet ingår resultat från avyttring av fastigheter med -580 (12 428) TSEK. De fastigheter som avyttrats under 2020 ingår i segmentet rörelsefastigheter och har tidigare redovisats till verkligt värde med en total värdejustering om 11 603 TSEK. Under 2019 avsåg merparten av avyttringarna projektfastigheter redovisade till anskaffningsvärde.

Rörelseresultatet uppgick till -48 667 (-26 449). I rörelseresultatet ingår av- och nedskrivningar på fastigheter och

andra materiella anläggningstillgångar med -18 692 (-11 625) TSEK varav -3 000 (0) TSEK avser nedskrivningar.

Resultat efter skatt uppgick till -67 604 (-37 443) TSEK.

## KASSAFLÖDE OCH FINANSIELL STÄLLNING

Soliditeten uppgick vid räkenskapsårets utgång till 43% (48%). Koncernens räntebärande skulder uppgick till 314 736 (278 554) TSEK. Räntebärande skulder redovisas med avdrag för kapitaliserade finansieringskostnader med 8 111 (0) TSEK. Lånekvoten ökade från 35% till 40%. Koncernens likvida medel uppgick till 16 959 (6 874) TSEK.

Bolaget gör bedömningen att det operativa rörelseresultatet tillsammans med kassaflöde från försäljning av de lågt belånade lägenheterna i Benhavis och tomterna i Los Flamings under de kommande 12-18 månaderna kommer att överstiga bolagets finansiella kostnader, samt amorteringar på räntebärande skulder.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -60 693 (19 702) TSEK. I kassaflödet 2019 ingick kassaflöde från försäljning av projektfastigheter med 61 855 TSEK.

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till 8 410 (-87 927) TSEK. I kassaflödet 2020 ingår kassaflöde från avyttring av rörelsefastigheter med 20 992 (2 932) TSEK.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 61 922 (65 456) TSEK. I kassaflödet ingår kassaflöde från nyemission om 25 043 (0) TSEK. Kassaflödet från upplåning uppgick netto till 41 709 (72 439) TSEK. Sedan utdelningen för det första kvartalet har ingen utdelning på preferensaktierna lämnats.

I juli 2020 ingick bolaget ett låneavtal med en fond kontrollerad av D. E. Shaw & Co, samt med Alantra Debt Solutions, S.L avseende upptagande av ett lån om totalt 17 miljoner EUR. Lånet löper under maximalt 48 månader. Under lånets första 24 månader uppgår räntan till 12,5 procent med tillägg för skatter och avgifter. Under lånets resterande löptid kan räntan komma att bli högre i den mån EURIBOR 3 månader överstiger 0,0 procent. Under lånets första 24 månader har Quartiers Properties under vissa villkor rätt att undgå att betala del av räntan mot att denna istället kapitaliseras. Lånet är säkerställt bland annat genom pant i dotterbolagsaktier och vissa fastigheter. Enligt lånevillkoren får ingen utdelning ske på bolagets aktier (vare sig stamaktier eller preferensaktier) under lånets löptid. Syftet med lånet var att refinansiera befintliga skulder inom koncernen och säkerställa nödvändigt rörelsekapital.

Efter refinansieringen består bolagets räntebärande skulder enbart av lån i Banco Santander och BBVA, leasingskulder samt investeringslånet om 176 400 TSEK.



# KOMMENTARER TILL PERIODEN

## FASTIGHETER

Som rörelsefastighet redovisas en hotellfastighet och 92 lägenheter som hyrs ut i egen regi som lägenhetshotell. Investeringar i rörelsefastigheter uppgick under perioden till 8 683 (74 006) TSEK. Investeringen avser huvudsakligen projektet Boho Club.

Under perioden uppgick investeringar i projektfastigheter till 5 748 (6 954) TSEK. Investeringarna avser främst villaprojektet i Nueva Andalucía i Marbella.

Per den 31 december omklassificerades 13 lägenheter i Haciendaportföljen med ett bokfört värde på 40 318 TSEK från rörelsefastigheter till projektfastigheter. Omklassificeringen skedde mot bakgrund av att de aktuella lägenheterna är under försäljning och syftet med innehavet därmed ändrats. Lägenheterna kvarstår tillsvidare i uthyrningsverksamheten och segmentet fastighetsförvaltning.

## AKTIER

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. Marknadsvärdet på bolagets stamaktier uppgick per den 31 december 2020 till 491,7 MSEK, baserat på en stängningskurs för aktien om 9,50 SEK.

Preferensaktierna har företrädesrätt framför stamaktierna till en årlig utdelning motsvarande 0,96 SEK per aktie som utbetalas kvartalsvis. Senaste utdelningen skedde i anslutning till kvartal 1. Bolaget är sedan dess förhindrat att genomföra utdelningar vilket beskrivits ovan. Ej utbetald utdelning ackumuleras och ingår i det företrädesbelopp som preferensaktierna har framför stamaktierna.

I juli beslutades om ett utbyteserbjudande innebärande att preferensaktieägare fick möjlighet att byta en preferensaktie mot en stamaktie samt två teckningsoptioner. I september avslutades utbyteserbjudandet med en acceptansgrad om 32,7% innebärande att 3 291 624 preferensaktier makulerades och att motsvarande antal stamaktier, samt 6 583 248 teckningsoptioner emitterades.

## TECKNINGSOPTIONER

Per den 31 december fanns 3 291 624 teckningsoptioner av Serie 3, 2020/2021 och 3 291 624 teckningsoptioner av Serie 4, 2020/2022 utgivna. Varje teckningsoption i utbyteserbjudandet berättigar till teckning av en nyemitterad stamaktie i bolaget. Teckningsoptionerna kan utnyttjas för teckning av stamaktier under perioden från och med den 17 augusti 2021 till och med den 31 augusti 2021 (såvitt avser teckningsoptioner av serie 3) respektive från och med den 17 mars 2022 till och med den 31 mars 2022 (såvitt avser teckningsoptioner av serie 4). Teckningsoptionerna ger rätt att teckna nya stamaktier till det högre värdet av (i) 75 procent av den volymviktade genomsnittskursen enligt Nasdaq First Norths officiella kurslista för aktien under perioden om tio handelsdagar omedelbart före (och exklusive) den 13 augusti 2021 respektive den 15 mars 2022, och (ii) 3,50 kronor.

## MODERBOLAGET

Moderbolagets nettoomsättning uppgick under räkenskapsåret till 10 944 (2 587) TSEK och resultat efter finansiella poster uppgick till -5 363 TSEK (-3 370) TSEK. Moderbolagets finansiella nettoskuld uppgick till 180 237 (16 317) TSEK. Eget kapital uppgick till 276 379 (257 368) TSEK.

## ÄGARLISTA TOPP 10 - 31 DECEMBER 2020

#	Ägare	Stamaktier	Preferensaktier	Kapital	Röster
1	Egonomics AB	10 043 340	-	17,16%	19,16%
2	Fastighets Aktiebolag Bränneröd	6 276 388	-	10,72%	11,97%
3	House of K Investment AB	5 602 616	-	9,57%	10,69%
4	LMK-bolagen & Stiftelse	4 575 000	1 580 000	10,52%	9,03%
5	Rocet AB	4 141 200	-	7,08%	7,90%
6	Bernt Lundberg Fastigheter Lund AB	2 236 500	-	3,82%	4,27%
7	Mats Invest AB	2 074 800	-	3,55%	3,96%
8	Bosmac Invest AB	2 000 000	4 109	3,42%	3,82%
9	Jörns Bullmarknad AB	1 377 000	-	2,35%	2,63%
10	Leif Edlund	1 333 334	66 666	2,39%	2,56%
	<b>Other</b>	<b>13 427 676</b>	<b>5 119 093</b>	<b>29,42%</b>	<b>24,01%</b>
	<b>Total</b>	<b>51 754 520</b>	<b>6 769 868</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

- Covid-19 har inneburit helt eller delvis stängning av bolagets hotell- och restaurangverksamhet under 9 månader.
- Den 15:e juli ingick bolaget ett finansieringsavtal med den globala investmentbanken Alantra och Desalkiv Portfolios L.L.C om en refinansiering av bolagets investeringslån. Se även pressmeddelande publicerat den 15:e juli 2020.
- I september genomfördes inlösen av 3 291 624 preferensaktier innebärande att dessa makulerades och ett motsvarande antal stamaktier emitterades tillsammans med 6 583 248 teckningsoptioner.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Nya utökade coronarestriktioner infördes i Marbella i slutet av januari som innebar att all icke väsentlig verksamhet tvingades att tillfälligt stänga. Boho Club stängdes därför tillfälligt och majoriteten av personal permitterades (ERTE) med statligt stöd på samma sätt som skett tidigare. Boho Club väntas att öppna igen i mitten av mars 2021.

## NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Inga närståendetransaktioner har skett under perioden.

## 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 2019. Den beskrivningen är fortsatt relevant.

## REVISOR

PwC är bolagets revisor. Henrik Boman är ansvarig auktoriserad revisor. Bokslutskommunikén har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

## NÄSTA RAPPORTDATUM OCH FINANSIELL KALENDER

Kvartalsrapport för första kvartalet 2021 lämnas den 6 maj 2021. Övrig finansiell kalender ser ut som följer nedan, efter att styrelsen beslutat att Quartiers från och med det första kvartalet 2021 ska övergå till kvartalsrapportering.

- Kvartalsrapport januari till mars 2021:  
6 maj 2021
- Publicering av årsredovisning för 2020:  
7 maj 2021
- Årsstämma 2021:  
4 juni 2021
- Kvartalsrapport april till juni 2021:  
16 juli 2021
- Kvartalsrapport juli till september 2021:  
4 november 2021
- Kvartalsrapport oktober till december 2021:  
25 februari 2022

## STYRELSENS & VD:S INTYGANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att halvårsrapporten 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 26 februari 2021

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





# FINANSIELL INFORMATION

Boho Garden Picnic - Nytt koncept som lanseras sommaren 2021

# KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tusentals kronor	2020-07-01 2020-12-31	2019-07-01 2019-12-31	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avyttring av fastigheter	6 498	18 899	23 157	68 132
Intäkter operatörsverksamhet	21 166	18 090	32 643	25 245
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>27 664</b>	<b>36 989</b>	<b>55 800</b>	<b>93 377</b>
Kostnad sålda fastigheter	-6 817	-18 354	-23 737	-55 704
Driftskostnader	-32 905	-41 775	-66 729	-56 253
<b>Summa rörelsens kostnader</b>	<b>-39 722</b>	<b>-60 129</b>	<b>-90 466</b>	<b>-111 957</b>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>-12 058</b>	<b>-23 140</b>	<b>-34 666</b>	<b>-18 580</b>
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	-10 367	-3 519	-14 001	-7 869
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-22 425</b>	<b>-26 659</b>	<b>-48 667</b>	<b>-26 449</b>
-varav rörelseresultat före avskrivningar (EBITDA)	-14 350	-17 447	-29 975	-14 823
<b>Resultat från finansiella poster</b>	<b>-15 789</b>	<b>-7 784</b>	<b>-21 823</b>	<b>-13 140</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-41 215</b>	<b>-34 443</b>	<b>-70 490</b>	<b>-39 589</b>
Inkomstskatt	744	766	2 886	2146
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>-40 471</b>	<b>-33 677</b>	<b>-67 604</b>	<b>-37 443</b>
<b>Hänförligt till:</b>				
Moderbolagets aktieägare	-40 471	-37 709	-64 220	-32 778
Innehav utan bestämmande inflytande	0	4 032	-3 384	-4 665
	-40 471	-33 677	-67 604	-37 443
Resultat per stamaktie före utspädning, SEK	-0,53	-0,56	-1,44	-0,82
Resultat per stamaktie efter utspädning, SEK	-0,53	-0,56	-1,44	-0,82

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

Belopp i tusentals kronor	2020-07-01 2020-12-31	2019-07-01 2019-12-31	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Årets resultat</b>	<b>-40 471</b>	<b>-33 677</b>	<b>-67 604</b>	<b>-37 443</b>
Övrigt totalresultat				
Poster som har omförts eller kan omföras till årets resultat				
Omräkningsdifferenser avseende utlandsverksamhet	-15 836	-10 704	-14 211	5 966
<b>Årets totalresultat</b>	<b>-56 306</b>	<b>-44 374</b>	<b>-81 815</b>	<b>-31 477</b>
<b>Hänförligt TILL:</b>				
Moderföretagets aktieägare	-56 306	-47 332	-78 431	-26 812
Innehav utan bestämmande inflytande	0	2 958	-3 384	-4 665
	-56 306	-44 374	-81 815	-31 477

# KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tusentals kronor	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Rörelsefastigheter	446 724	532 617
Inventarier, verktyg och installationer	15 577	16 846
Andelar i joint ventures/intresseföretag	0	478
Projektfastigheter	147 187	111 938
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	37	12
Omsättningstillgångar	27 252	31 294
Likvida medel	16 959	6 874
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>653 736</b>	<b>700 089</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktiägare	281 761	335 818
Eget kapital hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande	0	-1 106
Uppskjuten skatteskuld	41 002	45 443
Räntebärande skulder	314 736	278 554
Leverantörsskulder	4 601	9 306
Övriga skulder	10 656	30 880
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	980	1 194
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>653 736</b>	<b>700 089</b>

# KONCERNENS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tusentals kronor	Eget kapital hänförligt till		
	Moderbolas ägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
<b>Eget kapital per 2019-01-01</b>	<b>373 172</b>	<b>0</b>	<b>373 172</b>
Periodens resultat	-32 778	-4 665	-37 443
Omräkningsdifferenser	5 966	0	5 966
Transaktioner med minoriteten	-3 559	3 559	0
Utbetald utdelning preferensaktier	-6 983	0	-6 983
<b>Utgående balans per 2019-12-31</b>	<b>335 818</b>	<b>-1 106</b>	<b>334 712</b>
<b>Ingående balans per 2020-01-01</b>	<b>335 818</b>	<b>-1 106</b>	<b>334 712</b>
Periodens resultat	-64 220	-3 384	-67 604
Omräkningsdifferenser	-14 211	0	-14 211
Nyemission	25 043	0	25 043
Transaktioner med minoriteten	0	4 490	4 490
Utbetald utdelning preferensaktier	-669	0	-669
<b>Utgående balans per 2020-12-31</b>	<b>281 761</b>	<b>0</b>	<b>281 761</b>

# KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tusentals kronor	2020-07-01 2020-12-31	2019-07-01 2019-12-31	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>				
Rörelseresultat	-25 426	-34 968	-48 667	-26 449
Varav resultat från avyttring av fastigheter	319	545	580	-12 428
Varav hänförligt till minoriteten	-6 768		-3 384	4 665
Av- och nedskrivningar	11 075	9 052	18 691	11 464
Resultatandel intressebolag	-528	-2 179	284	-2 677
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	3 865	-5 521	1 352	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-174	581	159	732
Erlagd ränta (hänförlig till finansieringsverksamheten)	-8 128	-8 364	-14 495	-13 872
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-25 765</b>	<b>-40 854</b>	<b>-45 480</b>	<b>-38 565</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>				
Försäljning av projektfastigheter	0	23 513	0	61 855
Investeringar i projektfastigheter	-4 161	-290	-5 748	-6 954
Förändring av övrigt varulager	-618	-783	165	-783
Förändring av rörelsefordringar och skulder	-1 619	24 201	-9 630	4 149
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>	<b>-6 398</b>	<b>46 641</b>	<b>-15 213</b>	<b>58 267</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-32 163</b>	<b>5 787</b>	<b>-60 693</b>	<b>19 702</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>				
Avyttring av rörelsefastigheter	6 000	2 932	20 992	2 932
Minskning av finansiella anläggningstillgångar	5	-708	5	511
Förvärv och investeringar i rörelsefastigheter	-3 497	-52 555	-8 683	-74 006
Investeringar i maskiner och inventarier	-1 346	-10 596	-3 904	-17 364
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>1 162</b>	<b>-60 927</b>	<b>8 410</b>	<b>-87 927</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>				
Nyemission	0	0	25 043	0
Upptagna lån	173 542	45 266	185 620	123 399
Amortering av lån	-118 724	-27 970	-134 448	-50 960
<b>Övriga kapitaliserade finansieringskostnader</b>	<b>-9 463</b>	<b>0</b>	<b>-9 463</b>	<b>0</b>
Utbetald utdelning preferensaktieägare	0	-3 491	-4 830	-6 983
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>45 355</b>	<b>13 805</b>	<b>61 922</b>	<b>65 456</b>
Periodens kassaflöde	14 354	-41 335	9 639	-2 769
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>2 162</b>	<b>47 593</b>	<b>6 874</b>	<b>8 422</b>
Kursdifferens i likvida medel	443	616	446	1 221
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>16 959</b>	<b>6 874</b>	<b>16 959</b>	<b>6 874</b>

# MODERBOLAGETS SIFFROR I SAMMANDRAG

<b>Resultaträkning (belopp i tusentals kronor)</b>	<b>2020-07-01 2020-12-31</b>	<b>2019-07-01 2019-12-31</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
Rörelsens intäkter	9 244	1 355	10 944	2 587
Rörelsens kostnader	-13 659	-3 893	-16 761	-5 928
Rörelseresultat	-4 415	-2 537	-5 817	-3 340
Resultat från finansiella poster	-1 034	-926	454	-29
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-5 449</b>	<b>-3 464</b>	<b>-5 363</b>	<b>-3 370</b>
<b>Periodens resultat</b>	<b>-5 449</b>	<b>-3 464</b>	<b>-5 363</b>	<b>-3 370</b>

## 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 delfakturerings av tjänster till dotterbolag samt i mindre omfattning fakturerings för tjänster till externa bolag. Intäkter under andra halvåret 2020 innehåller vidarefakturerade finansieringskostnader vilka i moderbolaget kostnadsförts.

<b>Balansräkning (Belopp i tusentals kronor)</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Materiella anläggningstillgångar	49	1 153
Andelar i koncernföretag	281 600	246 526
Långfristiga fordringar på koncernbolag	171 226	25 714
Andra långfristiga fordringar och placeringar	900	200
Omsättningstillgångar	4 269	10 174
Likvida medel	1 759	1 828
<b>Summa tillgångar</b>	<b>459 802</b>	<b>285 595</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	276 379	257 368
Långfristiga skulder	181 996	18 145
Kortfristiga skulder	1 428	10 082
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>459 802</b>	<b>285 595</b>

# TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

## SEGMENTREDOVISNING

Samtliga intäkter och anläggningstillgångar är hänförliga till Spanien. Ingen kund representerar mer än 10% av intäkterna.

	Fastighets- förvaltning	Fastighets- utveckling	Koncern- gemensamma poster och elimineringar	Totalt	Fastighets- förvaltning	Fastighets- utveckling	Koncern- gemensamma poster och elimineringar	Totalt
	2020-01-01 till 2020-12-31				2019-01-01 till 2019-12-31			
Försäljning fastigheter	23 157	0	0	23 157	3 187	64 945	0	68 132
Operatörsintäkter	32 643	0	0	32 643	25 245	0	0	25 245
<b>Summa intäkter</b>	<b>55 800</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>55 800</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kostnad sålda fastigheter	-23 737	0	0	-23 737	-3 474	-52 230	0	-55 704
Av- och nedskrivningar	-15 692	-3 000	0	-18 692	-11 625	0	0	-11 625
Driftskostnader	-42 244	-8 793	0	-51 037	-39 280	-5 348	0	-44 628
<b>Summa rörelsens kostnader</b>	<b>-81 673</b>	<b>-11 793</b>	<b>0</b>	<b>-93 466</b>	<b>-54 379</b>	<b>-57 578</b>	<b>0</b>	<b>-111 957</b>
Bruttoresultat	-25 873	-11 793	0	-37 666	-25 947	7 367	0	-18 580
Övriga intäkter och kostnader	0	0	-11 001	-11 001	0	0	-10 546	-10 546
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-25 873</b>	<b>-11 793</b>	<b>-11 001</b>	<b>-48 667</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-29 126</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>								
Fastigheter	487 042	106 869	0	593 911	532 617	111 938	0	644 555


## RÄNTEBÄRANDE SKULDER

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Långfristiga</i>		
Fastighetslån	106 423	150 731
Leasingskuld	2 061	3 497
Skuld köpeskilling	0	4 449
Investeringslån	180 482	95 216
Kapitaliserad uppläggningskostnad och relaterade skatter och avgifter lån	-5 407	0
<b>Summa långsiktiga räntebärande skulder</b>	<b>283 559</b>	<b>253 893</b>
<i>Kortfristiga</i>		
Fastighetslån	10 959	17 779
Leasingskuld	2 315	2 433
Räntebärande skuld köpeskilling	0	4 449
Investeringslån	20 608	0
Kapitaliserad set-up fee	-2 704	0
<b>Summa kortfristiga räntebärande skulder</b>	<b>31 177</b>	<b>24 661</b>
<b>Räntebärande skulder totalt</b>	<b>314 736</b>	<b>278 554</b>

## STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	465 417	252 599
<b>Summa</b>	<b>252 599</b>	<b>252 599</b>
Övriga ställda säkerheter		
Pantsatta aktier i dotterbolag	276 217	40 946





# 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](mailto:Info@quartiersproperties.se)

Hemsida: [www.quartiersproperties.se](http://www.quartiersproperties.se)