



QUARTIERS TIERS

P R O P E R T I E S

**BOKSLUTSKOMMUNIKÉ
JANUARI TILL DECEMBER 2021**

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

PERIODEN OKTOBER - DECEMBER 2021

- Nettoomsättningen för fjärde kvartalet uppgick till 49 784 (10 131) TSEK.
- Bolagets kassaflöde från den löpande verksamheten, inklusive försäljning av bostäder, uppgick till 24 549 (-17 051) TSEK.
- Intäkterna från operatörsverksamheten, innefattande Boho Club och lägenhetsuthyrningen i Benahavis, uppgick till 15 883 (6 653) TSEK motsvarande en ökning med 9 230 TSEK eller 139% jämfört med fjärde kvartalet 2020. Rörelseresultatet från operatörsverksamheten före avskrivningar uppgick till 700 (-4 854) TSEK.
- Intäkterna från avyttring av fastigheter uppgick under perioden till 33 901 (3 478) TSEK. Försäljningen avser lägenheter i bolagets lägenhetshotell i Benahavis och villaprojektet Amapura.
- Rörelseresultat före avskrivningar och värdejusteringar (EBITDA) uppgick till -2 726 (-9 206) TSEK. På grund av tidigare värdejusteringar på bolagets färdigställda lägenheter, som är under försäljning, har del av vinsten på de lägenheter som sålts redan bokförts. Hade den tidigare värdestegringen ej bokförts sedan tidigare hade EBITDA för perioden uppgått till 4 316 (-8 113) TSEK.
- Periodens totala kassaflöde uppgick till 3 245 (-19 661) TSEK.
- Periodens resultat per aktie före utspädning uppgick till -0,19 (-0,46).

PERIODEN JANUARI - DECEMBER 2021

- Nettoomsättningen uppgick till 156 476 (55 800) TSEK motsvarande en ökning med 180% jämfört med 2020.
- Bolagets kassaflöde från den löpande verksamheten, inklusive försäljning av bostäder, uppgick till 71 837 (-41 053) TSEK.
- Intäkterna från operatörsverksamheten, innefattande Boho Club och bolagets lägenhetsuthyrning uppgick till 64 513 (32 643) TSEK motsvarande en ökning med 98% jämfört med 2020.
- Intäkterna från avyttring av fastigheter uppgick under perioden till 91 963 (23 157) TSEK motsvarande en ökning med 297% jämfört med 2020.
- Rörelseresultat före avskrivningar (EBITDA) uppgick till -8 664 (-31 189) TSEK. Hade värdeökningen av bolagets sålda lägenheter ej bokförts tidigare hade EBITDA för perioden uppgått till 22 683 (-21 721) TSEK.
- Resultat från finansiella poster uppgick till -30 644 (-21 823) TSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till -54 496 (-67 604) TSEK.
- Resultat per aktie före utspädning uppgick till -1,03 (-1,44) SEK.
- Under 2021 har totalt 19 lägenheter i bolagets lägenhetshotell i Benahavis avyttrats, varav fyra under det fjärde kvartalet. Redovisat resultat efter skatt uppgår till 5 390 TSEK. Av vinsten efter skatt har i tidigare perioder 31 347 TSEK redovisats som ej realiserad värdetförändring efter skatt. I det redovisade resultatet ingår försäljningsprovisioner och administrativa säljkostnader med -3 036 TSEK, samt återförd moms (kostnad) med -1 871 TSEK. En ökad efterfrågan har gjort att försäljningar under slutet av perioden kunnat göras till ett högre värde än under början av året. Under året har även villaprojektet Amapura och en av två tomter i Los Flamingos avyttrats.
- Redovisat eget kapital per den 31 december 2021 uppgick till 242 983 (281 761) TSEK.
- Bolagets substansvärde per den 31 december 2021 uppgick till 320 588 (316 907) TSEK motsvarande 5,85 (6,09) SEK per aktie. Substansvärdet har justerats för preferensaktieägarnas andel av eget kapital (81 238 TSEK) och ackumulerad ej utbetald utdelning, samt dröjsmålsränta på ej utbetald utdelning (12 480 TSEK).

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER FJÄRDE KVARTALET

- Boho Club utses till Spaniens bästa boutiquehotell inom lyxsegmentet av Spain Luxury Hotel Awards.
- Den 22 oktober avkunnades skiljedom i tvisten mellan bolaget och Stiftelsen Centralfonden för anställda inom skogsbruket och skogsindustrin avseende erläggande av utestående köpeskilling för fastigheten Centro Forestal Sueco (som Boho Club utgör del av) av Stockholms Handelskammarens Skiljedomsinstitut. Enligt domen ska Quartiers betala utestående köpeskilling för Centro Forestal Sueco om 1 350 TEUR. Betalningen var villkorad av att ny detaljplan antagits vilket bolaget inte anser vara uppfyllt. Inklusive ränta och kostnader för skiljeförfarandet uppgår den totala kostnaden till cirka motsvarande 15 155 TSEK. Kostnaden var fullt reserverad per 30 september och resultateffekten på 2021 års resultat uppgår till -8 927 TSEK.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Quartiers verksamhet har förbättrats kraftigt i takt med lättade Covidrestriktioner både vad avser bolagets hotellverksamhet och försäljning av fastigheter. I januari noterade Boho Club en beläggingsgrad på hotellet om 50% med ett snittpris exklusive moms om 341 Euro per natt. I februari har verksamhet tagit ytterligare fart och per denna rapport avläggande uppgår beläggingsgraden för februari på Boho Club till 80% med ett snittpris exklusive moms om 300 Euro.
- Lägenhetsförsäljningen i bolagets projekt Hacienda Collection har hittills under det första kvartalet haft en mycket positiv utveckling. En ökad efterfrågan har gjort att bolaget lyckats höja priserna på flera lägenheter. Med stöd av pågående förhandlingar och signerade reservationsavtal bedömer bolaget att totalt 10 stycken lägenheter kommer att säljas under det första kvartalet 2022, motsvarande ett värde om 38 MSEK och ett kassaflöde om 24 MSEK.
- Marbella har rankats som Europas näst bästa resedestination 2022 före städer som London, Istanbul, Prag, Rom och Aten. Det är reseportalen European Best Destinations som fastställer den årliga listan, i samarbete med EU-organet Eden Network för en hållbar turistutveckling. Rankingens bedöms öka resandet till regionen.
- Arbete med refinansiering av bolagets lån med DeShaw/Alantra är pågående och framgångar har nåtts under det första kvartalet 2022. Bolaget bedömer fortsatt att en refinansiering med en bank kommer att ske under det första halvåret 2022.

QUARTIERS I KORTHET

Quartiers Properties är ett svenskt fastighetsutvecklingsbolag 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 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 huvudsyfte är att bidra till värdeskapande i de två huvudsegmenten fastighetsutveckling och fastighetsförädling.

Det fjärde kvartalet 2021 påverkades negativt av nya restriktioner och oro för Omikronvarianten av Covid-19. I takt med att oron för denna har minskat och Spanien, inklusive andra Europeiska länder, har lättat på restriktionerna har efterfrågan på Quartiers bostäder och hotell ökat kraftigt. Det första kvartalet 2022 ser ut att bli en vändpunkt för verksamheten.

Quartiers nuvarande lånefinansiering består huvudsakligen av ett större banklån med Banco Santander, samt ett dyrare lån med DeShaw/Alantra som togs 2020 i samband med att Covid 19 bröt ut. Quartiers hade under januari och februari 2020 fått indikativt godkännande från en spansk bank om ett banklån om 12 MEUR med säkerhet i Boho Club, vilket drogs tillbaka på grund av Covid. Bolaget arbetar på att erhålla denna finansiering nu istället och bedömer fortsatt att man kommer att lyckas med detta under det första halvåret 2022. Det nya banklånet kommer då tillsammans med bolagets likvida medel och ett eventuellt kompletterande bryggglån att ersätta lånet med DeShaw/Alantra.



KONCERNENS NYCKELTAL I SAMMANDRAG

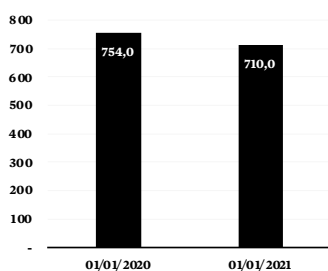
NYCKELTAL I SAMMANDRAG

Försäljningsintäkterna noterar en betydande förbättring jämfört med samma period 2020, liksom det kassaflöde som genereras från verksamheten. Bolagets totala fastighetsvärden har minskat som en följd av avyttring av lägenheter. De fastigheter som bolaget äger på lång sikt har dock ökat i värde. Noterbart är att värdet på fastigheten där Boho Club bedrivs har ökat från tidigare 24,6 MEUR till 25,6 MEUR med den senast tidigare genomförda värderingen i juni 2021. Värdet på Boho Club inkluderar inte eventuella nya byggrätter i en ny detaljplan och inte heller värdet av själva driftverksamheten. Dessa värden ingår därför inte heller i bolagets substansvärde per stamaktie.

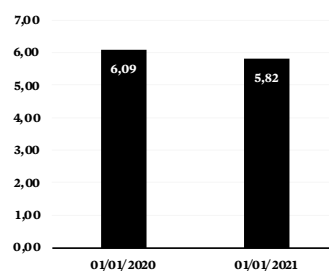


Mötesrum på Boho Club Marbella

FASTIGHETSVÄRDE (MSEK)



SUBSTANSVÄRDE PER STAMAKTIE (SEK)



| Nyckeltal (TSEK) | 31/12-2021 (Kv 4 2021) | 31/12-2020 (Kv 4 2020) | 31/12-2021 (Helår) | 31/12-2020 (Helår) |
|--|---------------------------|---------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Försäljningsintäkter | 49 784 | 10 131 | 156 476 | 55 800 |
| Rörelseresultat EBITDA | -2 726 | -9 206 | -8 686 | -31 189 |
| Kassaflöde från drift och fast. försäljning* | 24 549 | -17 051 | 71 837 | -41 053 |
| Fastighetsvärden** | 709 721 | 754 008 | 709 721 | 754 008 |
| Räntebärande skulder | 288 441 | 314 736 | 288 441 | 314 736 |
| Lånekvot (LTV) | 33,77% | 39,64% | 33,77% | 39,64% |
| Soliditet bokfört värde | 41% | 43% | 41% | 43% |
| Soliditet marknadsvärden fastigheter | 74% | 67% | 74% | 67% |
| Antal anställda (koncern) | 75 | 68 | 75 | 68 |
| Substansvärde per stamaktie*** | 5,85 | 6,09 | 5,85 | 6,09 |
| Eget kapital per aktie | 4,44 | 5,44 | 4,44 | 5,44 |
| Börskurs per stamaktie | 4,13 | 9,50 | 4,13 | 9,50 |
| Börsvärde stamaktier | 226 261 | 491 668 | 226 261 | 491 668 |

* Kassaflöde från den löpande verksamheten plus kassaflöde från avyttring av rörelsefastigheter.

** Senaste externa värdering utförd i januari 2022 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 och ej utbetald utdelning samt dröjsmålsränta på ej utbetald utdelning.

VD HAR ORDET

För den som gillar siffror och funderar på att investera i vårt bolag har det sällan varit så relevant som nu att i investeringsanalysen ta avstamp och blicka framåt på vad som komma skall och fokusera på framtiden. Inte för att det vi har gjort hittills är irrelevant eller fel. Under 2021 ökade vi omsättningen med cirka 100 MSEK jämfört med 2020. Vi vände också till positivt kassaflöde och förbättrade kassaflödet från den löpande verksamheten inklusive försäljning av bostäder med 113 MSEK. Om vi bortser från tidigare värdejusteringar i balansräkningen noterade vi också ett rörelseresultat (EBITDA) om positiva 22 MSEK för helåret. Vi har alltså gjort verklighet av värdeökningen och konverterat bokföringspengar till pengar på banken. Jag vill dock ändå rikta blicken framåt eftersom detta gjordes mitt under brinnande pandemi med en ny variant, Omikron, som särskilt påverkade det fjärde kvartalet negativt. Nu ska vi ta bolaget till nästa steg med de intressanta projekt vi har i vår existerande pipeline och nya projekt som vi för närvarande studerar och förhandlar. Framförallt ska vi växa med nya hotell där en expansion av Boho Club ligger i korten. Med den know-how och erfarenhet som idag finns i bolaget har vi alla möjligheter att göra verklighet av dessa planer. För att hjälpa till med investeringsanalysen tänkte jag ta tillfället i akt och sammanfatta några faktorer som jag tycker är viktiga att hålla koll på.

Vår nuvarande projektportfölj och organisation

Vi har idag en organisation som lyckas finansiera projekt, sälja bostäder med vinst och sätta i drift och driva hotell och restauranger. Trots resebegränsningar har vi lyckats sälja lägenheter i vårt projekt Hacienda Collection i nivå med värdering, samt drivit vårt nyöppnade hotell Boho Club på ett sådant sätt att vi konkurrerat ut världskända hotelloperatörer i kampen om att erhålla priset som Spaniens bästa boutiquehotell i lyxsegmentet, och öka värdet på fastigheten från 23,6 MEUR efter öppning och innan pandemin till nuvarande 25,6 MEUR. Det visar att vi kommer att kunna utnyttja vår befintliga projektportfölj på ett bra och effektivt sätt. Dels kommer vi under 2022 att lansera vårt projekt Ocean View med 60 nya lägenheter och bygga ut Boho Club med fler rum. Vi avser också att växa med fler projekt, framförallt inom hotellsegmentet. På lite längre sikt avser vi att fullt ut exploatera Boho Club och Centro Forestal Sueco med möjlighet att utöka projektet med 4-5 gånger så många byggrätter som vi nyttjar idag.

Rent operativt särskiljer vi oss genom att vara ett fastighetsbolag med en kompetens att inte bara utveckla tilltalade och välplanerade projekt, men även att driva en omfattande hotell och restaurangverksamhet av högsta klass. Vi öppnade hotellet på Boho Club i december 2019 och när Covid eskalerade under mars 2020 tvingades

vi stänga ner verksamheten. Sämsta möjliga start för ett nytt hotellprojekt. Den bankfinansiering som skulle ersätta våra byggnationslån för att öppna hotellet drogs tillbaka. Aktien störtade för oss liksom för de flesta andra och vi var tvungna att hitta en alternativ lösning. Finansteamet jobbade dag och natt för att lösa situationen och samtidigt undvika en nyemission. Vi lyckades säkerställa ett lån och undvika att göra en nyemission för att säkra bolagets likviditet, något som väldigt många av våra börskollegor tvingades till. Hade vi, vid detta tillfälle, inte störts av Covid-19 hade våra finansieringskostnader under 2020 och 2021 varit avsevärt mycket mindre och resultatet på sista raden bättre.

Försäljningen sätter fart

Vi har vetat om Marbellas potential länge men nu är det officiellt. Marbella har rankats som en av Europas mest attraktiva resedestinationer. Det och en gradvis avtagande pandemi gynnar oss och våra projekt. I det fjärde kvartalet sålde vi fyra lägenheter i projekt Hacienda Collection och under det första kvartalet 2022 har försäljningen tagit fart och vi ser ut att landa runt 10 försäljningar. Boho Club har samtidigt överträffat alla förväntningar vi hade för februari och beläggningsen på hotellet ser för denna lågsäsongsmånad ut att landa på 80% med ett snittpris per natt exklusive moms om 300 Euro. Det är högre än vad både vi och värderingsbolaget som värderat Boho Club hade väntat.

Refinansiering

Vår historik, organisation, tillgångar och goda positionering mot en köpstark målgrupp, som tack vare en lång tid med låga räntor blivit än mer köpstark, tyder på att koncernens omsättning och rörelseresultat kommer att förbättras under 2022. Det i sin tur lägger grunden för en lyckad refinansiering av vårt nuvarande så kallade Covid-lån med DeShaw/Alantra som vi tog i inledningen av pandemin. Vi har under den senaste tiden gjort stora framsteg i denna process och är i slutdiskussioner med framförallt en bank för att refinansiera detta lån och sänka våra finansieringskostnader. Både vi och banken arbetar för att stänga transaktionen så snart som möjligt och med ambitionen att åtminstone göra detta under det första halvåret 2022. Om vi lyckas kommer vi att se en klar resultatförbättring på sista raden under det andra halvåret 2022 som en följd av lägre finansieringskostnader.

Förblir vi förskonade mot en ytterligare kraftig våg av Coronapandemin kommer 2022 att bli vårt bästa år någonsin och med en stabil och kassaflödesgenererande verksamhet kan vi nu se framåt och ta bolaget till nästa steg med nya intressanta investeringar.

**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.

Det fjärde kvartalet präglades av ytterligare återhämtning trots negativ påverkan från oroligheter kopplade till Omikron. Särskilt påverkades december negativt med flera avbokningar på Boho Club och på bolagets lägenhetshotell i Benahavís. Det första kvartalet har inlett desto bättre efter att flertalet Europeiska länder lättat på restriktionerna.

Marbella som destination fortsätter att öka i popularitet och Marbella rankades nyligen som Europas näst bästa resedestination av reseportalen European Best Destinations som fastställer den årliga listan, i samarbete med EU-organet Eden Network. Denna utmärkelse tillsammans med fortsatt lättade Covidrestriktioner bedöms gynna bolagets projekt under 2022 och framöver.



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. Under det fjärde kvartalet genererade verksamheten en omsättning om 12,2 MSEK och för helåret 48,9 MSEK. EBITDA för projektet under det fjärde kvartalet uppgick till 0 MSEK och för helåret 3,0 MSEK.

Arbete med en ny detaljplan pågår som bedöms kunna mångdubbla antalet byggrätter på fastigheten och möjliggöra fortsatt utveckling. Ett första initialt godkännande av den nya generalplanen bedöms komma under 2022, enligt Marbella kommuns senaste prognos.



SÅLD VILLA I NUEVA ANDALUCIA

Denna lyxvilla belägen i exklusiva Nueva Andalucia såldes med tillträde under det fjärde kvartalet 2021. Detta projekt kommer inte längre att redovisas på denna sida.



OCEAN VIEW BY QUARTIERS

Lägenhetsprojekt i Benahavís med cirka 10 000 kvadratmeter byggrätter för att utveckla 60 nya lägenheter. Området där projektet ligger fortsätter att konsolideras med två nya villaprojekt i lyxsegmentet alldeles i närheten. Under det fjärde kvartalet har Quartiers återupptagit arbetet med projektet. Bolaget utvärderar för närvarande finansieringslösningar för projektet vilket kommer att ligga till grund för beslut när försäljning inleds. Bolagets primära ambition är att finna en finansieringslösning som möjliggör för bolaget att sälja så många lägenheter som möjligt efter fullt färdigställande och därigenom optimera projektets försäljningsintäkt och resultat.



HACIENDA COLLECTION BY QUARTIERS

Lägenheter till salu i Hacienda Collection, som är en gated community belägen vid foten av Sierra de Las Nieves. Under det fjärde kvartalet såldes fyra stycken lägenheter. Bolaget bedömer, baserat på aktuella reservationsavtal och överenskommelser med säljare, att totalt tio lägenheter kommer att säljas och tillträdas under det första kvartalet 2022, motsvarande ett försäljningsvärde om 38 MSEK.

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

Email: sales@quartiersproperties.com

Telefon: +34 633 094 628

Hemsida: www.haciendacollection.es



VILLATOMT I LOS FLAMINGOS

Quartiers säljer tomt 86 i Los Flamingos, ett stenkast från det femstjärniga hotellet Villa Padierna och dess exklusiva golfbana med 36 hål. Tomten är 1 367 kvadratmeter stor och tillåter byggnation om en villa om 541 kvadratmeter, inklusive källare. Bolaget sålde tidigare under året tomt nummer 15 i samma område.

Vänligen kontakta Quartiers säljteam för mer information.

Email: sales@quartiersproperties.com

Telefon: +34 633 094 628



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.

Quartiers arbetar för närvarande med konceptualisering och design av projektet. Därtill utreds möjligheten att positionera projektet inom delningsekonomi och sälja det som delar av lägenheter med Boho Clubs fulla serviceutbud.



QUARTIERS MARBELLA APARTMENTS

Väl tilltagna och smakfullt inredda lägenheter för kort- och långtidsuthyrning.

Under det fjärde kvartalet 2021 genererade verksamheten en omsättning om 2,9 MSEK och ett EBITDA om 0,7 MSEK. För helåret uppgick omsättningen till 15,2 MSEK och resultatet till 4,4 MSEK.

Hemsida: www.quartiersmarbella.com

KOMMENTARER TILL PERIODEN

Rapporten har upprättats i enlighet med IAS 34, Delårsrapportering. Se årsredovisning 2020 för fullständiga redovisningsprinciper.

RESULTAT OKTOBER - DECEMBER

Nettoomsättningen ökade från 10 131 TSEK motsvarande period 2020 till 49 784 TSEK det fjärde kvartalet 2021, varav avyttring av fastigheter uppgick till 33 901 (3 478) TSEK.

Intäkterna från operatörsverksamheten ökade från 6 653 till 15 883 TSEK. Av ökningen på 9 230 stod Boho Club för 5 807 TSEK.

Under kvartalet tillträdde fyra lägenhetsförsäljningar i Hacienda Collection samt villaprojektet Amapura.

Rörelseresultatet före avskrivningar (EBITDA) uppgick till -2 726 (-9 206) TSEK, vilket var en förbättring med hela 6 480 TSEK jämfört med det fjärde kvartalet 2020.

KASSAFLÖDE OCH FINANSIELL STÄLLNING

Soliditeten uppgick vid periodens utgång till 41% (43%). Koncernens räntebärande skulder uppgick till 288 441 (314 736) TSEK. Räntebärande skulder redovisas med avdrag för kapitaliserade finansieringskostnader med 5 407 (8 138) TSEK. Lånekvoten uppgår till 34% (40%). Koncernens likvida medel den 31 december uppgick till 48 736 (16 959) TSEK.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under fjärde kvartalet till 14 938 (-20 312) TSEK. Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till -20 567 (-794) TSEK. Ingen utdelning på preferensaktien har lämnats.

FASTIGHETER

Som rörelsefastighet redovisas en hotellfastighet och lägenheter som hyrs ut i egen regi som lägenhetshotell. Investeringar i rörelsefastigheter uppgick under fjärde kvartalet till 15 (953) TSEK.

Som projektfastigheter redovisas pågående fastighetsutvecklingsprojekt samt 22 lägenheter som är under försäljning.

Under perioden uppgick investeringar i projektfastigheter till 0 (-3 143) TSEK.

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 2021 till 226 MSEK, baserat på en stängningskurs för aktien om 4,13 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 det första kvartalet 2020. Bolaget är sedan dess förhindrat att genomföra utdelningar som del av villkor med extern långgivare. Ej utbetald utdelning ackumuleras och ingår i det företrädesbelopp som preferensaktierna har framför stamaktierna.

Ackumulerad ej utbetald utdelning, inestående belopp, uppgick per den 31 december 2021 till 12 480 TSEK, inklusive uppräkningsbelopp med en räntesats om 12% per år på ej utbetalt belopp.

ÄGARLISTA TOPP 10 - 31 DECEMBER 2021

| # | Ägare | Stamaktier | Preferensaktier | Kapital | Röster |
|----|------------------------------------|-------------------|------------------|----------------|----------------|
| 1 | Egonomics AB | 10 167 522 | - | 16,52% | 18,33% |
| 2 | Fastighets Aktiebolag Bränneröd | 7 086 758 | 100 000 | 11,68% | 12,80% |
| 3 | House of K Holding Limited | 6 401 253 | - | 10,40% | 11,54% |
| 4 | LMK-bolagen & Stiftelse | 4 575 000 | 1 580 000 | 10,00% | 8,54% |
| 5 | Rocet AB | 4 865 066 | - | 7,90% | 8,77% |
| 6 | SIX SIS AG | 3 687 399 | - | 5,99% | 6,65% |
| 7 | Bernt Lundberg Fastigheter Lund AB | 2 423 728 | - | 3,94% | 4,37% |
| 8 | Bosmac Invest AB | 1 305 154 | - | 2,12% | 2,35% |
| 9 | Leif Edlund | 1 333 334 | 66 666 | 2,27% | 2,42% |
| 10 | CS Client Omnibus ACC | 1 343 778 | 10 000 | 2,20% | 2,42% |
| | Other | 16 929 045 | 5 013 202 | 26,98% | 21,81% |
| | Total | 54 784 703 | 6 769 868 | 100,00% | 100,00% |

Källa: Euroclear



KOMMENTARER TILL PERIODEN

TECKNINGSOPTIONER

Per den 31 december fanns 3 291 624 teckningsoptioner av Serie 4, 2020/2022 utgivna inom ramen för ett utbyteserbjudande till bolagets preferensaktieägare 2020. Varje teckningsoption berättigar till teckning av en nyemitterad stamaktie i bolaget. Teckningsoptionerna kan utnyttjas för teckning av stamaktier under perioden från och med den 17 mars 2022 till och med den 31 mars 2022. 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 15 mars 2022, och (ii) 3,50 kronor.

ÅRSSTÄMMA

Quartiers Properties årsstämma kommer att avhållas den 29 april 2022. Årsredovisningen kommer att finnas tillgänglig på bolagets hemsida senast den 8 april 2022.

UTDELNING

För 2021 föreslår styrelsen att ingen utdelning lämnas.

MODERBOLAGET

Moderbolagets nettoomsättning uppgick under perioden oktober - december till 381 (8 316) TSEK. Resultat efter finansiella poster uppgick till -769 (3 192) TSEK. Moderbolagets finansiella nettoskuld uppgick till 181 082 (180 237) TSEK. Eget kapital uppgick till 278 571 (276 345) TSEK.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

- Boho Club utses till Spaniens bästa boutiquehotell inom lyxsegmentet av Spain Luxury Hotel Awards.
- Den 22 oktober avkunnades skiljedom i tvisten mellan bolaget och Stiftelsen Centralfonden för anställda inom skogsbruket och skogsindustrin avseende erläggande av utestående köpeskilling för fastigheten Centro Forestal Sueco (som Boho Club utgör del av) av Stockholms Handelskammars Skiljedomsinstitut. Enligt domen ska Quartiers betala utestående köpeskilling för Centro Forestal Sueco om 1 350 TEUR. Betalningen var villkorad av att ny detaljplan antagits vilket bolaget inte anser vara uppfyllt. Inklusive ränta och kostnader för skiljeförfarandet uppgår den totala kostnaden till cirka motsvarande 15 155 TSEK. Kostnaden var fullt reserverad per 30 september och resultateffekten på 2021 års resultat uppgår till -8 927 TSEK.



HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Quartiers verksamhet har förbättrats kraftigt i takt med lättade Covidrestriktioner både vad avser bolagets hotellverksamhet och försäljning av fastigheter. I januari noterade Boho Club en beläggningsgrad på hotellet om 50% med ett snittpris exklusive moms om 341 Euro per natt. I februari har verksamhet tagit ytterligare fart och per denna rapport avläggande uppgår beläggningsgraden för februari på Boho Club till 80% med ett snittpris per natt exklusive moms om 300 Euro.
- Lägenhetsförsäljningen i bolagets projekt Hacienda Collection har hittills under det första kvartalet haft en mycket positiv utveckling. En ökad efterfrågan har gjort att bolaget lyckats höja priserna på flera lägenheter. Med stöd av pågående förhandlingar och signerade reservationsavtal bedömer bolaget att totalt 10 stycken lägenheter kommer att säljas under det första kvartalet 2022, motsvarande ett värde om 38 MSEK och ett kassaflöde om 24 MSEK.
- Marbella har rankats som Europas näst bästa resedestination 2022 före städer som London, Istanbul, Prag, Rom och Aten. Det är reseportalen European Best Destinations som fastställer den årliga listan, i samarbete med EU-organet Eden Network för en hållbar turistutveckling. Rankingen bedöms öka resandet till regionen.
- Arbete med refinansiering av bolagets lån med DeShaw/Alantra är pågående och framgångar har nåtts under det första kvartalet 2022. Bolaget bedömer fortsatt att en refinansiering med en bank kommer att ske under det första halvåret 2022.

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 2020. Den beskrivningen är fortsatt relevant.

REVISOR

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

FINANSIELL KALENDER

- Årsredovisning: 8 april 2022.
- Årsstämma: 29 april 2022.
- Kvartalsrapport januari till mars 2022: 12 maj 2022.
- Kvartalsrapport april till juni 2021: 14 juli 2022.
- Kvartalsrapport juli till september 2021: 3 november 2022.
- Bokslutskommuniké 2022: 23 februari 2023.

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 25 februari 2022

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



KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

| Belopp i tusentals kronor | 2021-10-01 2021-12-31 | 2020-10-01 2020-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 | 2020-01-01 2020-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avyttring av fastigheter | 33 901 | 3 478 | 91 963 | 23 157 |
| Intäkter operatörsverksamhet | 15 883 | 6 653 | 64 513 | 32 643 |
| Summa nettoomsättning | 49 784 | 10 131 | 156 476 | 55 800 |
| Kostnad sålda fastigheter | -32 312 | -3 402 | -93 701 | -23 737 |
| Driftskostnader | -18 858 | -18 419 | -72 062 | -69 729 |
| Central administration | -4 087 | -4 566 | -11 601 | -12 215 |
| Summa rörelsens kostnader | -55 257 | -26 387 | -177 364 | -105 681 |
| Rörelseresultat | -5 473 | -16 256 | -20 888 | -49 881 |
| varav rörelseresultat före avskrivningar | -2 726 | -9 206 | -8 664 | -31 189 |
| Övriga rörelseintäkter och kostnader | 21 | -921 | -12 502 | 1 214 |
| Resultat från finansiella poster | -7 705 | -6 919 | -30 644 | -21 823 |
| Resultat före skatt | -13 157 | -24 096 | -64 034 | -70 490 |
| Inkomstskatt | 3 292 | 273 | 9 538 | 2 886 |
| PERIODENS RESULTAT | -9 865 | -23 823 | -54 496 | -67 604 |
| Hänförligt till: | | | | |
| Moderbolagets aktieägare | -9 865 | -23 823 | -54 496 | -64 220 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | 0 | 0 | 0 | -3 384 |
| | -9 865 | -23 823 | -54 496 | -67 604 |
| Resultat per stamaktie före utspädning, SEK | -0,19 | -0,46 | -1,03 | -1,44 |

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

| Belopp i tusentals kronor | 2021-10-01 2021-12-31 | 2020-10-01 2020-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 | 2020-01-01 2020-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Periodens resultat | -11 693 | -23 823 | -54 496 | -67 604 |
| Omräkningsdifferenser avseende utlandsverksamhet | 2 362 | -16 845 | 4 597 | -13 459 |
| Årets totalresultat | -9 331 | -40 668 | -49 899 | -81 063 |
| Hänförligt TILL: | | | | |
| Moderföretagets aktieägare | -9 331 | -40 668 | -49 899 | -77 679 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | 0 | 0 | 0 | -3 384 |
| | -9 331 | -40 668 | -49 899 | -81 063 |

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

| Belopp i tusentals kronor | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| TILLGÅNGAR | | |
| Rörelsefastigheter | 373 178 | 446 724 |
| Nyttjanderättstillgångar, inventarier, verktyg och installationer | 14 687 | 15 577 |
| Projektfastigheter | 141 390 | 147 187 |
| Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde | 37 | 37 |
| Omsättningstillgångar | 14 317 | 27 253 |
| Likvida medel | 48 736 | 16 959 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 592 345 | 653 737 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | |
| Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare | 242 983 | 281 761 |
| Eget kapital hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande | 0 | 0 |
| Uppskjuten skatteskuld | 31 912 | 41 002 |
| Räntebärande skulder | 288 441 | 314 736 |
| Övriga långfristiga skulder | 0 | 0 |
| Leverantörsskulder | 4 178 | 4 601 |
| Övriga skulder | 23 867 | 10 657 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 964 | 980 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 592 345 | 653 737 |

KONCERNENS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| Belopp i tusentals kronor | Eget kapital hänförligt till | | |
|---------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|--------------------|
| | Moderbolagets ägare | Innehav utan bestämmande inflytande | Summa eget kapital |
| Ingående balans per 2020-01-01 | 335 818 | -1 106 | 334 712 |
| 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 |
| Utdelning preferens aktier | -669 | 0 | -669 |
| Utgående balans per 2020-12-31 | 281 761 | 0 | 281 761 |
| Ingående balans per 2021-01-01 | 281 761 | 0 | 281 761 |
| Periodens resultat | -54 496 | 0 | -54 496 |
| Omräkningsdifferenser | 4 597 | 0 | 4 597 |
| Nyemission | 11 121 | 0 | 11 121 |
| Utgående balans per 2021-12-31 | 242 983 | 0 | 242 983 |

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

| Belopp i tusentals kronor | 2021-10-01 2021-12-31 | 2020-10-01 2020-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 | 2020-01-01 2020-12-31 |
|---|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i> | | | | |
| Rörelseresultat | -5 472 | -17 206 | -20 888 | -48 667 |
| Varav resultat från avyttring av fastigheter | -1 589 | -76 | 1 738 | 580 |
| Varav hänförligt till minoriteten | 0 | -6 767 | 0 | -3 384 |
| Av- och nedskrivningar | 2 745 | 7 049 | 12 223 | 18 691 |
| Resultatandel intressebolag | 0 | -460 | 0 | 284 |
| Övriga ej kassaflödespåverkande poster | -3 030 | 297 | -4 633 | -1 498 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 0 | -206 | 145 | 159 |
| Erlagd ränta (hänförlig till finansieringsverksamheten) | -3 487 | 6 444 | -9 038 | -14 495 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | -10 833 | -10 925 | -20 453 | -48 330 |
| <i>Förändringar i rörelsekapital</i> | | | | |
| Investeringar i projektfastigheter | 0 | -3 143 | -2 053 | -5 748 |
| Försäljning av projektfastigheter | 17 677 | 0 | 34 164 | 0 |
| Förändring av övrigt varulager | -471 | -618 | -471 | 165 |
| Förändring av rörelsefordringar och skulder | 8 565 | -5 626 | 11 183 | -8 132 |
| Summa förändring av rörelsekapital | 25 771 | -9 387 | 42 823 | -13 715 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 14 938 | -20 312 | 22 370 | -62 045 |
| <i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i> | | | | |
| Avyttring av rörelsefastigheter | 9 611 | 3 261 | 49 467 | 20 992 |
| Minskning av finansiella anläggningstillgångar | 0 | 5 | 0 | 5 |
| Förvärv och investeringar i rörelsefastigheter | -15 | -953 | -4 233 | -8 683 |
| Investeringar i maskiner och inventarier | -722 | -868 | -1 040 | -3 904 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 8 874 | 1 445 | 44 194 | 8 410 |
| <i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i> | | | | |
| Nyemission | 0 | 0 | 11 121 | 25 043 |
| Upptagna lån | 0 | -1 337 | 0 | 185 620 |
| Amortering av lån | -20 567 | 8 654 | -46 120 | -134 448 |
| Övriga kapitaliserade finansieringskostnader | 0 | -8 111 | 0 | -8 111 |
| Utbetald utdelning preferensaktieägare | 0 | 0 | 0 | -4 830 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -20 567 | -794 | -34 999 | 63 274 |
| Periodens kassaflöde | 3 245 | -19 661 | 31 565 | 9 639 |
| Likvida medel vid periodens början | 45 401 | 36 652 | 16 959 | 6 874 |
| Kursdifferens i likvida medel | 90 | -32 | 212 | 446 |
| Likvida medel vid periodens slut | 48 736 | 16 959 | 48 736 | 16 959 |

MODERBOLAGETS SIFFROR I SAMMANDRAG

| Resultaträkning (belopp i tusentals kronor) | 2021-10-01 2021-12-31 | 2020-10-01 2020-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 | 2020-01-01 2020-12-31 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Rörelsens intäkter | 381 | 8 316 | 1 524 | 10 944 |
| Rörelsens kostnader | -1 777 | -11 977 | -4 959 | -17 185 |
| Rörelseresultat | -1 396 | -3 661 | -3 435 | -6 241 |
| Resultat från finansiella poster | 627 | 6 852 | -4 171 | -11 512 |
| Nedskrivningar | | | -2 691 | -3 000 |
| Resultat före skatt | -769 | 3 192 | -10 297 | -5 397 |
| Periodens resultat | -3 460 | 3 192 | -10 297 | -5 397 |

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) | 2020-12-31 | 2020-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | |
| Materiella anläggningstillgångar | 0 | 49 |
| Andelar i koncernföretag | 299 245 | 281 600 |
| Långfristiga fordringar på koncernbolag | 160 118 | 171 226 |
| Andra långfristiga fordringar och placeringar | 405 | 900 |
| Omsättningstillgångar | 1 268 | 4 269 |
| Likvida medel | 16 712 | 1 759 |
| Summa tillgångar | 477 748 | 459 803 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | |
| Eget kapital | 278 571 | 276 345 |
| Långfristiga skulder | 197 794 | 181 996 |
| Kortfristiga skulder | 1 383 | 1 462 |
| Summa eget kapital och skulder | 477 748 | 459 803 |

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR


SEGMENTREDOVISNING

Sedan den 1 januari 2021 mäts verksamhetens resultat uppdelat på operatörsverksamhet som idag utgörs av Boho Club och Quartiers Marbella Apartments samt avyttring av fastigheter. Central administration och affärsutvecklingskostnader kopplade till nya projekt redovisas tillsammans under övrigt.

| | Operatörs- verksamhet | Fastighets- avyttring | Övrigt | Totalt | Operatörs- verksamhet | Fastighets- försäljning | Övrigt | Totalt |
|------------------------|-----------------------------------|--------------------------|---------|----------|-----------------------------------|----------------------------|---------|---------|
| | 2021-01-01 till 2021-12-31 | | | | 2020-01-01 till 2020-12-31 | | | |
| Intäkter | 64 513 | 91 963 | | 156 476 | 32 643 | 23 157 | | 55 800 |
| Rörelsekostnader | -57 172 | -93 701 | -14 268 | -165 141 | -42 244 | -23 737 | -11 001 | -76 982 |
| EBITDA | 7 341 | -1 738 | -14 268 | -8 665 | -9 601 | -580 | -11 001 | -21 182 |
| Av- och nedskrivningar | -12 223 | 0 | | -12 223 | -15 692 | -3 000 | | -18 692 |
| Rörelsesresultat | -4 882 | -1 738 | -14 268 | -20 888 | -25 293 | -3 580 | -11 001 | -39 874 |

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Långfristiga | | |
| Fastighetslån | 83 139 | 106 423 |
| Leasingskuld | 1 587 | 2 061 |
| Skuld köpeskilling | 0 | 0 |
| Investeringslån | 191 458 | 180 482 |
| Kapitaliserad finansieringskostnader | -2 702 | -5 407 |
| Summa långsiktiga räntebärande skulder | 273 482 | 283 559 |
| Kortfristiga | | |
| Fastighetslån | 10 666 | 10 959 |
| Leasingskuld | 662 | 2 315 |
| Räntebärande skuld köpeskilling | 0 | 0 |
| Investeringslån | 6 337 | 20 608 |
| Kapitaliserad finansieringskostnader | -2 705 | -2 705 |
| Summa kortfristiga räntebärande skulder | 14 960 | 31 177 |
| Räntebärande skulder totalt | 288 441 | 314 736 |



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