

QUARTIERS TIERS

P R O P E R T I E S

**DELÅRSRAPPORT
JANUARI TILL JUNI 2022**

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

REKORDHÖGT OPERATIVT KASSAFLÖDE, REFINANSIERING OCH EN UPPVÄRDERING AV BOHO CLUB MARBELLA MED 15,6% SUMMERAR BOLAGETS HITTILLS BÄSTA ANDRA KVARTAL OCH LÄGGER GRUNDEN FÖR LÖNSAMHET I KOMMANDE KVARTAL

APRIL - JUNI 2022

- Det andra kvartalet noterade en nettoomsättning om 54 043 (25 505) TSEK, motsvarande mer än en fördubbling jämfört med samma period 2021, som trots Covid-19 präglades av ett ökat resande efter låg aktivitet under inledningen av året. Av nettoomsättningen stod lägenhetsförsäljning för 31 749 TSEK (9 510) och intäkter från rörelseverksamheten för 22 294 TSEK (15 995).
- Bolagets operativa kassaflöde inklusive fastighetsförsäljningar noterades till rekordhöga 21 117 (16 143) TSEK, motsvarande en ökning om 30,8% jämfört med motsvarande period 2021. Det positiva kassaflödet är en effekt av ett bra momentum i bostadsförsäljningen där åtta lägenheter har sålts under kvartalet till konsekvent högre priser, samt en god beläggningsgrad och ett snittpris på hotellet på Boho Club som efter fortsatta kvalitetsökningar ökat med 61% jämfört med det andra kvartalet 2021. Prisökningarna bedöms långsiktigt hållbara eftersom de kombineras med fortsatta topprecensioner av kunder på jämförelsesajter såsom booking.com och Tripadvisor. Bolaget väntas överträffa det redan positiva kassaflödet med ett ännu bättre kassaflöde under det tredje kvartalet.
- Bruttoresultatet uppgick till 426 (-2 748) TSEK. Förbättringen kan främst kopplas till bolagets framgångsrika prisstrategi där ökade kostnader på grund av inflationen lyckats översättas i högre priser på ett sådant sätt att bruttoresultatet vänt till positivt.
- Rörelseresultat före avskrivningar uppgick till -1 096 (-2 480) TSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till -8 856 (-16 227) TSEK.
- Resultat per aktie uppgick till -0,15 (-0,31).
- Bolagets NAV har ökat med 5% under kvartalet, från 5,38 per stamaktie den 31 mars till 5,65 kr per stamaktie den 30 juni. Ökningen kommer framförallt från en uppvärdering av Boho Club.

JANUARI - JUNI 2022

- Nettoomsättningen för första halvåret, som är det svagaste säsongsmässigt, uppgick till 88 970 (36 118) TSEK.
- Intäkterna från operatörsverksamheten uppgick till 35 201 (20 151) TSEK motsvarande en tillväxt om 74,7% jämfört med samma period föregående år.
- Intäkterna från avyttring av fastigheter uppgick under perioden till 53 769 (15 967) TSEK.
- Bolagets operativa kassaflöde inklusive fastighetsförsäljningar noterades till 7 175 (14 608) TSEK.
- Bruttoresultatet uppgick till -5 885 (-9 492) TSEK.
- Rörelseresultat före avskrivningar uppgick till -7 223 (-7 775) TSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till -29 660 (-31 795) TSEK.
- Resultat per aktie för det första halvåret 2022 uppgick till -0,56 (-0,61) SEK.
- Under första halvåret har totalt 14 lägenheter i bolagets lägenhets hotell i Benahavis avyttrats, vilket kan jämföras med fem stycken under det första halvåret 2021. Vinsten efter avdrag för försäljningskostnader uppgick till 27 037 (5 840) TSEK. Av vinsten har i tidigare perioder 23 767 (7 960) TSEK redovisats som ej realiserad värdeförändring. Det redovisade resultatet för första halvåret uppgår därmed till 54 TSEK före skatt vilket kan jämföras med -2 118 TSEK 2021. En ökad efterfrågan gör att försäljningar kan ske till ett högre värde.
- En extern fastighetsvärdering har genomförts av Savills Aguirre Newman per 30 juni. Värderingen indikerar ett värde på fastighetsportföljen motsvarande 733 (755) MSEK. Övervärdet jämfört med bokfört värde uppgår till ca 243 MSEK jämfört med cirka 179 MSEK 2021-12-31. Ökningen kan hänföras till Boho Club som tack vare en positiv utveckling värderats upp med 15,6% jämfört med 2021-12-31.
- Redovisat eget kapital per den 30 juni 2022 uppgick till 241 269 (248 078) TSEK.
- Bolagets substansvärde per den 30 juni 2022 uppgick till 325 919 (292 621) TSEK motsvarande 5,65 (5,65) 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 (16 377 TSEK).

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ANDRA KVARTALET

- Den 3 juni genomfördes refinansieringen av det lån som bolaget ingick 2020 i samband med utbrottet av Covid-19. Det nya lånet uppgår till 18 500 TEUR med säkerhet i fastigheterna Boho Club och CFS Residential, samt pant i vissa av bolagets dotterbolag. Det nya lånet löper med en ränta som består av en basränta om 5%. Basräntan kan stiga i nivå med Euribor 3 månader ("EURIBOR 3M") i de fall EURIBOR 3M överstiger noll. Därtill består lånet av en rörlig del som gradvis kan sjunka från initiala 1,50% till 0,75% om bolagets lånekvot på de pantsatta tillgångarna sjunker från nuvarande cirka 58% till under 45%.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

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 koncentrerat till Spanien. Bolaget är aktivt inom två huvudsegment vilka är fastighetsutveckling och operatörsverksamhet.

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 fastighetsutveckling investerar bolaget i fastighetsprojekt inom premiumsegmentet. Bolaget strävar efter en välbalanserad projektportfölj med en kontinuerlig avkastning och kassaflöden i form av realiserade försäljningar.

Genom operatörsverksamheten, som består av hotell- och restaurangdrift, skapas löpande intäkter samtidigt som den bidrar till värdeskapande i de av bolagets projekt där driftverksamheten utgör en viktig del av fastighetsförädlingen. Konceptet Boho Club, som bolaget skapat, används exempelvis redan idag på en av bolagets fastigheter och bidrar med förbättrat driftnetto som i sin tur resulterat i värdeökningar. Bolaget avser att replikera denna modell på fler fastigheter.

Det första halvåret 2022 uppvisade en kraftig försäljningstillväxt jämfört med första halvåret 2021 i båda segmenten.

Förutsättningarna för fortsatt tillväxt är goda. Under andra kvartalet genomfördes den refinansiering som tidigare aviserats var nära förestående. Refinansieringen innebär dels väsentligt sänkta räntekostnader om cirka 12 MSEK på årsbasis, men också en väsentlig större handlingsfrihet avseende användningen av kassaflöden från realiserade fastighetsförsäljningar och möjlighet att uppta nya lån. Bolaget tittar nu på nya hotellfastig-

heter med potential att genomgå samma transformation som fastigheten som inrymmer Boho Club har gjort. Konceptet och varumärket Boho Club i kombination med den know-how kring drift av hotell- och restaurangverksamhet som skapats under utmanande förhållanden har lagt grunden för en skalbar tillväxt.



Framgångarna på Boho Club i Marbella har möjliggjort att en strategiskt viktig finansiering kom på plats under kvartalet. Det har tillsammans med varumärkets fortsatta värdeappreciering lagt grunden för tillväxt inom hotellsegmentet.

KONCERNENS NYCKELTAL I SAMMANDRAG

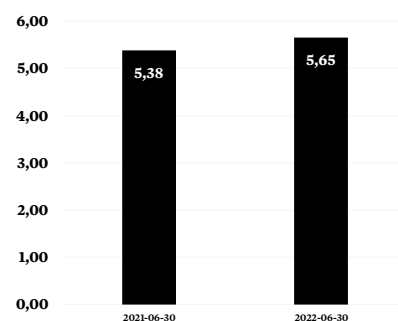
NYCKELTAL I SAMMANDRAG

Försäljningsintäkterna första halvåret ökade med 146% jämfört med första halvåret 2021. Substansvärdet per stamaktie uppgick till 5,65 SEK per aktie, att jämföra med aktuell börskurs per stamaktie om 4,40 SEK. Bolagets stamaktie handlas således till en substansrabatt om 22,1%, vilket inte inkluderar värdet av driftverksamheten och varumärket Boho Club.

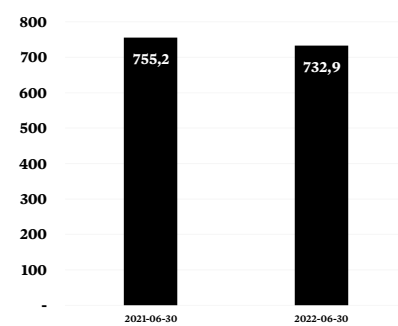
De lägre fastighetsvärdena är helt och hållet relaterade till avyttrade lägenheter. Värdet på Boho Club inkluderar inte eventuella nya byggrätter i en ny detaljplan och inte heller värdet av själva driftverksamheten. Dessa värden ingår därför inte heller i bolagets substansvärde per stamaktie.



SUBSTANSVÄRDE PER STAMAKTIE 5,65 SEK



FASTIGHETSVÄRDE 733 MSEK



Nyckeltal (TSEK)	30/06-2022 (Halvår)	30/06-2021 (Halvår)	31/12-2021 (Helår)	31/12-2020 (Helår)
Försäljningsintäkter	88 970	36 118	156 476	55 800
Rörelseresultat EBITDA	-7 223	-7 775	-8 686	-31 189
Kassaflöde från drift och fast. försäljning*	7 175	14 608	71 837	-41 053
Fastighetsvärden**	732 902	755 237	709 721	754 008
Räntebärande skulder	278 048	316 569	288 441	314 736
Lånekvot (LTV)	35,50%	39,61%	33,77%	39,64%
Soliditet bokfört värde	43%	40%	41%	43%
Soliditet marknadsvärden fastigheter	86%	68%	74%	67%
Antal anställda (koncern)	99	93	75	68
Substansvärde per stamaktie***	5,65	5,65	5,85	6,09
Eget kapital per aktie	4,18	4,79	4,44	5,44
Börskurs per stamaktie	4,40	5,38	4,13	9,50
Börsvärde stamaktier	253 867	278 439	226 261	491 668

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

** Senaste externa värdering utförd i juni 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

Vårt fokus på kassaflöde har gett resultat med ett kassaflöde från den löpande verksamheten inklusive räntekostnader och fastighetsförsäljningar uppgående till 21,1 MSEK, en ökning med 32,7% jämfört med andra kvartalet 2021. Detta kassaflöde i kombination med den nu genomförda refinansieringen ger oss möjligheter att både optimera vår balansräkning och expandera.

Vi har under kvartalet fortsatt att investera i vår personal på Boho Club med målsättningen att skapa en hotell- och restaurangupplevelse i världsklass. Vi genomför ett antal åtgärder för att fortsätta utvecklas och hela tiden förbättra och finslipa den upplevelse som vi erbjuder våra gäster. Förbättringarna har inte gått obemärkta förbi och vi har lyckats höja vårt snittpris i det andra kvartalet med 61% jämfört med motsvarande period 2021. Intäktsökningen överstiger de extra kostnaderna som krävs för att uppnå denna högre upplevelsenivå, vilket sedermera översätts till ett högre operativt resultat för Boho Club och sålunda en högre fastighetsvärdering. Enligt en uppdaterad värdering, gjord av Savills, som vi erhållit för denna rapport, har värdet på Boho Club ökat med 15,6% i lokal valuta och med 21,1% i SEK, motsvarande 55,4 MSEK och 0,95 SEK per stamaktie, jämfört med årsskiftet 2021.

Vi har flera gånger talat om en pågående refinansieringsprocess och i det andra kvartalet kunde vi med glädje meddela att förhandlingarna blev klara och kontraktet påskrivet. Återigen visar vi att vi lyckas attrahera en investering från en ledande internationell finansaktör, denna gång från en fond som drivs av investmentbanken Alantra. Finansieringen innebär inte bara en halvering av våra räntekostnader kopplade till fastigheten men

även en ökad flexibilitet i de bolag i koncernen som ligger utanför Boho Club och dess grannfastigheter.

Nu ligger fokus på tillväxt, såväl organisk tillväxt genom att löpande förbättra försäljning och rörelseresultat på Boho Club, men även tillväxt genom förvärv där vi för närvarande aktivt söker och utvärderar framförallt nya hotellprojekt som kan genomgå en liknande omvandling som både Boho Club och Hacienda Collection har gjort. Denna gång har vi redan ett operatörsbolag på plats med ett erfaret team. Det möjliggör en snabb och effektiv utveckling av kommande projekt.

En viktig pusselbit för att generera ytterligare tillväxt är att vi fortsätter sälja bostäder i hög takt till bra priser i Hacienda Collection. Under det andra kvartalet sålde vi åtta bostäder för totalt 31,7 MSEK och nuvarande bedömning är att försäljningen under det tredje kvartalet kommer att landa mellan 6 och 8 lägenheter.

Samtidigt som vi ser positivt på framtiden är vi väl medvetna om risker i omgivningen där inte minst kriget i Ukraina med stigande inflation och högre räntor är något som vi utvärderar noggrant, trots att vi faktiskt sänkt våra räntekostnader för tillfället genom en lyckad fastighetsutveckling. En av våra prioriteringar är att så snart som möjligt dela ut inestående, ej utbetald utdelning på bolagets preferensaktier. Det kommer att ske i en takt som inte sätter bolaget i en onödig risk från ett likviditets- och kassaperspektiv, sett till de omvärldsrisker som är kända för oss idag.

Marcus Johansson Prakt
VD Quartiers Properties



Det bästa av två världar, en gastronomisk lunch mitt i naturen med poolaccess. Boho Picnic är återigen öppet likt sommaren 2021. Du är välkommen att njuta av vår picnic med poolaccess även om du inte bor på hotellet.

OPERATÖRSVERKSAMHET

Bolagets driftverksamhet, och framförallt Boho Club som öppnade precis innan utbrottet av Covid-19, har byggts upp under komplicerade och utmanande förutsättningar. Trots det utsågs Boho Club till Spaniens bästa boutiquehotell inom lyxsegmentet under 2021 av Spain Luxury Hotel Awards.

För närvarande har bolaget två operatörsverksamheter som drivs oberoende av varandra men med ett antal gemensamma funktioner som delas mellan anläggningarna för ökad kostnadseffektivitet. Dessa är Quartiers Marbella Apartments och Boho Club Marbella. Den sistnämnda anläggningen är bolagets flaggskepp och utgör ett unikt koncept med stor lönsamhetspotential. För närvarande pågår arbete med att identifiera nya anläggningar på strategiskt intressanta orter.



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, samt vunnit pris som Spaniens bästa boutiquehotell inom lyxsegmentet 2021. Hotellet har 30 rum med 2-4 bäddar per rum. Under det andra kvartalet genererade verksamheten en omsättning om MSEK 19,1 (12,7). EBITDA för projektet under det andra kvartalet uppgick till 1,9 MSEK (1,2).

Arbete med en ny detaljplan pågår som bedöms kunna mångdubbla antalet byggrätter på fastigheten och möjliggöra fortsatt utveckling. Bolaget arbetar även med ett parallellt spår i fastighetsutvecklingen som utgår från en nyligen beslutad lag i Andalusien som gör det möjligt för fastighetsägare att föreslå förändringar inom ramen för den befintliga generalplanen istället för att vänta på en ny. Quartiers plan att utöka fastigheten med mer hotellrum och restauranger ligger i såväl kommunens som i Quartiers intresse och därmed bedöms förutsättningarna att lyckas erhålla fler byggrätter som goda.



QUARTIERS MARBELLA APARTMENTS

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

Förutom uthyrning av egna lägenheter bedriver bolaget även en conciergeverksamhet som riktar sig till externa kunder vilket gör att verksamheten kan utvecklas till att fungera oberoende av lägenhetsinnehav.

Under det andra kvartalet 2022 genererade verksamheten en omsättning om 3,3 MSEK (3,1) och ett EBITDA om 0,2 MSEK (0,7).

PROJEKTPORTFÖLJ

Bolagets projektportfölj utgörs idag av fyra olika projekt i olika faser. Från Hacienda Collection, som funnits i bolagets portfölj sedan starten, till Centro Forestal Sueco som har potential att bli bolagets hittills främsta projekt. Denna balans i portföljen möjliggör en kontinuerlig realisering av de värden som skapas.

Samtliga nya projekt är fokuserade på premiumsegmentet vilket ställer höga krav på genomförandet av projekten. Quartiers har genom de projekt som genomförts successivt byggt upp en hög kompetens internt avseende alla aspekter av genomförandet. Från legala frågor kopplade till förvärv och bygglov till genomförande av byggnationen till paketeringen och genomförandet av försäljningen till en specifik målgrupp.



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 andra kvartalet såldes åtta stycken lägenheter vilket är bättre än den plan om sex försäljningar per kvartal som bolaget satt upp. Försäljningsvärdet uppgick till totalt 31,7 MSEK. Realiserad värdestegring inklusive försäljningskostnader uppgick till ca 77%. Per 30 juni 2022 fanns 61 lägenheter kvar med en bokförd ej realiserad värdestegring om 109,3 MSEK.



CENTRO FORESTAL SUECO

Denna fastighet om 13 730 kvadratmeter ligger intill Boho Club, mindre än två minuters promenad från stranden i Marbella. Quartiers utvärderar möjligheten att utveckla en ny hotellfastighet på fastigheten och är i pågående process med en ny detaljplan, och separat alternativprocess likt den som pågår för Boho Club med ambitionen att mångdubbla byggrätter på fastigheten, samt möjliggöra erhållande av relevant bygglicens.



OCEAN VIEW BY QUARTIERS

Lägenhetsprojekt i Benahavis 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 andra kvartalet har Quartiers lämnat in ansökan om bygglicens till kommunen och inväntar återkoppling inom de närmsta månaderna innan upphandlingsprocess av finansiering och byggnation färdigställs.



VILLATOMT I LOS FLAMINGOS

För närvarande pågår projektering av ett exklusivt villaprojekt med potential till över 1 000 kvm boyta. Villan avses att byggas och säljas.

KOMMENTARER TILL PERIODEN

Rapporten har upprättats i enlighet med IAS 34, Delårsrapportering. Se årsredovisning 2021 för fullständiga redovisningsprinciper.

RESULTAT APRIL - JUNI

Nettoomsättning ökade från 25 505 till 54 043 TSEK.

Omsättningen från avyttring av fastigheter uppgick till 31 749 (9 510) TSEK och avsåg åtta lägenheter i Hacienda Collection. Intäkter från operatörsverksamheten uppgick till 22 294 (15 995) TSEK.

Bruttoresultatet uppgick till 426 (-2 748) TSEK. Exklusive avskrivningar uppgick bruttoresultatet till 2 919 (457) TSEK.

I resultatet från finansiella kostnader ingår upplösning av kapitaliserade finansieringskostnader med 4 177 TSEK.

KASSAFLÖDE OCH FINANSIELL STÄLLNING

Soliditeten uppgick vid periodens utgång till 43% (40%). Koncernens räntebärande skulder uppgick till 278 048 (316 569) TSEK. Räntebärande skulder redovisas med avdrag för kapitaliserade finansieringskostnader med 10 528 (6 759) TSEK. Lånekvoten uppgick till 36% (40%). Koncernens likvida medel uppgick till 28 413 (17 388) TSEK.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under första halvåret till -15 742 (83) TSEK. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 21 436 (13 369) TSEK. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -27 171 (-13 157) TSEK. Ingen utdelning på preferensaktien har lämnats. Ackumulerad ej utbetald utdelning, inestående belopp, uppgick per den 30 juni 2022 till 16 377 TSEK, inklusive uppräkningsmedel med en räntesats om 12% per år på ej utbetalt belopp.

FASTIGHETER

Som rörelsefastighet redovisas en hotellfastighet och lägenheter som hyrs ut i egen regi som lägenhetshotell. Investeringar i rörelsefastigheter uppgick under perioden till 1 481 (1 156) TSEK.

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

Under perioden uppgick investeringar i projektfastigheter till 1 221 (1 037) TSEK. Investeringarna avser nästan uteslutande månatliga betalningar på en köpoption för en fastighet i anslutning till Boho Club.

AKTIER

Quartiers Properties har två utstående aktieslag i form av stamaktier och en preferensaktieserie. Stam- och prefe-

rensaktierna i Quartiers Properties handlas sedan den 21 juni 2017 på Nasdaq First North Stockholm. Marknadsvärdet på bolagets stamaktier uppgick per den 30 juni 2022 till 253,9 MSEK, baserat på en stängningskurs för aktien om 4,40 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 har fram till och med refinansieringen av bolagets lån som upptogs under Covid i juli 2020 varit förhindrat att genomföra utdelningar som del av villkor med externa långgivare.

Styrelsen avser att presentera en plan för utdelning på preferensaktierna och utbetalning av uppskjuten utdelning före september månads utgång. Bolaget ser detta som en prioriterad användning av aktuell kassa och avser att genomföra full återbetalning så snabbt som möjligt men samtidigt hålla en viss kassareserv som bedöms nödvändig för att kunna navigera eventuellt skiftade omvärldsförhållanden.

Ej utbetald utdelning ackumuleras och ingår i det företrädesbelopp som preferensaktierna har framför stamaktierna.

MODERBOLAGET

Moderbolagets nettoomsättning uppgick under första halvåret till 2 626 (764) TSEK varav andra kvartalet 254 (381). Resultat efter finansiella poster uppgick till -8 670 (-2 376) TSEK varav andra kvartalet 1 340 (-1 223) TSEK. Under andra kvartalet refinansierades moderbolagets lån genom upptagande av lån i det spanska dotterbolaget CFS Marbella Hotel Property SL. Moderbolagets finansiella nettoskuld uppgick per 30 juni till 5 766 (194 649) TSEK. Eget kapital uppgick till 279 302 (273 968) TSEK.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER DET ANDRA KVARTALET

- Den 3 juni genomfördes refinansieringen av det lån som bolaget ingick 2020 i samband med utbrottet av Covid-19. Det nya lånet uppgår till 18 500 TEUR med säkerhet i fastigheterna Boho Club och CFS Residential, samt pant i vissa av bolagets dotterbolag. Det nya lånet löper med en ränta som består av en basränta om 5%. Basräntan kan stiga i nivå med Euribor 3 månader ("EURIBOR 3M") i de fall EURIBOR 3M överstiger noll. Därtill består lånet av en rörlig del som gradvis kan sjunka från initiala 1,50% till 0,75% om bolagets lånekvot på de pantsatta tillgångarna sjunker från nuvarande cirka 58% till under 45%.

KOMMENTARER TILL PERIODEN

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

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 2021. 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.

NÄSTA RAPPORTDATUM OCH FINANSIELL KALENDER

- Kvartalsrapport juli till september 2022:
3 november 2022
- Bokslutskommuniké 2022:
23 februari 2023

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 14 juli 2022

Jörgen Cederholm, styrelseordförande

Jimmie Hall, styrelseledamot

Sten Andersen, styrelseledamot

Andreas Bonnier, styrelseledamot

Marcus Johansson Prakt, verkställande direktör



ÄGARLISTA TOPP 10 - 30 JUNI 2022

#	Ägare	Stamaktier	Preferensaktier	Kapital	Röster
1	Egonomics AB	10 100 000	-	15,67%	17,30%
2	Fastighets Aktiebolag Bränneröd	7 251 186	100 000	11,40%	12,44%
3	House of K Holding Limited	6 401 253	-	9,93%	10,97%
4	Rocet AB	5 590 922	-	8,67%	9,58%
5	LMK-bolagen & Stiftelse	3 500 000	1 473 000	7,71%	6,25%
6	SIX SIS AG	4 154 070	-	6,44%	7,12%
7	Bernt Lundberg Fastigheter Lund AB	2 680 228	-	4,16%	4,59%
8	CS Client Omnibus ACC	1 451 705	10 000	2,27%	2,49%
9	Leif Edlund	1 333 334	66 666	2,17%	2,30%
10	Hallandsmusteriet	1 281 561	-	1,99%	2,20%
	Other	13 952 746	5 120 202	29,59%	24,76%
	Total	57 697 005	6 769 868	100,00%	100,00%

Källa: Euroclear



KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tusentals kronor	Kv2 2022	Kv2 2021	H1 2022	H1 2021	Helår 2021
Avyttring av fastigheter	31 749	9 510	53 769	15 967	91 963
Intäkter operatörsverksamhet	22 294	15 995	35 201	20 151	64 513
Summa nettoomsättning	54 043	25 505	88 970	36 118	156 476
Kostnad sålda fastigheter	-30 803	-10 960	-53 715	-18 085	-93 701
Driftskostnader	-22 814	-17 293	-41 140	-27 525	-72 062
Summa rörelsens kostnader	-53 617	-28 253	-94 855	-45 610	-165 763
Bruttoresultat	426	-2 748	-5 885	-9 492	-9 287
Central administration	-4 014	-2 937	-6 901	-4 840	-11 601
Rörelseresultat	-3 588	-5 685	12 786	-14 332	-33 390
-varav rörelseresultat före avskrivningar (EBITDA)	-1 096	-2 480	-7 223	-7 775	-21 166
Övriga rörelseintäkter och kostnader	0	-4 517	0	-4 377	-12 502
Resultat från finansiella poster	-8 619	-7 287	-22 816	-15 076	-30 644
Resultat före skatt	-12 207	-17 489	-35 602	-33 785	-64 034
Inkomstskatt	3 351	1 262	5 942	1 990	9 538
PERIODENS RESULTAT	-8 856	-16 227	-29 660	-31 795	-54 496
Resultat per stamaktie före utspädning, SEK	-0,15	-0,31	-0,56	-0,61	-1,03

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

Belopp i tusentals kronor	Kv2 2022	Kv2 2021	H1 2022	H1 2021	Helår 2021
Periodens resultat	-8 856	-16 227	-29 660	-31 795	-54 496
Övrigt totalresultat					
Omräkningsdifferenser avseende utlandsverksamhet	9 428	-2 598	13 341	-1 888	8 397
Periodens totalresultat	572	-18 826	-16 319	-33 683	-46 099

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tusentals kronor	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Rörelsefastigheter	341 035	431 870	373 178
Nyttjanderättstillgångar, inventarier, verktyg och installationer	16 723	14 764	14 687
Projektfastigheter	148 685	144 133	141 390
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	37	37	37
Omsättningstillgångar	25 941	19 115	18 117
Likvida medel	28 413	17 388	48 736
SUMMA TILLGÅNGAR	560 834	627 308	596 145
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	241 269	248 078	246 783
Uppskjuten skatteskuld	27 333	39 234	31 912
Räntebärande skulder	278 048	316 569	288 441
Leverantörsskulder	4 455	4 727	4 178
Övriga skulder	9 133	13 197	23 867
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	596	5 503	964
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	560 834	627 308	596 145

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 2021-01-01	281 761	0	281 761
Periodens resultat	-54 496	0	-54 496
Omräkningsdifferenser	8 397	0	8 397
Nyemission	11 121	0	11 121
Utgående balans per 2021-12-31	246 783	0	246 783
Ingående balans per 2022-01-01	246 783	0	246 783
Periodens resultat	-29 660	0	-29 660
Omräkningsdifferenser	13 341	0	13 341
Nyemission	10 805	0	10 805
Utgående balans per 2022-06-30	241 269	0	241 269

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tusentals kronor	Q2 2022	Q2 2021	H1 2022	H1 2021	2021
Kassaflöde från den löpande verksamheten					
Rörelseresultat	-3 544	-5 794	-12 742	-14 332	-33 390
Varav resultat från avyttring av fastigheter	-946	1 450	-54	2 118	1 738
Varav hänförligt till minoriteten		0	0	0	0
Av- och nedskrivningar	2 479	3 205	5 563	6 557	12 223
Resultatandel intressebolag	0	101	0	0	0
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	0	0	0	0	7 869
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0	74	-13	144	145
Erlagd ränta (hänförlig till finansieringsverksamheten)	-8 928	-1 526	-15 514	-2 304	-9 038
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-10 939	-2 490	-22 760	-7 817	-20 453
Förändringar i rörelsekapital					
Investeringar i projektfastigheter	-718	0	-1 221	-1 037	-2 053
Försäljning av projektfastigheter	5 863	0	25 917		34 164
Förändring av övrigt varulager		0			-471
Förändring av rörelsefordringar och skulder	3 994	10 308	-17 678	8 937	11 183
Summa förändring av rörelsekapital	9 139	10 308	7 018	7 900	42 823
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 800	7 818	-15 742	83	22 370
Kassaflöde från investeringsverksamheten					
Avyttring av rörelsefastigheter	22 917	8 325	22 917	14 525	49 467
Minskning av finansiella anläggningstillgångar					
Förvärv och investeringar i rörelsefastigheter	-503	-618	-1 481	-1 156	-4 233
Investeringar i maskiner och inventarier	0	0		0	-1 040
Kassaflöde från investeringsverksamheten	22 414	7 707	21 436	13 369	44 194
Kassaflöde från finansieringsverksamheten					
Nyemission	10 805	0	10 805	0	11 121
Upptagna lån	189 674	0	189 674	0	0
Amortering av lån	-208 119	-5 838	-217 122	-13 157	-46 120
Övriga kapitaliserade finansieringskostnader	-10 528	0	-10 528	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-18 168	-5 838	-27 171	-13 157	-34 999
Periodens kassaflöde	2 446	9 687	-21 477	295	31 565
Likvida medel vid periodens början	25 022	7 567	48 736	16 959	16 959
Kursdifferens i likvida medel	945	134	1 154	134	212
Likvida medel vid periodens slut	28 413	17 388	28 413	17 388	48 736

MODERBOLAGETS SIFFROR I SAMMANDRAG

Resultaträkning (belopp i tusentals kronor)	Q2 2022	Q2 2021	H1 2022	H1 2021	2021
Rörelsens intäkter	254	381	2 626	764	10 944
Rörelsens kostnader	-1 043	-1 542	-4 171	-2 074	-17 185
Rörelseresultat	-789	-1 161	-1 545	-1 310	-6 241
Resultat från finansiella poster	2 130	2 384	-7 125	-1 067	844
Resultat före skatt	1 340	-1 223	-8 670	-2 376	-5 397
Periodens resultat	1 340	-1 223	-8 670	-2 376	-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)	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Andelar i koncernföretag	289 772	281 600	281 600
Långfristiga fordringar på koncernbolag	0	187 208	171 226
Andra långfristiga fordringar och placeringar	37	37	900
Omsättningstillgångar	1 786	752	4 269
Likvida medel	967	797	1 759
Summa tillgångar	292 562	470 394	459 803
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	279 302	273 968	276 345
Långfristiga skulder	6 733	194 812	181 996
Kortfristiga skulder	6 527	1 614	1 428
Summa eget kapital och skulder	292 562	470 394	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 fastighetsutveckling. Central administration och affärsutvecklingskostnader kopplade till nya projekt redovisas tillsammans under övrigt.

	Operatörs- verksamhet	Fastighets- avyttring	Övrigt	Totalt	Operatörs- verksamhet	Fastighets- försäljning	Övrigt	Totalt
	Kv2 2022				Kv2 2021			
Intäkter	22 294	31 749	0	54 043	15 995	9 510	0	25 505
Rörelsekostnader	-20 163	-30 803	-4 173	-55 409	-14 085	-10 960	-2 940	-27 985
EBITDA	2 131	946	-4 173	-1 096	1 910	-1 450	-2 940	-2 480
Av- och nedskrivningar	-2 492	0	0	-2 492	-3 205	0	0	-3 205
Rörelseresultat	-361	946	-4 143	-3 588	-1 295	-1 450	-2 940	-5 685

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
Långfristiga			
Fastighetslån	71 734	98 736	83 139
Leasingskuld	443	1 983	1 587
Investeringslån	198 505	188 977	191 457
Kapitaliserad finansieringskostnader	-8 447	-4 054	-2 702
Summa långsiktiga räntebärande skulder	262 235	285 642	273 481
Kortfristiga			
Fastighetslån	9 915	11 706	10 666
Leasingskuld	1 246	1 117	662
Investeringslån	6 733	20 809	6 337
Kapitaliserad finansieringskostnader	-2 081	-2 705	-2 705
Summa kortfristiga räntebärande skulder	15 813	30 927	14 960
Räntebärande skulder totalt	278 048	316 569	288 441



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