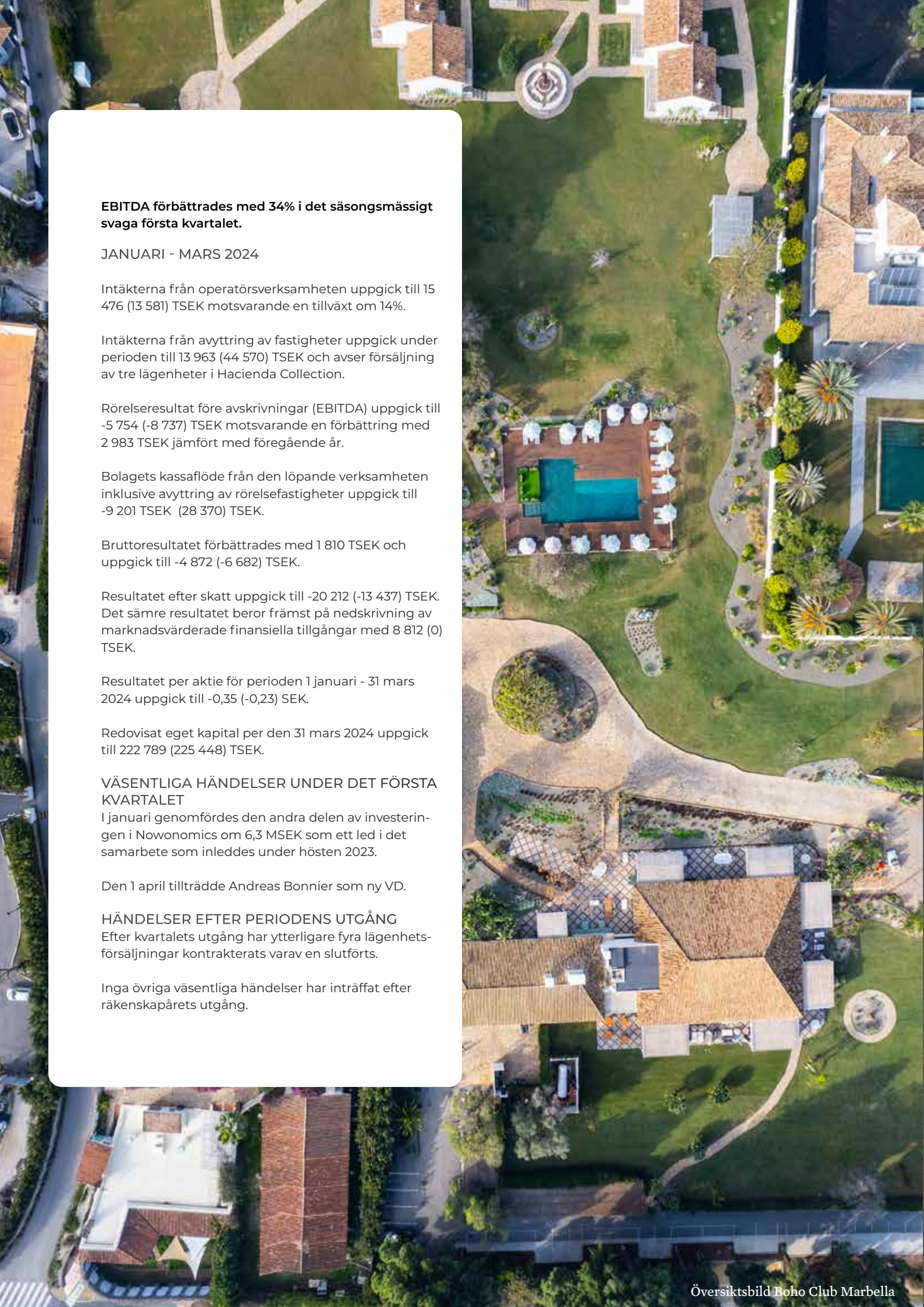


QUARTIERS TIERS

P R O P E R T I E S

**DELÅRSRAPPORT JANUARI TILL MARS
2024**

Quartiers Properties AB (publ)
556975-7684
Strandvägen 7A, 114 56, Stockholm
Info@quartiersproperties.se
www.quartiersproperties.se



EBITDA förbättrades med 34% i det säsongsmissigt svaga första kvartalet.

JANUARI - MARS 2024

Intäkterna från operatörsverksamheten uppgick till 15 476 (13 581) TSEK motsvarande en tillväxt om 14%.

Intäkterna från avyttring av fastigheter uppgick under perioden till 13 963 (44 570) TSEK och avser försäljning av tre lägenheter i Hacienda Collection.

Rörelseresultat före avskrivningar (EBITDA) uppgick till -5 754 (-8 737) TSEK motsvarande en förbättring med 2 983 TSEK jämfört med föregående år.

Bolagets kassaflöde från den löpande verksamheten inklusive avyttring av rörelsefastigheter uppgick till -9 201 TSEK (28 370) TSEK.

Bruttoresultatet förbättrades med 1 810 TSEK och uppgick till -4 872 (-6 682) TSEK.

Resultatet efter skatt uppgick till -20 212 (-13 437) TSEK. Det sämre resultatet beror främst på nedskrivning av marknadsvärderade finansiella tillgångar med 8 812 (0) TSEK.

Resultatet per aktie för perioden 1 januari - 31 mars 2024 uppgick till -0,35 (-0,23) SEK.

Redovisat eget kapital per den 31 mars 2024 uppgick till 222 789 (225 448) TSEK.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER DET FÖRSTA KVARTALET

I januari genomfördes den andra delen av investeringen i Nowonomics om 6,3 MSEK som ett led i det samarbete som inleddes under hösten 2023.

Den 1 april tillträdde Andreas Bonnier som ny VD.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Efter kvartalets utgång har ytterligare fyra lägenhetsförsäljningar kontrakterats varav en slutförts.

Inga övriga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

QUARTIERS *i kortlet*

VERKSAMHET

Quartiers Properties AB (publ) är ett svenskt aktiebolag som genom spanska dotterbolag äger, utvecklar och förvaltar fastigheter på solkusten (Costa Del Sol) i södra Spanien. Quartiers investerar huvudsakligen i fastigheter riktade mot en köpstark internationell målgrupp.

Verksamheten startade i juli 2015. Under de senaste två åren har en renodling av verksamheten skett genom avyttring av lägenheter och fastighetsutvecklingsprojekt och fokus på utveckling och drift av hotellfastigheter.

AFFÄRSIDÉ

Quartiers affärsidé är att skapa värde i fastighetsbeståndet genom värdehöjande affärsutveckling i och omkring fastigheterna.

FRAMTID

Med fokus på ägande och drift av bolagets hotell- och restaurangverksamhet Boho Club i Marbella är siktet inställt på en expansion av Boho Club konceptet till nya destinationer.

För att möjliggöra en expansion implementeras nu en delvis ny struktur som möjliggör tillgång till kapital.

Processen att etablera ett så kallat SOCIMI i Spanien, en spansk version av en REIT (Real Estate Investment Trust), kommer att avslutas under andra halvåret 2024. Denna utgör en viktig del i den strukturen.

Parallellt pågår samtal med ledande marknadsaktörer avseende strategiska samarbeten som kan bidra i genomförandet av vår tillväxtstrategi.



Finansiella NYCKELTAL

Under det fjärde kvartalet så genomfördes försäljningen av det sista kvarvarande större fastighetsutvecklingsprojekt. Det markerade slutet på den renodling av verksamheten som pågått under de senaste åren. Idag utgörs 90% av värdet på fastighetsportföljen av fastigheten Boho Club samt angränsande fastighet. Värdet och den framtida tillväxten kommer att komma från konceptutveckling, drift och utveckling av hotellfastigheter. Från och med innevarande kvartal presenteras därför finansiella nyckeltal som reflekterar denna utveckling.

	Kvartal 1 2024	Kvartal 4 2023	Kvartal 3 2023	kvartal 2 2023	Kvartal 1 2023
Boho Club					
Bokfört värde fastighet	299 362	289 374	300 982	307 804	292 217
Marknadsvärde fastighet*	496 704	469 982	470 526	481 664	460 244
Intäkter rullande 12	96 176	93 300	93 000	85 100	78 000
Tillväxt	3%	0%	9%	9%	2%
EBITDA rullande 12	14 558	14 500	13 800	13 000	8 600
Tillväxt EBITDA	0%	6%	6%	51%	-9%
Projektutveckling					
Försäljning fastigheter	13 963	131 750	22 940	31 125	44 570
Bokfört värde fastigheter	54 053	63 602	131 422	151 288	169 927
Balansräkning					
Soliditet bokförda värden	45%	46%	45%	44%	44%
Soliditet marknadsvärden	79%	75%	86%	79%	79%
Lånekvot	38%	35%	33%	35%	35%

* Senaste externa värdering utförd per 31 mars 2024 av Savills Aguirre Newman i enlighet med RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors).

VD har ordet

Kära Aktieägare,

Det är med stor glädje och en djup känsla av ansvar som jag skriver detta VD-brev. Som medgrundare och styrelseledamot är jag stolt att nu även överta det operativa ansvaret för verksamheten som under det första säsongsmässigt svaga kvartalet noterar tillväxt i vår viktigaste affärsgrän, nämligen hotellfastighetsdelen. Efter ett 2023 där vi framgångsrikt renodlat verksamheten är detta var vårt nuvarande fokus för tillväxt ligger.

Den framgångsrika fastighetsförsäljningen av lägenheter som utgjorde grunden i vår renodlingsstrategi är snart avslutad och vi kommer nu kunna fokusera fullt ut på hotellverksamheten. Varumärkesmässigt och som fastighetsprojekt visste jag att vi hade en stor tillgång i Boho Club och CFS. Mitt fokus den senaste tiden har därför legat på att optimera den operativa driften och förädlingsorganisation. Självklart finns det alltid aspekter att förbättra och finslipa men jag kan med glädje bekräfta styrkan i även denna. Jag bedömer därför att bolaget nu är redo att expandera såväl hotelldrift som ägande av hotellfastigheter i först och främst Spanien men inom kort, även i andra europeiska länder.

Rent konkret avser jag söka och inleda strategiska samarbeten som gör det möjligt för oss att fokusera på det vi gör allra bäst, utveckla och driva hotellfastigheter. Fokus ligger därför på att etablera en struktur som ger oss tillgång till kapital via samarbeten där vår kompetens inom just konceptutveckling och drift värdesätts. Boho Club, vårt prisbelönta hotell, exemplifierar vad vi kan uppnå och kommer att utgöra det varumärke vi kommer att fokusera vår expansion på.

På hemmaplan i Marbella och Costa del Sol arbetar vi fortsatt med utvecklingen av våra Golden Mile fastigheter. Vi har nu inlett arbetet med arkitektonisk och konceptuell utveckling av vårt framtida utökade hotellprojekt för att skapa ett hotellkoncept som sticker ut.

Vi jobbar aktivt med kommun och myndigheter för att driva frågan framåt så snabbt som möjligt och jag ser fram emot att meddela när vi når nästa stora milstolpe i denna process.

Framtiden ser otroligt spännande ut, och varje steg vi tar är en del av resan att fullt ut realisera potentialen som finns i bolaget. Nu är starten på ett expansivt kapitel.

Tack för ert fortsatta stöd och förtroende.

Med vänliga hälsningar,

Andreas Bonnier
VD Quartiers Properties



KOMMENTARER *till perioden*

Rapporten har upprättats i enlighet med IAS 34, Delårsrapportering. Se årsredovisning 2023 för fullständiga redovisningsprinciper.

RESULTAT JANUARI - MARS

Nettoomsättning i första kvartalet uppgick till 29 439 (58 151) TSEK.

Omsättningen från avyttring av fastigheter uppgick till 13 963 (44 570) TSEK och avsåg 3 lägenheter i Hacienda Collection. Intäkter från operatörsverksamheten uppgick till 15 476 (13 581) TSEK.

Bruttoresultatet uppgick till -4 872 (-6 682) TSEK.

KASSAFLÖDE OCH FINANSIELL STÄLLNING

Soliditeten uppgick vid periodens utgång till 45% (44%). Koncernens räntebärande skulder uppgick till 235 915 (272 415) TSEK. Räntebärande skulder redovisas med avdrag för kapitaliserade finansieringskostnader med 0 (5 410) TSEK. Lånekvoten uppgick till 39% (35%). Koncernens likvida medel uppgick den 31 mars till 14 300 (19 310) TSEK.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under första kvartalet till -9 201 (28 370) TSEK. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -8 598 (-16 713) TSEK. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -4 730 (-11 490) TSEK och utgjordes främst av amorteringar på lån. Utdelning på preferensaktien har lämnats om 1 625 (0) TSEK. Ackumulerad ej utbetald utdelning, inestående belopp, uppgick per den 31 mars 2024 till 26 908 TSEK, inklusive uppräknig med en räntesats om 12% per år på ej utbetalt belopp.

FASTIGHETER

Som rörelsefastighet redovisas hotellfastigheten Boho Club. Investeringar i fastigheten uppgick under perioden till 1 621 (15 674) TSEK.

Som projektfastigheter redovisas fastighetsutvecklingsprojekt i anslutning till Boho Club samt 17 lägenheter som är under försäljning.

Under perioden uppgick investeringar i projektfastigheter till 0 (1 339) 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 mars 2024 till 523 MSEK, baserat på en stängningskurs för aktien om 9,06 SEK.

Preferensaktierna har företrädesrätt framför stamaktierna till en årlig utdelning motsvarande 0,96 SEK per aktie som utbetalas kvartalsvis. Under perioden juni 2020 till juni 2023 betalades ingen utdelning ut. Utdelningen återupptogs i Q3 2023.

TECKNINGSOPTIONER

Per den 31 mars fanns inga utestående teckningsoptioner.

MODERBOLAGET

Moderbolagets nettoomsättning uppgick under 1 januari - 31 mars till 140 (432) TSEK. Resultatet efter finansiella poster uppgick till -7 994 (-2 091) TSEK. Moderbolagets finansiella nettokassa uppgick per 31 mars till 5 128 (-3 987) TSEK. Eget kapital uppgick till 338 624 (275 455) TSEK.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER DET FÖRSTA KVARTALET

I januari genomfördes den andra delen av investeringen i Nowonomics om 6,3 MSEK.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Under 2023 ingick bolaget ett avtal om en investering i och samarbete med Nowonomics AB (publ). Bolagets styrelseledamot och VD Andreas Bonnier är även grundare och ägare av 8,53% av aktierna i Nowonomics AB genom bolaget Egonomics AB. I januari genomfördes den andra delen av investeringen i Nowonomics om 6,3 MSEK.

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 2023. Den beskrivningen är fortsatt relevant.

KOMMENTARER *till perioden*

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

Årsstämma	2024-06-11
Delårsrapport apr-jun	2024-07-18
Delårsrapport jul-sep	2024-11-08
Bokslutskommuniké	2025-02-20

STYRELSENS & VD:S INTYGANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten 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.

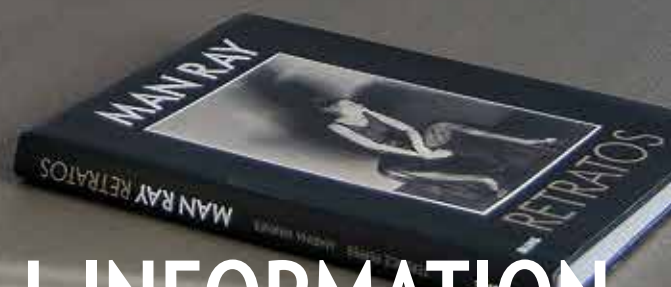
Stockholm den 16 maj 2024

Jörgen Cederholm, styrelseordförande
Merja Rahkola, styrelseledamot
Raouf Lotfi, styrelseledamot
Andreas Bonnier, verkställande direktör

ÄGARLISTA TOPP 10 - 31 MARS 2024

#	Ägare	Stamaktier	Preferensaktier	Kapital	Röster
1	House of K Holding Limited	9 948 127	834 478	16,73%	17,19%
2	Fastighets Aktiebolag Bränneröd	7 284 000	100 000	11,45%	12,50%
3	Rocet AB	5 868 922	-	9,10%	10,05%
4	Egonomics AB	5 050 000	-	7,83%	8,65%
5	Bosmac Invest AB	4 225 065	-	6,55%	7,24%
6	LMK-bolagen & Stiftelse	3 500 000	1 054 000	7,06%	6,18%
7	SIX SIS AG	3 585 213	-	5,56%	6,14%
8	Bernt Lundberg Fastigheter Lund AB	2 426 372	-	3,76%	4,16%
9	Avanza Pension	1 966 000	658 257	4,07%	3,48%
10	CS Client Omnibus ACC	1 451 705	10 000	2,27%	2,49%
	Other	12 391 601	4 113 133	25,62%	21,92%
	Total	57 697 005	6 769 868	100,00%	100,00%

Källa: Euroclear



FINANSIELL INFORMATION

KONCERNENS RESULTATRÄKNING *i sammandrag*

Belopp i tusentals kronor	Kv1 2024	Kv1 2023	Helår 2023
Avyttring av fastigheter	13 963	44 570	230 386
Intäkter operatörsverksamhet	15 476	13 581	99 404
Summa nettoomsättning	29 439	58 151	329 790
Kostnad sålda fastigheter	-13 800	-43 985	-163 167
Driftskostnader	-20 511	-20 848	-103 374
Summa rörelsens kostnader	-34 311	-64 833	-266 541
Bruttoresultat	-4 872	-6 682	63 249
Central administration	-3 379	-4 934	-19 521
Övriga rörelseintäkter och kostnader	15	20	113
Rörelseresultat	-8 236	-11 616	43 841
-varav rörelseresultat före avskrivningar (EBITDA)	-5 754	-8 737	54 783
Resultat från finansiella poster	-12 872	-5 641	-25 022
Resultat före skatt	-21 108	-17 237	18 819
Inkomstskatt	896	3 800	-12 190
PERIODENS RESULTAT	-20 212	-13 437	6 628
Resultat per stamaktie före och efter utspädning, SEK	-0,35	-0,23	0,03

KONCERNENS RAPPORT *över* TOTALRESULTATET

Belopp i tusentals kronor	Kv1 2024	Kv1 2023	Helår 2023
Periodens resultat	-20 212	-13 437	6 628
Övrigt totalresultat	0	0	0
Omräkningsdifferenser avseende utlandsverksamhet	4 534	-1 495	-3 667
Periodens totalresultat	-15 678	-14 932	2 961

KONCERNENS BALANSRÄKNING *i sammandrag*

Belopp i tusentals kronor	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Rörelsefastigheter	250 935	316 461	242 751
Nyttjanderättstillgångar, inventarier, verktyg och installationer	18 755	19 966	18 431
Projektfastigheter	102 480	146 608	110 225
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	6 368	2	8 581
Omsättningstillgångar	99 716	12 662	98 940
Likvida medel	14 300	19 310	37 168
SUMMA TILLGÅNGAR	492 554	515 009	516 096
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	222 789	225 448	238 468
Uppskjuten skatteskuld	8 456	17 822	9 026
Räntebärande skulder	227 959	262 793	223 579
Leverantörsskulder	16 122	4 875	4 878
Övriga skulder	16 684	2 518	39 458
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	544	1 553	689
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	492 554	515 009	516 096

KONCERNENS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tusentals kronor	Eget kapital hänförligt til moderbolagets ägare
Ingående balans per 2023-01-01	240 380
Periodens resultat	6 628
Utdelning preferensaktier	-4 874
Omräkningsdifferenser	-3 667
Utgående balans per 2023-12-31	238 467
Ingående balans per 2024-01-01	238 467
Periodens resultat	-20 212
Utdelning preferensaktier	0
Omräkningsdifferenser	4 534
Utgående balans per 2024-12-31	222 789



KONCERNENS *Kassaflödesanalys*

Belopp i tusentals kronor	Kv 1 2024	Kv 1 2023	Helår 2023
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	-8 221	-11 577	43 727
Varav resultat från avyttring av fastigheter	-163	-585	-67 218
Av- och nedskrivningar	2 482	2 860	10 943
Övriga värdejusteringar	8 812	0	-442
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0	0	15
Erlagd ränta (hänförlig till finansieringsverksamheten)	-6 200	-5 521	-24 950
Betald skatt	-3 164	0	-24 662
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-6 454	-14 823	-62 587
Förändringar i rörelsekapital			
Investeringar i projektfastigheter	0	-1 339	-4 716
Försäljning av projektfastigheter	1 160	18 214	27 724
Förändring av rörelsefordringar och skulder	-3 907	2 908	47 367
Summa förändring av rörelsekapital	-2 747	19 783	70 375
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-9 201	4 960	7 788
Avyttring av rörelsefastigheter	0	23 410	86 607
Kassaflöde från den löpande verksamheten inklusive avyttring av rörelsefastigheter	-9 201	28 370	94 395
Kassaflöde från övrig investeringsverksamhet			
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-6 600	0	-6 449
Förvärv och investeringar i rörelsefastigheter	-1 621	-15 674	-22 037
Investeringar i maskiner och inventarier	-377	-1 039	-1 210
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-8 598	-16 713	-29 696
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission	0	0	0
Upptagna lån	0	0	0
Amortering av lån	-4 730	-11 490	-44 705
Övriga kapitaliserade finansieringskostnader	0	0	0
Utbetald utdelning preferensaktieägare	-1 625	0	-1 625
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-6 355	-11 490	-46 330
Periodens kassaflöde	-24 154	167	18 369
Likvida medel vid periodens början	37 168	18 905	18 905
Kursdifferens i likvida medel	1 286	238	-105
Likvida medel vid periodens slut	14 300	19 310	37 168

MODERBOLAGETS SIFFROR *i sammandrag*

Resultaträkning (belopp i tusentals kronor)	Kv 1 2024	Kv 1 2023	Helår 2023
Rörelsens intäkter	140	432	2 924
Rörelsens kostnader	-1 029	-1 300	-5 852
Rörelseresultat	-889	-868	-2 928
Resultat från finansiella poster	-7 105	-1 222	76 574
Resultat före skatt	-7 994	-2 091	73 646
Periodens resultat	-7 994	-2 091	73 646

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)	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	2 286	2 286	2 286
Andelar i koncernföretag	295 376	284 980	289 153
Långfristiga fordringar till koncernbolag	51 863	0	66 576
Andra långfristiga fordringar och placeringar	6 368	2	8 580
Omsättningstillgångar	4 985	6 757	289
Likvida medel	3 255	3 340	2 410
Summa tillgångar	364 133	297 365	369 295
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	338 324	275 455	346 317
Skulder till koncernbolag	14 175	12 237	9 739
Övriga långfristiga skulder	8 383	7 327	8 211
Övriga kortfristiga skulder	3 251	2 346	5 028
Summa eget kapital och skulder	364 133	297 365	369 295

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR


SEGMENTREDOVISNING

Verksamhetens resultat mäts 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	Projekt- utveckling	Övrigt	Totalt	Operatörs- verksamhet	Projekt- utveckling	Övrigt	Totalt
	Kv1 2024				Kv1 2023			
Intäkter	15 475	13 963	0	29 438	13 581	44 570	0	58 151
Rörelsekostnader	-18 028	-13 800	-3 364	-35 192	-17 988	-43 985	-4 914	-66 887
EBITDA	-2 553	163	-3 364	-5 754	-4 407	585	-4 914	-8 736
Av- och nedskrivningar	-2 482	0	0	-2 482	-2 860	0	0	-2 860
Rörelseresultat	-5 035	163	-3 364	-8 236	-7 267	585	-4 914	-11 596

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
<i>Långfristiga</i>			
Fastighetslån	15 955	48 071	19 523
Leasingskuld	0	195	0
Investeringslån	207 450	208 689	199 728
Kapitaliserad finansieringskostnader	-3 744	-5 410	-4 041
Summa långsiktiga räntebärande skulder	219 661	251 545	215 210
<i>Kortfristiga</i>			
Fastighetslån	3 730	7 613	3 963
Leasingskuld	396	520	407
Investeringslån	8 383	7 327	8 211
Kapitaliserad finansieringskostnader	-4 211	-4 211	-4 211
Summa kortfristiga räntebärande skulder	8 298	11 248	8 369
Räntebärande skulder totalt	227 959	262 793	223 579



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