

TECKNINGSOPTIONER I QUARTIERS PROPERTIES AB (PUBL)

INLÖSEN AV TECKNINGSOPTIONER (TO4) MED MÖJLIGHET ATT TECKNA STAMAKTIER UPP TILL 25% RABATT

Quartiers Properties AB (publ)

**QUAR
TIERS**
P R O P E R T I E S

HÄNVISNING TILL PROSPEKT

Alla investeringar är förenade med risktagande. I prospektet för Quartiers Properties AB (publ) på sidan 36 och framåt, som publicerades i samband med att teckningsoptionerna emitterades, finns en beskrivning av potentiella risker som är förknippade med bolagets verksamhet och dess värdepapper. Dessa är fortfarande relevanta. Innan ett investeringsbeslut fattas bör dessa risker, tillsammans med övrig information i det kompletta prospektet, och därefter publicerade finansiella rapporter, genömläsa. Prospektet är offentliggjort den 27 juli 2020 och finns tillgängligt för nedladdning på bolagets webbplats, www.quartiersproperties.com/utbyteserbjudande.

A tropical landscape featuring several tall palm trees in the foreground and middle ground. In the background, there are mountains with a reddish-brown hue under a clear blue sky. The foreground is filled with dense, golden-brown grasses and purple flowers.

TECKNA AKTIER MED 25% RABATT*

*Givet att den volymviktade genomsnittskursen är lika med eller överstiger 4,67 SEK per aktie motsvarar teckningskursen en rabatt om 25%. Teckningskursen beräknas offentliggöras den 15 mars 2022.

KONTAKTA DIN FÖRVALTARE I GOD TID INNAN DEN 31 MARS

Mellan den 17 mars och den 31 mars har du som äger teckningsoptioner av serie 4 (TO4) möjlighet att nyttja dessa för att teckna nya stamaktier till **25% rabatt** (jämfört med den volymviktade genomsnittskursen under perioden den 1 mars till den 14 mars 2022)*.

Önskar du köpa teckningsoptioner för att kunna teckna fler stamaktier kan du göra det. Teckningsoptionerna handlas på Nasdaq First North Growth Market under kortnamnet **QUART TO4**. Sista handelsdag är den **29 mars**.

Kontakta din förvaltare (ex. Avanza el. Nordnet) i god tid **före den 31 mars**.

*Givet att den volymviktade genomsnittskursen är lika med eller överstiger 4,67 SEK per aktie motsvarar teckningskursen en rabatt om 25%. Teckningskursen beräknas offentliggöras den 15 mars 2022.



BAKGRUNDSFAKTA OCH INFORMATION OM MÖJLIGHETEN ATT VIA TECKNINGSOPTIONER TECKNA NYA STAMAKTIER

Under sommaren 2020 genomförde Quartiers ett utbyteserbjudande i vilket ägare av preferensaktier gavs möjlighet att byta ut en preferensaktie mot en nyemitterad stamaktie i bolaget, samt två stycken teckningsoptioner. De nyemitterade teckningsoptionerna fick benämningarna serie 3 (TO3), och serie 4 (TO4). Teckningsoptioner av serie 4 (TO4) är nu föremål för inlösen. Teckningsoptionerna av serie 3 (TO3) förföll för inlösen under sommaren 2021. Efter inlösen av teckningsoptionerna av serie 4 (TO4) kommer det inte att finnas några återstående teckningsoptioner i Quartiers.

En teckningsoption av serie 4 (TO4) ger dig rätten att teckna en ny stamaktie i Quartiers till ett förutbestämt pris motsvarande (i) det högsta av 75% av den volymviktade genomsnittskursen mellan den 1 mars och den 14 mars 2022 och (ii) 3,50 SEK. Givet att den volymviktade genomsnittskursen är lika med eller överstiger 4,67 SEK per aktie motsvarar teckningskursen en rabatt om 25%. Teckningskursen beräknas offentliggöras den 15 mars 2022.

Teckningsoptioner av serie 4 (TO4) kan även förvärfvas på marknaden. Dessa handlas på Nasdaq First North Growth Market under kortnamnet QUART TO4. Sista handelsdag, och således sista dag att via din förvaltare köpa teckningsoptioner, är den 29 mars 2022.

En indikation av värdet av teckningsoptionerna ges av skillnaden mellan stamaktiekursen och teckningskursen som erbjuds för teckning av nya aktier genom utnyttjande av teckningsoptionerna.

Eftersom teckningsoptionerna handlas på Nasdaq First North Growth Market kan du också via din förvaltare, exempelvis Avanza eller Nordnet, se det aktuella värdet av teckningsoptionerna på samma sätt som du läser av värdet av dina aktier.

För att teckningsoptionerna inte ska förfalla utan värde krävs att innehavaren aktivt tecknar aktier eller säljer teckningsoptionerna på marknaden.



VERKSTÄLLANDE DIREKTÖREN KOMMENTERAR BOLAGETS UTVECKLING

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 riktiga pengar på banken. Eftersom detta gjordes under brinnande pandemi med en ny variant, Omikron, som särskilt påverkade det fjärde kvartalet negativt, har vi goda förhoppningar inför 2022 där nu även tillväxt står på agendan. Framförallt ska vi växa med nya hotell där vi bland annat arbetar med en expansion av Boho Club. Med den know-how och erfarenhet som idag finns i bolaget har vi alla möjligheter att göra verklighet av dessa planer. Rysslands invasion av Ukraina är en mänsklig katastrof som vi liksom majoriteten av omvärlden fördömer. Affärsmässigt ser vi den största risken för vår verksamhet i ökade energipriser vilket höjer våra kostnader men även resekostnader för många av våra gäster. På kort sikt är vi delvis skyddade tack vare vår positionering mot premiümsegmentet, som trots högre priser sannolikt kommer fortsätta att resa. På medellång sikt kommer förhoppningsvis det hemska som händer just nu att påskynda den europeiska omvandlingen till förnybar energi med tekniker som kan minska utsläpp och klimatpåverkan från såväl flyg som fastigheter. Vi ska göra vårt yttersta för att bidra till den omvandlingen och anamma nya tekniker när de görs tillgängliga. I övrigt vill jag lyfta fram ett antal positiva saker som är värda att nämna kring bolaget idag.

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 tilltalande 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-19 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 förhindra en nyemission. Vi lyckades säkerställa ett lån och undvika att göra en nyemission för att säkra bolagets likviditet, något som väldigt många av våra borskollegor tvingades till. Hade vi, vid detta tillfälle, inte störts av Covid-19 hade våra finansieringskostnader under 2020 och 2021 varit avsevärt mycket lägre 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 beläggningen 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 ett antal aktörer för att refinansiera detta lån och sänka våra finansieringskostnader. Om vi lyckas kommer vi att lägga grunden för vidare expansion, samt se en klar resultatförbättring på sista raden under det andra halvåret 2022 som en följd av lägre finansieringskostnader.

Marcus Johansson Prakt
VD Quarters Properties

PROJEKT OCH NYHETER

PROJEKTSAMMANFATTNING

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

Det fjärde kvartalet 2021 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 2021 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.

EMISSIONSLIKVID

Emissionslikviden som inkommer från inlösen av aktuell teckningsoptionsserie avses att användas för utbyggnad av Boho Club med 10 nya bungalows/villor, samt ett spa. Emissionslikviden kommer eventuellt att kompletteras med befintlig kassa.

FINANSIERING FÖR TILLVÄXT

Quartiers arbetar för närvarande med att refinansiera bolagets lån till DeShaw/Alantra som togs i inledningen av Covid-19. Arbetet med detta går bra och bolaget bedömer att chanserna är goda att nå ett avtal med en finansär under det första halvåret 2022.

Finansieringen har två syften. Dels avser finansieringen att avsevärt sänka bolagets aktuella finansieringskostnader. Den avser därtill att frigöra säkerheter i bolagets balansräkning och möjliggöra en friare och mer flexibel användning av bolagets kassa för fortsatt expansion.



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 2021 återupptog Quartiers 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.

PROJEKT OCH NYHETER



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 2021 såldes fyra stycken lägenheter. Bolaget bedömer, baserat på aktuella reservationsavtal och överenskommelser med köpare, 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



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.



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



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



HÄNVISNING TILL PROSPEKT

Alla investeringar är förenade med risktagande. I prospektet för Quartiers Properties AB (publ) på sidan 36 och framåt, som publicerades i samband med att teckningsoptionerna emitterades, finns en beskrivning av potentiella risker som är förknippade med bolagets verksamhet och dess värdepapper. Dessa är fortfarande relevanta. Innan ett investeringsbeslut fattas bör dessa risker, tillsammans med övrig information i det kompletta prospektet, och därefter publicerade finansiella rapporter, genomsökas. Prospektet är offentliggjort den 27 juli 2020 och finns tillgängligt för nedladdning på bolagets webbplats, www.quartiersproperties.com/utbyteserbjudande.