

# QUARTIERS TIERS

P R O P E R T I E S

**INFORME INTERMEDIO  
ENERO-JUNIO 2021**

---

**Quartiers Properties AB (soc. cotizada)**  
Strandvägen 7A, 114 56 Estocolmo (Suecia)  
[info@quartiersproperties.se](mailto:info@quartiersproperties.se)  
[www.quartiersproperties.se](http://www.quartiersproperties.se)

## ABRIL-JUNIO 2021

- El volumen neto de negocios del segundo trimestre ascendió a 25.505 (2.492) miles SEK, una cifra más de diez veces mayor que las ventas correspondientes al segundo trimestre de 2020. Las ventas también son significativamente más altas que en el primer trimestre de 2021, con un aumento del 140 %, lo cual indica una tendencia positiva y que existe una gran demanda subyacente de los productos y servicios de Quartiers.
- Los ingresos procedentes de la actividad de gestión ascendieron a 15.995 (2.492) miles SEK, lo que supone un aumento de 13.503 miles SEK o un 541 % en comparación con el segundo trimestre de 2020.
- Los ingresos procedentes de la venta de inmuebles se situaron en 9.510 (0) miles SEK durante el período. Además de los apartamentos entregados, que son los que constituyen las ventas del período, se han firmado ocho contratos de reserva y depósito, incluida una parcela del proyecto Los Flamings.
- El resultado de explotación antes de amortizaciones ascendió a -2.480 (-10.380) miles SEK.
- El resultado después de impuestos fue de -16.227 (-15.574) miles SEK. El resultado se ha visto afectado negativamente en -4.317 miles SEK debido a la pérdida por la ejecución de una garantía prendaria recibida como pago parcial de un crédito.
- El resultado por acción fue de -0,31 (-0,32) SEK.
- La tasación del inmueble donde se ubica el Boho Club ha aumentado un 10,5 % respecto al 31 de marzo de 2021, hasta situarse en 24,3 millones EUR. Este incremento del valor es el resultado de la exitosa estrategia de la empresa, consistente en aplicar precios más altos en el hotel en comparación con lo que se hacía anteriormente. Esta estrategia de precios ha demostrado ser muy eficaz y se ha llevado a cabo manteniendo las calificaciones elevadas de los huéspedes en sitios web como Booking.com y Tripadvisor.

## ENERO-JUNIO 2021

- El volumen neto de negocios del primer semestre ascendió a 36.118 (28.136) miles SEK.
- Los ingresos procedentes de la actividad de gestión ascendieron a 20.151 (11.477) miles SEK.
- Los ingresos procedentes de la venta de inmuebles se situaron en 15.967 (16.659) miles SEK durante el período.
- El resultado de explotación antes de amortizaciones ascendió a -7.775 (-18.139) miles SEK.
- El resultado después de impuestos fue de -31.795 (-27.134) miles SEK.
- El resultado por acción del primer semestre de 2021 se situó en -0,61 (-0,49) SEK.
- Durante el primer semestre, se vendieron un total de cinco apartamentos en el apartahotel de la compañía en Benahavís, tres de ellos en el segundo trimestre, frente a los cuatro del primer semestre de 2020. Los beneficios, una vez deducidos los costes de venta, ascendieron a 5.840 (8.310) miles SEK, lo que corresponde a un margen de aproximadamente el 65 %. En ejercicios anteriores, en los beneficios se incluían 7.960 (8.571) miles SEK como incremento de valoración de los activos. El resultado contable del primer semestre asciende, por lo tanto, a -2.118 (-261) miles SEK antes de impuestos. Este resultado incluye comisiones de venta por importe de -919 miles SEK y devoluciones de IVA por valor de -518 miles SEK. El aumento de la demanda permite que las ventas en curso puedan realizarse con un valor mayor. La tasación inmobiliaria externa indica una variación del valor de los inmuebles del apartahotel situado en Benahavís del -1,7 % de media en moneda local respecto al 31/12/2020.
- A 30 de junio, Savills Aguirre Newman ha realizado una tasación externa de los inmuebles, la cual indica un valor del portafolio inmobiliario equivalente a 755 (783) millones SEK. La revalorización respecto al valor registrado asciende a aproximadamente 179 (149) millones SEK frente a los 160 millones SEK a 31/12/2020. Este aumento es atribuible al Boho Club, que, gracias a una evolución positiva, se ha revalorizado un 10,5 % respecto al 31/12/2020, fecha en la que el inmueble tenía el mismo valor que a 31 de marzo de 2021 (véase más arriba).
- El capital propio consignado a 30 de junio de 2021 ascendió a 248.078 (333.578) miles SEK.
- A 30 de junio de 2021, el valor patrimonial alcanzó 292.621 (325.280) miles SEK, lo cual equivale a 5,65 (6,72) SEK por acción. El valor patrimonial se ha ajustado para tener en cuenta la participación de los titulares de acciones preferentes en el capital propio (81.283 miles SEK) y los dividendos acumulados no desembolsados, así como los intereses de demora sobre los dividendos no desembolsados (8.644 miles SEK).

## HECHOS RELEVANTES DURANTE EL SEGUNDO SEMESTRE

- La COVID-19 ha seguido teniendo un impacto negativo en las operaciones del segundo trimestre, afectando principalmente a la ocupación en el apartahotel de la empresa en Benahavís. Las instalaciones del Boho Club han registrado una tendencia positiva desde su reapertura el 25 de marzo, al igual que lo han hecho las ventas de activos residenciales de la empresa.

## HECHOS RELEVANTES TRAS LA FINALIZACIÓN DEL PERÍODO

- No se han producido hechos relevantes tras la finalización del período.

# PRESENTACIÓN DE QUARTIERS

**Quartiers Properties es una empresa de desarrollo inmobiliario de titularidad sueca que cotiza en la Nasdaq First North de Estocolmo. Su actividad empresarial se concentra en el ámbito geográfico de España. Quartiers invierte principalmente en propiedades dirigidas a clientes internacionales de alto poder adquisitivo.**

Quartiers es la única empresa inmobiliaria de Suecia cotizada que pone su centro de atención comercial en el ámbito geográfico de España. Desarrolla sus actividades dentro de dos sectores principales: el reacondicionamiento y el desarrollo inmobiliarios.

La compañía se beneficia de sus raíces nórdicas de alta cualificación en los ámbitos del diseño y los servicios para aportar valor a su cartera de inmuebles. Los productos se crean orientados precisamente hacia un grupo objetivo escandinavo muy exigente, lo que contribuye a una elevada calidad de los proyectos y garantiza un atractivo que seduce a otras muchas nacionalidades, incluida la población local española.

En el sector del reacondicionamiento inmobiliario, la empresa invierte en inmuebles de baja rentabilidad con el objetivo de incrementar el resultado neto de explotación del inmueble, así como para estabilizar el flujo de efectivo del inmueble y propiciar así su revalorización. La sociedad desempeña asimismo actividades de gestión, consistentes en operaciones de explotación hotelera y de

restauración, cuyo objeto principal es contribuir a la creación de valor en los dos sectores principales, esto es, el desarrollo y el reacondicionamiento inmobiliarios.

El segundo trimestre de 2021 se ha caracterizado por una recuperación gradual en todas las actividades de la empresa. A principios del trimestre, el mercado europeo mostró una clara necesidad de volver a viajar, lo que se tradujo en una fuerte demanda de alojamiento, tanto de hoteles como de viviendas, en Marbella, al levantarse diversas restricciones. En consecuencia, se pudieron reservar varias ventas de viviendas y, en algunos casos, también se cerraron durante el mismo trimestre.

El Boho Club, así como la actividad de alquiler en Benahavís, mostraron asimismo claros signos de que ha comenzado la recuperación de la pandemia.

El tercer trimestre suele ser el más fuerte para las actividades hoteleras, de restauración y de alquiler de la empresa, lo que se espera que tenga su reflejo en las cifras de ventas de dicho trimestre. En cuanto a las ventas de viviendas, el tercer trimestre tiende a ser más débil que el segundo y el cuarto, ya que muchos posibles compradores aprovechan las vacaciones para investigar el mercado, pero es menos probable que decidan comprar. Sin embargo, este período es importante para entablar relaciones con estas personas interesadas, ya que a menudo vuelven en otoño para tomar una decisión final de compra y, seguidamente, completar la adquisición.



# RESUMEN DE CIFRAS DEL GRUPO

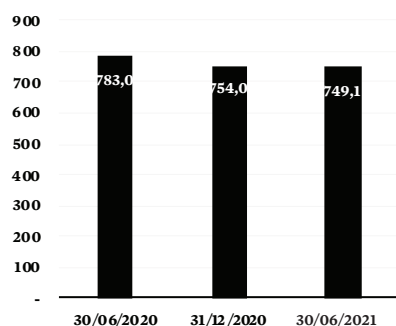
## RESUMEN DE LAS CIFRAS CLAVE

En el segundo trimestre se observó una recuperación gradual. Las ventas ascendieron a 25.505 miles SEK, lo que supone un aumento del 140 % respecto al primer trimestre de 2021. El resultado de explotación medido como EBITDA mostró una mejora significativa que, junto con el incremento de las ventas, indica que la empresa está en el camino correcto hacia una realidad más normalizada. El valor patrimonial por acción ordinaria descendió durante el segundo trimestre, pasando de 5,88 SEK al final del primer trimestre a 5,65 SEK al final del segundo. La variación del valor patrimonial incluye los dividendos no desembolsados y los intereses de demora. En esa misma fecha, la cotización de la empresa era de 5,38 SEK por acción ordinaria.

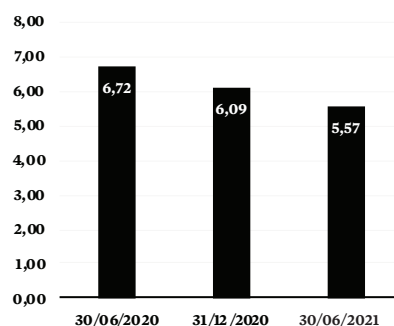


Restaurante del Boho Club Marbella.  
Foto: Erik Nissen Johansen

## VALOR ACTIVOS INMOBILIARIOS (MILLONES SEK)



## VALOR PATRIMONIAL POR ACCIÓN ORDINARIA (SEK)



Cifras clave (miles SEK)	30/06/2021 (semestre)	30/06/2020 (semestre)	31/12/2020 (año completo)	31/12/2019 (año completo)
Ingresos procedentes de ventas	36.118	28.136	55.800	93.377
Resultado de explotación EBITDA	-7.775	-18.139	-31.189	-14.823
Valor activos inmobiliarios*	755.237	783.006	754.008	843.999
Deudas sujetas a intereses	316.569	276.287	314.736	292.657
Volumen de los préstamos (LTV)	39,61 %	32,03 %	39,64 %	34,68 %
Solvencia, valor registrado	40 %	49 %	43 %	48 %
Solvencia, valor de mercado inmuebles	68 %	66 %	67 %	69 %
Cantidad de empleados (grupo de empresas)	93	71	68	105
Valor patrimonial por acción ordinaria**	5,65	6,72	6,09	8,20
Capital propio por acción	4,79	6,89	5,44	6,91
Cotización bursátil por acción ordinaria	5,38	2,78	9,50	5,1
Cotización acciones ordinarias	278.439	134.727	491.668	246.977

\* Última tasación externa efectuada en junio de 2021 por Savills Aguirre Newman con arreglo a RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors).

\*\* Capital propio ajustado a la tasación de los apartamentos después de impuestos y teniendo en cuenta la participación de los titulares de acciones preferentes en el capital propio y los dividendos no desembolsados, así como los intereses de demora sobre los dividendos no desembolsados.

# CARTA DEL DIRECTOR GENERAL

***Volvemos a recuperar impulso. El segundo trimestre comenzó con gran fortaleza y, tras un largo período de fuertes restricciones, la gente pudo volver a viajar. Estábamos preparados para esta afluencia de huéspedes y pudimos darles la bienvenida a nuestras instalaciones, tanto en Benahavís como en Marbella, mientras que otros actores todavía estaban en las primeras fases de reapertura de sus operaciones. También identificamos rápidamente una oportunidad, sobre todo en el Boho Club, de aplicar a las habitaciones de hotel unos precios más elevados que en el pasado. Esta estrategia de aumento de precios ha tenido mucho éxito. No solo ha reforzado nuestra marca y ha sentado las bases para seguir subiendo los precios cuando aumentemos el número de habitaciones del hotel en el marco del futuro plan urbanístico, sino que también ha contribuido directamente a un incremento del 10,5 % del valor del inmueble en el trimestre.***

También nos complace observar que el interés en particular por los apartamentos de nuestro proyecto Hacienda Collection by Quartiers, que intuíamos que existía durante la pandemia, se ha traducido en ventas reales y en nuevas reservas de varios apartamentos durante el trimestre. En el mismo período, también hemos recibido una tarifa de reserva correspondiente a una de las parcelas del proyecto Los Flamíngos que teníamos a la venta. La venta de las parcelas de Los Flamíngos es un paso más en nuestra reorientación hacia proyectos de mayor envergadura en los que obtenemos un mayor y más claro aprovechamiento del tiempo invertido en estos.

En la última parte del trimestre, hemos visto un grado de ocupación ligeramente inferior, dado que muchas personas deseosas de viajar aprovecharon la oportunidad para hacerlo en abril y mayo, en cuanto se aliviaron las restricciones. Si comparamos con los competidores, observamos las mismas tendencias en ellos, lo que sugiere que junio fue en cierto modo un mes de transición antes de las vacaciones de julio y agosto. También es probable que hayan influido la subida de los contagios en España y el hecho de que varios países hayan aconsejado a sus ciudadanos no viajar a la península este verano.

No obstante, afrontamos el resto del verano con optimismo, aunque seguimos muy de cerca la evolución de la tasa de incidencia y las recomendaciones del gobierno español, así como las de las autoridades respecto a los viajes en nuestros principales mercados. En este sentido, resulta alentador que, en julio, los británicos con la pauta completa de vacunación podrán empezar a viajar a España sin tener que pasar diez días de cuarentena a su regreso, como ocurría anteriormente. Además, ahora están más claros los futuros derechos de los compradores de Reino Unido con el fin de las negociaciones sobre el Brexit. Este dato es importante, ya que los compradores británicos representaron algo más del 21 % del total de compras de viviendas en España realizadas por compradores extranjeros en 2015, es decir, antes tanto del referéndum del Brexit como del estallido

de la pandemia. Por lo tanto, se espera que esto beneficie a toda la industria turística española y, en consecuencia, al PIB del país.

Actualmente nos estamos centrando mucho en nuestras actividades en el Boho Club. La razón es sencilla: es un factor clave para reestructurar nuestra financiación hacia un modelo con una mayor proporción de préstamos a bajo interés. Unos mayores ingresos y un mejor resultado se reflejan directamente en un mejor neto de explotación del inmueble, lo que supone un mejor flujo de efectivo y una mayor valoración. Con una valoración más alta y un mejor flujo de efectivo de la propiedad, tendremos más margen para obtener un préstamo mayor y reducir el coste medio ponderado del capital (WACC) de la empresa. Los bancos siguen siendo cautos y quieren ver cómo evoluciona la situación del coronavirus antes de abrir sus carteras para financiar nuevos proyectos hoteleros en la Costa del Sol. Al mismo tiempo, seguimos obligados a pagar los intereses de nuestro actual préstamo de inversión, que suscribimos en 2020, durante aproximadamente 12 meses más.

Sin embargo, nos mantenemos en permanente contacto activo con varios bancos que han mostrado gran interés en financiar el Boho Club y estamos bien posicionados en las negociaciones cuando vuelva el apetito de riesgo por los hoteles. Mientras tanto, seguiremos reforzando nuestra posición y preparándonos para una mayor expansión, con el claro objetivo de ampliar la marca Boho Club, primero a otros destinos en España y luego también a nivel internacional.

El hecho de que sea el primer trimestre desde hace mucho tiempo, con la actividad limitada en parte pero más normalizada, en el que hayamos podido demostrar un aumento del 10,5 % en el valor del Boho Club es definitivamente un paso en la dirección correcta.



**Marcus Johansson Prakt,**  
director general de Quartiers Properties

# NUESTROS PROYECTOS

## RESUMEN DE PROYECTOS

Las actividades de Quartiers abarcan el desarrollo y la gestión de inmuebles. Las propiedades se insertan en siete proyectos en distintas fases. La cartera se compone de inmuebles productivos con potencial de revalorización continuada y de parcelas y apartamentos en venta.

El segundo trimestre se caracterizó por el inicio de la recuperación de la crisis del coronavirus, con un aumento de las ventas y una fuerte mejora del resultado de explotación medido como EBITDA.

La demanda de viviendas en la región que no se podía satisfacer, como hemos señalado anteriormente, dio sus frutos cuando se levantaron parcialmente las restricciones a los desplazamientos. El resultado fue que, durante el trimestre, se completaron y reservaron varias ventas. El mismo efecto se observó en la actividad hotelera, de restauración y de alquiler de la empresa.



## BOHO CLUB

Un exclusivo y galardonado proyecto de hotel con restaurante localizado en la Milla de Oro de Marbella. El restaurante ha sido recomendado por la Guía Michelin y el establecimiento hotelero ha recibido diversos premios por su destacado diseño. El hotel cuenta con 30 habitaciones de 2 a 4 camas. A lo largo del segundo trimestre, el establecimiento ha permanecido abierto con algunas restricciones, como un horario limitado en el restaurante. Estas limitaciones horarias obligan a dejar de servir a medianoche, lo que ha afectado negativamente a las ventas de bebidas, de alto margen bruto. A pesar de ello, la actividad generó una facturación de 12,7 millones SEK en el segundo trimestre. El EBITDA del proyecto en el segundo trimestre se situó en 1,2 millones SEK.

Se está elaborando un nuevo plan urbanístico que previsiblemente multiplicará la superficie edificable de la propiedad, lo cual permitirá su ulterior desarrollo.



## VILLA A LA VENTA EN NUEVA ANDALUCÍA

Esta villa de lujo emplazada en la exclusiva Nueva Andalucía ha sido completada recientemente y se encuentra ahora a la venta. La vivienda, que ofrece vistas tanto al mar como a un campo de golf, la comercializa el departamento de ventas de Quartiers. Póngase en contacto con nosotros si desea concertar una visita.

Correo electrónico: [sales@quartiersproperties.com](mailto:sales@quartiersproperties.com)  
Teléfono: +34 633 094 628



## OCEAN VIEW BY QUARTIERS

Un proyecto en Benahavís con licencia de obra de unos 10.000 m<sup>2</sup> para el desarrollo de 60 nuevos apartamentos. La empresa está estudiando la posibilidad de posicionar el proyecto en la economía colaborativa y vender partes de los apartamentos durante determinados períodos del año. El concepto se considera adecuado para un grupo objetivo que solo pretende utilizar el apartamento durante una parte del año y que, por tanto, quiere evitar los costes y la administración relacionados con la propiedad total.



### **HACIENDA COLLECTION BY QUARTIERS**

Apartamentos en venta en Hacienda Collection, una urbanización cerrada ubicada a los pies de Sierra de Las Nieves. Durante el segundo trimestre se cerró la venta de tres apartamentos. Asimismo, aumentó considerablemente el número de visitas en comparación con el primer trimestre. Además de los apartamentos entregados, se han reservado otros siete mediante una tarifa de reserva o depósito de seguridad. La entrega de la posesión está prevista para el tercer trimestre de 2021.

Para información adicional y concertación de visitas, comuníquese con el equipo de ventas de Quartiers.

Correo electrónico: [sales@quartiersproperties.com](mailto:sales@quartiersproperties.com)

Teléfono: +34 633094628

Sitio web: [www.haciendacollection.es](http://www.haciendacollection.es)



### **PARCELAS DE VILLAS EN LOS FLAMINGOS**

Dos parcelas de 1.583 y 1.360 m<sup>2</sup> en la exclusiva urbanización de villas Los Flamingos, ubicada en el municipio de Benahavís. La más grande se ha reservado durante el trimestre y se espera que se tome posesión de ella en el tercer trimestre de 2021. La de menor tamaño se encuentra actualmente en venta. Ambas parcelas pueden desarrollarse de inmediato con un proceso rápido y sencillo de licencia de obra. Para información adicional, comuníquese con el equipo de ventas de Quartiers.

Correo electrónico: [sales@quartiersproperties.com](mailto:sales@quartiersproperties.com)

Teléfono: +34 633 094 628



### **CENTRO FORESTAL SUECO**

Este inmueble de 13.730 m<sup>2</sup> se localiza junto al Boho Club, a menos de dos minutos de paseo de la playa de Marbella. Quartiers tiene previsto construir sobre esta parcela una exclusiva urbanización privada con villas y/o apartamentos.

Se está elaborando un nuevo plan urbanístico que previsiblemente multiplicará la superficie edificable de la propiedad, lo cual permitirá su ulterior desarrollo.

Quartiers está trabajando actualmente con uno de los principales arquitectos de la región para conceptualizar y diseñar el proyecto. Además, se está explorando la posibilidad de posicionar el proyecto en la economía colaborativa y venderlo como partes de apartamentos con toda la gama de servicios del Boho Club.



### **QUARTIERS MARBELLA APARTMENTS**

Unos apartamentos de gran amplitud y primorosamente decorados para alquiler de corta y larga duración.

En el segundo trimestre de 2021, estas operaciones rindieron una facturación de 3,1 millones SEK y un EBITDA de 0,7 millones SEK.

Sitio web: [www.quartiersmarbella.com](http://www.quartiersmarbella.com)

# COMENTARIOS ACERCA DEL PERÍODO

Este informe ha sido elaborado de conformidad con la NIC 34 Notificación parcial. En el informe anual de 2020 se pueden consultar los principios de contabilidad íntegros.

## RESULTADOS ABRIL-JUNIO

El volumen neto de negocios aumentó de 2.492 a 25.505 miles SEK, de las cuales 9.510 (0) fueron ventas de inmuebles.

La actividad de gestión incrementó sus ingresos de 2.492 a 15.995 miles SEK. En particular, el Boho Club ha experimentado un fuerte crecimiento desde su reapertura en marzo, tras permanecer cerrado durante la mayor parte del primer trimestre debido a las restricciones derivadas de la COVID-19. También en el segundo trimestre, las restricciones mantenidas en vigor han tenido un impacto negativo por la limitación de los horarios de apertura.

Durante el trimestre, se completó la venta de tres apartamentos en el proyecto de la empresa en Benahavís. Además, la empresa ha firmado una serie de contratos de reserva que se espera que den lugar a nuevas ventas en el tercer y cuarto trimestre.

En el segundo trimestre, la empresa registró un resultado bruto positivo antes de amortizaciones y administración central. El resultado de explotación antes de amortizaciones mejoró significativamente y ascendió a -2.480 miles SEK, frente a -10.380 miles SEK en el mismo período de 2020.

Los otros ingresos y costes de explotación del período se refieren principalmente a la pérdida por la ejecución de una garantía prendaria recibida como pago parcial de un crédito por valor de -4.317.

## FLUJO DE EFECTIVO Y SITUACIÓN FINANCIERA

La solvencia ascendió al cierre del período al 40 % (49 %). Las deudas sujetas a intereses del Grupo alcanzaron los 316.569 (276.287) miles SEK. Las deudas sujetas a intereses se contabilizan con deducción de costes de financiación capitalizados por valor de 6.759 (0) miles SEK. El volumen de préstamos en relación con el valor de los activos es del 40 % (32 %). Los fondos líquidos del Grupo se situaron en 17.338 (2.162) miles SEK.

El flujo de efectivo de las operaciones ordinarias durante el primer semestre se situó en 83 (-28.530) miles SEK. El flujo de efectivo de las actividades de inversión alcanzó 13.369 (7.248) miles SEK. El flujo de efectivo de las actividades de financiación ascendió a -13.157 (16.567) miles SEK. No se han distribuido dividendos sobre las acciones preferentes. A 30 de junio de 2021, los dividendos acumulados no desembolsados (importe pendiente) ascendían a 8.644 miles SEK, incluido el devengo de intereses a un tipo del 12 % anual sobre el importe no abonado.

## INMUEBLES

Como propiedades en explotación se contabilizan un inmueble hotelero y apartamentos, que se alquilan por cuenta propia en forma de apartahotel. Las inversiones en inmuebles en explotación alcanzaron 1.156 (5.186) miles SEK durante el período. Las inversiones se refieren principalmente al proyecto Boho Club.

Los inmuebles de proyecto incluyen proyectos de desarrollo inmobiliario en curso y 13 apartamentos en venta.

Durante este período, las inversiones en inmuebles del proyecto ascendieron a 1.037 (1.587) miles SEK. Dichas inversiones se centran principalmente en el proyecto de villa de Nueva Andalucía, en Marbella.

## ACCIONES

Quartiers Properties cuenta con dos tipos de acciones en circulación: ordinarias y preferentes. Las acciones ordinarias y preferentes de Quartiers Properties se negociaron desde el 21 de junio de 2017 en la Nasdaq First North de Estocolmo. El valor de mercado de las acciones ordinarias de la sociedad se situó el 30 de junio de 2021 en 280 millones SEK, basado en una cotización de cierre de la acción de 5,38 SEK.

Las acciones preferentes van asociadas a un derecho prioritario respecto a las ordinarias sobre un dividendo anual equivalente a 0,96 SEK por título con pago trimestral. El dividendo más reciente tuvo lugar en relación con el primer trimestre de 2020, tras lo que se ha impedido a la empresa repartir nuevos dividendos como parte de las condiciones con los prestamistas externos. Los dividendos no abonados se van acumulando, incluyéndose en el monto prioritario de las acciones preferentes respecto a las ordinarias.

A 30 de junio de 2021, los dividendos acumulados no desembolsados (importe pendiente) ascendían a 8.644 miles SEK, incluido el devengo de intereses a un tipo del 12 % anual sobre el importe no abonado.

## OPCIONES DE COMPRA

A 30 de junio se habían emitido 3.291.624 opciones de compra de la serie 3 (2020/2021) y otro tanto de la serie 4 (2020/2022). Cada opción de compra de la oferta de canje otorga derecho a la suscripción de una acción ordinaria de nueva emisión de la sociedad. Las opciones de compra se pueden ejercer para la suscripción de acciones ordinarias entre el 17 y el 31 de agosto de 2021 (en lo que respecta a las opciones de la serie 3) y entre el 17 y el 31 de marzo de 2022 (opciones de la serie 4). Las opciones de compra otorgan el derecho a suscribir nuevas acciones ordinarias al valor más alto entre: (i) el 75 % de la cotización promedio ponderada en la lista de cotizaciones de la Nasdaq First North correspondiente al título durante las 10 jornadas de negociación inmediatamente anteriores al 13 de agosto de 2021 o al 15 de marzo de 2022, según corresponda (y excluyendo ambas fechas); y (ii) 3,50 SEK.



# COMENTARIOS ACERCA DEL PERÍODO

---

## SOCIEDAD INDIVIDUAL

El volumen neto de negocios de la sociedad individual en el primer semestre ascendió a 764 (1.700) miles SEK, de las cuales 381 (1.181) miles SEK correspondieron al segundo trimestre. El resultado tras asientos financieros ascendió a -2.376 (-86) miles SEK, de las cuales -1.223 (186) miles SEK correspondieron al segundo trimestre. Los pasivos netos financieros de la sociedad individual fueron de 194.015 (16.092) miles SEK. El capital propio alcanzó los 273.968 (281.829) miles SEK.

## HECHOS RELEVANTES DURANTE EL PERÍODO

La COVID-19 ha seguido teniendo un impacto negativo en las operaciones del segundo trimestre, afectando principalmente a la ocupación en el apartahotel de la empresa en Benahavís. Las instalaciones del Boho Club han evolucionado bien desde su reapertura el 25 de marzo.

## TRANSACCIONES DE ACTORES VINCULADOS

Durante el período no se han efectuado transacciones de actores vinculados.

## RIESGOS Y FACTORES DE INCERTIDUMBRE

A través de sus operaciones, Quartiers Properties está expuesta a riesgos y factores de incertidumbre. Para información relativa a los riesgos y los factores de incertidumbre del Grupo, consúltese el informe anual de 2020. Dicha descripción mantiene su vigencia.

## AUDITOR

PwC ejerce de auditora de la sociedad. Henrik Boman es el auditor jurado a cargo. Este informe no ha sido examinado por el auditor de la compañía.

## FECHA DEL PRÓXIMO INFORME Y CALENDARIO FINANCIERO

- Informe trimestral, julio-septiembre de 2021: 4 de noviembre de 2021
- Informe de cierre del ejercicio 2021: 25 de febrero de 2022



## CERTIFICACIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y EL DIRECTOR GENERAL

El consejo de administración y el director general certifican que este informe semestral ofrece una fiel imagen de conjunto sobre la empresa matriz y acerca de las operaciones, la posición y los resultados del grupo empresarial, proporcionando una descripción de los riesgos y los factores de incertidumbre más significativos a los que se enfrentan la sociedad individual y las empresas que conforman el Grupo.

### Estocolmo, 16 de julio de 2021

Jörgen Cederholm, presidente del Consejo de Administración

Jimmie Hall, consejero

Sten Andersen, consejero

Andreas Bonnier, consejero

Marcus Johansson Prakt, director general



Bungalows/villas en el Boho Club.

## LISTA DE LOS 10 ACCIONISTAS PRINCIPALES A 30 DE JUNIO DE 2021

N.º	Accionista	Acciones ordinarias	Acciones preferentes	Capital	Votos
1	Egonomics AB	10.043.340	-	17,16 %	19,16 %
2	Fastighets Aktiebolag Bränneröd	6.976.388	-	11,92 %	13,31 %
3	House of K Holding Limited	6.406.886	-	10,95 %	12,22 %
4	LMK (empresas y fundación)	4.575.000	1.580.000	10,52 %	9,03 %
5	Rocet AB	4.141.200	-	7,08 %	7,90 %
6	SIX SIS AG	3.362.350	-	5,75 %	6,41 %
7	Bernt Lundberg Fastigheter Lund AB	2.167.228	-	3,70 %	4,13 %
8	Bosmac Invest AB	1.470.000	-	2,51 %	3,82 %
9	Leif Edlund	1.333.334	66.666	2,39 %	2,56 %
10	Jörns Bullmarknad AB	1.252.000	-	2,14 %	2,39 %
	<b>Otros</b>	<b>11.360.128</b>	<b>5.123.202</b>	<b>25,88 %</b>	<b>19,07 %</b>
	<b>Total</b>	<b>51.754.520</b>	<b>6.769.868</b>	<b>100,00 %</b>	<b>100,00 %</b>

# INFORMACIÓN FINANCIERA

Espacios abiertos con vistas espectaculares en el Boho Club



**QUAR  
TIERS**

PROPERTIES

# RESUMEN DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA

Importes en miles de coronas suecas	01/04/2021 30/06/2021	01/04/2020 30/06/2020	01/01/2021 30/06/2021	01/01/2020 30/06/2020	01/01/2020 31/12/2020
Venta de inmuebles	9.510	0	15.967	16.659	23.157
Ingresos procedentes de la actividad de gestión	15.995	2.492	20.151	11.477	32.643
<b>Total volumen neto de negocio</b>	<b>25.505</b>	<b>2.492</b>	<b>36.118</b>	<b>28.136</b>	<b>55.800</b>
Costes de inmuebles vendidos	-10.960	-330	-18.085	-16.920	-23.737
Costes operativos	-17.293	-14.802	-27.525	-33.824	-69.729
<b>Administración central</b>	<b>-2.937</b>	<b>-2.207</b>	<b>-4.840</b>	<b>-3.147</b>	<b>-12.215</b>
Total costes de explotación	-31.190	-17.339	-50.450	-53.891	-105.681
Resultado de explotación	-5.685	-14.847	-14.332	-25.755	-49.881
de ello, resultado de explotación antes de amortizaciones	-2.480	-10.380	-7.775	-18.139	-34.189
Otros ingresos y costes de explotación	-4.517	2.513	-4.377	2.513	1.214
Resultado de asientos financieros	-7.287	-3.240	-15.076	-6.034	-21.823
Resultado antes de impuestos	-17.489	-15.574	-33.785	-29.275	-70.490
Impuesto de sociedades	1.262	0	1.990	2.142	2.886
<b>RESULTADO DEL PERÍODO</b>	<b>-16.227</b>	<b>-15.574</b>	<b>-31.795</b>	<b>-27.133</b>	<b>-67.604</b>
<b>Atribuible a:</b>					
Accionistas de la sociedad individual	-16.227	-15.574	-31.795	-23.749	-64.220
Carteras sin influencia dominante	0	-210	0	-3.384	-3.384
	-16.227	-15.784	-31.795	-27.133	-67.604
Resultado por acción ordinaria antes de la ampliación de capital (SEK)	-0,31	-0,32	-0,61	-0,49	-1,44

## ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADO GLOBAL

Importes en miles de coronas suecas	01/04/2021 30/06/2021	01/04/2020 30/06/2020	01/01/2021 30/06/2021	01/01/2020 30/06/2020	01/01/2020 31/12/2020
<b>Resultado del período</b>	<b>-16.227</b>	<b>-15.784</b>	<b>-31.795</b>	<b>-27.133</b>	<b>-67.604</b>
Otros, resultado global	0	0	0	0	0
Asientos reasignados o reasignables al resultado del ejercicio	0	0	0	0	0
Diferencias de conversión en relación con las operaciones en el extranjero	-2.598	798	-1.888	1.625	-13.459
<b>Resultado global del ejercicio</b>	<b>-18.826</b>	<b>-14.986</b>	<b>-33.683</b>	<b>-25.508</b>	<b>-81.063</b>
<b>Atribuible a:</b>					
Accionistas de la sociedad individual	-18.826	-14.986	-33.683	-22.124	-77.679
Carteras sin influencia dominante	0	0	0	-3.384	-3.384
	-18.826	-14.986	-33.683	-25.508	-81.063

# RESUMEN DEL BALANCE FINANCIERO CONSOLIDADO

Importes en miles de coronas suecas	30/06/2021	30/06/2020	31/12/2020
<b>ACTIVO</b>			
Inmuebles en explotación	431.870	519.695	446.724
Activo con derecho de uso, enseres, herramientas e instalaciones	14.764	17.994	15.577
Inmuebles de proyecto	144.133	113.392	147.187
Los activos financieros se contabilizan con su valor razonable	37	12	37
Activo circulante	19.115	24.795	27.253
Fondos líquidos	17.388	2.162	16.959
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>627.308</b>	<b>678.050</b>	<b>653.737</b>
<b>CAPITAL PROPIO Y PASIVO</b>			
Capital propio atribuible a los accionistas de la sociedad individual	248.078	338.068	281.761
Capital propio atribuible a carteras sin influencia dominante	0	-4.490	0
Deuda tributaria diferida	39.234	43.541	41.002
Deudas sujetas a intereses	316.569	276.287	314.736
Otras deudas a largo plazo	0	0	0
Deudas con proveedores	4.727	7.012	4.601
Otras deudas	13.197	17.373	10.658
Costes acumulados e ingresos pagados por adelantado	5.503	259	980
<b>TOTAL CAPITAL PROPIO Y PASIVO</b>	<b>627.308</b>	<b>678.050</b>	<b>653.737</b>

## ESTADO CONSOLIDADO DE CAMBIOS EN EL CAPITAL PROPIO

Importes en miles de coronas suecas	Capital propio atribuible a		
	Propietarios de la sociedad individual	Carteras sin influencia dominante	Total capital propio
<b>Balance al inicio (a 01/01/2020)</b>	<b>335.818</b>	<b>-1.106</b>	<b>334.712</b>
Resultado del período	-64.220	-3.384	-67.604
Diferencias de conversión	-14.211	0	-14.211
Nuevas emisiones	25.043	0	25.043
Transacciones con accionistas minoritarios	0	4.490	4.490
Dividendos, acciones preferentes	-669	0	-669
<b>Balance al cierre (a 31/12/2020)</b>	<b>281.761</b>	<b>0</b>	<b>281.761</b>
<b>Balance al inicio (a 01/01/2021)</b>	<b>281.761</b>	<b>0</b>	<b>281.761</b>
Resultado del período	-31.795	0	-31.795
Diferencias de conversión	-1.888	0	-1.888
<b>Balance al cierre (a 30/06/2021)</b>	<b>248.078</b>	<b>0</b>	<b>248.078</b>

# ESTADO CONSOLIDADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

<b>Importes en miles de coronas suecas</b>	<b>01/04/2021 30/06/2021</b>	<b>01/04/2020 30/06/2020</b>	<b>01/01/2021 30/06/2021</b>	<b>01/01/2020 30/06/2020</b>	<b>01/01/2020 31/12/2020</b>
<b>Flujo de efectivo de operaciones ordinarias</b>					
Resultado de explotación	-5.794	-12.333	-14.332	-23.241	-48.667
De ello, resultado de venta de propiedades	1.450	330	2.118	261	580
De ello, atribuible a accionistas minoritarios	0	6.558	0	3.384	-3.384
Amortizaciones y depreciaciones	3.205	4.467	6.557	7.616	18.691
Participación en resultado, empresas asociadas	101	812	0	812	284
Otros asientos sin incidencia sobre el flujo de efectivo	0	-2.513	0	-2.513	-1.498
Ingresos por intereses y asientos de resultado similares	74	196	144	333	159
Intereses pagados (asociados a actividades de financiación)	-1.526	-1.661	-2.304	-6.367	-14.495
<b>Flujo de efectivo de operaciones ordinarias antes de la modificación del capital de explotación</b>	<b>-2.490</b>	<b>-4.144</b>	<b>-7.817</b>	<b>-19.715</b>	<b>-48.330</b>
<b>Modificación del capital de explotación</b>					
Inversiones en inmuebles de proyecto	0	-1.297	-1.037	-1.587	-5.748
Modificación de otras existencias	0	1.566		783	165
Modificación de cobrables de explotación y pasivo	10.308	-4.646	8.937	-8.011	-8.132
<b>Total modificación de capital de explotación</b>	<b>10.308</b>	<b>-4.377</b>	<b>7.900</b>	<b>-8.815</b>	<b>-13.715</b>
<b>Flujo de efectivo de operaciones ordinarias</b>	<b>7.818</b>	<b>-8.521</b>	<b>83</b>	<b>-28.530</b>	<b>-62.045</b>
<b>Flujo de efectivo de actividades de inversión</b>					
Venta de inmuebles en explotación	8.325	7	14.525	14.992	20.992
Disminución de inversiones financieras a largo plazo					5
Adquisición e inversiones en inmuebles en explotación	-618	-4.158	-1.156	-5.186	-8.683
Inversiones en instalaciones y enseres	0	-630	0	-2.558	-3.904
<b>Flujo de efectivo de actividades de inversión</b>	<b>7.707</b>	<b>-4.781</b>	<b>13.369</b>	<b>7.248</b>	<b>8.410</b>
<b>Flujo de efectivo de actividades de financiación</b>					
Nuevas emisiones	0	0	0	25.043	25.043
Préstamos suscritos	0	0	0	12.078	185.620
Reembolso de préstamos	-5.838	12.246	-13.157	-15.724	-134.448
<b>Otros costes de financiación capitalizados</b>	<b>0</b>	<b>0</b>			<b>-8.111</b>
Dividendos desembolsados, accionistas preferentes	0	-3.084		-4.830	-4.830
<b>Flujo de efectivo de actividades de financiación</b>	<b>-5.838</b>	<b>9.162</b>	<b>-13.157</b>	<b>16.567</b>	<b>63.274</b>
Flujo de efectivo del período	9.687	-4.140	295	-4.715	9.639
<b>Fondos líquidos al inicio del período</b>	<b>7.567</b>	<b>6.915</b>	<b>16.959</b>	<b>6.874</b>	<b>6.874</b>
Diferencias cambiarias en fondos líquidos	134	-613	134	3	446
<b>Fondos líquidos al final del período</b>	<b>17.388</b>	<b>2162</b>	<b>17.388</b>	<b>2.162</b>	<b>16.959</b>

# RESUMEN CONTABLE DE LA SOCIEDAD INDIVIDUAL

<b>Cuenta de pérdidas y ganancias (importes en miles de coronas suecas)</b>	<b>01/04/2021 30/06/2021</b>	<b>01/04/2020 30/06/2020</b>	<b>01/01/2021 30/06/2021</b>	<b>01/01/2020 30/06/2020</b>	<b>01/01/2020 31/12/2020</b>
Ingresos de explotación	381	1.181	764	1.700	10.944
Costes de explotación	-1.542	-1.718	-2.074	-3.102	-17.185
Resultado de explotación	-1.161	-537	-1.310	-1.402	-6.241
Resultado de asientos financieros	2.384	723	-1.067	1.488	844
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>-1.223</b>	<b>186</b>	<b>-2.376</b>	<b>86</b>	<b>-5.397</b>
<b>Resultado del período</b>	<b>-1.223</b>	<b>186</b>	<b>-2.376</b>	<b>86</b>	<b>-5.397</b>

## Comentarios sobre la cuenta de pérdidas y ganancias

El informe relativo al resultado global de la sociedad individual se corresponde con el resultado del período. La sociedad individual se dedica principalmente a la administración de sus inversiones en filiales y a actividades de financiación. Los ingresos de explotación se refieren predominantemente a la facturación de servicios prestados a las filiales y, en menor medida, a la facturación de servicios prestados a empresas externas.

<b>Balance financiero (Importes en miles de coronas suecas)</b>	<b>30/06/2021</b>	<b>30/06/2020</b>	<b>31/12/2020</b>
<b>ACTIVO</b>			
Activo tangible	0	601	49
Participaciones en empresas del Grupo	281.600	248.722	281.600
Cuentas por cobrar a largo plazo en empresas del Grupo	187.208	47.414	171.226
Otras cuentas por cobrar e inversiones a largo plazo	37	200	900
Activo circulante	752	7.909	4.269
Fondos líquidos	797	365	1.759
<b>Total activo</b>	<b>470.394</b>	<b>305.211</b>	<b>459.803</b>
<b>CAPITAL PROPIO Y PASIVO</b>			
Capital propio	273.968	281.829	276.345
Deudas a largo plazo	194.812	16.457	181.996
Deudas a corto plazo	1.614	6.925	1.428
<b>Total capital propio y pasivo</b>	<b>470.394</b>	<b>305.211</b>	<b>459.803</b>

# NOTAS ACLARATORIAS

<b>DEUDAS SUJETAS A INTERESES</b>	<b>30/06/2021</b>	<b>30/06/2020</b>	<b>31/12/2020</b>
<i>A largo plazo</i>			
Préstamos inmobiliarios	98.736	143.786	106.423
Deudas por arrendamiento	1.983	3.193	2.061
Deudas, precio de compraventa		0	0
Préstamos de inversión	188.977	98.095	180.482
Costes de financiación capitalizados	-4.054	0	-5.407
<b>Total deudas a largo plazo sujetas a intereses</b>	<b>285.642</b>	<b>245.074</b>	<b>283.559</b>
<i>A corto plazo</i>			
Préstamos inmobiliarios	11.706	16.812	10.959
Deudas por arrendamiento	1.117	1.878	2.315
Deudas sujetas a intereses, precio de compraventa		4.384	0
Préstamos de inversión	20.809	8.139	20.608
Costes de financiación capitalizados	-2.705	0	-2.705
<b>Total deudas a corto plazo sujetas a intereses</b>	<b>30.927</b>	<b>31.213</b>	<b>31.177</b>
<b>Total deudas sujetas a intereses</b>	<b>316.569</b>	<b>276.287</b>	<b>314.736</b>





# QUARTIERS TIERS

P R O P E R T I E S

## CONTACTO

**Sociedad - Quartiers Properties AB (soc. cotizada)**

Strandvägen 7A, SE-114 56 Estocolmo (Suecia)

Correo electrónico: [info@quartiersproperties.se](mailto:info@quartiersproperties.se)

Sitio web: [www.quartiersproperties.se](http://www.quartiersproperties.se)