



QUAR TIERS

P R O P E R T I E S

**INFORME INTERMEDIO
ENERO-SEPTIEMBRE
2021**

Quartiers Properties AB (soc. cotizada)
Strandvägen 7A, 114 56 Estocolmo (Suecia)
info@quartiersproperties.se
www.quartiersproperties.se

JULIO-SEPTIEMBRE 2021: FLUJO DE EFECTIVO OPERATIVO RÉCORD EN EL TRIMESTRE

- El volumen neto de negocios del tercer trimestre ascendió a la cifra récord de 70.574 (17.533) miles SEK. En comparación, el volumen de negocios de todo el ejercicio 2020 se situó en 55.800 miles SEK. Las ventas también han sido significativamente más altas que en el segundo trimestre de 2021, cuando alcanzaron 25.505 miles SEK.
- El flujo de efectivo procedente de las operaciones ordinarias, incluida la venta de viviendas, ascendió a 32.680 (-10.654) miles SEK, la cifra más alta jamás registrada en un trimestre en la historia de la empresa, lo cual demuestra que vuelve a haber demanda de nuestros productos y, además, constituye un importante punto de inflexión que indica que la compañía, a pesar de la pandemia, ha dado el paso de entrar en un flujo de efectivo positivo.
- Los ingresos de la actividad de gestión, en los que se incluyen el Boho Club y el alquiler de apartamentos en Benahavís, ascendieron a 28.479 (14.513) miles SEK, lo que supone un aumento de 13.966 miles SEK o del 96 % en comparación con el tercer trimestre de 2020. El resultado de explotación de la actividad de gestión antes de amortizaciones alcanzó los 5.720 miles SEK, lo cual equivale a un margen de explotación del 20 %.
- Los ingresos procedentes de la venta de inmuebles se situaron en 42.095 (3.020) miles SEK durante el período, correspondiendo principalmente a los apartamentos del apartahotel de la empresa en Benahavís, pero también a una de las parcelas del proyecto Los Flamingos.
- El resultado de explotación antes de amortizaciones y modificaciones de valor (EBITDA) ascendió a 1.837 (-3.844) miles SEK. Debido a las modificaciones de valor realizadas anteriormente en los apartamentos finalizados de la sociedad que están en venta, ya se ha contabilizado parte del beneficio de los apartamentos vendidos. Esto explica la diferencia de 30.843 miles SEK entre el EBITDA y el fuerte flujo de efectivo relativo a las operaciones ordinarias generado por la empresa durante el trimestre. El flujo de efectivo corresponde a las operaciones, aunque no se refleje en el resultado.
- El resultado después de impuestos fue de -12.837 (-16.648) miles SEK. El resultado se ha visto afectado negativamente por una provisión para el importe de compra adicional de 8.147 miles SEK relativo a la adquisición del Centro Forestal Sueco. Véanse también los hechos relevantes tras la fecha de cierre de balance.
- El flujo de efectivo de las actividades de financiación ascendió a -1.275 (47.501) miles SEK, de los cuales el flujo de efectivo procedente de nuevas emisiones correspondió a 11.121 (0) miles SEK. El flujo de efectivo total del período se situó en 28.025 (34.015) miles SEK.
- El resultado por acción del período ascendió a -0,25 (-0,32) SEK.

ENERO-SEPTIEMBRE 2021

- El volumen neto de negocios ascendió a 106.692 (45.669) miles SEK.
- Los ingresos de la actividad de gestión, en los que se incluyen el Boho Club y el negocio de alquiler de apartamentos de la empresa, alcanzaron 48.630 (25.990) miles SEK.
- Los ingresos procedentes de la venta de inmuebles se situaron en 58.062 (19.679) miles SEK durante el período.
- El resultado de explotación antes de amortizaciones (EBITDA) ascendió a -5.938 (-21.983) miles SEK.
- El resultado después de impuestos fue de -44.631 (-43.781) miles SEK.
- El resultado por acción del período ascendió a -0,86 (-0,85) SEK.
- Durante el período, se vendieron un total de quince apartamentos en el apartahotel de la sociedad en Benahavís, diez de ellos en el tercer trimestre. El resultado consignado después de impuestos ascendió a 2.578 miles SEK. En ejercicios anteriores, en los beneficios después de impuestos se incluían 18.738 miles SEK como incremento de valoración de los activos después de impuestos. El margen de beneficio medio antes de impuestos se situó en el 76 %. El resultado consignado incluye comisiones de venta y gastos administrativos derivados de las ventas por importe de -2.939 miles SEK, así como devoluciones de IVA (gasto) por valor de -1.381 miles SEK. El aumento de la demanda ha permitido realizar ventas al final del período por un valor superior al de principios de año. Durante el período, también se ha vendido una de las dos parcelas de Los Flamingos, con un beneficio contable de 341 miles SEK.
- El capital propio consignado a 30 de septiembre de 2021 ascendió a 250.489 (323.181) miles SEK.
- A 30 de septiembre de 2021, el valor patrimonial alcanzó 292.002 (350.279) miles SEK, lo cual equivale a 5,33 (6,77) 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 (10.528 miles SEK).

HECHOS RELEVANTES DURANTE EL TERCER TRIMESTRE

- En agosto se realizó una nueva emisión de acciones mediante el ejercicio de las opciones de compra pendientes de la serie TO3. El porcentaje de ejecución fue del 92 %, lo cual aportó a la sociedad aproximadamente 11,1 millones SEK.
- En septiembre, Álvaro Fernández Martín asumió el cargo de nuevo director general del Boho Club.

HECHOS TRAS LA FINALIZACIÓN DEL PERÍODO

- El 22 de octubre, el Instituto de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Estocolmo dictó un laudo en la controversia entre la empresa y la fundación Stiftelsen Centralfonden för anställda inom skogsbruket och skogsindustrin en relación con el pago del importe de compra pendiente correspondiente al inmueble Centro Forestal Sueco (del que forma parte el Boho Club). Conforme al laudo, Quartiers debe abonar el importe de compra pendiente por el Centro Forestal Sueco, que asciende a 1.350 miles EUR. Este pago estaba condicionado a la adopción de un nuevo plan urbanístico, condición que la empresa considera que no se ha cumplido. Incluyendo los intereses y las costas del procedimiento arbitral, el coste total asciende aproximadamente a 15.155 miles SEK, de los cuales 6.858 miles SEK se habían provisionado previamente. A 30 de septiembre, se ha provisionado la totalidad del importe, lo que afecta al resultado del período en -8.297 miles SEK. Quartiers ha analizado el laudo y considera que se han cometido graves errores en la interpretación del contrato tomando como base la redacción del laudo y del contrato. Por ello, Quartiers utilizará los medios legales disponibles para este tipo de situaciones e intentará que se modifique o se anule el laudo.
- Villa Amapura se ha vendido y los nuevos compradores han tomado posesión de la misma.

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.

En el tercer trimestre se ha observado una clara recuperación. Tanto las actividades de gestión y arrendamiento de la empresa como sus ventas de activos residenciales han generado un récord de ventas. Por lo tanto, se ha dado un paso importante que ha hecho que la empresa tenga un flujo de efectivo positivo.

Las fuertes ventas del Boho Club, que continuaron en octubre con una ocupación especialmente alta en el hotel Boho Club y con una estrategia de precios que ha seguido teniendo éxito, con precios medios más elevados que los previstos anteriormente, han sentado las bases para seguir desarrollando el Boho Club como concepto de hotel y restaurante que se podría expandir a otros destinos.



RESUMEN DE CIFRAS DEL GRUPO

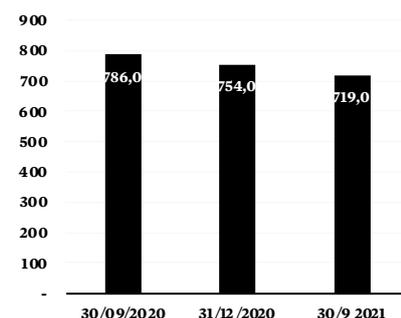
RESUMEN DE LAS CIFRAS CLAVE

En el tercer trimestre se registró un récord de ventas, a pesar de que la pandemia ha seguido repercutiendo en la actividad. El flujo de efectivo de las operaciones de gestión y de las ventas de activos residenciales fue positivo, de modo que ahora la empresa ha entrado en una fase de flujo de efectivo positivo, después de haber estado previamente en una fase de inversión y desarrollo sin ingresos relevantes, que se vio seguida por la gestión de la crisis en el marco de la pandemia del coronavirus. La diferencia entre el EBITDA y el flujo de efectivo operativo se explica principalmente porque los incrementos de valor de la cartera de inmuebles de la empresa se habían registrado anteriormente con su valor de mercado en el balance financiero y en la cuenta de pérdidas y ganancias. Por lo tanto, las ventas realizadas ahora en torno al valor de mercado no pueden, a efectos contables, tener un impacto positivo en el resultado por segunda vez. La capitalización bursátil disminuyó un 15 % durante el trimestre, hasta situarse en 4,15 SEK por acción, lo que equivale a un descuento del 22 % sobre el valor neto. Cabe señalar que el posible valor del Boho Club como empresa de gestión independiente no se ha incluido en el valor patrimonial de 5,33 SEK por acción.

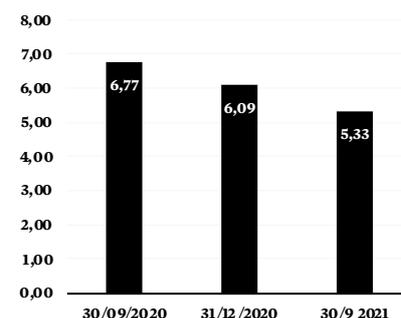


El Boho Club invitó a seis de los chefs Michelin de Andalucía a un evento en el que prepararon juntos una cena de gala dirigida por el jefe de cocina del Boho Club, Diego Del Río (en el centro).

VALOR ACTIVOS INMOBILIARIOS (MILLONES SEK)



VALOR PATRIMONIAL POR ACCIÓN ORDINARIA (SEK)



Cifras clave (miles SEK)	30/09/2021 (T3 2021)	30/09/2020 (T3 2020)	30/09/2021 (9 meses)	30/09/2020 (9 meses)	31/12/2020 (año completo)
Ingresos procedentes de ventas	70.574	17.533	106.692	45.669	55.800
Resultado de explotación EBITDA	1.837	-3.844	-5.938	-21.983	-31.189
Flujo de efectivo de operaciones y ventas inm.*	32.680	-10.654	47.288	-24.002	-41.053
Valor activos inmobiliarios**	718.962	785.670	718.962	785.670	754.008
Deudas sujetas a intereses	308.137	327.294	308.137	327.294	314.736
Volumen de los préstamos (LTV)	37,39 %	37,10 %	37,39 %	37,10 %	39,64 %
Solvencia, valor registrado	40 %	46 %	40 %	46 %	43 %
Solvencia, valor de mercado inmuebles	69 %	67 %	69 %	67 %	67 %
Cantidad de empleados (grupo de empresas)	94	88	94	88	68
Valor patrimonial por acción ordinaria***	5,33	6,77	5,33	6,77	6,09
Capital propio por acción	4,57	6,24	4,57	6,24	5,44
Cotización bursátil por acción ordinaria	4,15	4,26	4,15	4,26	9,50
Capitalización bursátil, acciones ordinarias	227.357	220.474	227.357	220.474	491.668

* Flujo de efectivo de operaciones ordinarias más flujo de efectivo de la venta de inmuebles en explotación.

** 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

Este ha sido un trimestre importante para nosotros, en el que hemos dado un gran paso que nos aleja del impacto de la pandemia, que se ha cernido sobre nuestro negocio desde que tuvimos que cerrarlo todo debido al confinamiento decretado en marzo de 2020. El flujo de efectivo ha mejorado considerablemente durante el trimestre y se espera que continúe en esta senda si no sufrimos una nueva ola grave de la pandemia. Así pues, la demanda se ha recuperado y se empiezan a reflejar en la región los efectos positivos de la intensa digitalización que se ha derivado de la pandemia. A muchos nos ha sorprendido el número de personas que se encuentran actualmente en la región de Marbella; el interés por pasar las vacaciones y residir aquí probablemente nunca haya sido mayor.

El verano —y hasta el momento también el otoño— ha demostrado la fortaleza de la marca y del concepto Boho Club, que se creó como parte del reacondicionamiento del Centro Forestal Sueco, un inmueble situado en la Milla de Oro marbellí que adquirimos en 2017. Tanto los precios medios como el grado de ocupación del hotel han superado cualquier cifra que pudiéramos imaginarnos y demuestran que nos encontramos en el buen camino para desarrollar un concepto hotelero de primera categoría. Durante el trimestre contratamos a un nuevo director general para el Boho Club, Álvaro. Aprovecharemos su experiencia y conocimientos para perfeccionar los detalles, de modo que podamos elevar el concepto a la máxima categoría mundial y prepararlo para una posible expansión a otros destinos. No hay que subestimar el valor que tiene para una empresa inmobiliaria del sector hotelero y turístico el hecho de contar con conocimientos de gestión internos, los cuales nos resultarán valiosos para futuros negocios, tanto si actuamos únicamente como propietarios de los inmuebles como si también los explotamos. El reacondicionamiento que hemos llevado a cabo no solo ha creado valor en el inmueble específico donde se ubica hoy el Boho Club, sino también en la marca y en los alrededores de 17.500 metros cuadrados de terreno restantes que poseemos justo al lado del Boho Club y que se incluyen en nuestro plan de desarrollo para futuros proyectos.

Cuando llegue el momento de la expansión, dispondremos de conocimientos de gestión internos y de una marca, lo cual nos permitirá invertir el proceso de análisis a la hora de buscar propiedades para la expansión. En lugar de encontrar un inmueble y crear un proyecto de reacondicionamiento, podremos centrarnos en la búsqueda de propiedades en las que podamos establecer rápida y eficazmente el Boho Club y, por lo tanto, también reacondicionar el inmueble. De este modo se crearán oportunidades que antes no teníamos.

En el contexto de un mercado hotelero y de venta de activos residenciales más fuerte, también se reactivará el mercado de capitales español, lo cual es importante para nosotros cuando necesitemos pedir préstamos. Actualmente trabajamos tanto

con bancos como con fondos de bajo interés con el fin de reestructurar el balance financiero en el primer semestre de 2022, lo que se traducirá en una reducción de los costes de los préstamos.

Me gustaría terminar mencionando el fantástico trabajo que ha realizado nuestro equipo de ventas, formado por vendedores, recepcionistas, gestores de proyectos y administradores de propiedades, en la venta de nuestros proyectos residenciales. Contamos con un pequeño equipo bien cohesionado que gestiona nuestras ventas, presta apoyo al comprador y realiza el seguimiento para garantizar una experiencia segura para cualquier persona que adquiera una vivienda de Quartiers. Durante el trimestre hemos cosechado un gran éxito que se refleja en la venta de diez apartamentos y una parcela, que en conjunto han aportado un efectivo neto después de amortizaciones de 38,7 millones SEK. La continuación de las ventas de Hacienda Collection y la comercialización del proyecto Ocean View seguirán generando liquidez, la cual pretendemos destinar a la reestructuración de nuestros préstamos y a la expansión del negocio.

Crucemos los dedos para que no haya una nueva ola grave de coronavirus y podamos volver a la normalidad, aunque con una calidad de vida aún mayor para muchos, cuando el tiempo de desplazamiento al trabajo pueda cambiarse por tiempo con los amigos y la familia. Se espera que la tendencia a la digitalización, que he mencionado en múltiples ocasiones, contribuya exponencialmente a acelerar esta transformación, y todo indica que Marbella y sus alrededores son uno de los mercados mejor posicionados de Europa para sacar partido a este cambio estructural de la sociedad.



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 tercer trimestre se caracterizó por una clara recuperación de la crisis del coronavirus, con un aumento de las ventas y un flujo de efectivo operativo récord que estabilizó la situación financiera de la empresa y la hizo entrar en un flujo de efectivo positivo.

La región de Marbella sigue creciendo en popularidad. Las tendencias que se observan en lo que llevamos del cuarto trimestre sugieren un grado de actividad mayor que nunca en la región. Esto se refleja en la demanda de viviendas, así como en la ocupación y las ventas de los hoteles y restaurantes de la región.



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. En el tercer trimestre, la actividad generó una facturación de 21,4 millones SEK. El EBITDA del proyecto en el tercer trimestre se situó en 1,8 millones SEK.

Se está elaborando un nuevo plan urbanístico que previsiblemente multiplicará la superficie edificable de la propiedad, lo cual permitirá su ulterior desarrollo. Está prevista una primera aprobación inicial del nuevo plan para el primer semestre de 2022.



VILLA VENDIDA EN NUEVA ANDALUCÍA

Esta villa de lujo situada en la exclusiva Nueva Andalucía se reservó abonando una señal del 10 % durante el trimestre. Se encargó de la comercialización el propio equipo de ventas de Quartiers y el nivel de precios fue el esperado. La toma de posesión tuvo lugar en el cuarto trimestre de 2021.



OCEAN VIEW BY QUARTIERS

Un proyecto en Benahavís con licencia de obra de unos 10.000 m² para el desarrollo de 60 nuevos apartamentos. La zona en la que se encuentra el proyecto sigue consolidándose con dos nuevos proyectos de villas de lujo en las inmediaciones, así como con un nuevo campo de golf muy cercano. Esto, junto con un mercado más robusto tras la pandemia, significa que el proyecto se reanudará en breve.



HACIENDA COLLECTION BY QUARTIERS

Apartamentos en venta en Hacienda Collection, una urbanización cerrada ubicada a los pies de Sierra de Las Nieves. En el tercer trimestre se vendieron diez apartamentos. El número de visitas durante este período estuvo en línea con las expectativas, con menos visitas en agosto debido al calor y un aumento gradual en septiembre que se prolongó en octubre.

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

Correo electrónico: sales@quartiersproperties.com

Teléfono: +34 633094628

Sitio web: www.haciendacollection.es



CENTRO FORESTAL SUECO

Este inmueble de 13.730 m² 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.



PARCELA DE VILLA EN LOS FLAMINGOS

Durante el trimestre se tomó posesión de una de las parcelas. El solar restante, de 1.360 m², está situado en una zona tranquila, segura y consolidada, que disfruta de vistas al mar y a campos de golf. Ya se han realizado los trabajos preparatorios para la obtención de la licencia de obras y la construcción de la villa puede comenzar de inmediato.

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

Correo electrónico: sales@quartiersproperties.com

Teléfono: +34 633 094 628



QUARTIERS MARBELLA APARTMENTS

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

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

Sitio web: 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.

RESULTADO JULIO-SEPTIEMBRE

El volumen neto de negocios registró un incremento de 17.533 miles SEK en el mismo período de 2020 a 70.574 miles SEK en el tercer trimestre de 2021, de los cuales las ventas de inmuebles ascendieron a 42.095 (3.020) miles SEK.

La actividad de gestión incrementó sus ingresos de 14.513 a 28.479 miles SEK. El Boho Club aumentó sus ingresos de 10.548 a 21.395 miles SEK.

Durante el trimestre, se firmó la venta de diez apartamentos en el proyecto de la empresa en Benahavís.

En el tercer trimestre, la empresa registró un resultado de explotación positivo antes de amortizaciones de 1.837 (-3.844) miles SEK. El resultado de explotación de la actividad de gestión antes de amortizaciones (EBITDA) alcanzó los 5.720 miles SEK, lo cual equivale a un margen de explotación del 20 %.

FLUJO DE EFECTIVO Y SITUACIÓN FINANCIERA

La solvencia ascendió al cierre del período al 40 % (46 %). Las deudas sujetas a intereses del Grupo alcanzaron los 308.137 (327.294) miles SEK. Las deudas sujetas a intereses se contabilizan con deducción de costes de financiación capitalizados por valor de 6.083 (0) miles SEK. El volumen de préstamos en relación con el valor de los activos es del 37 % (37 %). A 30 de septiembre, los fondos líquidos del Grupo se situaron en 45.401 (35.840) miles SEK.

El flujo de efectivo de las operaciones ordinarias durante el tercer trimestre se situó en 7.349 (-13.203) miles SEK. El flujo de efectivo de las actividades de inversión alcanzó 21.951 (-283) miles SEK. El flujo de efectivo de las actividades de financiación ascendió a -1.275 (47.501) miles SEK. No se han distribuido dividendos sobre las acciones preferentes.

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 3.062 (2.544) miles SEK en el tercer trimestre. Las inversiones se refieren principalmente al proyecto Boho Club.

Los inmuebles de proyecto incluyen proyectos de desarrollo inmobiliario en curso y 14 apartamentos en venta.

Durante este período, las inversiones en inmuebles de proyecto ascendieron a 2.624 miles SEK.

ACCIONES

Quartiers Properties cuenta con dos tipos de acciones en circulación: ordinarias y preferentes. Las acciones ordinarias y preferentes de Quartiers Properties se negocian 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 septiembre de 2021 en 227 millones SEK, basado en una cotización de cierre de la acción de 4,15 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 septiembre de 2021, los dividendos acumulados no desembolsados (importe pendiente) ascendían a 10.528 miles SEK, incluido el devengo de intereses a un tipo del 12 % anual sobre el importe no abonado.

OPCIONES DE COMPRA

Durante el período vencieron las opciones de compra de la serie 3. De un total de 3.291.624 opciones de compra de la serie 3, se ejercieron 3.030.183 para suscribir nuevas acciones, lo que aumentó el número de acciones ordinarias en circulación de 51.754.520 a 54.784.703 y aportó a la empresa fondos líquidos por valor de unos 11,1 millones SEK. El precio de suscripción para ejecutar las opciones de compra de la serie 3 ascendió a 3,67 SEK.

A 30 de septiembre se habían emitido 3.291.624 opciones de compra de la serie 4 (2020/2022). Cada opción de compra otorga derecho a la suscripción de una acción ordinaria de nueva emisión de la sociedad. Las opciones de compra se pueden ejercer para suscribir acciones ordinarias durante el período comprendido entre el 17 y el 31 de marzo de 2022. 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 15 de marzo de 2022 (no incluido); y (ii) 3,50 SEK.

SOCIEDAD INDIVIDUAL

El volumen neto de negocios de la sociedad individual en el período de julio a septiembre ascendió a 379 (928) miles SEK. El resultado tras asientos financieros fue de -7238 (-8.674) miles SEK. Los pasivos netos financieros de la sociedad individual fueron de 184.705 (179.666) miles SEK. El capital propio alcanzó los 282.530 (273.152) miles SEK.

COMENTARIOS ACERCA DEL PERÍODO

HECHOS RELEVANTES DURANTE EL PERÍODO

- En agosto se realizó una nueva emisión de acciones mediante el ejercicio de las opciones de compra pendientes de la serie TO3. El porcentaje de ejecución fue del 92 %, lo cual aportó a la sociedad aproximadamente 11,1 millones SEK.
- En septiembre, Álvaro Fernández Martín asumió el cargo de nuevo director general del Boho Club.

OTROS HECHOS TRAS LA FINALIZACIÓN DEL PERÍODO

El 22 de octubre, el Instituto de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Estocolmo dictó un laudo en la controversia entre la empresa y la fundación Stiftelsen Centralfonden för anställda inom skogsbruket och skogsindustrin en relación con el pago del importe de compra pendiente correspondiente al inmueble Centro Forestal Sueco (del que forma parte el Boho Club). Conforme al laudo, Quartiers debe abonar el importe de compra pendiente por el Centro Forestal Sueco, que asciende a 1.350 miles EUR. Este pago estaba condicionado a la adopción de un nuevo plan urbanístico, condición que la empresa considera que no se ha cumplido. Incluyendo los intereses y las costas del procedimiento arbitral, el coste total asciende aproximadamente a 15.155 miles SEK, de los cuales

6.858 miles SEK se habían provisionado previamente. A 30 de septiembre, se ha provisionado la totalidad del importe, lo que afecta al resultado del período en -8.297 miles SEK. Quartiers ha analizado el laudo y considera que se han cometido graves errores en la interpretación del contrato tomando como base la redacción del laudo y del contrato. Por ello, Quartiers utilizará los medios legales disponibles para este tipo de situaciones e intentará que se modifique o se anule el laudo.

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 de cierre del ejercicio 2021: 25 de febrero de 2022
- Informe anual: 9 de abril de 2022
- Junta general de accionistas: 29 de abril de 2022

CERTIFICACIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y EL DIRECTOR GENERAL

El consejo de administración y el director general certifican que este informe trimestral 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, a 4 de noviembre de 2021

Jörgen Cederholm, presidente del Consejo de Administración
 Jimmie Hall, consejero
 Sten Andersen, consejero
 Andreas Bonnier, consejero
 Marcus Johansson Prakt, director general



Andrea y Diego, dos personas clave de la cocina del Boho Club, colaborando durante la cena de gala que reunió a los mejores chefs de Andalucía bajo un mismo techo en el Boho Club en septiembre de 2021.

LISTA DE LOS 10 ACCIONISTAS PRINCIPALES A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021

N.º	Accionista	Acciones ordinarias	Acciones preferentes	Capital	Votos
1	Economics AB	10.162.522	-	16,51 %	18,32 %
2	Fastighets Aktiebolag Bränneröd	7.086.758	-	11,51 %	12,78 %
3	House of K Holding Limited	6.401.252	-	10,40 %	11,54 %
4	LMK (empresas y fundación)	4.575.000	1.580.000	10,00 %	8,54 %
5	Rocet AB	4.365.066	-	7,09 %	7,87 %
6	SIX SIS AG	3.701.144	-	6,01 %	6,67 %
7	Bernt Lundberg Fastigheter Lund AB	2.423.728	-	3,94 %	4,37 %
8	Bosmac Invest AB	1.476.426	-	2,40 %	2,66 %
9	Leif Edlund	1.333.334	66.666	2,27 %	2,42 %
10	CS Client Omnibus ACC	1.343.778	10.000	2,20 %	2,42 %
	Otros	13.249.029	5.113.202	27,67 %	22,41 %
	Total	54.784.703	6.769.868	100,00 %	100,00 %

Fuente: Euroclear



RESUMEN DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA

Importes en miles de coronas suecas	01/07/2021 30/09/2021	01/07/2020 30/09/2020	01/01/2021 30/09/2021	01/01/2020 30/09/2020	01/01/2020 31/12/2020
Venta de inmuebles	42.095	3.020	58.062	19.679	23.157
Ingresos procedentes de la actividad de gestión	28.479	14.513	48.630	25.990	32.643
Total volumen neto de negocio	70.574	17.533	106.692	45.669	55.800
Costes de inmuebles vendidos	-43.304	-3.415	-61.389	-20.335	-23.737
Costes operativos	-25.679	-17.486	-53.204	-51.310	-69.729
Administración central	-2.674	-4.502	-7.514	-7.649	-12.215
Total costes de explotación	-71.657	-25.403	-122.107	-79.294	-105.681
Resultado de explotación	-1.083	-7.870	-15.415	-33.625	-49.881
de ello, resultado de explotación antes de amortizaciones	1.837	-3.844	-5.938	-21.983	-31.189
Otros ingresos y costes de explotación	-8.147	-378	-12.523	2.135	1.214
Resultado de asientos financieros	-7.863	-8.871	-22.939	-14.904	-21.823
Resultado antes de impuestos	-17.093	-17.119	-50.877	-46.394	-70.490
Impuesto de sociedades	4.256	471	6.246	2.613	2.886
RESULTADO DEL PERÍODO	-12.837	-16.648	-44.631	-43.781	-67.604
Atribuible a:					
Accionistas de la sociedad individual	-12.837	-16.649	-44.632	-40.398	-64.220
Carteras sin influencia dominante	0	1	0	-3.383	-3.384
	-12.837	-16.648	-44.632	-43.781	-67.604
Resultado por acción ordinaria antes de la ampliación de capital (SEK)	-0,25	-0,32	-0,86	-0,85	-1,44

ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADO GLOBAL

Importes en miles de coronas suecas	01/07/2021 30/09/2021	01/07/2020 30/09/2020	01/01/2021 30/09/2021	01/01/2020 30/09/2020	01/01/2020 31/12/2020
Resultado del período	-12.837	-16.648	-44.632	-43.781	-67.604
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	4.127	1.761	2.239	3.386	-13.459
Resultado global del ejercicio	-8.710	-14.887	-42.393	-40.395	-81.063
Atribuible a:					
Accionistas de la sociedad individual	-8.710	-14.887	-42.393	-37.011	-77.679
Carteras sin influencia dominante	0	0	0	-3.384	-3.384
	-8.710	-14.887	-42.393	-40.395	-81.063

RESUMEN DEL BALANCE FINANCIERO CONSOLIDADO

Importes en miles de coronas suecas	30/09/2021	30/09/2020	31/12/2020
ACTIVO			
Inmuebles en explotación	403.373	518.401	446.724
Activo con derecho de uso, enseres, herramientas e instalaciones	14.375	17.167	15.577
Inmuebles de proyecto	138.114	115.239	147.187
Los activos financieros se contabilizan con su valor razonable	37	13	37
Activo circulante	19.192	22.896	27.253
Fondos líquidos	45.401	35.840	16.959
TOTAL ACTIVO	620.492	709.556	653.737
CAPITAL PROPIO Y PASIVO			
Capital propio atribuible a los accionistas de la sociedad individual	250.489	323.181	281.761
Capital propio atribuible a carteras sin influencia dominante	0	0	0
Deuda tributaria diferida	35.209	43.375	41.002
Deudas sujetas a intereses	308.137	327.294	314.736
Otras deudas a largo plazo	0	0	0
Deudas con proveedores	3.790	4.449	4.601
Otras deudas	22.009	10.998	10.658
Costes acumulados e ingresos pagados por adelantado	858	259	979
TOTAL CAPITAL PROPIO Y PASIVO	620.492	709.556	653.737

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
Balance al inicio (a 01/01/2020)	335.818	-1.106	334.712
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
Balance al cierre (a 31/12/2020)	281.761	0	281.761
Balance al inicio (a 01/01/2021)	281.761	0	281.761
Resultado del período	-44.632	0	-44.632
Diferencias de conversión	2.239	0	2.239
Nuevas emisiones	11.121	0	11.121
Balance al cierre (a 30/09/2021)	250.489	0	250.489

ESTADO CONSOLIDADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Importes en miles de coronas suecas	01/07/2021 30/09/2021	01/07/2020 30/09/2020	01/01/2021 30/09/2021	01/01/2020 30/09/2020	01/01/2020 31/12/2020
Flujo de efectivo de operaciones ordinarias					
Resultado de explotación	-1.084	-8.220	-15.416	-31.461	-48.667
De ello, resultado de la venta de propiedades	1.209	395	3.327	656	580
De ello, atribuible a accionistas minoritarios	0	-1	0	3.383	-3.384
Amortizaciones y depreciaciones	2.921	4.026	9.478	11.642	18.691
Participación en resultado, empresas asociadas	0	-68	0	744	284
Otros asientos sin incidencia sobre el flujo de efectivo	-2.074	718	-2.074	-1.795	-1.498
Ingresos por intereses y asientos de resultado similares	1	32	145	365	159
Intereses pagados (asociados a actividades de financiación)	-3.247	-14.572	-5.551	-20.939	-14.495
Flujo de efectivo de operaciones ordinarias antes de la modificación del capital de explotación	-2.274	-17.690	-10.091	-37.405	-48.330
Modificación del capital de explotación					
Modificación de inmuebles de proyecto	15.942	-1.018	14.905	-2.605	-5.748
Modificación de otras existencias	0	0	0	783	165
Modificación de cobrables de explotación y pasivo	-6.319	5.505	2.618	-2.506	-8.132
Total modificación de capital de explotación	9.623	4.487	17.523	-4.328	-13.715
Flujo de efectivo de operaciones ordinarias	7.349	-13.203	7.432	-41.733	-62.045
Flujo de efectivo de actividades de inversión					
Venta de inmuebles en explotación	25.331	2.739	39.856	17.731	20.992
Disminución de inversiones financieras a largo plazo	0	0	0	0	5
Adquisición e inversiones en inmuebles en explotación	-3.062	-2.544	-4.218	-7.730	-8.683
Inversiones en instalaciones y enseres	-318	-478	-318	-3.036	-3.904
Flujo de efectivo de actividades de inversión	21.951	-283	35.320	6.965	8.410
Flujo de efectivo de actividades de financiación					
Nuevas emisiones	11.121	0	11.121	25.043	25.043
Préstamos suscritos	0	174.879	0	186.957	185.620
Reembolso de préstamos	-12.396	-127.378	-25.553	-143.102	-134.448
Otros costes de financiación capitalizados	0	0	0	0	-8.111
Dividendos desembolsados, accionistas preferentes	0	0	0	-4.830	-4.830
Flujo de efectivo de actividades de financiación	-1.275	47.501	-14.432	64.068	63.274
Flujo de efectivo del período	28.025	34.015	28.320	29.300	9.639
Fondos líquidos al inicio del período	17.388	2.162	16.959	6.874	6.874
Diferencias cambiarias en fondos líquidos	-12	475	122	478	446
Fondos líquidos al final del período	45.401	36.652	45.401	36.652	16.959

RESUMEN CONTABLE DE LA SOCIEDAD INDIVIDUAL

Cuenta de pérdidas y ganancias (importes en miles de coronas suecas)	01/07/2021 30/09/2021	01/07/2020 30/09/2020	01/01/2021 30/09/2021	01/01/2020 30/09/2020	01/01/2020 31/12/2020
Ingresos de explotación	379	928	1.143	2.628	10.944
Costes de explotación	-3.954	-2.106	-6.028	-5.208	-17.185
Resultado de explotación	-3.575	-1.178	-4.885	-2.580	-6.241
Resultado de asientos financieros	-3.663	-7.495	-4.730	-6.008	844
Resultado antes de impuestos	-7.238	-8.673	-9.615	-8.588	-5.397
Resultado del período	-7.238	-8.673	-9.615	-8.588	-5.397

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.

Balance financiero (importes en miles de coronas suecas)	30/09/2021	30/09/2020	31/12/2020
ACTIVO			
Activo tangible	0	325	49
Participaciones en empresas del Grupo	299.245	289.994	281.600
Cuentas por cobrar a largo plazo en empresas del Grupo	166.265	162.813	171.226
Otras cuentas por cobrar e inversiones a largo plazo	405	13	900
Activo circulante	2.460	5.998	4.269
Fondos líquidos	11.306	7.936	1.759
Total activo	479.681	467.079	459.803
CAPITAL PROPIO Y PASIVO			
Capital propio	282.530	273.152	276.345
Deudas a largo plazo	196.011	187.602	181.996
Deudas a corto plazo	1.140	6.325	1.428
Total capital propio y pasivo	479.681	467.079	459.803

NOTAS ACLARATORIAS

DEUDAS SUJETAS A INTERESES	30/09/2021	30/09/2020	31/12/2020
<i>A largo plazo</i>			
Préstamos inmobiliarios	88.551	118.692	106.423
Deudas por arrendamiento	1.901	2.656	2.061
Deudas, precio de compraventa	0	0	0
Préstamos de inversión	190.058	184.647	180.482
Costes de financiación capitalizados	-3.378	0	-5.407
Total deudas a largo plazo sujetas a intereses	277.132	305.995	283.559
<i>A corto plazo</i>			
Préstamos inmobiliarios	10.766	13.875	10.959
Deudas por arrendamiento	748	1.994	2.315
Deudas sujetas a intereses, precio de compraventa	0	0	0
Préstamos de inversión	22.196	5.430	20.608
Costes de financiación capitalizados	-2.705	0	-2.705
Total deudas a corto plazo sujetas a intereses	31.005	21.299	31.177
Total deudas sujetas a intereses	308.137	327.294	314.736



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

Sitio web: www.quartiersproperties.se