

QUARTIERS TIERS

P R O P E R T I E S

**INFORME DE CIERRE DEL EJERCICIO
ENERO-DICIEMBRE 2021**

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

PERÍODO OCTUBRE-DICIEMBRE DE 2021

- El volumen neto de negocios del cuarto trimestre ascendió a 49.784 (10.131) miles SEK.
- El flujo de efectivo de la compañía procedente de las operaciones ordinarias, incluida la venta de viviendas, ascendió a 24.549 (-17.051) miles SEK.
- Los ingresos de la actividad de gestión, en los que se incluyen el Boho Club y el alquiler de apartamentos en Benahavís, ascendieron a 15.883 (6.653) miles SEK, lo que supone un aumento de 9.230 miles SEK o del 139 % en comparación con el cuarto trimestre de 2020. El resultado de explotación de la actividad de gestión antes de amortizaciones alcanzó los 700 (-4.854) miles SEK.
- Los ingresos procedentes de la venta de inmuebles se situaron en 33.901 (3.478) miles SEK durante el período, correspondiendo a los apartamentos del apartahotel de la empresa en Benahavís y al proyecto Villa Amapura.
- El resultado de explotación antes de amortizaciones y modificaciones de valor (EBITDA) ascendió a -2.726 (-9.206) 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. Si no se hubiera contabilizado ese incremento de valor anteriormente, el EBITDA del período habría ascendido a 4.316 (-8.113) miles SEK.
- El flujo de efectivo total del período se situó en 3.245 (-19.661) miles SEK.
- El resultado del período por acción, antes de la ampliación de capital, ascendió a -0,19 (-0,46) SEK.

PERÍODO ENERO-DICIEMBRE DE 2021

- El volumen neto de negocios ascendió a 156.476 (55.800) miles SEK, lo que supone un aumento del 180 % respecto a 2020.
- El flujo de efectivo de la compañía procedente de las operaciones ordinarias, incluida la venta de viviendas, ascendió a 71.837 (-41.053) 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 64.513 (32.643) miles SEK, lo que supone un aumento del 98 % respecto a 2020.
- Los ingresos procedentes de la venta de inmuebles se situaron en 91.963 (23.157) miles SEK durante el período, lo que equivale a un incremento del 297 % respecto a 2020.
- El resultado de explotación antes de amortizaciones (EBITDA) ascendió a -8.664 (-31.189) miles SEK. Si no se hubiera contabilizado anteriormente el aumento de valor de los apartamentos vendidos por la empresa, el EBITDA del período habría ascendido a 22.683 (-21.721) miles SEK.
- El resultado de asientos financieros fue de -30.644 (-21.823) miles SEK.
- El resultado después de impuestos fue de -54.496 (-67.604) miles SEK.
- El resultado por acción, antes de la ampliación de capital, ascendió a -1,03 (-1,44) SEK.
- Durante 2021, se vendieron un total de diecinueve apartamentos en el apartahotel de la sociedad en Benahavís, cuatro de ellos en el cuarto trimestre. El resultado consignado después de impuestos ascendió a 5.390 miles SEK. En ejercicios anteriores, en los beneficios después de impuestos se incluían 31.347 miles SEK como incremento de valoración de los activos después de impuestos. El resultado consignado incluye comisiones de venta y gastos administrativos derivados de las ventas por importe de -3.036 miles SEK, así como devoluciones de IVA (gasto) por valor de -1.871 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 ejercicio, también se han vendido el proyecto Villa Amapura y una de las dos parcelas de Los Flamingos.
- El capital propio consignado a 31 de diciembre de 2021 ascendió a 242.983 (281.761) miles SEK.
- A 31 de diciembre de 2021, el valor patrimonial alcanzó 320.588 (316.907) miles SEK, lo cual equivale a 5,85 (6,09) 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 (81.238 miles SEK) y los dividendos acumulados no desembolsados, así como los intereses de demora sobre los dividendos no desembolsados (12.480 miles SEK).

HECHOS RELEVANTES DURANTE EL CUARTO TRIMESTRE

- El Boho Club ha sido nombrado mejor hotel boutique de España en el segmento de lujo por los premios hoteleros Spain Luxury Hotel Awards.
- 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 Stifelsen Centralfondren 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. El coste estaba totalmente provisionado a 30 de septiembre, de modo que el impacto en el resultado de 2021 es de -8.927 miles SEK.

HECHOS TRAS LA FINALIZACIÓN DEL PERÍODO

- A medida que se han ido relajando las restricciones por la COVID-19, la actividad de Quartiers ha mejorado notablemente tanto en lo que se refiere a las operaciones hoteleras como a la venta de inmuebles de la empresa. En enero, el Boho Club registró un grado de ocupación del 50 % en el hotel, con un precio medio sin IVA de 341 euros por noche. En febrero, el negocio ha repuntado aún más y, en el momento de presentar este informe, el grado de ocupación en el Boho Club se sitúa en el 80 %, con un precio medio sin IVA de 300 euros.
- Hasta la fecha, las ventas de apartamentos en el proyecto Hacienda Collection de la empresa han mostrado una evolución muy positiva durante el primer trimestre. La mayor demanda ha permitido a la empresa subir los precios de varios apartamentos. Sobre la base de las negociaciones en curso y los contratos de reserva firmados, la empresa estima que se venderán un total de diez apartamentos en el primer trimestre de 2022, lo que corresponde a un valor de 38 millones SEK y un flujo de efectivo de 24 millones SEK.
- Marbella ha conseguido el segundo puesto en la lista de «Mejores destinos europeos 2022», por delante de ciudades como Londres, Estambul, Praga, Roma y Atenas. La lista la elabora anualmente el portal de viajes European Best Destinations en colaboración con la Red EDEN, una iniciativa de la UE orientada a fomentar el turismo sostenible. Se espera que esta clasificación aumente los viajes a la región.
- Se está trabajando para refinanciar el préstamo de la empresa con DeShaw/Alantra y se han logrado progresos en el primer trimestre de 2022. La empresa sigue considerando que la refinanciación con un banco se producirá en el primer semestre de 2022.

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 cuarto trimestre de 2021 se vio afectado negativamente por la imposición de nuevas restricciones y la inquietud ante la variante ómicron del coronavirus. A medida que los temores se han ido disipando y España, al igual que otros países europeos, ha relajado las restricciones, la demanda de viviendas y hoteles de Quartiers ha aumentado de manera notable. En este contexto, el primer trimestre de 2022 se perfila como un punto de inflexión para el negocio.

La financiación crediticia actual de Quartiers consiste principalmente en un importante préstamo con el Banco Santander y en un préstamo más caro con DeShaw/Alantra que se suscribió en 2020 a raíz del comienzo de la crisis sanitaria por la COVID-19. En enero y febrero de 2020, Quartiers había recibido la aprobación indicativa de un banco español para un préstamo bancario de 12 millones EUR con garantía en el Boho Club, que fue retirado debido a la pandemia. La empresa se está esforzando en obtener esta financiación ahora y sigue considerando que lo logrará en el primer semestre de 2022. El nuevo préstamo bancario, junto con los fondos líquidos de la empresa y un posible préstamo puente adicional, sustituirá entonces al préstamo de DeShaw/Alantra.



RESUMEN DE CIFRAS DEL GRUPO

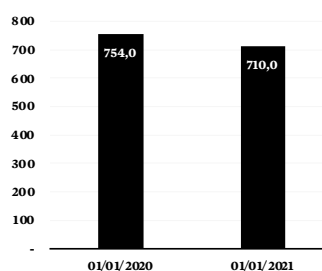
RESUMEN DE LAS CIFRAS CLAVE

Los ingresos por ventas muestran una mejora significativa en comparación con el mismo período de 2020, al igual que el flujo de efectivo generado por las operaciones. El valor total de los activos inmobiliarios de la empresa ha disminuido como consecuencia de la venta de apartamentos. Sin embargo, los inmuebles que la empresa posee a largo plazo han aumentado su valor. Cabe destacar que el valor del inmueble en el que funciona el Boho Club ha pasado de los 24,6 millones EUR anteriores a 25,6 millones EUR en la última tasación realizada en junio de 2021. El valor del Boho Club no incluye posibles derechos de edificación adicionales en el marco de un nuevo plan urbanístico ni el valor de las propias operaciones. Por tanto, estos valores tampoco se incluyen en el valor patrimonial de la empresa por acción ordinaria.

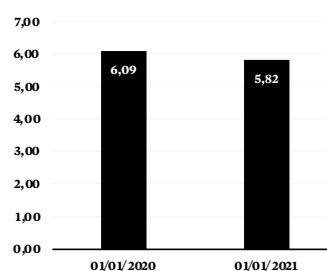


Sala de reuniones en el Boho Club Marbella

VALOR ACTIVOS INMOBILIARIOS (MILLONES SEK)



VALOR PATRIMONIAL POR ACCIÓN ORDINARIA (SEK)



Cifras clave (miles SEK)	31/12/2021 (T4 2021)	31/12/2020 (T4 2020)	31/12/2021 (año completo)	31/12/2020 (año completo)
Ingresos procedentes de ventas	49.784	10.131	156.476	55.800
Resultado de explotación EBITDA	-2.726	-9.206	-8.686	-31.189
Flujo de efectivo de operaciones y ventas inm.*	24.549	-17.051	71.837	-41.053
Valor activos inmobiliarios**	709.721	754.008	709.721	754.008
Deudas sujetas a intereses	288.441	314.736	288.441	314.736
Volumen de los préstamos (LTV)	33,77 %	39,64 %	33,77 %	39,64 %
Solvencia, valor registrado	41 %	43 %	41 %	43 %
Solvencia, valor de mercado inmuebles	74 %	67 %	74 %	67 %
Cantidad de empleados (grupo de empresas)	75	68	75	68
Valor patrimonial por acción ordinaria***	5,85	6,09	5,85	6,09
Capital propio por acción	4,44	5,44	4,44	5,44
Cotización bursátil por acción ordinaria	4,13	9,50	4,13	9,50
Capitalización bursátil, acciones ordinarias	226.261	491.668	226.261	491.668

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

** Última tasación externa efectuada en enero de 2022 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

Para aquellos a los que les gusten los números y estén pensando en invertir en nuestra empresa, pocas veces ha sido tan relevante como ahora tomar como base el informe de inversiones y mirar hacia lo que está por venir, centrándose en el futuro, lo cual no quiere decir que lo que hemos hecho hasta ahora sea irrelevante o incorrecto. En 2021, aumentamos la facturación en alrededor de 100 millones SEK en relación con 2020. Asimismo, pasamos a tener un flujo de efectivo positivo y mejoramos el flujo de efectivo de las operaciones ordinarias, incluida la venta de viviendas, en 113 millones SEK. Si no tenemos en cuenta las anteriores modificaciones de valor en el balance financiero, también registramos un resultado de explotación (EBITDA) positivo de 22 millones SEK para todo el ejercicio. Por lo tanto, hemos hecho realidad el aumento de valor y hemos convertido el dinero contable en dinero en el banco. No obstante, quiero mirar hacia adelante porque esto se hizo en plena irrupción de la nueva variante ómicron, que tuvo un impacto particularmente negativo en el cuarto trimestre. Ahora llevaremos la empresa a la siguiente fase con los interesantes proyectos que tenemos en curso y los nuevos que estamos estudiando y negociando. Sobre todo, creceremos con nuevos hoteles, lo cual incluye una probable expansión del Boho Club. Con los conocimientos y la experiencia de que dispone actualmente la empresa, tenemos todas las posibilidades de hacer realidad estos planes. Para facilitar el informe de inversiones, quiero aprovechar esta oportunidad para resumir algunos factores que, a mi juicio, es importante considerar.

Nuestra cartera de proyectos y organización actuales

Hoy en día contamos con una organización que consigue financiar proyectos, vender viviendas con beneficios y poner en marcha y gestionar hoteles y restaurantes. A pesar de las limitaciones impuestas a los viajes, hemos conseguido vender apartamentos en nuestro proyecto Hacienda Collection al nivel de su valoración, así como gestionar nuestro recién inaugurado hotel Boho Club de tal modo que hemos superado a operadores hoteleros de renombre mundial en la batalla por el premio al mejor hotel boutique de España en el segmento de lujo. Además, el valor del inmueble ha aumentado desde los 23,6 millones EUR tras la apertura y antes de la pandemia hasta los 25,6 millones EUR actuales. Todo ello demuestra que seremos capaces de utilizar bien y eficazmente nuestra actual cartera de proyectos. En 2022, lanzaremos nuestro proyecto Ocean View con 60 nuevos apartamentos y ampliaremos el Boho Club con más habitaciones. También tenemos la intención de crecer con más proyectos, en particular en el segmento hotelero. A más largo plazo, nos proponemos desarrollar plenamente el Boho Club y el Centro Forestal Sueco, con la posibilidad de ampliar el proyecto con cuatro o cinco veces más derechos de edificación de los que utilizamos actualmente.

Desde el punto de vista operativo, nos distinguimos por ser una empresa inmobiliaria con experiencia no solo en el desarrollo de proyectos atractivos y bien planificados, sino también en la gestión de un completo negocio hotelero y de restauración de primera categoría. Abrimos el hotel

Boho Club en diciembre de 2019 y cuando comenzó la pandemia, en marzo de 2020, tuvimos que cerrar las puertas: el peor lanzamiento posible para un nuevo proyecto hotelero. Se retiró la financiación bancaria destinada a sustituir a nuestros préstamos de construcción para abrir el hotel. Las acciones se desplomaron para nosotros, como para la mayoría de los demás, y tuvimos que encontrar una solución alternativa. El equipo financiero trabajó día y noche para resolver la situación. Conseguimos asegurar un préstamo y evitar una nueva emisión de acciones para asegurar la liquidez de la empresa, algo que muchos de nuestros colegas en la bolsa se vieron obligados a hacer. Si, en ese momento, no nos hubiera golpeado la pandemia, nuestros costes de financiación en 2020 y 2021 habrían sido significativamente menores y el resultado final, mejor.

Las ventas cobran impulso

Hace tiempo que conocemos el potencial de Marbella, pero ahora es oficial: la ciudad ha sido clasificada como uno de los destinos turísticos más atractivos de Europa, lo cual, junto con la remisión gradual de la pandemia, será beneficioso para nosotros y nuestros proyectos. En el cuarto trimestre, vendimos cuatro apartamentos del proyecto Hacienda Collection y, en el primer trimestre de 2022, las ventas han cobrado impulso y esperamos conseguir cerrar unas diez operaciones. Al mismo tiempo, el Boho Club ha superado todas nuestras expectativas respecto a febrero; se estima que la ocupación en este mes de temporada baja se situará en el 80 %, con un precio medio por noche sin IVA de 300 euros. Esta cifra es más alta de lo que esperábamos tanto nosotros como la sociedad de tasación que valoró el Boho Club.

Refinanciación

Nuestra historia, organización, activos y buen posicionamiento frente a un grupo objetivo de alto poder adquisitivo —que ahora aún ha aumentado más gracias a un largo período de tipos de interés bajos— hacen prever una mejora de la facturación y del resultado de explotación del Grupo en 2022. Esto, a su vez, sienta las bases para conseguir refinanciar nuestro actual «préstamo COVID» con DeShaw/Alantra, que tomamos al inicio de la pandemia. Recientemente, hemos avanzado mucho en este proceso y nos encontramos en la fase final de las conversaciones con un banco en particular para refinanciar este préstamo y reducir nuestros costes de financiación. Tanto nosotros como el banco estamos trabajando para cerrar la transacción lo antes posible, con el propósito de que sea al menos en el primer semestre de 2022. Si lo logramos, veremos una clara mejora de los resultados en el segundo semestre de 2022, ya que se reducirían los costes de financiación.

Si no sufrimos una nueva ola fuerte de la pandemia, 2022 será nuestro mejor año y, con un negocio estable y generador de flujo de efectivo, podremos mirar hacia adelante y llevar la empresa a la siguiente fase con nuevas e interesantes inversiones.

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 cuarto trimestre se caracterizó por nuevos signos de recuperación, a pesar del impacto negativo causado por la incertidumbre relativa a la variante ómicron. El mes de diciembre se vio especialmente perjudicado, con varias cancelaciones en el Boho Club y en el apartahotel de la empresa en Benahavís. El primer trimestre ha empezado mejor, después de que la mayoría de los países europeos hayan relajado las restricciones.

Marbella goza cada vez de mayor popularidad como destino y, hace poco, fue clasificada como el segundo mejor destino europeo por el portal de viajes European Best Destinations, que elabora una lista anual en colaboración con la Red EDEN, una iniciativa comunitaria. Se espera que esta distinción, junto con la eliminación progresiva de las restricciones por la COVID-19, resulte beneficiosa para los proyectos de la sociedad en 2022 y de cara al futuro.



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 cuarto trimestre, estas operaciones rindieron una facturación de 12,2 millones SEK y, en el conjunto del ejercicio, de 48,9 millones SEK. El EBITDA del proyecto en el cuarto trimestre se situó en 0 millones SEK y, en todo el ejercicio, en 3,0 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 2022, según las últimas previsiones del ayuntamiento de Marbella.



VILLA VENDIDA EN NUEVA ANDALUCÍA

Esta villa de lujo, situada en la exclusiva Nueva Andalucía, se vendió y se entregó en el cuarto trimestre de 2021. Este proyecto dejará de aparecer en esta página.



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 sigue consolidándose con dos nuevos proyectos de villas de lujo en las inmediaciones. Durante el cuarto trimestre, Quartiers ha empezado a trabajar de nuevo en el proyecto. Actualmente, la empresa está evaluando soluciones de financiación, que constituirán la base de una decisión cuando se inicie la venta. El objetivo principal es encontrar una solución de financiación que permita vender el mayor número posible de apartamentos una vez finalizada la obra, optimizando así los ingresos procedentes de ventas y los resultados del proyecto.



HACIENDA COLLECTION BY QUARTIERS

Apartamentos en venta en Hacienda Collection, una urbanización cerrada ubicada a los pies de Sierra de Las Nieves. En el cuarto trimestre se vendieron cuatro apartamentos. Sobre la base de los contratos de reserva actuales y los acuerdos con los vendedores, la empresa estima que, en el primer trimestre de 2022, se venderán y se entregarán un total de diez apartamentos, lo que corresponde a un valor de venta de 38 millones SEK.

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 trabaja actualmente en la conceptualización y el diseño del 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

Quartiers vende la parcela 86 de Los Flamingos, a pocos pasos del hotel de cinco estrellas Villa Padierna y su exclusivo campo de golf de 36 hoyos. La parcela tiene 1.367 m² y permite la construcción de una villa de 541 m², incluido el sótano. En 2021, la empresa vendió la parcela número 15 en la misma zona.

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 cuarto trimestre de 2021, estas operaciones rindieron una facturación de 2,9 millones SEK y un EBITDA de 0,7 millones SEK. En el conjunto del ejercicio, la facturación ascendió a 15,2 millones SEK y el beneficio, a 4,4 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.

RESULTADOS OCTUBRE-DICIEMBRE

El volumen neto de negocios registró un incremento de 10.131 miles SEK en el mismo período de 2020 a 49.784 miles SEK en el cuarto trimestre de 2021, de los cuales las ventas de inmuebles ascendieron a 33.901 (3.478) miles SEK.

Los ingresos procedentes de la actividad de gestión aumentaron de 6.653 a 15.883 miles SEK. Del incremento de 9.230, el Boho Club representó 5.807 miles SEK.

Durante el trimestre, se firmó la venta de cuatro apartamentos en la Hacienda Collection y del proyecto Villa Amapura.

El resultado de explotación antes de amortizaciones (EBITDA) ascendió a -2.726 (-9.206) miles SEK, lo que supuso una mejora de 6.480 miles SEK respecto al cuarto trimestre de 2020.

FLUJO DE EFECTIVO Y SITUACIÓN FINANCIERA

La solvencia ascendió al cierre del período al 41 % (43 %). Las deudas sujetas a intereses del Grupo alcanzaron los 288.441 (314.736) miles SEK. Las deudas sujetas a intereses se contabilizan con deducción de costes de financiación capitalizados por valor de 5.407 (8.138) miles SEK. El volumen de préstamos en relación con el valor de los activos es del 34 % (40 %). A 31 de diciembre, los fondos líquidos del Grupo se situaron en 48.736 (16.959) miles SEK.

El flujo de efectivo de las operaciones ordinarias durante el cuarto trimestre se situó en 14.938 (-20.312) miles SEK. El flujo de efectivo de las actividades de financiación ascendió a -20.567 (-794) 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 15 (953) miles SEK en el cuarto trimestre.

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

Durante este período, las inversiones en inmuebles de proyecto ascendieron a 0 (-3.143) 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 31 de diciembre de 2021 en 226 millones SEK, basado en una cotización de cierre de la acción de 4,13 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 31 de diciembre de 2021, los dividendos acumulados no desembolsados (importe pendiente) ascendían a 12.480 miles SEK, incluido el devengo de intereses a un tipo del 12 % anual sobre el importe no abonado.

LISTA DE LOS 10 ACCIONISTAS PRINCIPALES A 31 DE DICIEMBRE DE 2021

N.º	Accionista	Acciones ordinarias	Acciones preferentes	Capital	Votos
1	Economics AB	10.167.522	-	16,52 %	18,33 %
2	Fastighets Aktiefbolag Bränneröd	7.086.758	100.000	11,68 %	12,80 %
3	House of K Holding Limited	6.401.253	-	10,40 %	11,54 %
4	Rocet AB	4.865.066	-	7,90 %	8,77 %
5	LMK (empresas y fundación)	4.575.000	1.580.000	10,00 %	8,54 %
6	SIX SIS AG	3.687.399	-	5,99 %	6,65 %
7	Bernt Lundberg Fastigheter Lund AB	2.423.728	-	3,94 %	4,37 %
8	Leif Edlund	1.333.334	66.666	2,27 %	2,42 %
9	CS Client Omnibus ACC	1.343.778	10.000	2,20 %	2,42 %
10	Bosmac Invest AB	1.305.154	-	2,12 %	2,35 %
	Otros	16.929.045	5.013.202	26,98 %	21,81 %
	Total	54.784.703	6.769.868	100,00 %	100,00 %

COMENTARIOS ACERCA DEL PERÍODO

OPCIONES DE COMPRA

A 31 de diciembre había 3.291.624 opciones de compra de la serie 4 (2020/2022) emitidas en el marco de una oferta de canje a los titulares de acciones preferentes de 2020 de la sociedad. 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.

JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

La junta general de accionistas de Quarters Properties se celebrará el 29 de abril de 2022. El informe anual deberá estar disponible en el sitio web de la sociedad a más tardar el 8 de abril de 2022.

DIVIDENDOS

Para 2021, el consejo de administración propone que no se distribuyan dividendos.

SOCIEDAD INDIVIDUAL

El volumen neto de negocios de la sociedad individual en el período de octubre a diciembre ascendió a 381 (8.316)

miles SEK. El resultado tras asientos financieros fue de -769 (3.192) miles SEK. Los pasivos netos financieros de la sociedad individual fueron de 181.082 (180.237) miles SEK. El capital propio alcanzó los 278.571 (276.345) miles SEK.

HECHOS RELEVANTES DURANTE EL PERÍODO

- El Boho Club ha sido nombrado mejor hotel boutique de España en el segmento de lujo por los premios hoteleros Spain Luxury Hotel Awards.
- 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, Quarters 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. El coste estaba totalmente provisionado a 30 de septiembre, de modo que el impacto en el resultado de 2021 es de -8.927 miles SEK.



HECHOS TRAS LA FINALIZACIÓN DEL PERÍODO

- A medida que se han ido relajando las restricciones por la COVID-19, la actividad de Quartiers ha mejorado notablemente tanto en lo que se refiere a las operaciones hoteleras como a la venta de inmuebles de la empresa. En enero, el Boho Club registró un grado de ocupación del 50 % en el hotel, con un precio medio sin IVA de 341 euros por noche. En febrero, el negocio ha repuntado aún más y, en el momento de presentar este informe, el grado de ocupación en el Boho Club se sitúa en el 80 %, con un precio medio sin IVA de 300 euros por noche.
- Hasta la fecha, las ventas de apartamentos en el proyecto Hacienda Collection de la empresa han mostrado una evolución muy positiva durante el primer trimestre. La mayor demanda ha permitido a la empresa subir los precios de varios apartamentos. Sobre la base de las negociaciones en curso y los contratos de reserva firmados, la empresa estima que se venderán un total de diez apartamentos en el primer trimestre de 2022, lo que corresponde a un valor de 38 millones SEK y un flujo de efectivo de 24 millones SEK.
- Marbella ha conseguido el segundo puesto en la lista de «Mejores destinos europeos 2022», por delante de ciudades como Londres, Estambul, Praga, Roma y Atenas. La lista la elabora anualmente el portal de viajes European Best Destinations en colaboración con la Red EDEN, una iniciativa de la UE orientada a fomentar el turismo sostenible. Se espera que esta clasificación aumente los viajes a la región.
- Se está trabajando para refinanciar el préstamo de la empresa con DeShaw/Alantra y se han logrado progresos en el primer trimestre de 2022. La empresa sigue considerando que la refinanciación con un banco se producirá en el primer semestre de 2022.

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.

CALENDARIO FINANCIERO

- Informe anual: 8 de abril de 2022.
- Junta general de accionistas: 29 de abril de 2022.
- Informe trimestral, enero-marzo de 2022: 12 de mayo de 2022.
- Informe trimestral, abril-junio de 2022: 14 de julio de 2022.
- Informe trimestral, julio-septiembre de 2022: 3 de noviembre de 2022.
- Informe de cierre del ejercicio 2022: 23 de febrero de 2023.

CERTIFICACIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y EL DIRECTOR GENERAL

El consejo de administración y el director general certifican que este informe de cierre de cuentas ofrece una imagen fiel de las operaciones, la posición y los resultados de la sociedad individual y 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 25 de febrero de 2022

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



RESUMEN DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA

Importes en miles de coronas suecas	01/10/2021 31/12/2021	01/10/2020 31/12/2020	01/01/2021 31/12/2021	01/01/2020 31/12/2020
Venta de inmuebles	33.901	3.478	91.963	23.157
Ingresos procedentes de la actividad de gestión	15.883	6.653	64.513	32.643
Total volumen neto de negocio	49.784	10.131	156.476	55.800
Costes de inmuebles vendidos	-32.312	-3.402	-93.701	-23.737
Costes operativos	-18.858	-18.419	-72.062	-69.729
Administración central	-4.087	-4.566	-11.601	-12.215
Total costes de explotación	-55.257	-26.387	-177.364	-105.681
Resultado de explotación	-5.473	-16.256	-20.888	-49.881
de ello, resultado de explotación antes de amortizaciones	-2.726	-9.206	-8.664	-31.189
Otros ingresos y costes de explotación	21	-921	-12.502	1.214
Resultado de asientos financieros	-7.705	-6.919	-30.644	-21.823
Resultado antes de impuestos	-13.157	-24.096	-64.034	-70.490
Impuesto de sociedades	3.292	273	9.538	2.886
RESULTADO DEL PERÍODO	-9.865	-23.823	-54.496	-67.604
Atribuible a:				
Accionistas de la sociedad individual	-9.865	-23.823	-54.496	-64.220
Carteras sin influencia dominante	0	0	0	-3.384
	-9.865	-23.823	-54.496	-67.604
Resultado por acción ordinaria antes de la ampliación de capital (SEK)	-0,19	-0,46	-1,03	-1,44

ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADO GLOBAL

Importes en miles de coronas suecas	01/10/2021 31/12/2021	01/10/2020 31/12/2020	01/01/2021 31/12/2021	01/01/2020 31/12/2020
Resultado del período	-11.693	-23.823	-54.496	-67.604
Diferencias de conversión en relación con las operaciones en el extranjero	2.362	-16.845	4.597	-13.459
Resultado global del ejercicio	-9.331	-40.668	-49.899	-81.063
Atribuible a:				
Accionistas de la sociedad individual	-9.331	-40.668	-49.899	-77.679
Carteras sin influencia dominante	0	0	0	-3.384
	-9.331	-40.668	-49.899	-81.063

RESUMEN DEL BALANCE FINANCIERO CONSOLIDADO

Importes en miles de coronas suecas	31/12/2021	31/12/2020
ACTIVO		
Inmuebles en explotación	373.178	446.724
Activo con derecho de uso, enseres, herramientas e instalaciones	14.687	15.577
Inmuebles de proyecto	141.390	147.187
Los activos financieros se contabilizan con su valor razonable	37	37
Activo circulante	14.317	27.253
Fondos líquidos	48.736	16.959
TOTAL ACTIVO	592.345	653.737
CAPITAL PROPIO Y PASIVO		
Capital propio atribuible a los accionistas de la sociedad individual	242.983	281.761
Capital propio atribuible a carteras sin influencia dominante	0	0
Deuda tributaria diferida	31.912	41.002
Deudas sujetas a intereses	288.441	314.736
Otras deudas a largo plazo	0	0
Deudas con proveedores	4.178	4.601
Otras deudas	23.867	10.657
Costes acumulados e ingresos pagados por adelantado	964	980
TOTAL CAPITAL PROPIO Y PASIVO	592.345	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	-54.496	0	-54.496
Diferencias de conversión	4.597	0	4.597
Nuevas emisiones	11.121	0	11.121
Balance al cierre (a 31/12/2021)	242.983	0	242.983

ESTADO CONSOLIDADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Importes en miles de coronas suecas	01/10/2021 31/12/2021	01/10/2020 31/12/2020	01/01/2021 31/12/2021	01/01/2020 31/12/2020
Flujo de efectivo de operaciones ordinarias				
Resultado de explotación	-5.472	-17.206	-20.888	-48.667
De ello, resultado de la venta de inmuebles	-1.589	-76	1.738	580
De ello, atribuible a accionistas minoritarios	0	-6.767	0	-3.384
Amortizaciones y depreciaciones	2.745	7.049	12.223	18.691
Participación en resultado, empresas asociadas	0	-460	0	284
Otros asientos sin incidencia sobre el flujo de efectivo	-3.030	297	-4.633	-1.498
Ingresos por intereses y asientos de resultado similares	0	-206	145	159
Intereses pagados (asociados a actividades de financiación)	-3.487	6.444	-9.038	-14.495
Flujo de efectivo de operaciones ordinarias antes de la modificación del capital de explotación	-10.833	-10.925	-20.453	-48.330
Modificación del capital de explotación				
Inversiones en inmuebles de proyecto	0	-3.143	-2.053	-5.748
Venta de inmuebles de proyecto	17.677	0	34.164	0
Modificación de otras existencias	-471	-618	-471	165
Modificación de cobrables de explotación y pasivo	8.565	-5.626	11.183	-8.132
Total modificación de capital de explotación	25.771	-9.387	42.823	-13.715
Flujo de efectivo de operaciones ordinarias	14.938	-20.312	22.370	-62.045
Flujo de efectivo de actividades de inversión				
Venta de inmuebles en explotación	9.611	3.261	49.467	20.992
Disminución de inversiones financieras a largo plazo	0	5	0	5
Adquisición e inversiones en inmuebles en explotación	-15	-953	-4.233	-8.683
Inversiones en instalaciones y enseres	-722	-868	-1.040	-3.904
Flujo de efectivo de actividades de inversión	8.874	1.445	44.194	8.410
Flujo de efectivo de actividades de financiación				
Nuevas emisiones	0	0	11.121	25.043
Préstamos suscritos	0	-1.337	0	185.620
Reembolso de préstamos	-20.567	8.654	-46.120	-134.448
Otros costes de financiación capitalizados	0	-8.111	0	-8.111
Dividendos desembolsados, accionistas preferentes	0	0	0	-4.830
Flujo de efectivo de actividades de financiación	-20.567	-794	-34.999	63.274
Flujo de efectivo del período	3.245	-19.661	31.565	9.639
Fondos líquidos al inicio del período	45.401	36.652	16.959	6.874
Diferencias cambiarias en fondos líquidos	90	-32	212	446
Fondos líquidos al final del período	48.736	16.959	48.736	16.959

RESUMEN CONTABLE DE LA SOCIEDAD INDIVIDUAL

Cuenta de pérdidas y ganancias (importes en miles de coronas suecas)	01/10/2021 31/12/2021	01/10/2020 31/12/2020	01/01/2021 31/12/2021	01/01/2020 31/12/2020
Ingresos de explotación	381	8.316	1.524	10.944
Costes de explotación	-1.777	-11.977	-4.959	-17.185
Resultado de explotación	-1.396	-3.661	-3.435	-6.241
Resultado de asientos financieros	627	6.852	-4.171	-11.512
Depreciaciones			-2.691	-3.000
Resultado antes de impuestos	-769	3.192	-10.297	-5.397
Resultado del período	-3.460	3.192	-10.297	-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)	31/12/2021	31/12/2020
ACTIVO		
Activo tangible	0	49
Participaciones en empresas del Grupo	299.245	281.600
Cuentas por cobrar a largo plazo en empresas del Grupo	160.118	171.226
Otras cuentas por cobrar e inversiones a largo plazo	405	900
Activo circulante	1.268	4.269
Fondos líquidos	16.712	1.759
Total activo	477.748	459.803
CAPITAL PROPIO Y PASIVO		
Capital propio	278.571	276.345
Deudas a largo plazo	197.794	181.996
Deudas a corto plazo	1.383	1.462
Total capital propio y pasivo	477.748	459.803

NOTAS ACLARATORIAS


RENDICIÓN POR SEGMENTOS

Desde el 1 de enero de 2021, los resultados de las operaciones se miden por separado para la actividad de gestión, que actualmente incluye el Boho Club y Quartiers Marbella Apartments, y la venta de inmuebles. Los costes de administración central y los de desarrollo de negocio relacionados con proyectos nuevos se contabilizan juntos en la partida Otros.

	Actividad de gestión	Venta de inmuebles	Otros	Total	Actividad de gestión	Venta de inmuebles	Otros	Total
	01/01/2021 a 31/12/2021				01/01/2020 a 31/12/2020			
Ingresos	64.513	91.963		156.476	32.643	23.157		55.800
Costes de explotación	-57.172	-93.701	-14.268	-165.141	-42.244	-23.737	-11.001	-76.982
EBITDA	7.341	-1.738	-14.268	-8.665	-9.601	-580	-11.001	-21.182
Amortizaciones y depreciaciones	-12.223	0		-12.223	-15.692	-3.000		-18.692
Resultado de explotación	-4.882	-1.738	-14.268	-20.888	-25.293	-3.580	-11.001	-39.874

DEUDAS SUJETAS A INTERESES

	31/12/2021	31/12/2020
A largo plazo		
Préstamos inmobiliarios	83.139	106.423
Deudas por arrendamiento	1.587	2.061
Deudas, precio de compraventa	0	0
Préstamos de inversión	191.458	180.482
Costes de financiación capitalizados	-2.702	-5.407
Total deudas a largo plazo sujetas a intereses	273.482	283.559
A corto plazo		
Préstamos inmobiliarios	10.666	10.959
Deudas por arrendamiento	662	2.315
Deudas sujetas a intereses, precio de compraventa	0	0
Préstamos de inversión	6.337	20.608
Costes de financiación capitalizados	-2.705	-2.705
Total deudas a corto plazo sujetas a intereses	14.960	31.177
Total deudas sujetas a intereses	288.441	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