



QUARTIERS TIERS

P R O P E R T I E S

**INFORME INTERMEDIO
ENERO-MARZO 2022**

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

UN EBITDA AJUSTADO POSITIVO EN EL PRIMER TRIMESTRE, LA TEMPORADA MÁS DÉBIL, DEMUESTRA LA FORTALEZA DEL MODELO DE NEGOCIO DE QUARTIERS

RESUMEN DEL PERÍODO

- El volumen neto de negocios ascendió a 34.927 (10.614) miles SEK. El fuerte aumento en comparación con el primer trimestre de 2021 se explica en parte por la eliminación de la mayoría de las restricciones por la COVID-19, lo que ha dado lugar a un claro incremento de los viajes. En el Boho Club, a pesar de ser temporada baja, esto se ha traducido en una ocupación inusualmente alta y en buenos precios de las habitaciones. Asimismo, ha permitido que se vendan más apartamentos. Las ventas también se han visto beneficiadas por la mejora de la eficiencia operativa y un enfoque centrado sistemáticamente en la satisfacción del cliente y las ventas.
- El resultado de explotación se situó en -9.198 (-8.539) miles SEK. El resultado de explotación antes de amortizaciones (EBITDA) ascendió a -6.127 (-5.186) miles SEK. Las propiedades enajenadas durante el período se han contabilizado previamente a su valor razonable con un ajuste de valor total de 10.364 (2.912) miles SEK. El EBITDA ajustado, es decir, el EBITDA sin incluir las revalorizaciones anteriores, ascendió, por tanto, a 4.237 (-2.274) miles SEK.
- El resultado financiero neto ascendió a -14.197 (-7.788) miles SEK. En él se incluyen pérdidas cambiarias en las deudas sujetas a intereses de la empresa por un total de -6.935 miles SEK. Así pues, las pérdidas cambiarias no liquidadas representan la principal diferencia en 2022 con respecto a 2021.
- El flujo de efectivo de las operaciones y las ventas de inmuebles ascendió a -13.942 (-1.535) miles SEK. En él se incluye el pago final al vendedor del Centro Forestal Sueco, pago que ha afectado negativamente al flujo de efectivo en 15.913 miles SEK. Excluyendo esta partida no recurrente, el flujo de efectivo ascendió a 1.971 miles SEK.
- El resultado después de impuestos fue de -20.804 (-15.599) miles SEK.
- El resultado por acción fue de -0,39 (-0,30) SEK.
- El capital propio ascendía a 31 de marzo de 2022 a 240.698 (266.905) miles SEK.
- A 31 de marzo de 2022, el valor patrimonial alcanzó 294.918 (300.970) miles SEK, lo cual equivale a 5,38 (5,88) SEK por acción.

HECHOS RELEVANTES DURANTE EL PRIMER TRIMESTRE

- El 31 de marzo se completó una nueva emisión de acciones mediante el ejercicio de las opciones de compra pendientes de la serie TO 2020/2022. El porcentaje de ejecución fue del 88 %, lo cual aportó a la sociedad 10,8 millones SEK. La empresa recibió el importe de la emisión en abril.
- En marzo se introdujo una modificación en la directiva de la sociedad con la creación de un nuevo cargo, Head of Business Support, que ha ocupado la ex directora financiera María Cepero. Esta, a su vez, fue sustituida por Carl-Fredrik Morander, quien lleva desde 2017 apoyando a la empresa con sus informes financieros.

HECHOS TRAS LA FINALIZACIÓN DEL PERÍODO

- 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, en el primer semestre de 2022, se producirá una refinanciación, lo cual supondrá una importante reducción de sus costes financieros, al tiempo que se espera liberar flujo de efectivo para el desarrollo de proyectos y negocios.

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 desarrollo inmobiliario y la actividad de gestión.

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 ámbito de la promoción inmobiliaria, la empresa invierte en proyectos inmobiliarios del segmento premium. La empresa se esfuerza por tener una cartera de proyectos equilibrada, con un rendimiento continuo y flujos de efectivo en forma de ventas liquidadas.

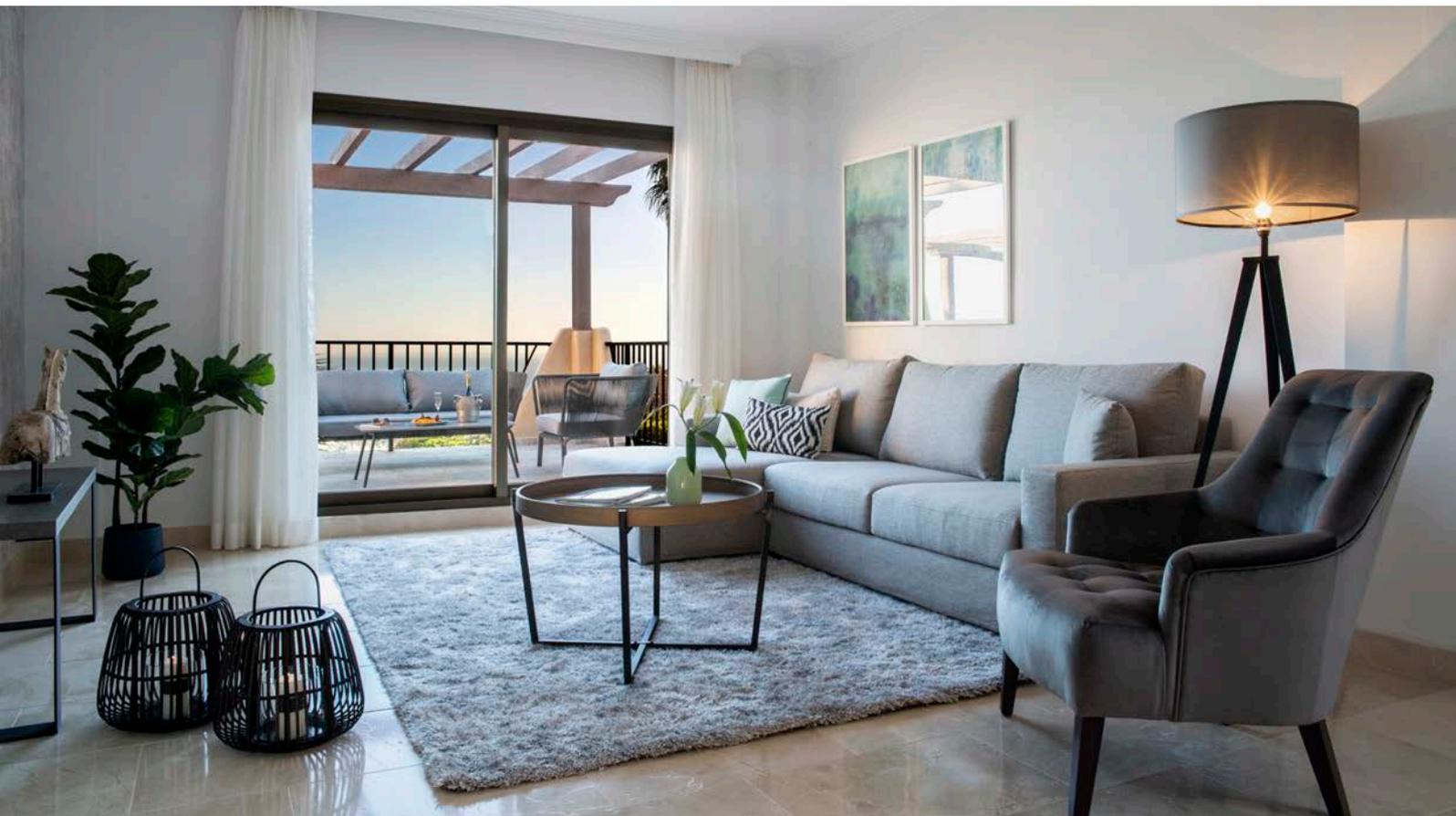
Su actividad de gestión, que consiste en operaciones de explotación hotelera y de restauración, genera ingresos corrientes al tiempo que contribuye a la creación de valor en aquellos de sus proyectos en los que la gestión es una parte importante del reacondicionamiento inmobiliario. Por ejemplo, el concepto Boho Club, creado por la empresa, ya está en uso en uno de sus inmuebles y contribuye

a mejorar el resultado neto de explotación, lo que a su vez se ha traducido en incrementos de valor. La empresa tiene la intención de replicar este modelo en más inmuebles. El primer trimestre de 2022, una temporada generalmente débil, mostró un fuerte crecimiento de las ventas en comparación con el primer y el cuarto trimestre de 2021 en ambos segmentos.

Durante el primer trimestre, según lo previsto por la empresa, se ha seguido trabajando en la refinanciación del préstamo suscrito en 2020 en el marco del inicio de la pandemia. El objetivo previamente comunicado de completar la refinanciación y, de este modo, reducir los costes de financiación de la empresa, sigue estando previsto para el primer semestre de 2022.

Hace ya cinco años que las acciones ordinarias de Quartiers Properties fueron admitidas a cotización en la Nasdaq First North. Durante este período, la sociedad ha pasado de ser una empresa de administración de inmuebles a una empresa de gestión y promoción inmobiliaria. Naturalmente, la actividad de explotación se ha visto afectada negativamente por la pandemia, pero ahora evoluciona de forma muy positiva, con una triplicación de los ingresos en el primer trimestre de 2022 en comparación con el mismo período de 2021. Al mismo tiempo, se han realizado inversiones en el concepto y la marca Boho Club, que la empresa puede y pretende capitalizar ampliando sus operaciones y gestionando más hoteles.

Hasta la fecha, el segmento de promoción inmobiliaria ha generado ingresos liquidados desde el lanzamiento del primer proyecto (22byQuartiers 2018) por un total de 247,3 millones SEK.



RESUMEN DE CIFRAS DEL GRUPO

RESUMEN DE LAS CIFRAS CLAVE

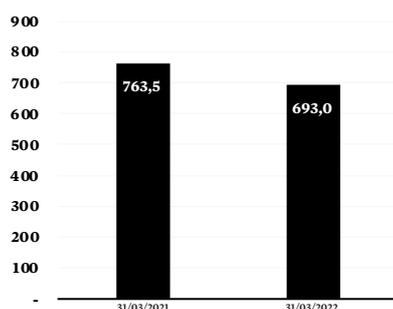
Los ingresos por ventas aumentaron un 229 % en comparación con el primer trimestre de 2021. El resultado de explotación negativo se debe, en particular, a que el primer trimestre corresponde a la temporada generalmente más débil, así como a los efectos de la pandemia, que afectaron a los viajes y al turismo a principios de año.

La disminución del valor de los activos inmobiliarios está totalmente relacionada con la venta de apartamentos. 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.

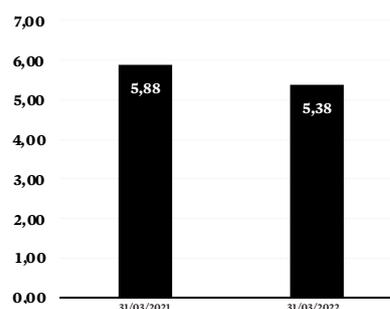


En el Boho Club trabajan algunos de los mejores barmans y sumilleres de España.

VALOR ACTIVOS INMOBILIARIOS 693 MILLONES SEK



VALOR PATRIMONIAL POR ACCIÓN ORDINARIA 5,38 SEK



Cifras clave (miles SEK)	31/03/2022 (T1 2022)	31/03/2021 (T1 2021)	31/12/2021 (año completo)	31/12/2020 (año completo)
Ingresos procedentes de ventas	34.927	10.614	156.476	55.800
Resultado de explotación EBITDA	-6.127	-5.186	-8.686	-31.189
Flujo de efectivo de operaciones y ventas inm.*	-13.942	-1.535	71.837	-41.053
Valor activos inmobiliarios**	693.230	763.542	709.721	754.008
Deudas sujetas a intereses	290.828	320.279	288.441	314.736
Volumen de los préstamos (LTV)	38,34 %	42,90 %	33,77 %	39,64 %
Solvencia, valor registrado	42 %	41 %	41 %	43 %
Solvencia, valor de mercado inmuebles	76 %	60 %	74 %	67 %
Cantidad de empleados (grupo de empresas)	80	66	75	68
Valor patrimonial por acción ordinaria***	5,38	5,88	5,85	6,09
Capital propio por acción	4,39	5,16	4,44	5,44
Cotización bursátil por acción ordinaria	4,15	5,75	4,13	9,50
Capitalización bursátil, acciones ordinarias	227.357	297.588	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

Ha sido un trimestre intenso e importante para nosotros, con algunas subidas y bajadas. El año comenzó todavía afectado por la COVID-19 y especialmente por la variante ómicron, que frustró los planes de muchos viajeros. En febrero, la situación mejoró y, con el buen tiempo y el aumento de los viajes, vimos cómo el negocio daba pasos importantes hacia la normalización. En marzo, llovió casi todos los días, lo que repercutió negativamente en las ventas. En general, sin embargo, estamos demostrando que nos movemos en la dirección correcta, con un flujo de efectivo operativo positivo de 2,0 millones SEK, ajustado teniendo en cuenta las partidas no recurrentes por importe de 15,9 millones SEK. Nuestro EBITDA, ajustado con respecto a las revalorizaciones anteriores de los apartamentos vendidos, asciende a 4,2 millones SEK, lo que supone una mejora de 6,5 millones SEK en comparación con 2021.

Durante el primer trimestre, se ha registrado un alto nivel de actividad en el negocio, lo que nos ha preparado bien para la primavera y el verano, una temporada que creemos que será muy favorable para nosotros, dado que ya hemos conseguido mantener una alta ocupación en el hotel durante los tres primeros meses del año, así como aumentar los precios. Sigue habiendo un gran interés por nuestros apartamentos en Benahavís, y también observamos que logramos fijar precios más elevados en este ámbito.

El hecho de que los indicadores críticos para el negocio estén evolucionando en la dirección correcta nos hace aún más atractivos para los financiadores de préstamos. El plan anterior de refinanciar la empresa en el primer semestre de 2022 continúa siendo firme y se considera realista.

También hemos empezado a identificar candidatos para posibles adquisiciones inmobiliarias en las que aplicar nuestro concepto Boho Club, que hemos desarrollado durante los últimos años y en el que hemos ido invirtiendo con la intención de ampliarlo a más inmuebles. Pocas sociedades inmobiliarias tienen la ventaja que nosotros tenemos de poder gestionar y desarrollar nosotros mismos las operaciones de explotación hotelera y de restauración, que son las que crean y aumentan el valor de este tipo de inmuebles. Podemos retener el beneficio que otras sociedades inmobiliarias comparten con las empresas de explotación, a la vez que el riesgo se reduce porque poseemos toda la experiencia de gestión necesaria y no dependemos de terceros. Además de un decidido enfoque en las ventas, otro factor clave para la rentabilidad a nivel de Grupo será la puesta en marcha de más instalaciones.

También hemos intensificado el trabajo en el proyecto Ocean View y pretendemos lanzarlo lo antes posible. Hemos estado trabajando en la parte de la financiación y, durante el trimestre, nos hemos asegurado de que tenemos candidatos interesados en financiar la construcción del proyecto. Lo mismo cabe decir de la parcela que nos queda en Los Flamings, que tenemos la intención de desarrollar y luego vender, en vista de la fuerte subida de los precios de las villas terminadas en la zona. Con la firme esperanza de que los meses de verano serán fuertes, les doy la más cordial bienvenida a cualquiera de nuestras instalaciones.

Marcus Johansson Prakt
Director general de Quartiers Properties



ACTIVIDAD DE GESTIÓN

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.

La actividad de gestión de Quartiers, centrada en el mercado prémium, también crea incrementos de valor a través de la mayor rentabilidad de los inmuebles que se adquieren y reacondicionan.

Actualmente, la empresa cuenta con dos negocios de gestión que se explotan de forma independiente, pero con una serie de funciones comunes compartidas entre las instalaciones para aumentar la eficiencia de los costes. Se trata de Quartiers Marbella Apartment y Boho Club Marbella. Este último es el buque insignia de la empresa y representa un concepto único con gran potencial de rentabilidad. Se está trabajando para identificar nuevas instalaciones en lugares de interés estratégico.



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, además de haber sido distinguido como mejor hotel boutique de España en el segmento de lujo en 2021. El hotel cuenta con 30 habitaciones de 2 a 4 camas. En el primer trimestre, la actividad generó una facturación de 10,9 (2,2) millones SEK. El EBITDA del proyecto en el primer trimestre se situó en -1,2 (-2,3) 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.



QUARTIERS MARBELLA APARTMENTS

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

Además de alquilar sus propios apartamentos, la empresa también gestiona un servicio de conserjería dirigido a clientes externos, lo que permite que el negocio pueda desarrollarse para funcionar de manera independiente de la propiedad de los apartamentos.

En el primer trimestre de 2022, estas operaciones rindieron una facturación de 2,1 (2,0) millones SEK y un EBITDA de -0,9 (-0,9) millones SEK.

CARTERA DE PROYECTOS

La cartera de proyectos de la empresa consta actualmente de cuatro proyectos en distintas fases: desde Hacienda Collection, que ha estado en la cartera de la empresa desde sus inicios, hasta el Centro Forestal Sueco, que tiene el potencial de convertirse en el proyecto más importante de la empresa hasta la fecha. Este equilibrio en la cartera permite una realización continua del valor creado.

Todos los proyectos nuevos se centran en el segmento prémium, lo cual exige una elevada calidad de ejecución. A través de los proyectos que ha ejecutado, Quartiers ha ido acumulando un alto nivel de conocimientos internos en todos los aspectos de la ejecución: desde las cuestiones legales relacionadas con la adquisición y las licencias de obras hasta la ejecución de la obra, pasando por la preparación de productos de venta combinada y la realización de la venta a un grupo objetivo específico.



HACIENDA COLLECTION BY QUARTIERS

Apartamentos en venta en Hacienda Collection, una urbanización cerrada ubicada a los pies de Sierra de Las Nieves. En el primer trimestre se vendieron seis apartamentos, de acuerdo con el plan de la empresa. El valor total de las ventas ascendió a 22 millones SEK. La revalorización liquidada, incluidos los costes de venta, ascendió a aproximadamente el 81 %. A 31 de marzo de 2022, quedaban 69 apartamentos con una revalorización contabilizada pendiente de liquidación de 118,6 millones SEK.



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.



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 de 2021, Quartiers empezó 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.



PARCELA DE VILLA EN LOS FLAMINGOS

Actualmente, se está elaborando el proyecto de una villa exclusiva con más de 1.000 m² de superficie habitable. El inicio de las obras está previsto en un plazo de seis a ocho meses.

COMENTARIOS ACERCA DEL PERÍODO

Los asientos de resultado, balance financiero y flujo de efectivo hacen referencia al período de enero a marzo de 2022. Los asientos comparativos expresados entre paréntesis se refieren al período correspondiente del ejercicio anterior.

Este informe ha sido elaborado de conformidad con la NIC 34 Notificación parcial. En el informe anual de 2021 se pueden consultar los principios de contabilidad íntegros.

INGRESOS Y COSTES

El volumen neto de negocios de Quartiers ascendió a 34.927 (10.614) miles SEK. El fuerte aumento en comparación con el primer trimestre de 2021 se explica en parte por la eliminación de la mayoría de las restricciones por la COVID-19, lo cual ha permitido, entre otras cosas, vender más apartamentos. Asimismo, se considera que han contribuido positivamente al aumento de las ventas la mejora de la eficiencia operativa y un enfoque centrado sistemáticamente en las ventas, donde se han aplicado incentivos equilibrados para el personal, en particular en el Boho Club.

La facturación vinculada a la venta de inmuebles ascendió a 22.020 (6.457) miles SEK y se refiere a seis apartamentos de Hacienda Collection. En el informe trimestral correspondiente al cuarto trimestre de 2021, se estimó que se haría entrega de diez apartamentos en el primer trimestre. Si bien se vendieron, la entrega no se produjo hasta principios del segundo trimestre.

Los ingresos procedentes de la actividad de gestión ascendieron a 12.097 (4.157) miles SEK. El Boho Club representó la gran mayoría de los ingresos totales, con un importe de 10.849 miles SEK.

Los costes operativos ascendieron a 18.326 (8.328) miles SEK y otros ingresos y costes de explotación a 0 (-1.796) miles

SEK. Dos de las filiales españolas de la empresa recibieron ayudas estatales en el marco de los ERTE en el año de comparación 2021, lo cual explica el significativo aumento de los costes en 2022 respecto al mismo período de 2021.

El resultado de asientos financieros fue de -14.197 (-7.788) miles SEK, de los cuales la cancelación de costes de financiación activados ascendió a -676 (-676) miles SEK y las diferencias cambiarias, a -6.935 (-737) miles SEK. Los costes de intereses del trimestre ascendieron a -6.586 (-6.447) miles SEK.

RESULTADO

El resultado bruto se situó en -6.311 (-4.840) miles SEK. Comprende el resultado de venta de inmuebles por valor de -892 (-668) miles SEK. Las propiedades enajenadas durante el período se han contabilizado previamente a su valor razonable con un ajuste de valor total de 10.364 (2.912) miles SEK.

El resultado de explotación se situó en -9.198 (8.539) miles SEK.

El resultado del período después de impuestos fue de -20.804 (-15.599) miles SEK.

FLUJO DE EFECTIVO Y SITUACIÓN FINANCIERA

La solvencia ascendió al cierre del ejercicio al 42 % (41 %). Las deudas sujetas a intereses del Grupo alcanzaron los 290.828 (320.279) miles SEK. Las deudas sujetas a intereses se contabilizan con deducción de costes de financiación capitalizados por valor de 4.731 (7.435) miles SEK. El volumen de préstamos en relación con el valor de los activos es del 38 % (43 %). Los fondos líquidos del Grupo se situaron en 25.022 (7.567) miles SEK.

El flujo de efectivo de las operaciones ordinarias ascendió a -13.439 (-7.735) miles SEK, lo que se explica en gran medida por el hecho de que se pagó en su totalidad la deuda con

LISTA DE LOS 10 ACCIONISTAS PRINCIPALES A 31 DE MARZO DE 2022

N.º	Accionista	Acciones ordinarias	Acciones preferentes	Capital	Votos
1	Egonomics AB	10.100.000	-	15,67 %	18,21 %
2	Fastighets Aktiebolag Bränneröd	7.102.500	100.000	11,17 %	12,82 %
3	House of K Holding Limited	6.401.253	-	9,93 %	11,54 %
4	Rocet AB	5.367.056	-	8,33 %	9,68 %
5	LMK (empresas y fundación)	4.575.000	1.580.000	9,55 %	8,53 %
6	SIX SIS AG	3.687.399	-	5,72 %	6,65 %
7	Bernt Lundberg Fastigheter Lund AB	2.423.728	-	3,76 %	4,37 %
8	CS Client Omnibus ACC	1.343.778	10.000	2,10 %	2,42 %
9	Leif Edlund	1.333.334	66.666	2,17 %	2,42 %
10	Hallandsmusteriet	1.281.561	-	1,99 %	2,31 %
	Otros	12.450.655	5.013.202	27,09 %	23,35 %
	Total	54.784.703	6.769.868	100,00 %	100,00 %

Fuente: Euroclear

COMENTARIOS ACERCA DEL PERÍODO

el vendedor del Centro Forestal Sueco. El flujo de efectivo de las actividades de inversión alcanzó -978 (5.662) miles SEK. El flujo de efectivo de las actividades de financiación ascendió a -9.003 (-7.319) miles SEK. No se han distribuido dividendos sobre las acciones preferentes. A 31 de marzo de 2022, 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.

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 978 (538) miles SEK durante el período.

Los inmuebles de proyecto incluyen proyectos de promoción inmobiliaria en curso y trece apartamentos en venta.

Durante este período, las inversiones en inmuebles de proyecto ascendieron a 503 (1.037) miles SEK. Las inversiones se refieren casi exclusivamente a los pagos mensuales de una opción de compra de un inmueble adyacente al Boho Club.

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 marzo de 2022 en 227,3 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.

SOCIEDAD INDIVIDUAL

El volumen neto de negocios de la sociedad individual ascendió durante el ejercicio a 2.363 (383) miles SEK y su resultado tras asientos financieros, a -10.017 (-3.598) miles SEK. El resultado incluye los ajustes del tipo de cambio en los préstamos de la empresa por valor de -8.653 (-3.483) miles SEK. Los pasivos netos financieros de la sociedad individual fueron de 204.980 (190.649) miles SEK. El capital propio alcanzó los 277.956 (272.746) miles SEK.

HECHOS RELEVANTES DURANTE EL EJERCICIO

- El 31 de marzo se completó una nueva emisión de acciones mediante el ejercicio de las opciones de compra pendientes de la serie TO 2020/2022. El porcentaje de ejecución fue del 88 %, lo cual aportó a la sociedad 10,8 millones SEK.
- En marzo se introdujo una modificación en la directiva de la sociedad con la creación de un nuevo cargo, Head of Business Support, que ha ocupado la ex directora financiera María Cepero. Esta, a su vez, fue sustituida por Carl-Fredrik Morander, quien lleva desde 2017 apoyando a la empresa con sus informes financieros.

LISTA DE LOS 10 ACCIONISTAS PRINCIPALES A 29 DE ABRIL DE 2022 - TRAS COMPLETAR LA NUEVA EMISIÓN

N.º	Accionista	Acciones ordinarias	Acciones preferentes	Capital	Votos
1	Egonomics AB	10.100.000	-	15,67 %	17,30 %
2	Fastighets Aktiebolag Bränneröd	7.227.246	100.000	11,37 %	12,40 %
3	House of K Holding Limited	6.401.253	-	9,93 %	10,97 %
4	Rocet AB	5.590.922	-	8,67 %	9,58 %
5	LMK (empresas y fundación)	4.575.000	1.564.500	9,52 %	8,11 %
6	SIX SIS AG	4.154.070	-	6,44 %	7,12 %
7	Bernt Lundberg Fastigheter Lund AB	2.680.228	-	4,16 %	4,59 %
8	CS Client Omnibus ACC	1.451.705	10.000	2,27 %	2,49 %
9	Leif Edlund	1.333.334	66.666	2,17 %	2,30 %
10	Hallandsmusteriet	1.281.561	-	1,99 %	2,20 %
	Otros	12.901.686	5.028.702	27,81 %	22,96 %
	Total	57.697.005	6.769.868	100,00 %	100,00 %

* La nueva emisión concluyó el 31 de marzo y las acciones se contabilizaron en abril.

Fuente: Euroclear

HECHOS TRAS LA FINALIZACIÓN DEL PERÍODO

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, en el primer semestre de 2022, se producirá una refinanciación, lo cual supondrá una importante reducción de sus costes financieros, al tiempo que se espera liberar flujo de efectivo para el desarrollo de proyectos y negocios.

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 2021. 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, 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 intermedio 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 12 de mayo 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	T1 2022	T1 2021	Año completo 2021
Venta de inmuebles	22.020	6.457	91.963
Ingresos procedentes de la actividad de gestión	12.907	4.157	64.513
Total volumen neto de negocio	34.927	10.614	156.476
Costes de inmuebles vendidos	-22.912	-7.126	-93.701
Costes operativos	-18.326	-8.328	-72.062
Total costes de explotación	-41.238	-15.454	-165.763
Resultado bruto	-6.311	-4.840	-9.287
Administración central	-2.887	-1.903	-11.601
Otros ingresos y costes de explotación	0	-1.796	-12.502
Resultado de explotación	-9.198	-8.539	-33.390
- de ello, resultado de explotación antes de amortizaciones (EBITDA)	-6.127	-5.186	-21.166
Resultado de asientos financieros	-14.197	-7.788	-30.644
Resultado antes de impuestos	-23.395	-16.327	-64.034
Impuesto de sociedades	2.591	728	9.538
RESULTADO DEL PERÍODO	-20.804	-15.599	-54.496
Resultado por acción ordinaria antes de la ampliación de capital (SEK)	-0,39	-0,30	-1,03

ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADO GLOBAL

Importes en miles de coronas suecas	T1 2022	T1 2021	Año completo 2021
Resultado del período	-20.804	-15.599	-54.496
Otros, resultado global			
Asientos reasignados o reasignables al resultado del ejercicio			
Diferencias de conversión en relación con las operaciones en el extranjero	3.913	743	8.397
Resultado global del ejercicio	-16.891	-14.856	-46.099

RESUMEN DEL BALANCE FINANCIERO CONSOLIDADO

Importes en miles de coronas suecas	31/03/2022	31/03/2021	31/12/2021
ACTIVO			
Inmuebles en explotación	355.423	449.518	373.178
Activos por derecho de uso, enseres, herramientas e instalaciones	14.622	15.267	14.687
Participaciones en negocios conjuntos/empresas asociadas	0	96	0
Inmuebles de proyecto	143.158	145.835	141.390
Los activos financieros se contabilizan con su valor razonable	37	37	37
Activo circulante	36.552	27.162	18.117
Fondos líquidos	25.022	7.567	48.736
TOTAL ACTIVO	574.814	645.482	596.145
CAPITAL PROPIO Y PASIVO			
Capital propio	240.698	266.905	246.783
Deuda tributaria diferida	29.641	41.008	31.912
Deudas sujetas a intereses	290.828	320.279	288.441
Deudas con proveedores	3.823	3.469	4.178
Otras deudas	9.439	9.251	23.867
Costes acumulados e ingresos pagados por adelantado	385	4.570	964
TOTAL CAPITAL PROPIO Y PASIVO	574.814	645.482	596.145

ESTADO CONSOLIDADO DE CAMBIOS EN EL CAPITAL PROPIO

Importes en miles de coronas suecas	
Balance al inicio (a 01/01/2021)	281.761
Resultado del período	-54.496
Diferencias de conversión	8.397
Nueva emisión	11.121
Balance al cierre (a 31/12/2021)	246.783
Balance al inicio (a 01/01/2022)	246.783
Resultado del período	-20.804
Diferencias de conversión	3.913
Nueva emisión	10.805
Balance al cierre (a 31/03/2022)	240.698

ESTADO CONSOLIDADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Importes en miles de coronas suecas	T1 2022	T1 2021	Año completo 2021
<i>Flujo de efectivo de operaciones ordinarias</i>			
Resultado de explotación	-9.198	-8.538	-33.390
De ello, resultado de la venta de inmuebles	892	668	1.738
De ello, atribuible a accionistas minoritarios	0	0	0
Amortizaciones y depreciaciones	3.084	3.352	12.223
Participación en resultado, empresas asociadas	0	-101	0
Otros asientos sin incidencia sobre el flujo de efectivo	-13	0	7.869
Ingresos por intereses y asientos de resultado similares	0	70	145
Intereses pagados (asociados a actividades de financiación)	-6.586	-778	-9.038
Flujo de efectivo de operaciones ordinarias antes de la modificación del capital de explotación	-11.821	-5.327	-20.453
<i>Modificación del capital de explotación</i>			
Inversiones en inmuebles de proyecto	-503	-1.037	-2.053
Venta de inmuebles de proyecto	20.054	0	34.164
Modificación de otras existencias	0	0	-471
Modificación de cobrables de explotación y pasivo	-21.672	-1.371	11.183
Total modificación de capital de explotación	-2.121	-2.408	42.823
Flujo de efectivo de operaciones ordinarias	-13.942	-7.735	22.370
<i>Flujo de efectivo de actividades de inversión</i>			
Venta de inmuebles en explotación	0	6.200	49.467
Adquisición e inversiones en inmuebles en explotación	-978	-538	-4.233
Inversiones en instalaciones y enseres	0	0	-1.040
Flujo de efectivo de actividades de inversión	-978	5.662	44.194
<i>Flujo de efectivo de actividades de financiación</i>			
Nueva emisión	0	0	11.121
Reembolso de préstamos	-9.003	-7.319	-46.120
Flujo de efectivo de actividades de financiación	-9.003	-7.319	-34.999
Flujo de efectivo del período	-23.923	-9.392	31.565
Fondos líquidos al inicio del período	48.736	16.959	16.959
Diferencias cambiarias en fondos líquidos	209	0	212
Fondos líquidos al final del período	25.022	7.567	48.736

RESUMEN CONTABLE DE LA SOCIEDAD INDIVIDUAL

Cuenta de pérdidas y ganancias (importes en miles de coronas suecas)	01/01/2022 31/03/2022	01/01/2021 31/03/2021	01/01/2021 31/12/2021
Ingresos de explotación	2.363	383	1.524
Costes de explotación	-3.119	-532	-4.959
Resultado de explotación	-756	-149	-3.435
Resultado de asientos financieros	-9.261	-3.450	-4.171
Depreciaciones	0	0	-2.691
Resultado antes de impuestos	-10.017	-3.599	-10.297
Resultado del período	-10.017	-3.599	-10.297

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)	31/03/2022	31/03/2021	31/12/2021
ACTIVO			
Participaciones en empresas del Grupo	299.245	281.600	299.245
Cuentas por cobrar a largo plazo en empresas del Grupo	173.457	181.260	160.118
Otras cuentas por cobrar e inversiones a largo plazo	37	900	37
Activo circulante	11.189	499	1.268
Fondos líquidos	1.666	516	16.712
Total activo	485.594	464.775	477.748
CAPITAL PROPIO Y PASIVO			
Capital propio	277.956	272.746	278.571
Deudas a largo plazo	206.646	191.165	197.794
Deudas a corto plazo	992	864	1.383
Total capital propio y pasivo	485.594	464.775	477.748

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 promoción inmobiliaria. 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
	T1 2022				T1 2021			
Ingresos	12.907	22.020	0	34.927	4.157	6.457	0	10.614
Costes de explotación	-14.953	-22.912	-3.189	-41.054	-7.398	-7.126	-1.276	-15.800
EBITDA	-2.046	-892	-3.189	-6.127	-3.241	-669	-1.276	-5.186
Amortizaciones y depreciaciones	-3.071	0	0	-3.071	-3.353	0	0	-3.353
Resultado de explotación	-5.117	-892	-3.189	-9.198	-6.594	-669	-1.276	-8.539

DEUDAS SUJETAS A INTERESES

	31/03/2022	31/03/2021	31/12/2021
<i>A largo plazo</i>			
Préstamos inmobiliarios	76.456	105.738	83.139
Deudas por arrendamiento	655	2.307	1.587
Deudas, precio de compraventa	0	0	0
Préstamos de inversión	200.111	185.449	191.458
Costes de financiación capitalizados	-2.026	-4.731	-2.702
Total deudas a largo plazo sujetas a intereses	275.196	288.763	273.482
<i>A corto plazo</i>			
Préstamos inmobiliarios	10.513	11.756	10.666
Deudas por arrendamiento	1.289	1.297	662
Deudas sujetas a intereses, precio de compraventa	0	0	0
Préstamos de inversión	6.535	21.167	6.337
Costes de financiación capitalizados	-2.705	-2.704	-2.705
Total deudas a corto plazo sujetas a intereses	15.632	31.516	14.960
Total deudas sujetas a intereses	290.828	320.279	288.441



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