



# QUARTIERS TIERS

P R O P E R T I E S

**INFORME INTERMEDIO  
ENERO-JUNIO 2022**

---

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

## EL FLUJO DE EFECTIVO OPERATIVO RÉCORD, LA REFINANCIACIÓN Y UNA REVALORIZACIÓN DEL BOHO CLUB MARBELLA DEL 15,6 % RESUMEN EL MEJOR SEGUNDO TRIMESTRE DE LA COMPAÑÍA HASTA LA FECHA Y SIENTAN LAS BASES DE LA RENTABILIDAD DE CARA AL PRÓXIMO TRIMESTRE

### ABRIL-JUNIO 2022

- El segundo trimestre registró un volumen neto de negocios de 54.043 (25.505) miles SEK, más del doble que en el mismo período de 2021, que, a pesar de la pandemia, se caracterizó por un aumento de los viajes tras un comienzo de año con poca actividad. De este volumen neto, las ventas de apartamentos supusieron 31.749 (9.510) miles SEK y los ingresos por actividades de explotación, 22.294 (15.995) miles SEK.
- El flujo de efectivo operativo de la empresa, incluidas las ventas de inmuebles, ascendió a una cifra récord de 21.117 (16.143) miles SEK, lo que supone un aumento del 30,8 % respecto al mismo período de 2021. El flujo de efectivo positivo refleja el impulso que ha experimentado la venta de activos residenciales, con ocho apartamentos vendidos durante el trimestre a precios sistemáticamente más elevados, así como el buen grado de ocupación y un precio medio del hotel del Boho Club que, tras las mejoras continuadas de calidad, ha aumentado un 61 % en comparación con el segundo trimestre de 2021. Los aumentos de precios se consideran sostenibles a largo plazo, ya que las opiniones de los clientes en webs de comparación como booking.com y Tripadvisor continúan siendo excelentes. Se espera que la empresa supere el flujo de efectivo ya positivo con unas cifras aún mejores en el tercer trimestre.
- El resultado bruto se situó en 426 (-2.748) miles SEK. Esta mejora se debe sobre todo a la acertada estrategia de precios de la compañía, en la que los mayores costes derivados de la inflación han podido repercutirse en forma de precios más elevados, de modo que el resultado bruto ha pasado a ser positivo.
- El resultado de explotación antes de amortizaciones ascendió a -1.096 (-2.480) miles SEK.
- El resultado después de impuestos fue de -8.856 (-16.227) miles SEK.
- El resultado por acción fue de -0,15 (-0,31) SEK.
- El NAV o valor liquidativo de la empresa se ha incrementado un 5 % durante el trimestre, pasando de 5,38 SEK por acción ordinaria el 31 de marzo a 5,65 SEK por acción ordinaria el 30 de junio. El aumento se debe principalmente a la revalorización del Boho Club.

### ENERO-JUNIO 2022

- El volumen de negocios neto del primer semestre, que es la temporada más débil, fue de 88.970 (36.118) miles SEK.
- Los ingresos procedentes de la actividad de gestión ascendieron a 35.201 (20.151) miles SEK, lo que supone un aumento del 74,7 % en comparación con el mismo período del año anterior.
- Los ingresos procedentes de la venta de inmuebles se situaron en 53.769 (15.967) miles SEK durante el período.
- El flujo de efectivo operativo de la empresa, incluida la venta de inmuebles, ascendió a 7.175 (14.608) miles SEK.
- El resultado bruto se situó en -5.885 (-9.492) miles SEK.
- El resultado de explotación antes de amortizaciones ascendió a -7.223 (-7.775) miles SEK.
- El resultado después de impuestos fue de -29.660 (-31.795) miles SEK.
- El resultado por acción del primer semestre de 2022 se situó en -0,56 (-0,61) SEK.
- Durante el primer semestre, se vendieron un total de catorce apartamentos en el apartahotel de la compañía en Benahavís, frente a los cinco del primer semestre de 2021. Los beneficios, una vez deducidos los costes de venta, ascendieron a 27.037 (5.840) miles SEK. En ejercicios anteriores, en los beneficios se incluían 23.767 (7.960) miles SEK como incremento de valoración de los activos. El resultado contable del primer semestre asciende, por lo tanto, a 54 miles SEK antes de impuestos, frente a -2.118 miles SEK en 2021. El aumento de la demanda permite que las ventas puedan realizarse con un valor mayor.
- A 30 de junio, Savills Aguirre Newman ha realizado una tasación externa de los inmuebles, la cual indica un valor del portafolio inmobiliario equivalente a 733 (755) millones SEK. La revalorización respecto al valor registrado asciende a aproximadamente 243 millones SEK frente a alrededor de 179 millones SEK a 31/12/2021. El aumento es atribuible al Boho Club, que, gracias a una evolución positiva, se ha revalorizado un 15,6 % respecto al 31/12/2021.
- El capital propio consignado a 30 de junio de 2022 ascendió a 241.269 (248.078) miles SEK.
- A 30 de junio de 2022, el valor patrimonial alcanzó 325.919 (292.621) miles SEK, lo cual equivale a 5,65 (5,65) 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 (16.377 miles SEK).

### HECHOS RELEVANTES DURANTE EL SEGUNDO TRIMESTRE

- El 3 de junio se llevó a cabo la refinanciación del préstamo suscrito por la empresa en 2020 en el marco de la pandemia de la COVID-19. El nuevo préstamo asciende a 18.500 miles EUR y está garantizado por los inmuebles Boho Club y CFS Residencial, así como a través de la pignoración de algunas de las filiales de la empresa. Tiene un tipo de interés que consiste en un tipo básico del 5 %. Este tipo básico puede aumentar en función del euríbor a 3 meses («EURIBOR 3M») en caso de que este sea superior a cero. Además, el préstamo consta de un componente variable que puede disminuir gradualmente del 1,50 % inicial al 0,75 % si el volumen de préstamos en relación con el valor de los activos pignorados de la empresa disminuye del aproximadamente 58 % actual a menos del 45 %.

### HECHOS RELEVANTES TRAS LA FINALIZACIÓN DEL PERÍODO

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

# PRESENTACIÓN DE QUARTIERS

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

Quartiers es la única empresa inmobiliaria de Suecia cotizada que pone su centro de atención comercial en el ámbito geográfico de España. Desarrolla sus actividades dentro de dos sectores principales: el 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 prémium. 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 semestre de 2022 mostró un fuerte crecimiento de las ventas en comparación con el primer semestre de 2021 en ambos segmentos.

Las condiciones para seguir creciendo son buenas. Durante el segundo trimestre se llevó a cabo la refinanciación cuya inminencia se había anunciado anteriormente. Esta refinanciación supone no solo una importante reducción de los costes de intereses de alrededor de 12 millones SEK al año, sino también una libertad de acción mucho mayor en cuanto a la utilización de los flujos de efectivo procedentes de las ventas de inmuebles realizadas y la posibilidad de tomar nuevos préstamos. La empresa está

estudiando nuevos inmuebles hoteleros con el potencial de someterse a la misma transformación que la realizada en la propiedad que alberga el Boho Club. El concepto y la marca Boho Club, combinados con los conocimientos de gestión de un negocio de hotelería y restauración creado en condiciones muy difíciles, han sentado las bases para un crecimiento escalable.



El éxito del Boho Club de Marbella ha permitido obtener una financiación de importancia estratégica durante el trimestre. Esto, junto con el continuo aumento de valor de la marca, ha sentado las bases para el crecimiento en el segmento hotelero.

# RESUMEN DE CIFRAS DEL GRUPO

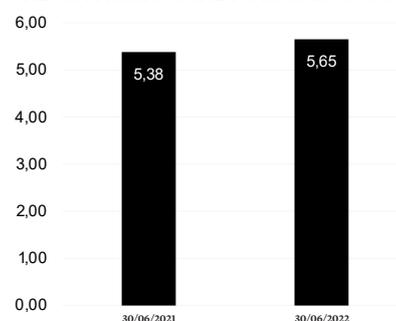
## RESUMEN DE LAS CIFRAS CLAVE

Los ingresos por ventas en el primer semestre aumentaron un 146 % en comparación con el primer semestre de 2021. El valor patrimonial por acción ordinaria ascendió a 5,65 SEK por acción, frente a la cotización actual por acción ordinaria de 4,40 SEK. Por tanto, las acciones ordinarias de la empresa cotizan con un descuento sobre el valor neto del 22,1 %, lo cual no incluye el valor de las operaciones ni de la marca Boho Club.

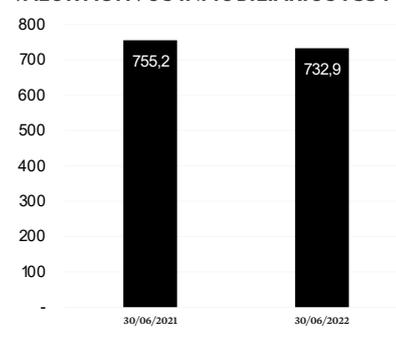
El menor valor de los activos inmobiliarios está totalmente relacionado con la venta de apartamentos. El valor del Boho Club no incluye posibles derechos de edificación adicionales en el marco de un nuevo plan urbanístico ni el valor de las propias operaciones. Por tanto, estos valores tampoco se incluyen en el valor patrimonial de la empresa por acción ordinaria.



## VALOR PATRIMONIAL POR ACCIÓN ORDINARIA 5,65 SEK



## VALOR ACTIVOS INMOBILIARIOS 733 MILLONES SEK



Cifras clave (miles SEK)	30/06/2022 (semestre)	30/06/2021 (semestre)	31/12/2021 (año completo)	31/12/2020 (año completo)
Ingresos procedentes de ventas	88.970	36.118	156.476	55.800
Resultado de explotación EBITDA	-7.223	-7.775	-8.686	-31.189
Flujo de efectivo de operaciones y ventas inm.*	7.175	14.608	71.837	-41.053
Valor activos inmobiliarios**	732.902	755.237	709.721	754.008
Deudas sujetas a intereses	278.048	316.569	288.441	314.736
Volumen de los préstamos (LTV)	35,50 %	39,61 %	33,77 %	39,64 %
Solvencia, valor registrado	43 %	40 %	41 %	43 %
Solvencia, valor de mercado inmuebles	86 %	68 %	74 %	67 %
Cantidad de empleados (grupo de empresas)	99	93	75	68
Valor patrimonial por acción ordinaria***	5,65	5,65	5,85	6,09
Capital propio por acción	4,18	4,79	4,44	5,44
Cotización bursátil por acción ordinaria	4,40	5,38	4,13	9,50
Capitalización bursátil, acciones ordinarias	253.867	278.439	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 junio de 2022 por Savills Aguirre Newman con arreglo a RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors).

\*\*\* Capital propio ajustado a la tasación de la cartera de inmuebles 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

**Centrarnos en el flujo de efectivo ha dado sus frutos, ya que el flujo de efectivo de las operaciones ordinarias, incluidos los costes de intereses y las ventas de inmuebles, ascendió a 21,1 millones SEK, lo que supone un aumento del 32,7 % respecto al segundo trimestre de 2021. Este flujo, combinado con la refinanciación que se ha llevado a cabo, nos permitirá tanto optimizar nuestro balance financiero como expandirnos.**

Durante el trimestre, hemos seguido invirtiendo en nuestro personal en el Boho Club con el objetivo de crear una experiencia hotelera y de restauración de primera categoría. Estamos aplicando una serie de medidas para continuar evolucionando y mejorar y perfeccionar constantemente la experiencia que ofrecemos a nuestros huéspedes. Las mejoras no han pasado desapercibidas y, en el segundo trimestre, hemos conseguido aumentar nuestro precio medio un 61 % respecto al mismo período de 2021. El aumento de los ingresos supera los costes adicionales necesarios para lograr este mayor nivel de experiencia, lo cual a su vez se traduce en un resultado operativo más elevado para el Boho Club y, por tanto, en una mayor tasación del inmueble. Según una tasación actualizada de Savills obtenida para este informe, el valor del Boho Club ha aumentado un 15,6 % en moneda local y un 21,1 % en SEK, lo que equivale a 55,4 millones SEK y 0,95 SEK por acción ordinaria, en comparación con finales de 2021.

Hemos mencionado en repetidas ocasiones un proceso de refinanciación en curso y, en el segundo trimestre, ha sido un placer anunciar que las negociaciones habían concluido y el contrato estaba firmado. Una vez más, demostramos que somos capaces de atraer una inversión de un actor financiero internacional de primer orden, en esta ocasión, de un fondo dirigido por el banco de inversiones Alantra. La financiación no solo reducirá a la mitad nuestros costes

de intereses vinculados al inmueble, sino que también aumentará la flexibilidad de las empresas del Grupo que están fuera del Boho Club y sus inmuebles vecinos.

Ahora la atención se centra en el crecimiento, tanto orgánico, mediante la mejora continua de las ventas y el resultado de explotación en el Boho Club, como a través de adquisiciones, ámbito en el que estamos buscando activamente y evaluando en particular nuevos proyectos hoteleros que puedan someterse a una transformación similar a la llevada a cabo en el Boho Club y Hacienda Collection. Esta vez ya contamos con una empresa de gestión con un equipo experimentado, lo cual permite el desarrollo rápido y eficaz de futuros proyectos.

Un elemento importante para generar un mayor crecimiento es seguir vendiendo viviendas a un alto ritmo y a buenos precios en Hacienda Collection. En el segundo trimestre vendimos ocho apartamentos por un total de 31,7 millones SEK, y la estimación actual es que las ventas en el tercer trimestre serán de entre seis y ocho apartamentos.

Aunque miramos al futuro de forma positiva, somos muy conscientes de los riesgos del entorno; en este contexto, la guerra en Ucrania —con el aumento de la inflación y de los tipos de interés— es algo que estamos evaluando cuidadosamente, a pesar de haber conseguido reducir nuestros costes de intereses gracias a un exitoso desarrollo inmobiliario. Una de nuestras prioridades es distribuir lo antes posible los dividendos pendientes no desembolsados sobre las acciones preferentes de la empresa. Esto se hará a un ritmo que no ponga a la empresa en un riesgo innecesario desde el punto de vista de la liquidez y el flujo de efectivo, dados los riesgos del entorno que conocemos hoy en día.

**Marcus Johansson Prakt**  
Director general de Quartiers Properties



Lo mejor de dos mundos: un almuerzo gastronómico en plena naturaleza con acceso a la piscina. Boho Picnic vuelve a estar abierto, igual que en el verano de 2021. Puede disfrutar de nuestro picnic con acceso a la piscina incluso si no se aloja en el hotel.

# ACTIVIDAD DE GESTIÓN

Las actividades de explotación de la empresa, y en particular el Boho Club, que abrió justo antes del estallido de la pandemia, se han desarrollado en condiciones complejas y exigentes. A pesar de ello, en 2021, el Boho Club fue nombrado mejor hotel boutique de España en el segmento de lujo por los premios hoteleros Spain Luxury Hotel Awards.

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 Apartments 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 segundo trimestre, la actividad generó una facturación de 19,1 (12,7) millones SEK. El EBITDA del proyecto en el segundo trimestre se situó en 1,9 (1,2) millones SEK.

Se está elaborando un nuevo plan urbanístico que previsiblemente multiplicará la superficie edificable de la propiedad, lo cual permitirá su ulterior desarrollo. La empresa también está trabajando en una vía paralela para la promoción inmobiliaria basada en una ley aprobada recientemente en Andalucía que permite a los propietarios de inmuebles proponer cambios en el marco del plan general existente en lugar de esperar a uno nuevo. El plan de Quartiers de ampliar la propiedad con más habitaciones de hotel y restaurantes interesa tanto al municipio como a Quartiers, por lo que se considera que las perspectivas de obtener una mayor superficie edificable son buenas.



## **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 segundo trimestre de 2022, estas operaciones rindieron una facturación de 3,3 (3,1) millones SEK y un EBITDA de 0,2 (0,7) 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 segundo trimestre se vendieron ocho apartamentos, lo que supera el objetivo de seis ventas por trimestre fijado por la empresa. El valor total de las ventas ascendió a 31,7 millones SEK. La revalorización liquidada, incluidos los costes de venta, ascendió a aproximadamente el 77 %. A 30 de junio de 2022, quedaban 61 apartamentos con una revalorización contabilizada pendiente de liquidación de 109,3 millones SEK.



## CENTRO FORESTAL SUECO

Este inmueble de 13.730 m<sup>2</sup> se localiza junto al Boho Club, a menos de dos minutos de paseo de la playa de Marbella. Quartiers está evaluando la posibilidad de desarrollar en él un nuevo establecimiento hotelero. A la espera de que se apruebe el nuevo plan urbanístico, también tiene en marcha un proceso alternativo como el del Boho Club, con la aspiración de multiplicar la superficie edificable en la propiedad y de hacer posible la obtención de la licencia de obra pertinente.



## OCEAN VIEW BY QUARTIERS

Un proyecto en Benahavís con licencia de obra de unos 10.000 m<sup>2</sup> para el desarrollo de 60 nuevos apartamentos. La zona en la que se encuentra sigue consolidándose con dos nuevos proyectos de villas de lujo en las inmediaciones. Durante el segundo trimestre, Quartiers ha presentado una solicitud de licencia de obra al ayuntamiento y espera recibir respuesta en los próximos meses antes de ultimar el proceso de contratación de la financiación y la construcción.



## PARCELA DE VILLA EN LOS FLAMINGOS

Actualmente, se está elaborando el proyecto de una villa exclusiva con potencial para más de 1.000 m<sup>2</sup> de superficie habitable. Está previsto construirla y venderla.

# COMENTARIOS ACERCA DEL PERÍODO

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.

## RESULTADOS ABRIL-JUNIO

El volumen neto de negocios aumentó de 25.505 a 54.043 miles SEK.

La facturación vinculada a la venta de inmuebles ascendió a 31.749 (9.510) miles SEK y se refiere a ocho apartamentos de Hacienda Collection. Los ingresos procedentes de la actividad de gestión ascendieron a 22.294 (15.995) miles SEK.

El resultado bruto se situó en 426 (-2.748) miles SEK. Excluyendo las amortizaciones, el resultado bruto ascendió a 2.919 (457) miles SEK.

El resultado de costes financieros incluye la cancelación de costes de financiación capitalizados por valor de 4.177 miles SEK.

## FLUJO DE EFECTIVO Y SITUACIÓN FINANCIERA

La solvencia ascendió al cierre del período al 43 % (40 %). Las deudas sujetas a intereses del Grupo alcanzaron los 278.048 (316.569) miles SEK. Las deudas sujetas a intereses se contabilizan con deducción de costes de financiación capitalizados por valor de 10.528 (6.759) miles SEK. El volumen de préstamos en relación con el valor de los activos se situó en el 36 % (40 %). Los fondos líquidos del Grupo se situaron en 28.413 (17.388) miles SEK.

El flujo de efectivo de las operaciones ordinarias durante el primer semestre se situó en -15.742 (83) miles SEK. El flujo de efectivo de las actividades de inversión alcanzó 21.436 (13.369) miles SEK. El flujo de efectivo de las actividades de financiación ascendió a -27.171 (-13.157) miles SEK. No se han distribuido dividendos sobre las acciones preferentes. A 30 de junio de 2022, los dividendos acumulados no desembolsados (importe pendiente) ascendían a 16.377 miles SEK, incluido el devengo de intereses a un tipo del 12 % anual sobre el importe no abonado.

## INMUEBLES

Como propiedades en explotación se contabilizan un inmueble hotelero y apartamentos que se alquilan por cuenta propia en forma de apartahotel. Las inversiones en inmuebles en explotación alcanzaron 1.481 (1.156) miles SEK durante el período.

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

Durante este período, las inversiones en inmuebles de proyecto ascendieron a 1.221 (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 30 de junio de 2022 en 253,9 millones SEK, basado en una cotización de cierre de la acción de 4,40 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. Hasta la refinanciación del préstamo suscrito en el marco de la pandemia en julio de 2020, la empresa no ha podido distribuir dividendos como parte de las condiciones establecidas por los prestamistas externos.

El Consejo de Administración tiene previsto presentar un plan de pago de dividendos sobre las acciones preferentes y de pago de dividendos diferidos antes de finales de septiembre. La compañía considera que se trata de un uso prioritario del efectivo actual y tiene la intención de realizar el pago completo lo antes posible, a la vez que mantendrá ciertas reservas de efectivo que se consideran necesarias para hacer frente a posibles cambios en las condiciones del entorno.

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 en el primer semestre ascendió a 2.626 (764) miles SEK, de las cuales 254 (381) correspondieron al segundo trimestre. El resultado tras asientos financieros ascendió a -8.670 (-2.376) miles SEK, de las cuales 1.340 (-1.223) miles SEK correspondieron al segundo trimestre. Durante el segundo trimestre, se refinanciaron los préstamos de la sociedad individual mediante la contratación de un préstamo por parte de la filial española CFS Marbella Hotel Property SL. Los pasivos netos financieros de la sociedad individual fueron de 5.766 (194.649) miles SEK a 30 de junio. El capital propio alcanzó los 279.302 (273.968) miles SEK.

## HECHOS RELEVANTES DURANTE EL SEGUNDO TRIMESTRE

- El 3 de junio se llevó a cabo la refinanciación del préstamo suscrito por la empresa en 2020 en el marco de la pandemia de la COVID-19. El nuevo préstamo asciende a 18.500 miles EUR y está garantizado por los inmuebles Boho Club y CFS Residencial, así como a través de la pignoración de algunas de las filiales de la empresa. Tiene un tipo de interés que consiste en un tipo básico del 5 %. Este tipo básico puede aumentar en función del euríbor a 3 meses («EURIBOR 3M») en caso de que este sea superior a cero. Además, el préstamo consta de un componente variable que puede disminuir gradualmente del 1,50 % inicial al 0,75 % si el volumen de préstamos en relación con el valor de los activos pignoralos de la empresa disminuye del aproximadamente 58 % actual a menos del 45 %.

# COMENTARIOS ACERCA DEL PERÍODO

## HECHOS TRAS LA FINALIZACIÓN DEL PERÍODO

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

## 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, 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, 14 de julio de 2022

Jörgen Cederholm, presidente del Consejo de Administración

Jimmie Hall, consejero

Sten Andersen, consejero

Andreas Bonnier, consejero

Marcus Johansson Prakt, director general



## LISTA DE LOS 10 ACCIONISTAS PRINCIPALES A 30 DE JUNIO DE 2022

N.º	Accionista	Acciones ordinarias	Acciones preferentes	Capital	Votos
1	Egonomics AB	10.100.000	-	15,67 %	17,30 %
2	Fastighets Aktiebolag Bränneröd	7.251.186	100.000	11,40 %	12,44 %
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)	3.500.000	1.473.000	7,71 %	6,25 %
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 %
	<b>Otros</b>	<b>13.952.746</b>	<b>5.120.202</b>	<b>29,59 %</b>	<b>24,76 %</b>
	<b>Total</b>	<b>57.697.005</b>	<b>6.769.868</b>	<b>100,00 %</b>	<b>100,00 %</b>

Fuente: Euroclear



# RESUMEN DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA

Importes en miles de coronas suecas	T2 2022	T2 2021	S1 2022	S1 2021	Año completo 2021
Venta de inmuebles	31.749	9.510	53.769	15.967	91.963
Ingresos procedentes de la actividad de gestión	22.294	15.995	35.201	20.151	64.513
<b>Total volumen neto de negocio</b>	<b>54.043</b>	<b>25.505</b>	<b>88.970</b>	<b>36.118</b>	<b>156.476</b>
Costes de inmuebles vendidos	-30.803	-10.960	-53.715	-18.085	-93.701
Costes operativos	-22.814	-17.293	-41.140	-27.525	-72.062
<b>Total costes de explotación</b>	<b>-53.617</b>	<b>-28.253</b>	<b>-94.855</b>	<b>-45.610</b>	<b>-165.763</b>
<b>Resultado bruto</b>	<b>426</b>	<b>-2.748</b>	<b>-5.885</b>	<b>-9.492</b>	<b>-9.287</b>
Administración central	-4.014	-2.937	-6.901	-4.840	-11.601
<b>Resultado de explotación</b>	<b>-3.588</b>	<b>-5.685</b>	<b>12.786</b>	<b>-14.332</b>	<b>-33.390</b>
- de ello, resultado de explotación antes de amortizaciones (EBITDA)	-1.096	-2.480	-7.223	-7.775	-21.166
Otros ingresos y costes de explotación	0	-4.517	0	-4.377	-12.502
Resultado de asientos financieros	-8.619	-7.287	-22.816	-15.076	-30.644
Resultado antes de impuestos	-12.207	-17.489	-35.602	-33.785	-64.034
Impuesto de sociedades	3.351	1.262	5.942	1.990	9.538
<b>RESULTADO DEL PERÍODO</b>	<b>-8.856</b>	<b>-16.227</b>	<b>-29.660</b>	<b>-31.795</b>	<b>-54.496</b>
Resultado por acción ordinaria antes de la ampliación de capital (SEK)	-0,15	-0,31	-0,56	-0,61	-1,03

## ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADO GLOBAL

Importes en miles de coronas suecas	T2 2022	T2 2021	S1 2022	S1 2021	Año completo 2021
<b>Resultado del período</b>	<b>-8.856</b>	<b>-16.227</b>	<b>-29.660</b>	<b>-31.795</b>	<b>-54.496</b>
Otros, resultado global					
Diferencias de conversión en relación con las operaciones en el extranjero	9.428	-2.598	13.341	-1.888	8.397
<b>Resultado global del período</b>	<b>572</b>	<b>-18.826</b>	<b>-16.319</b>	<b>-33.683</b>	<b>-46.099</b>

# RESUMEN DEL BALANCE FINANCIERO CONSOLIDADO

Importes en miles de coronas suecas	30/06/2022	30/06/2021	31/12/2021
<b>ACTIVO</b>			
Inmuebles en explotación	341.035	431.870	373.178
Activos por derecho de uso, enseres, herramientas e instalaciones	16.723	14.764	14.687
Inmuebles de proyecto	148.685	144.133	141.390
Los activos financieros se contabilizan con su valor razonable	37	37	37
Activo circulante	25.941	19.115	18.117
Fondos líquidos	28.413	17.388	48.736
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>560.834</b>	<b>627.308</b>	<b>596.145</b>
<b>CAPITAL PROPIO Y PASIVO</b>			
Capital propio atribuible a los accionistas de la sociedad individual	241.269	248.078	246.783
Deuda tributaria diferida	27.333	39.234	31.912
Deudas sujetas a intereses	278.048	316.569	288.441
Deudas con proveedores	4.455	4.727	4.178
Otras deudas	9.133	13.197	23.867
Costes acumulados e ingresos pagados por adelantado	596	5.503	964
<b>TOTAL CAPITAL PROPIO Y PASIVO</b>	<b>560.834</b>	<b>627.308</b>	<b>596.145</b>

## ESTADO CONSOLIDADO DE CAMBIOS EN EL CAPITAL PROPIO

Importes en miles de coronas suecas	Capital propio atribuible a		
	Propietarios de la sociedad individual	Carteras sin influencia dominante	Total capital propio
<b>Balance al inicio (a 01/01/2021)</b>	<b>281.761</b>	<b>0</b>	<b>281.761</b>
Resultado del período	-54.496	0	-54.496
Diferencias de conversión	8.397	0	8.397
Nueva emisión	11.121	0	11.121
<b>Balance al cierre (a 31/12/2021)</b>	<b>246.783</b>	<b>0</b>	<b>246.783</b>
<b>Balance al inicio (a 01/01/2022)</b>	<b>246.783</b>	<b>0</b>	<b>246.783</b>
Resultado del período	-29.660	0	-29.660
Diferencias de conversión	13.341	0	13.341
Nueva emisión	10.805	0	10.805
<b>Balance al cierre (a 30/06/2022)</b>	<b>241.269</b>	<b>0</b>	<b>241.269</b>

# ESTADO CONSOLIDADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Importes en miles de coronas suecas	T2 2022	T2 2021	S1 2022	S1 2021	2021
<b>Flujo de efectivo de operaciones ordinarias</b>					
Resultado de explotación	-3.544	-5.794	-12.742	-14.332	-33.390
De ello, resultado de la venta de inmuebles	-946	1.450	-54	2.118	1.738
De ello, atribuible a accionistas minoritarios		0	0	0	0
Amortizaciones y depreciaciones	2.479	3.205	5.563	6.557	12.223
Participación en resultado, empresas asociadas	0	101	0	0	0
Otros asientos sin incidencia sobre el flujo de efectivo	0	0	0	0	7.869
Ingresos por intereses y asientos de resultado similares	0	74	-13	144	145
Intereses pagados (asociados a actividades de financiación)	-8.928	-1.526	-15.514	-2.304	-9.038
<b>Flujo de efectivo de operaciones ordinarias antes de la modificación del capital de explotación</b>	<b>-10.939</b>	<b>-2.490</b>	<b>-22.760</b>	<b>-7.817</b>	<b>-20.453</b>
<b>Modificación del capital de explotación</b>					
Inversiones en inmuebles de proyecto	-718	0	-1.221	-1.037	-2.053
Venta de inmuebles de proyecto	5.863	0	25.917		34.164
Modificación de otras existencias		0			-471
Modificación de cobrables de explotación y pasivo	3.994	10.308	-17.678	8.937	11.183
<b>Total modificación de capital de explotación</b>	<b>9.139</b>	<b>10.308</b>	<b>7.018</b>	<b>7.900</b>	<b>42.823</b>
<b>Flujo de efectivo de operaciones ordinarias</b>	<b>-1.800</b>	<b>7.818</b>	<b>-15.742</b>	<b>83</b>	<b>22.370</b>
<b>Flujo de efectivo de actividades de inversión</b>					
Venta de inmuebles en explotación	22.917	8.325	22.917	14.525	49.467
Disminución de inversiones financieras a largo plazo					
Adquisición e inversiones en inmuebles en explotación	-503	-618	-1.481	-1.156	-4.233
Inversiones en instalaciones y enseres	0	0		0	-1.040
<b>Flujo de efectivo de actividades de inversión</b>	<b>22.414</b>	<b>7.707</b>	<b>21.436</b>	<b>13.369</b>	<b>44.194</b>
<b>Flujo de efectivo de actividades de financiación</b>					
Nueva emisión	10.805	0	10.805	0	11.121
Préstamos suscritos	189.674	0	189.674	0	0
Reembolso de préstamos	-208.119	-5.838	-217.122	-13.157	-46.120
Otros costes de financiación capitalizados	-10.528	0	-10.528	0	0
<b>Flujo de efectivo de actividades de financiación</b>	<b>-18.168</b>	<b>-5.838</b>	<b>-27.171</b>	<b>-13.157</b>	<b>-34.999</b>
Flujo de efectivo del período	2.446	9.687	-21.477	295	31.565
<b>Fondos líquidos al inicio del período</b>	<b>25.022</b>	<b>7.567</b>	<b>48.736</b>	<b>16.959</b>	<b>16.959</b>
Diferencias cambiarias en fondos líquidos	945	134	1.154	134	212
<b>Fondos líquidos al final del período</b>	<b>28.413</b>	<b>17.388</b>	<b>28.413</b>	<b>17.388</b>	<b>48.736</b>

# RESUMEN CONTABLE DE LA SOCIEDAD INDIVIDUAL

<b>Cuenta de pérdidas y ganancias (importes en miles de coronas suecas)</b>	<b>T2 2022</b>	<b>T2 2021</b>	<b>S1 2022</b>	<b>S1 2021</b>	<b>2021</b>
Ingresos de explotación	254	381	2.626	764	10.944
Costes de explotación	-1.043	-1.542	-4.171	-2.074	-17.185
Resultado de explotación	-789	-1.161	-1.545	-1.310	-6.241
Resultado de asientos financieros	2.130	2.384	-7.125	-1.067	844
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>1.340</b>	<b>-1.223</b>	<b>-8.670</b>	<b>-2.376</b>	<b>-5.397</b>
<b>Resultado del período</b>	<b>1.340</b>	<b>-1.223</b>	<b>-8.670</b>	<b>-2.376</b>	<b>-5.397</b>

## Comentarios sobre la cuenta de pérdidas y ganancias

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

<b>Balance financiero (Importes en miles de coronas suecas)</b>	<b>30/06/2022</b>	<b>30/06/2021</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>ACTIVO</b>			
Participaciones en empresas del Grupo	289.772	281.600	281.600
Cuentas por cobrar a largo plazo en empresas del Grupo	0	187.208	171.226
Otras cuentas por cobrar e inversiones a largo plazo	37	37	900
Activo circulante	1.786	752	4.269
Fondos líquidos	967	797	1.759
<b>Total activo</b>	<b>292.562</b>	<b>470.394</b>	<b>459.803</b>
<b>CAPITAL PROPIO Y PASIVO</b>			
Capital propio	279.302	273.968	276.345
Deudas a largo plazo	6.733	194.812	181.996
Deudas a corto plazo	6.527	1.614	1.428
<b>Total capital propio y pasivo</b>	<b>292.562</b>	<b>470.394</b>	<b>459.803</b>

# 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
	<b>T2 2022</b>				<b>T2 2021</b>			
Ingresos	22.294	31.749	0	54.043	15.995	9.510	0	25.505
Costes de explotación	-20.163	-30.803	-4.173	-55.409	-14.085	-10.960	-2.940	-27.985
EBITDA	2.131	946	-4.173	-1.096	1.910	-1.450	-2.940	-2.480
Amortizaciones y depreciaciones	-2.492	0	0	-2.492	-3.205	0	0	-3.205
<b>Resultado de explotación</b>	<b>-361</b>	<b>946</b>	<b>-4.143</b>	<b>-3.588</b>	<b>-1.295</b>	<b>-1.450</b>	<b>-2.940</b>	<b>-5.685</b>

## DEUDAS SUJETAS A INTERESES

	30/06/2022	30/06/2021	31/12/2021
<i>A largo plazo</i>			
Préstamos inmobiliarios	71.734	98.736	83.139
Deudas por arrendamiento	443	1.983	1.587
Préstamos de inversión	198.505	188.977	191.457
Costes de financiación capitalizados	-8.447	-4.054	-2.702
<b>Total deudas a largo plazo sujetas a intereses</b>	<b>262.235</b>	<b>285.642</b>	<b>273.481</b>
<i>A corto plazo</i>			
Préstamos inmobiliarios	9.915	11.706	10.666
Deudas por arrendamiento	1.246	1.117	662
Préstamos de inversión	6.733	20.809	6.337
Costes de financiación capitalizados	-2.081	-2.705	-2.705
<b>Total deudas a corto plazo sujetas a intereses</b>	<b>15.813</b>	<b>30.927</b>	<b>14.960</b>
<b>Total deudas sujetas a intereses</b>	<b>278.048</b>	<b>316.569</b>	<b>288.441</b>



# QUARTIERS TIERS

P R O P E R T I E S

## CONTACTO

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

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

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

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