



# QUARTIERS TIERS

P R O P E R T I E S

**INFORME ANUAL  
2021**

---

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

# ÍNDICE

Presentación de Quartiers Properties	3
Carta del director general	4
Descripción de las operaciones	5
Estructura corporativa	8
Gobernanza corporativa	9
Informes financieros	11



# PRESENTACIÓN DE QUARTIERS PROPERTIES

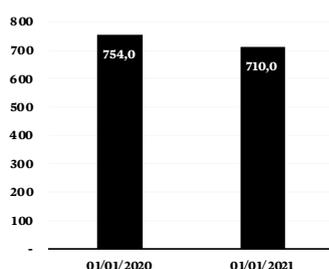
**Quartiers Properties es una empresa de desarrollo inmobiliario de titularidad sueca que cotiza en la Nasdaq First North de Estocolmo. Su actividad empresarial se concentra en el ámbito geográfico de España. Quartiers invierte principalmente en propiedades dirigidas a clientes internacionales de alto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

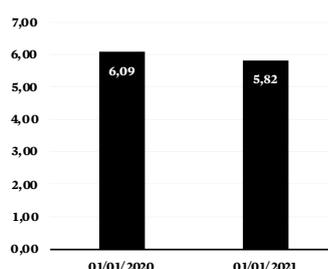
La compañía se beneficia de sus raíces nórdicas de alta cualificación en los ámbitos del diseño y los servicios para aportar valor a su cartera de inmuebles. Los productos se crean orientados precisamente hacia un grupo objetivo escandinavo muy exigente, lo que contribuye a una elevada calidad de los 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.

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	-21.166	-29.975
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

*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 efectivo en el banco. Esto se hizo en plena irrupción de la nueva variante ómicron, que tuvo un impacto particularmente negativo en el cuarto trimestre, por lo que somos optimistas de cara a 2022, y ya podemos incluir de nuevo el crecimiento en el orden del día. Sobre todo, debemos crecer con nuevos hoteles, entre otros, con la expansión del Boho Club que estamos realizando actualmente. Con los conocimientos y la experiencia de que dispone actualmente la empresa, tenemos todas las posibilidades de hacer realidad estos planes. La invasión de Ucrania por parte de Rusia es una catástrofe humanitaria que condenamos como la mayor parte del mundo. Desde un punto de vista comercial, consideramos que el mayor riesgo para nuestras operaciones radica en el aumento de los precios de la energía, que incrementa no solo nuestros costes sino también el de los viajes de buena parte de nuestros huéspedes. A corto plazo estamos protegidos por nuestra posición dentro del segmento premium, el cual, previsiblemente, continuará viajando a pesar de la subida de precios. A medio plazo, es de esperar que los terribles acontecimientos actuales aceleren la transición europea hacia las energías renovables mediante tecnologías que hagan posible la reducción de las emisiones y el impacto climático tanto del transporte aéreo como de los inmuebles. Pondremos todo de nuestra parte para contribuir a dicha transformación, adoptando las nuevas tecnologías tan pronto como estén disponibles. Por lo demás, quisiera destacar una serie de aspectos positivos y de actualidad que merece la pena mencionar en relación con nuestra compañía.*

**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 obteniendo 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 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 se complicó la pandemia de la COVID-19, en marzo de 2020, tuvimos que cerrar sus 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 e impedir al mismo tiempo una nueva emisión de acciones. 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 inferiores 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 las expectativas que teníamos en relación con el hotel. Una ocupación al nivel de lo previsto y un elevado precio medio por noche de 320 euros, sin IVA, allanan el camino hacia una rentabilidad adecuada. 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 una serie de actores para refinanciar este préstamo y reducir nuestros costes de financiación. Si lo logramos, sentaremos las bases para nuestra expansión continuada y observaremos una clara mejora en los resultados del segundo semestre de 2022 a consecuencia de la disminución de los costes de financiación.

# DESCRIPCIÓN DE LAS OPERACIONES

## RESUMEN DE PROYECTOS

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

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.



Paseo marítimo de Marbella

## Reacondicionamiento inmobiliario mediante actividad de gestión



### QUARTIERS MARBELLA APARTMENTS

Unos apartamentos de gran amplitud y primorosamente decorados para alquiler de corta y larga duración. En el conjunto del ejercicio, la facturación ascendió a 15,2 millones SEK y el beneficio, a 4,4 millones SEK.

Sitio web: <https://www.quartiersmarbella.com/es/>



### 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. La facturación del ejercicio completo ascendió a 48,9 millones SEK. El EBITDA del ejercicio completo se situó 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.

# DESCRIPCIÓN DE LAS OPERACIONES

## Venta de inmuebles



### HACIENDA COLLECTION BY QUARTIERS

Apartamentos en venta en Hacienda Collection, una urbanización cerrada ubicada a los pies de Sierra de Las Nieves. En 2021 se vendieron 19 apartamentos por un valor de 64 millones SEK.

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

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

Teléfono: +34 633094628

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



### 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 m<sup>2</sup> y permite la construcción de una villa de 541 m<sup>2</sup>, incluido el sótano. Durante el año, 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](mailto:sales@quartiersproperties.com)

Teléfono: +34 633 094 628



### 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.



### 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 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.

# DESCRIPCIÓN DE LAS OPERACIONES

---



## **CENTRO FORESTAL SUECO**

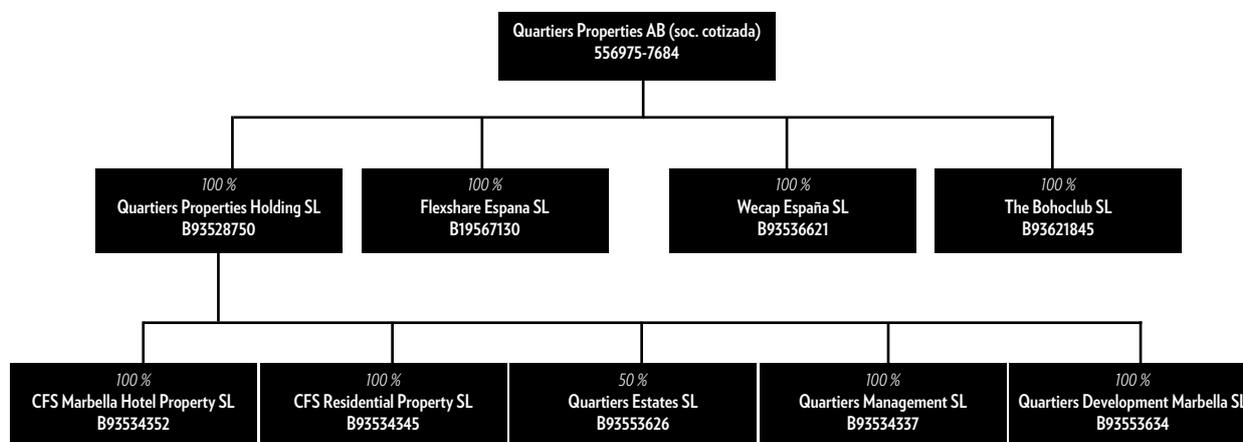
Este inmueble de 13.730 m<sup>2</sup> se localiza junto al Boho Club, a menos de dos minutos de paseo de la playa de Marbella. Quartiers tiene previsto construir sobre esta parcela una exclusiva urbanización privada con villas y/o apartamentos.

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

Quartiers 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.



# ESTRUCTURA CORPORATIVA



## DESCRIPCIÓN DE EMPRESAS DEL GRUPO

### Quartiers Properties AB (soc. cotizada)

Quartiers Properties AB (soc. cotizada) es una sociedad anónima registrada en Suecia con número de identificación fiscal sueco 556975-7684. Esta empresa ejerce de matriz del Grupo. Sus actividades se centran en el desarrollo y gestión de las carteras de las filiales y en la financiación de las operaciones de las mismas. La sociedad individual constituye un importante vínculo con los sólidos y pujantes mercados de capitales escandinavos, lo que se ilustra con el hecho de que sus acciones coticen en el Nasdaq First North Growth Market. La sociedad individual tiene una participación del 100 %, de forma directa o indirecta, en todas las filiales del Grupo, excepto Quartiers Estates SL. La participación indirecta de la sociedad individual en Quartiers Estates SL es del 50 %.

### Quartiers Properties Holding SL

Quartiers Properties Holding SL, con número de identificación fiscal B93528750, es una sociedad de cartera española que posee a su vez acciones en la mayoría de las filiales del Grupo en este país. La compañía ejerce también de empleadora de los directivos de la empresa con sede en España.

### Flexshare Espana SL

Flexshare España SL, con número de identificación fiscal B19567130, es la filial española propietaria de Quartiers Marbella Apartments, Hacienda Collection, Ocean View y anteriormente también del proyecto de villa en Nueva Andalucía. La empresa se dedica a la administración y gestión de inmuebles. Esta fue la primera empresa española constituida dentro del Grupo en el arranque de sus operaciones en 2015. Por esta razón, la sociedad se presenta en la estructura corporativa por separado directamente bajo la sociedad individual.

### Wecap España SL

Wecap Spain SL, con número de identificación fiscal B93536621, es una sociedad de proyecto propietaria de la parcela de villa del Grupo en Los Flamingos. La adquisición de los solares se realizó mediante la compra de las acciones de Wecap Spain SL. El pago se llevó a cabo mediante la emisión de nuevas acciones preferentes de la sociedad individual, lo que explica que la compañía se haya situado directamente bajo la sociedad individual en la estructura corporativa.

### The Bohoclub SL

Bohoclub SL, con número de identificación fiscal B93621845, es la empresa que gestiona el Boho Club. Quartiers era dueña inicialmente del 50 % de la sociedad, pero ahora, tras una serie de transacciones, posee una participación del 100 %. La compañía solo es propietaria de la explotación del Boho Club, correspondiendo la propiedad del inmueble a CFS Marbella Hotel Property SL (véase más abajo).

### CFS Marbella Hotel Property SL

CFS Marbella Hotel Property SL, con número de identificación fiscal B93534352, es propietaria del inmueble donde se opera el Boho Club. Este inmueble se arrienda a The Bohoclub SL, que abona un alquiler fijo y en función de la facturación. La estructura societaria se ha adaptado para ofrecer en el futuro la posibilidad de separar las actividades de gestión respecto a la propiedad del inmueble.

### CFS Residential Property SL

CFS Residential Property SL, con número de identificación fiscal B93534245, es una sociedad inmobiliaria/de proyecto titular del proyecto con el nombre de trabajo Forestal Residential.

# GOBERNANZA CORPORATIVA

Quartiers Properties AB (soc. cotizada) es una sociedad anónima sueca del sector inmobiliario con sede en Estocolmo y que cotiza en la Nasdaq First North de dicha localidad. El marco externo de gobernanza corporativa lo constituyen la Ley de Sociedades Anónimas de Suecia, los estatutos de la sociedad y los requisitos sobre emisores de la First North de Nasdaq. Antes de empezar a cotizar en la First North en junio de 2017, la sociedad cumplió con los requisitos sobre emisores de NGM Nordic MTF. La empresa se ajusta a la normativa establecida por el consejo de administración, en la que destacan el reglamento interno del consejo, las instrucciones relativas al director general y la política de comunicación e información privilegiada de la sociedad. La compañía no está sujeta al Código de Gobernanza Corporativa de Suecia, aplicándolo no obstante en la medida en que resulta económicamente justificable de acuerdo con el alcance y la naturaleza de las operaciones.

## Fundamentos de gobernanza corporativa de Quartiers Properties

La gobernanza corporativa de Quartiers Properties tiene como fin respaldar al consejo de administración y la directiva para que todas las operaciones generen valor a largo plazo en beneficio de los accionistas y demás partes interesadas.

La gobernanza abarca el mantenimiento de:

- Una estructura organizativa eficiente.
- Un sistema de gestión de riesgos y control interno.
- Una comunicación interna y externa transparente.

## Accionistas y junta general

Los accionistas participan en la sociedad a través de la junta general, que es el máximo órgano decisorio de la compañía. En la junta general, los accionistas emiten un número de votos acorde con el tipo de acciones bajo su titularidad. Quartiers Properties cuenta con dos tipos de acciones: ordinarias, con un valor de 10 votos, y preferentes, con un valor de 1 voto. En el momento de la publicación del informe anual, la sociedad posee 57.697.005 de acciones ordinarias con un valor unitario de 10 votos, lo que equivale a un total de 576.970.050 votos; y 6.769.868 de acciones preferentes con un valor unitario de 1 voto, que se corresponden con

6.769.868 votos. Por tanto, la compañía abarca un total de 64.466.873 de acciones, que suman 583.739.918 votos.

## Consejo de administración

Los estatutos de la sociedad establecen que el consejo de administración debe estar compuesto por un mínimo de tres y un máximo de nueve consejeros, incluido su presidente. Actualmente, el consejo consta de cuatro consejeros ordinarios, dos de ellos independientes respecto a la compañía y la directiva de esta, así como respecto al principal accionista de la sociedad. Dos de los consejeros son independientes respecto a la compañía y la directiva de esta, pero no en relación con los principales accionistas de la sociedad. El consejo de administración lo elige la junta anual de accionistas. El consejo de administración de la sociedad se elige por un mandato que se extiende hasta la junta siguiente. La sociedad no elige ningún comité especial ni comisiones para asuntos de auditoría y remuneración, implicándose todo el consejo de administración en estas cuestiones. El consejo de administración debe efectuar un seguimiento de las operaciones y apoyar activamente el avance de la compañía. El consejo de administración se compone de personas cualificadas y experimentadas, entre otros, en los ámbitos de desarrollo de negocios, marketing, desarrollo inmobiliario y de proyectos, financiación y mercado de capitales.

El cumplimiento de las funciones del consejo de administración lo supervisa su presidente. El presidente realiza asimismo un seguimiento de las actividades junto con el director general y vela por facilitar a los demás consejeros la información necesaria en pro de una alta calidad de sus deliberaciones y decisiones. El presidente se encarga también de evaluar la labor tanto del consejo de administración como del director general.

## Composición de la junta directiva en 2021

Nombre	Función	Independiente del accionista principal	Independiente de la directiva
Jörgen Cederholm	Pres.	No	Sí
Sten Andersen	Consej.	Sí	Sí
Jimmie Hall	Consej.	Sí	Sí
Andreas Bonnier	Consej.	No	Sí

## CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN



Jörgen Cederholm



Sten Andersen



Jimmie Hall



Andreas Bonnier

# GOBERNANZA CORPORATIVA

## Junta general de accionistas 2021

La junta general de accionistas 2021 de Quartiers Properties se celebró el 4 de junio de 2021 en los locales del bufete de abogados Wählins AB, sitos en Engelbrektsgratan 7, en Estocolmo. Aparte de los puntos obligatorios estipulados en los estatutos, se aprobaron resoluciones referentes a:

- La junta general de accionistas reeligió a Jörgen Cederholm, Sten Andersen, Jimmie Hall y Andreas Bonnier como consejeros hasta la finalización de la próxima junta. Jörgen Cederholm fue reeligido presidente del consejo de administración. La junta general de accionistas aprobó asimismo la reelección de la empresa auditora Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, con Henrik Boman como auditor jefe, para el período que se extiende hasta la próxima junta general. La junta general de accionistas decidió asignar unos honorarios al consejo de administración consistentes en 290.000 SEK para su presidente y 150.000 SEK para cada uno de los consejeros restantes elegidos por la junta. Aparte de ello, el consejo de administración tendrá derecho a aprobar el pago a los consejeros (personalmente o a través de sociedad) de una retribución razonable y acorde con el mercado por las labores de consultoría más allá de las actividades habituales de dicho órgano. La junta general de accionistas acordó que los honorarios del auditor se abonarán de acuerdo con la cuenta aprobada por la empresa.
- La junta general de accionistas decidió facultar al consejo de administración para que apruebe la emisión de acciones ordinarias, opciones de compra o bonos convertibles, en una o varias ocasiones y aplicando o no el derecho preferencial de los accionistas, hasta la celebración de la próxima junta y dentro de los límites estipulados por los estatutos. Las emisiones podrán ejecutarse al contado, mediante aportación en especie y/o compensación, o asociadas a condiciones específicas. Únicamente está permitido emitir opciones de compra en el momento en el que se emiten acciones ordinarias, es decir, como parte de una así denominada unidad o similar. La decisión de emitir acciones en virtud de la autorización concedida puede incrementar el capital social en un máximo del 15 %, calculado a partir del volumen del capital existente en el momento en el que se hace uso de la autorización. En las emisiones contra efectivo, el precio de emisión se fijará acorde al mercado.
- Resolución sobre modificaciones de los estatutos, entre otros, un nuevo punto que faculta al consejo de administración para decidir que los accionistas puedan ejercitar su derecho de voto por correo.
- Se acordó que el comité electoral estuviera compuesto por representantes de los dos accionistas de la sociedad con mayor número de votos.

## Comité electoral

La junta general de accionistas de 2021 decidió que el comité electoral de cara a la junta de 2021 estuviera integrado por Andreas Bonnier (como representante de Egonomics AB) y Mats Lundberg (como representante de Fastighets Aktiebolag Bränneröd y Mats Invest AB).

### Funciones del comité electoral:

El comité electoral ha de elaborar propuestas para las siguientes decisiones con vistas a la junta general de accionistas de 2022:

1. Propuesta sobre número de consejeros, auditores y sus eventuales suplentes.
2. Propuesta sobre honorarios de los consejeros y remuneración de los auditores de la compañía.
3. Propuesta sobre elección de consejeros y sus eventuales suplentes.
4. Propuesta sobre elección de presidente del consejo de administración.
5. Propuesta sobre elección de auditores y sus eventuales suplentes.
6. Propuesta de decisión acerca del comité electoral.

### Propuesta de consejo de administración y auditores para la junta general de 2022

El comité electoral ha presentado una propuesta de reelección de Jörgen Cederholm, Sten Andersen, Jimmie Hall y Andreas Bonnier como consejeros por un período que se extiende hasta la próxima junta general. Jörgen Cederholm ha sido propuesto para continuar como presidente del consejo de administración.

La información sobre los consejeros que se propone reelegir se ofrece en el sitio web de la sociedad [www.quartiersproperties.com](http://www.quartiersproperties.com).

El comité electoral ha propuesto también reelegir a la empresa auditora registrada Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB hasta la finalización de la próxima junta general. Si se escoge como auditor Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, ejercerá de delegado de esta el auditor jurado Henrik Boman.

### Propuesta del comité electoral sobre honorarios del consejo de administración y los auditores

El comité electoral ha propuesto seguir asignando unos honorarios al consejo de administración consistentes en 290.000 SEK para su presidente y 150.000 SEK para cada uno de los consejeros restantes elegidos por la junta.

Aparte de ello, el consejo de administración seguirá teniendo derecho a aprobar el pago a los consejeros (personalmente o a través de sociedad) de una retribución razonable y acorde con el mercado por las labores de consultoría más allá de las actividades habituales de dicho órgano.

# GOBERNANZA CORPORATIVA

---

El comité electoral propone que los honorarios del auditor se abonen de acuerdo con la cuenta aprobada por la empresa.

## **Control interno**

El director general y resto de la directiva se encargan, partiendo del documento de gestión aprobado por el consejo de administración, tanto del diseño y la documentación como del mantenimiento y examen de los sistemas y procesos requeridos para reducir al mínimo los riesgos de las actividades corrientes y la comunicación financiera. Aparte de la documentación estratégica, se dispone de órdenes de delegación, descripciones de procesos, listas de control y especificaciones de funciones para los empleados, donde se detallan las responsabilidades y atribuciones de estos junto con los procedimientos estándar de notificación.

## **Información y comunicación**

El informe anual, el comunicado sobre estado de cuentas, los informes intermedios y demás información corriente se organiza de conformidad con la legislación y las prácticas habituales en Suecia. La comunicación debe caracterizarse por su transparencia y fiabilidad. Para garantizar una comunicación externa adecuada de cara al mercado de valores se ha establecido una política sobre comunicación e información privilegiada que regula el modo de transmitir la información. Se pretende con ello generar comprensión y confianza entre propietarios,

inversores, analistas y demás partes interesadas con respecto a las operaciones. La comunicación de Quartiers Properties dirigida a accionistas y otros actores se lleva a cabo mediante comunicados de prensa, balances financieros e informes intermedios, el informe anual y el sitio web de la compañía. Para que los accionistas de Quartiers Properties y demás partes interesadas puedan estar al tanto de las actividades y de los progresos registrados se publica de forma continuada la información correspondiente en el sitio web. Los hechos que puedan considerarse con incidencia sobre la cotización de las acciones se anuncian a través de comunicados de prensa. Quartiers Properties se sirve asimismo de otros canales de marketing, como My Newsdesk, en lo concerniente a la información sin repercusión bursátil.



La popularidad de la Costa del Sol y de Marbella ha aumentado de forma notable en los últimos años, y recientemente han sido nombrados uno de los destinos turísticos más atractivos de Europa.

# INFORMES FINANCIEROS

**Informe de gestión**

**Estado consolidado de resultado global**

**Estado consolidado de situación financiera**

**Estado consolidado de cambios en el patrimonio neto**

**Estado consolidado de flujos de efectivo**

**Principios de contabilidad del Grupo consolidado y notas**

**Cuenta de pérdidas y ganancias de la sociedad individual**

**Balance financiero de la sociedad individual**

**Estado de cambios en el patrimonio neto de la sociedad individual**

**Estado de flujos de efectivo de la sociedad individual**

**Principios de contabilidad y notas de la sociedad individual**

**Informe de auditoría**

**Títulos y accionistas**

**Junta general de accionistas 2022**



El consejo de administración y el director general de Quartiers Properties AB (soc. cotizada), con n.º ident. fiscal sueco 556975-7684, emiten por la presente los informes anual y consolidado correspondientes al ejercicio 2021.

## INFORME DE GESTIÓN

### SINOPSIS DE LA EMPRESA

Quartiers Properties AB (soc. cotizada) es una sociedad anónima sueca dedicada a la tenencia, desarrollo y administración de inmuebles en la Costa del Sol a través de filiales españolas. Las actividades se iniciaron en julio de 2015. Hoy en día, el Grupo se compone de varias empresas plenamente participadas en España, que se dedican al desarrollo inmobiliario, la administración inmobiliaria, la gestión hotelera y la venta de inmuebles.

### CONCEPTO EMPRESARIAL

La idea de negocio de Quartiers es el desarrollo de viviendas e inmuebles vacacionales en la Costa del Sol. El grupo objetivo de las operaciones de la sociedad son turistas y personas en busca de una segunda vivienda.

### OBJETIVOS EMPRESARIALES

El objetivo de Quartiers es la identificación activa de inmuebles con potencial de desarrollo y la construcción de una cartera inmobiliaria en la Costa del Sol para consolidarse como actor en la región. Quartiers debe obtener una alta rentabilidad a largo plazo y gestionar en todo momento una amplia cartera de proyectos.

### HECHOS RELEVANTES DURANTE EL EJERCICIO

- En 2021, la actividad de gestión de la sociedad también se ha visto perjudicada por las restricciones destinadas a reducir la propagación de la COVID-19.
- En agosto se realizó una nueva emisión de acciones mediante el ejercicio de las opciones de compra pendientes. El porcentaje de ejecución fue del 92 %, lo cual aportó a la sociedad 11,1 millones SEK.
- En septiembre, el Boho Club fue 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, 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 ascendió a 15,9 millones SEK. El pago de la totalidad del importe se llevó a cabo en marzo de 2022.

### VOLUMEN NETO DE NEGOCIO

El volumen neto de negocios de Quartiers ascendió a 156.476 (55.800) miles SEK. La facturación vinculada a la venta de inmuebles se situó en 91.963 miles SEK, lo que supone un incremento de 68.807 miles SEK respecto a 2020. En 2021 se vendieron un total de 19 apartamentos del apartahotel de la sociedad en Benahavís, junto con otros dos inmuebles de proyecto.

Los ingresos procedentes de la actividad de gestión aumentaron en un 97,6 % hasta 64.513 (32.643) miles SEK. El Boho Club aportó 48.915 miles SEK al total de ingresos de gestión. El resto proviene del alquiler de larga y corta duración de los apartamentos del apartahotel de Benahavís. La facturación se vio perjudicada, sobre todo en los inicios del año, por las restricciones destinadas a frenar la propagación de la COVID-19.

### COSTES DE INMUEBLES VENDIDOS

Los costes de los inmuebles vendidos ascendieron a 93.701 (23.737) miles SEK y se componen de los costes soportados, que se situaron en 55.476 (38.663) miles SEK, las comisiones y costes administrativos asociados a las ventas, que ascendieron a 6.699 (2.274) miles SEK, así como de la modificación del valor de los inmuebles anteriormente contabilizada, que fue de 31.526 (11.603) miles SEK.

### COSTES OPERATIVOS

Los costes operativos ascendieron a un total de 72.062 (69.729) miles SEK. Los costes individuales más importantes son los costes de personal y de consultoría por un valor de 23.511 (22.169) miles SEK, el consumo de artículos por un valor de 13.881 (8.048) miles SEK, las amortizaciones por un valor de 12.223 (18.692) miles SEK, los costes en electricidad, alumbrado y demás costes operativos por valor de 5.744 (3.138) miles SEK, los costes de reparación y mantenimiento por un valor de 4.760 (1.716) miles SEK, así como los gastos de la comunidad de propietarios del apartahotel de la empresa por un valor de 3.293 (4.496) miles SEK.

### RESULTADO BRUTO

El resultado bruto mejoró en 28.379 miles SEK, situándose en -9.287 (-37.666) miles SEK. El resultado bruto sin el reintegro de las modificaciones de valor de los inmuebles previamente contabilizadas ascendió a 21.969 (-26.063) miles SEK, lo que supone una mejora de 48.032 miles SEK.

### OTROS INGRESOS Y COSTES DE EXPLOTACIÓN

«Otros ingresos y costes de explotación» incluye las pérdidas por valor de 4.317 miles SEK en la venta de acciones obtenidas por la sociedad en virtud del acuerdo establecido con un socio anterior en el ámbito de la construcción, así como el coste asociado al importe de compra adicional de 8.186 miles SEK por los inmuebles denominados Centro Forestal Sueco y Boho Club, cuyo pago estaba sujeto a condiciones específicas objeto de litigio. Tras perder el litigio en un procedimiento de arbitraje en octubre, Quartiers realizó un pago en marzo de 2022.

## **COSTES DE INTERESES Y ASIENTOS DE RESULTADO SIMILARES**

Los costes de intereses y asientos de resultado similares de la sociedad ascendieron durante este período a -30.644 (-21.823) miles SEK. Este aumento se debe principalmente al incremento de los costes de los intereses asociados al préstamo de inversión suscrito por la sociedad en junio de 2020. Se pretende refinanciar este préstamo durante el segundo trimestre de 2022.

## **IMPUESTO DE SOCIEDADES**

Como impuesto de sociedades se contabilizan impuestos sobre la revalorización de los inmuebles. El impuesto diferido correspondiente al período ascendió a +9.538 (+2.886) miles SEK. Estos costes impositivos se deben a la cancelación de impuestos diferidos sobre modificaciones anteriores de valor no liquidadas.

## **RESULTADO TRAS IMPUESTOS**

El resultado del ejercicio se situó en -54.496 (-67.604) miles SEK.

## **FLUJO DE EFECTIVO Y SITUACIÓN FINANCIERA**

El flujo de efectivo de las operaciones ordinarias ascendió a 22.370 (-62.045) miles SEK. Aquí se incluye el derivado de la venta de inmuebles de proyecto, que se situó en 34.164 (0) miles SEK. Los fondos líquidos al final del ejercicio ascendieron a 48.736 (16.959) miles SEK.

## **INVERSIONES**

El flujo de efectivo de las actividades de inversión alcanzó 44.194 (8.410) miles SEK. Ello incluye el derivado de la venta de inmuebles en explotación, por valor de 49.467 (20.992) miles SEK.

## **INMUEBLES EN EXPLOTACIÓN**

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 4.233 (8.683) miles SEK durante el período. Las inversiones se refieren principalmente al proyecto Boho Club.

## **INMUEBLES DE PROYECTO**

Los inmuebles de proyecto incluyen proyectos de desarrollo inmobiliario en curso y 22 apartamentos del apartahotel que se prevé vender a un año vista. Durante este período, las inversiones en inmuebles de proyecto ascendieron a 2.053 (5.748) miles SEK. Durante el año se completó el proyecto Villa Amapura.

## **FINANCIACIÓN**

El flujo de efectivo de las actividades de financiación ascendió a -34.999 (63.274) miles SEK. Abarca el flujo de efectivo procedente de nuevas emisiones por un importe de 11.121 (25 043) miles SEK y el reembolso de préstamos por valor de -46.120 (-134.448) miles SEK. En las condiciones aplicables a las acciones preferentes se prevé el reparto de un dividendo de 96 öre por acción preferente y año. Los dividendos no abonados sobre las acciones preferentes se acumulan, revalorizándose con un tipo de interés anual del 12 % hasta hacerse efectivo su pago. La deuda no se consigna.

En julio de 2020, la empresa suscribió un contrato crediticio con un fondo controlado por D. E. Shaw & Co, y con Alantra Debt Solutions, S. L., relativo a la suscripción de un préstamo por valor de 17 millones EUR. Las condiciones del préstamo permiten capitalizar parte del coste de intereses. La deuda vencida a pago, incluyendo los intereses capitalizados, ascendió a fecha 31/12/2021 a 18.691 miles EUR, lo que equivale a 191.458 miles SEK. Esta deuda se contabiliza como a largo plazo por tener un período de vencimiento de 48 meses. El préstamo está garantizado a través de la pignorción de las acciones de la filial y de determinados inmuebles. Las condiciones de empréstito establecen que queda prohibida la distribución de dividendos sobre las acciones (ordinarias o preferentes) durante el período de vigencia del préstamo. Con dicho crédito se pretendía refinanciar las actuales deudas del Grupo y garantizar el capital de explotación necesario.

Tras la refinanciación, las deudas sujetas a intereses se componen, aparte de lo anterior, únicamente del préstamo del Banco Santander y el BBVA, de las deudas derivadas de los arrendamientos y del préstamo de inversión.

La sociedad pretende refinanciar el préstamo, lo que prevé hacer en el segundo trimestre de 2022 con unas condiciones más ventajosas que las actuales. Ello es posible gracias a los buenos resultados de su actividad de gestión.

A fin de garantizar el flujo de efectivo, se han vendido a lo largo de 2021 apartamentos de baja hipoteca de la cartera inmobiliaria conformada por el apartahotel de Benahavis, resultando en un flujo de efectivo de 58.421 miles SEK tras el reembolso del préstamo.

Además, en septiembre se procedió a una emisión de acciones ordinarias mediante el recurso a opciones de compra, lo que permitió a la sociedad recaudar 11.121 miles SEK. El 30 de marzo de 2022 se completó la emisión mediante el ejercicio de opciones de compra de la serie TO 4, lo que aportó a la compañía 10.712 miles SEK adicionales.

La compañía estima que, en líneas generales, la financiación actual resulta suficiente para cubrir los compromisos asumidos.

## **ORGANIZACIÓN**

El personal de la sociedad está contratado en su mayor parte por las empresas operativas en España. El director general y el personal administrativo y financiero están empleados por la sociedad de cartera española. A 31 de diciembre de 2021, la directiva integraba, aparte de al director general, al director financiero de la compañía y a otros tres miembros. En total, el Grupo empleaba a 75 personas, la mayoría de ellas en actividades hosteleras dentro del Boho Club.

## **RIESGOS**

Quartiers está continuamente expuesta a diversos riesgos que pueden incidir sobre el resultado y la posición financiera de la sociedad. La lista de factores de riesgo

---

incluida más abajo no se presenta en orden de prioridad ni pretende ser exhaustiva. Consulte también la descripción de los factores de riesgo financiero en la nota 27.

### **Riesgos en las operaciones**

Los ingresos consisten principalmente en entradas variables procedentes de las operaciones de alquiler y restauración, mientras que los costes se componen en gran medida de gastos fijos, asociados sobre todo a los inmuebles. Ello implica un riesgo de que la disminución de los ingresos no pueda compensarse con una reducción correspondiente de los costes.

Tanto en 2020 como en 2021, la COVID-19 ha provocado una drástica caída en las visitas y obligado a la empresa a un cierre total en períodos determinados. Sin embargo, la situación se ha ido normalizando poco a poco a lo largo de 2021 y no hay indicios de un posible impacto negativo a largo plazo sobre la demanda.

### **Riesgos en la adquisición de inmuebles**

La compra de propiedades forma parte de la estrategia de la compañía. La adquisición de inmuebles está asociada en sí misma a un cierto nivel de riesgo e incertidumbre, incluido el riesgo que supone la inversión tanto del tiempo de la directiva como de otros recursos en el cierre infructuoso de adquisiciones; el riesgo de pagar demasiado por los activos; el riesgo de un pronóstico erróneo de los netos operativos futuros en relación con el inmueble adquirido; el riesgo de asunción de contratos de alquiler/colaboración poco favorables para la sociedad; y el riesgo de desviar la atención de la directiva respecto a las operaciones actuales.

Con el fin de rebajar el riesgo en la adquisición de propiedades, la sociedad lleva a cabo análisis específicos de cada compra en los aspectos legal, financiero y comercial.

### **Riesgos organizativos**

La empresa depende de un pequeño número de trabajadores a cargo de los temas de gestión y desarrollo. La capacidad de Quartiers a la hora de seleccionar y preservar directivos cualificados y experimentados viene determinada por un conjunto de factores, varios de ellos fuera del control de la compañía, por ejemplo, la competencia dentro del mercado laboral.

La marcha de ejecutivos o personas clave debida, por ejemplo, a su dimisión o jubilación, puede ocasionar la pérdida de conocimientos importantes, la no consecución de los objetivos propuestos o un impacto negativo sobre la estrategia comercial de la sociedad. Si el personal clave actual dimite, o la empresa no es capaz de contratar o mantener a directivos cualificados y experimentados, ello puede repercutir negativamente sobre sus operaciones, posición financiera y desempeño general.

### **Refinanciación**

El riesgo de refinanciación hace referencia a la vulnerabilidad de no conseguir financiación alguna, o únicamente a un coste muy alto. Un bajo nivel de endeudamiento y los compromisos crediticios a largo plazo limitan dicho riesgo al tiempo que rebajan la sensibilidad de la compañía a las fluctuaciones de los tipos de interés. La necesidad de préstamos puede encauzarse mediante la refinanciación de los préstamos actuales o nuevo empréstito. Para disminuir el riesgo de que no puedan refinanciarse los préstamos actuales, Quartiers trabaja activamente en pro del mantenimiento de unas buenas relaciones con entidades bancarias y otros financiadores. La sociedad hace un uso intensivo de capital en sus operaciones, por lo que todo lo relativo a la refinanciación supone una prioridad máxima y es objeto de un seguimiento continuo por parte de la directiva de la sociedad. Existe el riesgo de que no se pueda efectuar una refinanciación, parcial o total, en el futuro, lo cual podría perjudicar notablemente las operaciones, posición financiera y resultado de la sociedad.

En el momento de elaborar el informe anual, la sociedad se encuentra inmersa en un proceso de refinanciación para lograr durante el segundo trimestre de 2022 condiciones significativamente mejores en relación con el préstamo de inversión ya existente.

### **Riesgos legales**

Las operaciones inmobiliarias dependen en gran medida de la legislación y demás normativas aplicables, así como de las decisiones de las autoridades en materia, por ejemplo, de medio ambiente, seguridad y alquiler. Las nuevas leyes y reglamentos, así como los cambios en la aplicación de la normativa ya existente sobre las actividades de la compañía, o de los clientes de esta, pueden afectar adversamente a sus operaciones, posición financiera y resultado.

### **Oscilaciones cambiarias**

La sociedad opera en España, por lo que está expuesta al riesgo de fluctuaciones en los tipos de cambio, con eventuales consecuencias negativas sobre la cuenta de resultados, el balance financiero y/o los flujos de efectivo de Quartiers. La sociedad rinde cuentas en coronas suecas, pero en sus operaciones la divisa principal es el euro. Se produce un riesgo cambiario cada vez que las filiales operativas de la compañía participan en una transacción donde se sirven de una divisa distinta a la usada habitualmente por la compañía en sus actividades. Actualmente, la única y principal exposición es entre el euro y la corona sueca. Aparte de ello se registran oscilaciones cambiarias al convertir de euros a coronas suecas los resultados y posiciones financieras de la filial extranjera. Véase también la nota 26.

### Riesgos de precio

Existe el riesgo de que el valor razonable, de producirse una venta de inmuebles, se sitúe por debajo del valor consignado, el cual se corresponde con el de adquisición.

Sin embargo, el valor consignado incluye ajustes de períodos anteriores al haberse contabilizado parte de la cartera de inmuebles a su valor razonable.

En 2021 se completaron 19 (6) ventas con un precio de compraventa en la línea del valor contabilizado.

### SOCIEDAD INDIVIDUAL

La sociedad individual se dedica principalmente a la financiación y administración de las inversiones de la compañía en filiales. El resultado de la sociedad individual durante el ejercicio fue de -10.297 (-5.397) miles SEK. A fecha de cierre de balance se alcanzó un capital propio de 277.168 (276.345) miles SEK. La solvencia de la sociedad se situó en el 58 (60) %.

### HECHOS RELEVANTES TRAS EL CIERRE DEL EJERCICIO

- 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.
- 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.

### PROPUESTA DE ASIGNACIÓN DE BENEFICIOS

Se ponen a disposición de la junta de accionistas los siguientes fondos:

Primas de emisión de acciones	327.690.775
Resultado no asignado	-41.764.088
Resultado del ejercicio 2021	-10.297.329
<b>Total fondos disponibles</b>	<b>275.629.358</b>

El consejo de administración propone que la junta no apruebe ningún dividendo, sino que retenga para el nuevo ejercicio los beneficios disponibles en la sociedad individual, que ascienden a 275.629.358 SEK.

# CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA

Importes en miles de coronas suecas	Nota	2021	2020
Venta de inmuebles	3	91.963	23.157
Ingresos procedentes de la actividad de gestión	4	64.513	32.643
<b>Total volumen neto de negocio</b>		<b>156.476</b>	<b>55.800</b>
Costes de inmuebles vendidos	5	-93.701	-23.737
Costes operativos	6,7	-72.062	-69.729
<b>Total costes de explotación</b>		<b>-165.763</b>	<b>-93.466</b>
<b>Resultado bruto</b>		<b>-9.287</b>	<b>-37.666</b>
- de ello, resultado de la actividad de gestión		-7.549	-37.086
- de ello, resultado de la venta de propiedades		-1.738	-580
Administración central	6,7	-11.601	-12.215
Resultado de participaciones en negocios conjuntos/ empresas asociadas	8	0	-284
Otros ingresos y costes de explotación	9	-12.502	1.498
<b>Resultado de explotación</b>		<b>-33.390</b>	<b>-48.667</b>
- de ello, resultado de explotación antes de las amortizaciones y modificaciones de valor no liquidado (EBITDA)		-21.166	-29.975
Ingresos financieros	10	145	159
Costes financieros	10	-30.789	-21.982
<b>Resultado de asientos financieros</b>		<b>-30.644</b>	<b>-21.823</b>
<b>Resultado antes de impuestos</b>		<b>-64.034</b>	<b>-70.490</b>
Impuesto de sociedades	11	9.538	2.886
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>-54.496</b>	<b>-67.604</b>
<b>Atribuible a:</b>			
<b>Accionistas de la sociedad individual</b>		<b>-54.496</b>	<b>-64.220</b>
Carteras sin influencia dominante		0	-3.384
		<b>-54.496</b>	<b>-67.604</b>
Resultado por acción ordinaria antes y después de ampliación de capital (SEK)	22	-1,03	-1,44

# ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADO GLOBAL

<b>Importes en miles de coronas suecas</b>	<b>Nota</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Resultado del ejercicio</b>		<b>-54.496</b>	<b>-67.604</b>
Otros, resultado global			
Asientos reasignados o reasignables al resultado del ejercicio			
Diferencias de conversión en relación con las operaciones en el extranjero		8.397	-13.459
<b>Resultado global del ejercicio</b>		<b>-46.099</b>	<b>-81.063</b>
<i>Atribuible a:</i>			
Accionistas de la sociedad individual		-46.099	-77.679
Carteras sin influencia dominante		0	-3.384
		-46.099	-81.063

# ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Importes en miles de coronas suecas	Nota	31/12/2021	31/12/2020
<b>ACTIVO</b>			
<b>Activo fijo</b>			
<i>Activo tangible</i>			
Inmuebles en explotación	12	373.178	446.724
Activos con derecho de usufructo	13	3.882	4.414
Enseres, herramientas e instalaciones	14	10.805	11.163
Otras carteras de valores a largo plazo	15	37	37
<b>Total activo fijo</b>		<b>387.902</b>	<b>462.338</b>
<b>Activo circulante</b>			
Inmuebles de proyecto	16	141.390	147.187
Existencias	17	1.089	618
Cuentas de cliente por cobrar	18	2.369	1.436
Otros cobrables	19	4.468	15.630
Costes pagados por adelantado e ingresos acumulados	20	10.191	9.568
<b>Fondos líquidos</b>	21	<b>48.736</b>	<b>16.959</b>
<b>Total activo circulante</b>		<b>208.243</b>	<b>191.398</b>
<b>Total activo</b>		<b>596.145</b>	<b>653.736</b>

# ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Importes en miles de coronas suecas	Nota	31/12/2021	31/12/2020
<b>CAPITAL PROPIO</b>			
	22		
Capital social		1.538	1463
Otro capital aportado		327.692	316.646
Reservas, diferencias de conversión		20.711	12.314
Beneficios no asignados, incl. resultado del período		-103.158	-48.662
<b>Capital propio atribuible a los accionistas de la sociedad individual</b>		<b>246.783</b>	<b>281.761</b>
Carteras sin influencia dominante		0	0
<b>Total capital propio</b>		<b>246.783</b>	<b>281.761</b>
<b>PASIVO</b>			
<b>Deudas a largo plazo</b>			
Deuda tributaria diferida	11	31.912	41.002
Deudas sujetas a intereses	23,26	273.481	283.559
<b>Total deudas a largo plazo</b>		<b>305.393</b>	<b>324.561</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>			
Deudas sujetas a intereses	23,26	14.960	31.177
Deudas con proveedores		4.178	4.601
Otras deudas a corto plazo	24	23.867	10.656
Costes acumulados e ingresos pagados por adelantado	25	964	980
<b>Total deudas a corto plazo</b>		<b>43.969</b>	<b>47.414</b>
<b>TOTAL CAPITAL PROPIO Y PASIVO</b>		<b>596.145</b>	<b>653.736</b>

# ESTADO CONSOLIDADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Importes en miles de coronas suecas	Capital social	Otro capital aportado	Reservas, diferencias de conversión	Beneficios no asignados, incl. resultado del período	Capital propio atribuible a los propietarios de la sociedad individual	Carteras sin influencia dominante	Total capital propio
<b>Balance al inicio (a 01/01/2020)</b>	<b>1.393</b>	<b>291.673</b>	<b>25.773</b>	<b>16.979</b>	<b>335.818</b>	<b>-1.106</b>	<b>334.712</b>
<b>Resultado global</b>							
Resultado del período				-64.220	-64.220	-3.384	-67.604
Diferencias de conversión			-13.459	-752	-14.211		-14.211
<b>Total resultado global</b>			<b>-13.459</b>	<b>-64.972</b>	<b>-78.431</b>	<b>-3.384</b>	<b>-81.815</b>
<b>Transacciones con accionistas</b>							
Nueva emisión	70	24.973		24.973	25 043		25 043
Transacciones con accionistas minoritarios						4.490	4.490
Dividendos, acciones preferentes				-669	-669		-669
<b>Total transacciones con accionistas</b>	<b>70</b>	<b>24.973</b>		<b>-669</b>	<b>24.374</b>	<b>4.490</b>	<b>28.864</b>
<b>Balance al cierre (a 31/12/2020)</b>	<b>1463</b>	<b>316 646</b>	<b>12.314</b>	<b>-48.662</b>	<b>281.761</b>	<b>0</b>	<b>281.761</b>
<b>Balance al inicio (a 01/01/2021)</b>	<b>1463</b>	<b>316 646</b>	<b>12.314</b>	<b>-48.662</b>	<b>281.761</b>	<b>0</b>	<b>281.761</b>
<b>Resultado global</b>							
Resultado del período				-54.496	-54.496	0	-54.496
Diferencias de conversión			8.397	0	8.397		8.397
<b>Total resultado global</b>			<b>8.397</b>	<b>-54.496</b>	<b>-46.099</b>	<b>0</b>	<b>-46.099</b>
<b>Transacciones con accionistas</b>							
Nueva emisión	75	11.046			11.121		11.121
<b>Total transacciones con accionistas</b>	<b>75</b>	<b>11.046</b>			<b>11.121</b>	<b>0</b>	<b>11.121</b>
<b>Balance al cierre (a 31/12/2021)</b>	<b>1.538</b>	<b>327.692</b>	<b>20.711</b>	<b>-103.158</b>	<b>246.783</b>	<b>0</b>	<b>246.783</b>

# ESTADO CONSOLIDADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

<b>Importes en miles de coronas suecas</b>	<b>Nota</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b><i>Flujo de efectivo de operaciones ordinarias</i></b>			
Resultado de explotación		-33.390	-48.667
De ello, resultado de la venta de inmuebles		1.738	580
De ello, atribuible a accionistas minoritarios		0	-3.384
Amortizaciones y depreciaciones		12.223	18.691
Participación en resultado, empresas asociadas		0	284
Otros asientos sin incidencia sobre el flujo de efectivo	29	7.869	-1.498
Ingresos por intereses y asientos de resultado similares		145	159
Intereses pagados (asociados a actividades de financiación)		-9.038	-14.495
<b>Flujo de efectivo de operaciones ordinarias antes de la modificación del capital de explotación</b>		<b>-20.453</b>	<b>-48.330</b>
<b><i>Modificación del capital de explotación</i></b>			
Venta de inmuebles de proyecto		34.164	0
Inversiones en inmuebles de proyecto		-2.053	-5.748
Modificación de otras existencias		-471	165
Modificación de cobrables de explotación		7.963	-14.295
Modificación de deudas a corto plazo		3.220	6.163
<b>Total modificación de capital de explotación</b>		<b>42.823</b>	<b>-13.715</b>
<b>Flujo de efectivo de operaciones ordinarias</b>		<b>22.370</b>	<b>-62.045</b>
<b><i>Flujo de efectivo de actividades de inversión</i></b>			
Venta de inmuebles en explotación		49.467	20.992
Disminución de inversiones financieras a largo plazo		0	5
Adquisición e inversiones en inmuebles en explotación		-4.233	-8.683
Inversiones en instalaciones y enseres		-1.040	-3.904
<b>Flujo de efectivo de actividades de inversión</b>		<b>44.194</b>	<b>8.410</b>
<b><i>Flujo de efectivo de actividades de financiación</i></b>			
Nueva emisión		11.121	25.043
Préstamos suscritos		0	185.620
Reembolso de préstamos		-46.120	-134.448
Otros costes de financiación capitalizados		0	-8.111
Dividendos desembolsados, accionistas preferentes		0	-4.830
<b>Flujo de efectivo de actividades de financiación</b>		<b>-34.999</b>	<b>63.274</b>
Flujo de efectivo del período		31.565	9.639
<b>Fondos líquidos al inicio del período</b>		<b>16.959</b>	<b>6.874</b>
Diferencias cambiarias en fondos líquidos		212	446
<b>Fondos líquidos al final del período</b>		<b>48.736</b>	<b>16.959</b>

# PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD DEL GRUPO CONSOLIDADO Y NOTAS

## NOTA 1.

### PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD DEL GRUPO

#### 1. INFORMACIÓN GENERAL

Quartiers Properties AB (soc. cotizada) (matriz) y su filial, en lo sucesivo denominadas «Quartiers Properties» o «el Grupo», se dedican a la adquisición y desarrollo de proyectos inmobiliarios en el sur de España. La empresa matriz es una sociedad anónima registrada en Suecia, con sede en Estocolmo. La dirección de las oficinas centrales es Strandvägen 7 A, 114 56 Estocolmo.

Los informes anual y consolidado fueron aprobados por el consejo de administración a fecha 7 de abril de 2022 y se someten a la junta general de accionistas de 29 de abril de ese mismo año para su ratificación.

De no indicarse otra cosa, todos los importes se especifican en miles SEK.

#### 2. BASE PARA LA ELABORACIÓN DE INFORMES

El informe consolidado de Quartiers Properties AB (soc. cotizada) ha sido elaborado según las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las interpretaciones del Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF) aprobadas por la UE el 31 de diciembre de 2021.

El informe consolidado se ha elaborado según el método de valor de adquisición, excepto en la tasación de otros valores a largo plazo, que se consignan al valor razonable. Los principios de contabilidad principales aplicados en la elaboración del presente informe consolidado se detallan a continuación. De no indicarse lo contrario, dichos principios se han implementado de igual manera en todos los períodos presentados.

La contabilidad de la empresa matriz se ha elaborado de conformidad con el RFR 2 Rendición de cuentas de personas jurídicas y la Ley de Rendición de Cuentas de Suecia. Consulte otros principios de contabilidad de la sociedad individual.

#### 3. INFORME CONSOLIDADO Y PRINCIPIOS DE CONSOLIDACIÓN

El informe consolidado se refiere a la sociedad individual y a todas las empresas que esta controla directa o indirectamente con un índice superior al 50 % de los votos o sobre las que ejerce otro tipo de control.

El Grupo controla a una empresa cuando está expuesto, o tiene derecho, a rendimientos variables derivados de su participación en la misma, pudiendo influir en su rentabilidad mediante su poder sobre la empresa. Las filiales se incluyen en el informe consolidado a partir de la fecha en que se transfiere al Grupo la influencia dominante. Las filiales se excluyen del informe consolidado a partir de la fecha en que cesa la influencia dominante por parte del Grupo.

Se emplea el método de adquisición para la consignación de las compras operativas del Grupo. El precio de compraventa de una filial se compone del valor razonable de los activos traspasados, los pasivos y las acciones emitidas por el Grupo.

El precio de compraventa incluye el valor razonable de todos los activos o pasivos derivados de un acuerdo de contraprestación contingente y pagos adicionales con beneficios futuros. Los costes asociados a las adquisiciones se contabilizan al producirse. Las eventuales modificaciones de las contraprestaciones contingentes y de los pagos adicionales con beneficios futuros se asientan en períodos posteriores dentro de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Los asientos de balance y transacciones dentro del Grupo, así como los beneficios y pérdidas no liquidados de las transacciones efectuadas entre las empresas del Grupo, se eliminarán en la consolidación. Los principios de contabilidad aplicados a las filiales se han modificado en los casos pertinentes para garantizar una aplicación coherente de los principios a nivel de grupo de empresas.

La cartera sin influencia dominante se consigna dentro del capital propio del Grupo como la participación de la minoría sobre los valores consolidados en los activos netos propiedad de los accionistas minoritarios.

Las empresas asociadas se asientan de acuerdo con el método de participación sobre el capital. Se considera empresa asociada cuando Quartiers posee entre el 20 y el 50 % de los votos o tiene en otra forma un peso significativo en la gestión operativa y financiera.

El método de participación sobre el capital significa que el valor contabilizado en el Grupo por las acciones de las empresas asociadas se corresponde con la participación del mismo en el capital propio de la empresa asociada correspondiente junto con el fondo de comercio consolidado y otros posibles valores residuales con superávit o déficit también consolidados. En el resultado consolidado del ejercicio se asienta como «Participación en resultados de empresas asociadas» la cuota del Grupo sobre los resultados de dichas empresas asociadas, ajustado con las eventuales amortizaciones, depreciaciones y liquidaciones de valores adquiridos con superávit o déficit. Dicha participación en los resultados de la que se han deducido los dividendos obtenidos de las empresas asociadas constituye la modificación principal en el valor consignado al respecto de la participación en las referidas empresas asociadas. La participación del Grupo sobre otros resultados globales en las empresas asociadas se asienta en una línea distinta dentro de otros resultados globales del Grupo.

A fecha de cierre de balance, Quartiers no poseía ninguna acción en empresas clasificadas como de propiedad común.

#### 4. CAMBIOS EN LAS REGULACIONES

Las normas nuevas y modificadas que entraron en vigor en 2021 no han incidido de forma significativa sobre el resultado ni la situación financiera de Quartiers. No se ha aplicado de antemano ninguna de las futuras modificaciones publicadas por el IASB, ni se espera que ejerzan un impacto considerable sobre el Grupo.

#### 5. CONVERSIÓN DE DIVISAS EXTRANJERAS

Las distintas unidades del Grupo emplean como divisa operacional la moneda local, definiéndose esta última como la moneda utilizada en el entorno económico primario donde se desempeña principalmente la unidad respectiva. En el informe consolidado se usa la corona sueca (SEK), que ejerce de divisa operacional en la matriz y de divisa de notificación en el grupo empresarial.

Las operaciones empresariales en el extranjero se convierten en la moneda funcional de la empresa, las coronas suecas SEK, convirtiendo el balance al tipo de cambio vigente en la fecha del balance, y el capital propio se convierte al tipo de cambio en vigor en la fecha de su adquisición. La cuenta de pérdidas y ganancias se convierte mensualmente al tipo de cambio promedio correspondiente al mes. Las diferencias de conversión se contabilizan en «Otros, resultado global». Las diferencias de conversión acumuladas se incluyen en el capital propio del Grupo, en el epígrafe «Reservas, diferencias de conversión».

Las transacciones en divisa extranjera se convierten según el tipo de cambio aplicable en la fecha de la transacción.

#### 6. EVALUACIONES Y ESTIMACIONES RELEVANTES

El Grupo elabora estimaciones e hipótesis de cara al futuro. Por definición, las estimaciones con fines contables fruto de estas se corresponderán raras veces con el resultado real. Más abajo se abordan las estimaciones e hipótesis que implican un riesgo considerable de ajuste de los valores de activos y pasivos contabilizados durante el período contable subsiguiente.

##### Clasificación de inmuebles

En la adquisición de una propiedad se evalúa si esta va a mantenerse, venderse o desarrollarse para operaciones propias. El análisis tiene en cuenta, entre otros, la evolución del mercado, los recursos organizativos de la sociedad y el flujo de efectivo del grupo empresarial. La evaluación repercute sobre los resultados y posición financiera del Grupo, puesto que los distintos tipos se tratan de forma diferente desde un punto de vista contable.

Los inmuebles administrados son aquellos cuyo fin es generar ingresos por alquiler y plusvalías. Los inmuebles administrados deben contabilizarse con su valor razonable. A fecha de cierre de balance, ninguna de las propiedades

cumplía con los criterios para clasificarse como inmuebles administrados.

Los inmuebles adquiridos para el desarrollo de actividades propias (principalmente, explotación hotelera) se clasifican como inmuebles en explotación y se consignan al valor de adquisición.

Los inmuebles que se adquieren con el objetivo de ponerlos a la venta una vez concluidos, inmuebles de proyecto, se contabilizan como existencias al valor de adquisición o al valor neto de venta, si este fuera menor.

##### Resultados de la venta de inmuebles

Los ingresos procedentes de las ventas de inmuebles suelen computarse a fecha de entrada, salvo que se haya transferido su control al comprador con anterioridad. En la evaluación de la fecha de consignación del ingreso se tiene en cuenta lo acordado entre las partes al respecto de los riesgos y beneficios, así como los compromisos asociados a la administración ordinaria.

##### Determinación del valor de los inmuebles

La empresa realiza de manera continuada una valoración del valor registrado de los inmuebles. Todos los años se realiza en el mes de diciembre una tasación externa de todos los inmuebles, que sirve de base para las valoraciones de las cuentas anuales.

La tasación a 31/12/2021 la llevó a cabo Savills Aguirre Newman, que recurrió en primera instancia al método de precio local en la determinación del valor de mercado. Con dicho método, el análisis se basa en los precios desembolsados por propiedades similares dentro de un mercado libre y abierto.

Según la tasación externa, el valor total de la cartera de inmuebles a 31/12/2021 ascendió a 709.721 miles SEK, frente a un valor contable de 514.568 miles SEK. Dicha tasación representa un incremento del 1,1 % en divisa local (ajustada a los inmuebles vendidos) respecto a la valoración de 31/12/2020. Parte de la cartera inmobiliaria se consigna con valor de mercado de 31/12/2018, fecha en que se efectuó la recalificación de inmuebles administrados a en explotación.

##### Riesgos crediticios de las deudas

El Grupo es titular de cobrables limitados frente a los inquilinos y los compradores de inmuebles.

Los cobrables que se generan a través de la facturación una vez suscrito un contrato de venta del inmueble se contabilizan en el balance al valor nominal y como ingresos pagados por adelantado (deuda contractual) hasta la transmisión del control al comprador. No se realiza ninguna otra valoración. A fecha 31/12/2021 no constaba deuda contractual alguna.

## NOTA 2. RENDICIÓN POR SEGMENTOS

### PRINCIPIOS CONTABLES

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. Todos los ingresos y activos fijos hacen referencia a España. Ningún cliente representa más de un 10 % de los ingresos.

	Actividad de gestión	Administración ventas	Otros	Total	Actividad de gestión	Administración ventas	Otros	Total
	<b>2021</b>				<b>2020</b>			
Ingresos	64.513	91.963	0	156.476	32.643	23.157	0	55.800
Costes de explotación	-57.172	-93.701	-14.268	-165.141	-46.161	-23.737	-17.091	-86.989
EBITDA	7.341	-1.738	-14.268	-8.665	-13.518	-580	-17.091	-31.189
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	-29.210	-3.580	-17.091	-49.881
<b>Inmuebles en explotación</b>								
Inversiones	4.405	0	0	4.405	8.683	0	0	8.683
Recalificaciones	-26.798	0	0	-26.798	-40.318	0	0	-40.318
Ventas	0	17.996	0	17.996	0	21.594	0	0
<b>Inmuebles de proyecto</b>								
Inversiones	0	1.099	0	1.099	0	5.748	0	5.748
Recalificaciones	0	26.798	0	26.798	0	40.318	0	40.318
Ventas	0	36.699	0	36.699	0	0	0	0

## NOTA 3. VENTA DE INMUEBLES

### PRINCIPIOS CONTABLES

Los ingresos procedentes de la venta de inmuebles se contabilizan de acuerdo con la NIIF 15. Los ingresos suelen computarse a fecha de entrada, salvo que se haya transferido su control al comprador con anterioridad. En la evaluación de la fecha de consignación del ingreso se tiene en cuenta lo acordado entre las partes al respecto de los riesgos y beneficios, así como los compromisos asociados a la administración ordinaria. En lo que concierne a las ventas efectuadas en 2021, el momento de la transferencia del control al comprador se corresponde con la inspección final y con la entrada del mismo a la propiedad. Los cobrables que se generan a través de la facturación una vez suscrito un contrato de adquisición del inmueble se contabilizan en el balance al valor nominal y como ingresos pagados por adelantado hasta la transmisión del control al comprador. No se realiza ninguna otra valoración.

La venta de apartamentos se realiza de forma continuada, y todos ellos se incluyen en las actividades de alquiler del apartahotel. Los apartamentos ofertados en venta se recalifican de activos fijos a inmuebles de proyecto. Los ingresos por ventas se recogen en su valor bruto.

### RIESGO CREDITICIO

Los ingresos no se contabilizan hasta que se ha satisfecho el pago íntegro, es decir, antes de que el comprador tome posesión del inmueble, cuando los ingresos ya no están asociados a riesgo crediticio alguno.

	2021	2020
Venta de la parcela Los Flamingos	9.075	0
Venta de Villa Amapura	18.753	0
Venta de apartamentos en el apartahotel de Benahavis	64.135	23.157
<b>Total</b>	<b>91.963</b>	<b>23.157</b>

La sociedad ha llevado a cabo en total 19 (6) ventas de apartamentos a lo largo de 2021.

## NOTA 4. INGRESOS PROCEDENTES DE LA ACTIVIDAD DE GESTIÓN

### PRINCIPIOS CONTABLES

Los ingresos de la actividad de gestión hacen referencia a la operación del hotel, el restaurante y el servicio de conserjería. Proviene principalmente del alojamiento, la provisión de alimentos y bebidas y las conferencias. Los ingresos de la actividad de gestión se registran dentro del período de prestación de los servicios. Los anticipos percibidos se computan como ingresos acumulados. Los ingresos se consignan sin impuesto sobre valor añadido y rebajas, y tras la eliminación de las ventas internas del Grupo. Los ingresos por alquiler y las rebajas relevantes de este se distribuyen a lo largo del año.

### RIESGO CREDITICIO

En torno al 90 % de los ingresos se desembolsa por adelantado a una agencia de reservas o en el momento de prestar el servicio. El 10 % restante hace referencia a cobrables a inquilinos de larga duración facturados mensualmente.

### INGRESOS POR ARRENDAMIENTO

A fecha 31/12/2021, la sociedad contaba con 15 (16) apartamentos bajo alquiler de larga duración con vencimiento a 1-3 años. Los ingresos de los contratos de alquiler en vigor ascienden a 2.248 miles SEK en 2022 y a 2.248 miles SEK en 2023. El pago se efectúa con periodicidad mensual. El resto de ingresos por alquiler se aplican dentro del marco de las operaciones hoteleras.

	2021	2020
<b>Hacienda Apartment Hotel</b>		
Ingresos por alquiler de larga duración	2.011	1.866
Ingresos por alquiler de corta duración	12.152	6.997
Otros ingresos	425	288
<b>Total ingresos, Hacienda Apartment Hotel</b>	<b>14.588</b>	<b>9.151</b>
<b>Boho Club</b>		
Restaurante	19.973	12.727
Hotel	23.625	10.713
Otros ingresos	6.327	49
<b>Total ingresos, Boho Club</b>	<b>49.925</b>	<b>23.489</b>
Otros ingresos	0	3
<b>Total global</b>	<b>64.513</b>	<b>32.643</b>

---

## NOTA 5. COSTES DE INMUEBLES VENDIDOS

### PRINCIPIOS CONTABLES

Los costes de Quartiers por la venta de inmuebles se componen de los costes que se generan por la venta de un inmueble y están integrados por los costes de producción y venta. Los costes se consignan en el mismo período que los ingresos derivados de la venta de los inmuebles. En los costes de los inmuebles vendidos se incluyen también las revalorizaciones anteriores no liquidadas de acuerdo con la NIC 40 «Inmuebles administrados».

	2021	2020
<b>Hacienda</b>		
Costes de adquisición	32.027	9.860
Revalorización ya contabilizada pendiente de liquidación	31.526	11.603
Costes de venta	4.907	2.274
<b>Costes de producción consignados</b>	<b>68.459</b>	<b>23.737</b>
<b>Proyecto Villa Amapura</b>		
Costes de adquisición	15.238	0
Costes de venta	1.234	0
<b>Costes de producción consignados</b>	<b>16.472</b>	<b>0</b>
<b>Los Flamings</b>		
Costes de adquisición	8.211	0
Costes de venta	558	0
<b>Costes de producción consignados</b>	<b>8.769</b>	<b>0</b>
<b>Total</b>		
Costes de adquisición	55.476	9.860
Revalorización ya contabilizada pendiente de liquidación	31.526	11.603
Costes de venta	6.699	2.274
<b>Costes de producción consignados</b>	<b>93.701</b>	<b>23.737</b>

## NOTA 6. COSTES OPERATIVOS Y DE ADMINISTRACIÓN CENTRAL

### PRINCIPIOS CONTABLES

#### Costes operativos

Los costes operativos de Quartiers se componen de los costes derivados de la explotación y el alquiler de los inmuebles. «Otros asientos de costes recurrentes» se refiere a las cuotas de las comunidades de propietarios, los costes de reparación y mantenimiento, el suministro eléctrico, así como los servicios de consultoría y costes de personal. Consulte la nota 11 en relación con los principios contables sobre amortizaciones.

#### Administración central

Los costes de Quartiers que se refieren a la administración central se componen de los costes de administración y de personal, gastos de desplazamiento, costes de servicios de consultoría, costes de comercialización y costes económicos y demás administración. Los costes se contabilizan en el período al que se refieren.

<b>COSTES OPERATIVOS</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Costes de consultoría y personal	23.511	22.169
Consumo de artículos	13.881	8.048
Amortizaciones y depreciaciones	12.223	18.692
Mantenimiento y reparaciones	4.760	1.716
Cuotas de comunidad (apartahotel de Benahavís)	3.293	4.496
Suministro eléctrico e iluminación	5.744	3.138
Otros costes operativos	8.650	8.470
<b>Total</b>	<b>72.062</b>	<b>66.729</b>

<b>ADMINISTRACIÓN CENTRAL</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Costes salariales	6.223	5.324
Costes de consultoría	1.631	2.785
Costes bancarios y de financiación	21	88
Publicidad y relaciones públicas	227	23
Otros	3.499	3.995
<b>Total</b>	<b>11.601</b>	<b>12.215</b>

#### GASTOS DE AUDITORÍA

Las auditorías revisan el informe anual y la contabilidad, así como la administración llevada a cabo por el consejo de administración y el director general y otras tareas que entren dentro de las funciones del auditor.

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>PwC</b>		
Misión de auditoría	760	855
Tareas de auditoría más allá de la misión	75	8
<b>Total</b>	<b>835</b>	<b>863</b>

## NOTA 7. REMUNERACIÓN A EMPLEADOS

### PRINCIPIOS CONTABLES

#### Remuneración a empleados

Las remuneraciones a los empleados se contabilizan a medida que los empleados realizan sus servicios contra una remuneración. Las remuneraciones incluyen los salarios, las pagas de vacaciones, salarios variables y, si procede, prestaciones.

#### Compromisos en materia de pensiones

En 2021 no se han abonado cuotas a planes de pensiones en función de cuotas. El Grupo no ha contraído ninguna otra obligación de pago.

#### Compensaciones por despido

Se aplicará una compensación por despido si el Grupo cesa de sus funciones a un empleado antes de su jubilación ordinaria, o cuando un empleado acepte voluntariamente su cese a cambio de una contraprestación de este tipo.

Promedio de empleados	2021	Proporción (%)	2020	Proporción (%)
Hombres	45	57	46	56
Mujeres	35	43	35	44
<b>Total</b>	<b>80</b>	<b>100</b>	<b>81</b>	<b>100</b>

Todos los empleados en 2019 y 2020 se localizaron en España.

Distribución por sexo en la directiva	2021	2020
<b>Proporción de mujeres (%)</b>		
Consejo de administración	0 %	0 %
Otros altos directivos	20 %	20 %

Salarios, otras remuneraciones y cotizaciones sociales	2021	2020
Presidente del consejo de administración	290	290
Consejeros	450	450
<b>Total honorarios del consejo de administración</b>	<b>740</b>	<b>740</b>
Directora general	2.202	1.692
Otros altos directivos	1.915	2.306
Otros empleados	18.910	16.810
<b>Total salarios y otras retribuciones</b>	<b>23.027</b>	<b>20.808</b>

Cotizaciones sociales		
Coste de pensiones	0	0
Otras contribuciones sociales por ley y contractuales	6.811	7.107
<b>Total cotizaciones sociales</b>	<b>6.811</b>	<b>7.107</b>
<b>Total salarios, remuneraciones, cotizaciones sociales y costes de pensiones</b>	<b>29.838</b>	<b>27.915</b>

### REMUNERACIÓN DEL DIRECTOR GENERAL Y EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Se han abonado al director general remuneraciones por un valor equivalente a 2.202 (1.692) miles SEK. La remuneración se compone de un salario fijo de 11.000 (11.000) EUR al mes y una bonificación de vivienda. Además, se abona una retribución por pensión de 1.000 EUR en lugar del seguro de pensiones. En 2021, el director general cobró 34 miles EUR en concepto de pagas vacacionales devengadas pero no percibidas y una bonificación puntual de 17 miles EUR.

Aparte del sueldo fijo, al director gerente le corresponde por convenio una compensación de 3.000 euros mensuales abonada a posteriori 18 meses después de la finalización del año natural y sujeta a su continuidad en el puesto. En 2021 no se realizó ningún pago.

De conformidad con la decisión de la junta general de accionistas, se otorga al consejo de administración por el período de junio de 2020 a la junta ordinaria de 2021 unos honorarios de 740 (320) miles SEK, de los cuales 290 (160) miles SEK corresponden a Jörgen Cederholm, presidente de dicho órgano, y 150 (80) miles SEK al resto de consejeros. Aparte de ello, se ha efectuado una provisión por un importe de 275 miles SEK para honorarios de consultoría más allá de las actividades del consejo de administración.

### PENSIONES E INDEMNIZACIONES POR DESPIDO

El 1 de enero de 2020 se sustituyó la anterior prestación de jubilación por un complemento salarial de 1.000 EUR mensuales. En caso de rescindir el contrato laboral, ambas partes deberán observar un plazo de preaviso de seis meses.

### REMUNERACIONES ASOCIADAS A LAS ACCIONES

No existen planes de opciones pendientes ni otras remuneraciones asociadas a las acciones.

## NOTA 8. RESULTADO DE PARTICIPACIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS/EMPRESAS ASOCIADAS

### PRINCIPIOS CONTABLES

Una empresa se contabiliza como empresa asociada cuando Quartiers posee entre el 20 y el 50 % de los votos o cuando de otra forma tiene un peso significativo en la gestión operativa y financiera. En el informe consolidado se contabilizan las participaciones de acuerdo con el método de la participación. Las participaciones se contabilizan en el balance a su valor de adquisición ajustado para reflejar las modificaciones que se producen en la participación del Grupo en el resultado de la empresa.

### Resultado de participaciones en negocios conjuntos/empresas asociadas

La sociedad no ha contado con empresas asociadas activas durante 2021.

	31/12/2021	31/12/2020
Cuota de resultado	0	-284
<b>Resultado consignado</b>	<b>0</b>	<b>284</b>

	31/12/2021	31/12/2020
Balance al inicio	0	478
Participación en el resultado de las empresas	0	-284
Depreciación	0	-194
<b>Balance al cierre</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## NOTA 9. OTROS INGRESOS Y COSTES

### PRINCIPIOS CONTABLES

Como otros ingresos y costes se contabilizan aquellos que no forman parte de las operaciones habituales de la sociedad.

	2021	2020
Modificación de cobrables de explotación	-4.317	-6.150
Otros ingresos	0	14 158
Importe de compra adicional	-8.186	-6.510
	<b>-12.503</b>	<b>1.498</b>

La depreciación de cobrables de explotación se aplica en 2020 a cobrables por anticipado de inmuebles en construcción. En 2021, el coste hace referencia a las pérdidas en la venta de garantías sobre las acciones de la sociedad obtenidas en virtud del acuerdo suscrito con la empresa constructora.

El importe de compra adicional se aplica al inmueble CFS. El importe de compra ha sido objeto de litigio, y en octubre se emitió una sentencia al respecto. El pago final se abonó en marzo.

## NOTA 10. INGRESOS Y COSTES FINANCIEROS

### PRINCIPIOS CONTABLES

Los ingresos y costes financieros se refieren a ingresos por intereses derivados de activos bancarios, cobrables, inversiones financieras, diferencias cambiarias positivas en asientos financieros y beneficios por la venta de inversiones financieras. Los ingresos se contabilizan en el período al que se refieren.

Los costes financieros se refieren a los costes de los intereses de préstamos, diferencias cambiarias en asientos financieros, costes financieros y depreciación de inversiones financieras. Los costes se contabilizan en el período al que se refieren.

INGRESOS FINANCIEROS	2021	2020
Diferencias cambiarias	0	0
Ingresos por intereses	145	159
<b>Total</b>	<b>145</b>	<b>159</b>

### COSTES FINANCIEROS

	2021	2020
Costes de intereses	27.152	20.108
Otros costes de financiación	2.788	1.352
Diferencias cambiarias	849	523
<b>Total</b>	<b>30.789</b>	<b>21.982</b>

## NOTA 11. IMPUESTO DE SOCIEDADES/IMPUESTOS SOBRE EL RESULTADO DEL PERÍODO

### PRINCIPIOS CONTABLES

Los costes fiscales del período comprenden tanto los impuestos actuales como los diferidos. El coste fiscal actual se calcula según las normas tributarias aprobadas, o aplicadas en la práctica, a fecha de cierre de balance en los países donde la empresa matriz y sus filiales operan y generan ingresos tributables.

Los impuestos diferidos se contabilizan siguiendo el método de balance final con todas las diferencias temporales que surjan entre el valor fiscal de activos y pasivos y su valor consignado en el informe consolidado. Ahora bien, no se contabilizarán los impuestos diferidos si la diferencia temporal se ha producido en el primer registro de un activo adquirido. El impuesto de sociedades diferido se calcula aplicando los tipos impositivos aprobados o anunciados a fecha de cierre de balance y que se prevé que estén en vigor en la liquidación del crédito tributario diferido o en el ajuste de la deuda tributaria diferida.

El crédito tributario diferido asociado a deducciones por déficit u otras deducciones fiscales se consignará si es previsible que vaya a disponerse en el futuro de superávits sobre los que compensar los déficits.

Grupo de empresas	2021	2020
Impuesto sobre el resultado del período	0	0
Impuesto de sociedades diferido relativo a diferencias temporales	9.538	2.886
<b>Total impuestos consignados</b>	<b>9.538</b>	<b>2.886</b>

### Balance de impuestos efectivos

Resultado consignado antes de impuestos	-64.034	-70.490
Impuestos conforme al tipo impositivo actual del 20,6 (21,4) %	13.191	15.085
Costes no deducibles	-77	-82
Déficit fiscal con el que no se consigna ningún crédito tributario diferido	-3.156	-12.013
Efecto de tipo impositivo de otro país, 25 (25) %	-420	-104
Impuestos efectivos consignados al 4,5 (5,4) %	9.538	2.886

### Impuestos diferidos relativos a diferencias temporales

Diferencias temporales	Crédito tributario diferido		Deuda tributaria diferida		Valor neto	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Plusvalías de inmuebles	0	0	-31.912	-41.002	-31.912	-41.002
	0	0	-31.912	-41.002	-31.912	-41.002

Modificación de impuestos diferidos	Consignado en cuenta de pérdidas y ganancias	Cantidad a la finalización del período
Diferencias temporales deducibles	9.538	-31.912

Las plusvalías de inmuebles hacen referencia a las propiedades españolas que hasta 2018 se asentaron como inmuebles administrados de acuerdo con la NIC 40, pero que ahora se incluyen en «Inmuebles en explotación» e «Inmuebles de proyecto». El tipo impositivo actual asciende al 25 (25) %. Por consiguiente, se ha aplicado un impuesto de sociedades del 25 % dentro del grupo empresarial. Se incluye una deducción por déficit de 129.555 (155.456) miles SEK dentro del Grupo, de los que 30.805 (23.200) miles SEK son atribuibles a la sociedad individual. Los déficits pueden compensarse con ingresos futuros sin limitación de tiempo. No se consigna ningún crédito tributario diferido asociado a la deducción por déficit al no estar claro cuándo van a estar disponibles los superávits tributables sobre los que puede computarse dicho crédito fiscal.

## NOTA 12. INMUEBLES EN EXPLOTACIÓN

### PRINCIPIOS CONTABLES

La parte de la cartera de propiedades del Grupo denominada inmuebles en explotación hace referencia a propiedades donde Quartiers actúa también como operador. Los inmuebles en explotación se consignan al valor de adquisición menos las amortizaciones y las eventuales depreciaciones. Las necesidades de depreciación se analizan comparando el valor consignado con una valoración externa de mercado elaborada a fecha de cierre de balance. Dicha valoración de mercado se lleva a cabo mediante el método de precio local.

Constan de una serie de componentes de distinta vida útil. Se dividen fundamentalmente en edificaciones y terrenos. No se someten a amortización los componentes de terreno cuya vida útil se considera ilimitada. Las edificaciones constan de varios componentes con una vida útil diferenciada. Los gastos asociados se agregan al respectivo valor de adquisición solo si es previsible que la empresa vaya a beneficiarse de los futuros réditos económicos vinculados al activo y puede calcularse de manera fiable el valor de adquisición. Todos los demás gastos adicionales se contabilizan como coste en el período en que se producen.

### BOHO CLUB

Desde 2019, Quartiers ha ido inaugurando poco a poco sus actividades hosteleras en el inmueble CFS de la sociedad. Las operaciones han experimentado en 2021 una fuerte alza tras verse afectadas por las restricciones de la COVID-19 en gran parte de 2020 y 2021.

### APARTAHOTEL DE BENAHAVÍS

Quartiers se dedica desde el año 2016 al alquiler a corto y largo plazo del complejo de apartamentos de Benahavís. En 2021 se vendieron 19 apartamentos, y la cartera a fecha de cierre de balance ascendió a 75 unidades, de las cuales 20 se consignan como inmuebles de proyecto por encontrarse en venta.

### AMORTIZACIONES

El valor de adquisición de los inmuebles en explotación se distribuye en componentes, amortizándose a lo largo de 20 a 100 años. Las amortizaciones se asientan en forma de costes de inmuebles.

Componente	N.º años	Componente	N.º años
Revestimiento interior	20	Estructura portante	100
Instalaciones	25	Techo	50
Instalaciones fijas	33	Fachada	50

	01/01/2021 31/12/2021	01/01/2020 31/12/2020
Valor consignado al inicio	446.724	532.617
Ventas	-49.522	-21.594
Inversiones	4.405	8.683
Amortizaciones	-10.096	-11.447
Diferencias cambiarias	8.645	-21.217
Recalificación	-26.978	-40.318
<b>Valor consignado al cierre</b>	<b>373.178</b>	<b>446.724</b>
<b>Información sobre inmuebles en explotación</b>		
Valor de adquisición	272.156	311.037
Amortizaciones acumuladas	-28.567	-20.488
Modificaciones de valor no liquidadas	129.589	156.175
<b>Valor consignado</b>	<b>373.178</b>	<b>446.724</b>

Las recalificaciones se aplican a los inmuebles que han pasado a ser de proyecto al cambiar la finalidad de su tenencia. El valor de adquisición comprende la adquisición inicial y las inversiones. Las modificaciones de valor no liquidadas hacen referencia a los inmuebles españoles que hasta 2018 se asentaron como inmuebles administrados de acuerdo con la NIC 40, pero que ahora se incluyen en «Inmuebles en explotación» e «Inmuebles de proyecto».

## NOTA 13. ACTIVOS CON DERECHO DE USUFRUCTO

### PRINCIPIOS CONTABLES

Aquellos bienes atribuibles a contratos de arrendamiento se imputan como activos con derecho de usufructo. Aparte de contratos de arrendamiento referentes a instalaciones y enseres, la sociedad no posee derechos de usufructo sobre locales alquilados u otros. Tampoco cuenta con contratos de arrendamiento de menos de un año ni inferior a 5 miles USD. Los activos con derecho de usufructo se consignan inicialmente con el valor actual de los pagos futuros menos el tipo de interés marginal del préstamo. Los activos se amortizan posteriormente de forma lineal a lo largo de su vida útil prevista.

El valor asentado a fecha de cierre del balance ascendió a 3.882 (4.414) miles SEK, cuyo desglose se divide en automóviles por valor de 535 (666) miles SEK, y mobiliario y equipamiento interior por valor de 3.347 (3.748) miles SEK.

### Asientos con influencia sobre el resultado asociados al arrendamiento

	2021	2020
Amortización de activos con derecho de usufructo	671	1.586
Intereses sobre deudas por arrendamiento	44	288
<b>Costes de arrendamiento</b>	<b>715</b>	<b>1.874</b>

En 2021 el flujo de efectivo se vio afectado por 2.091 (1.612) miles SEK en concepto de arrendamiento. Los flujos futuros de efectivo y el análisis de antigüedad de los contratos de arrendamiento se recogen en la nota 26 «Deudas por arrendamiento».

## NOTA 14. ENSERES, HERRAMIENTAS E INSTALACIONES

### PRINCIPIOS CONTABLES

Todos los activos tangibles se consignan con su valor de adquisición menos las amortizaciones. El valor de adquisición comprende los gastos atribuibles directamente a la compra del activo.

Las amortizaciones destinadas a distribuir su valor de adquisición hasta el valor residual estimado a lo largo de su vida útil prevista se practican de forma lineal a lo largo de 5 años.

El importe recuperable y la vida útil de los activos se deben revisar en cada cierre de balance y ajustarse en caso necesario. El valor contabilizado de un activo se depreciará de inmediato hasta su importe recuperable si el valor consignado del mismo supera el importe recuperable estimado. El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable del activo menos los costes de venta y su valor de usufructo.

Los beneficios y pérdidas de los traspasos se determinarán comparando los ingresos por venta y el valor contabilizado menos los costes de venta, registrándose dentro de «Otros ingresos y costes de explotación» en la cuenta de pérdidas y ganancias.

	31/12/2021	31/12/2020
<b>Valor de adquisición acumulado</b>		
Al inicio del ejercicio	16.429	13.200
Nuevas adquisiciones	1.040	3.904
Diferencias cambiarias	325	-675
<b>Total</b>	<b>17.794</b>	<b>16.429</b>
<b>Amortizaciones planificadas acumuladas</b>		
Al inicio del ejercicio	-5.266	-2.608
Amortizaciones del ejercicio	-1.685	-2.658
Diferencias cambiarias	-38	0
<b>Total</b>	<b>-6.989</b>	<b>-5.266</b>
<b>Valor consignado al final del período</b>	<b>10.805</b>	<b>11.163</b>

---

## NOTA 15. OTRAS CARTERAS DE VALORES A LARGO PLAZO

### PRINCIPIOS CONTABLES

«Otras carteras de valores a largo plazo» hace referencia a acciones cotizadas y se contabiliza con su valor razonable.

El asiento «Otras carteras de valores a largo plazo» se compone íntegramente de acciones cotizadas.

## NOTA 16. INMUEBLES DE PROYECTO

### PRINCIPIOS CONTABLES

La parte de la cartera de propiedades del Grupo denominadas inmuebles de proyecto se consigna como existencias, puesto que se aspira a la venta de dichos inmuebles tras su finalización. Los inmuebles de proyecto se tasan de manera continuada al valor de adquisición o al valor neto de venta, si este fuese menor.

El valor de adquisición de los inmuebles de proyecto comprende los gastos de adquisición del terreno, la elaboración del proyecto/desarrollo del inmueble y los gastos de obra nueva y/o reacondicionamiento. El valor neto de venta es el valor de venta estimado en el marco de las actividades ordinarias menos los costes previstos de finalización destinados a propiciar la venta.

	2021	2020
Valor consignado al inicio	147.187	111.938
Inversiones en inmuebles	2.053	5.748
Ventas	-36.699	0
Conversión, pago adicional con beneficios futuros		-5.394
Diferencias cambiarias	1.871	-5.590
Recalificaciones	26.978	40.318
Valor consignado al cierre	141.390	147.187

## NOTA 17. EXISTENCIAS

El asiento de existencias se compone íntegramente de materias primas, vinculadas sobre todo a las actividades de restauración.

### PRINCIPIOS CONTABLES

Las existencias se consignan al valor inferior de adquisición o neto de venta. El valor de adquisición se establece mediante el método FIFO (principio de salida en orden inverso de entrada), consignándose dicho valor menos la correspondiente deducción por obsolescencia.

---

## NOTA 18. CUENTAS DE CLIENTE POR COBRAR

### PRINCIPIOS CONTABLES

Las cuentas de cliente por cobrar se consignan según los principios de la nota 28, que se refiere a los activos financieros tasados en su valor de adquisición acumulado.

<b>CUENTAS DE CLIENTE POR COBRAR</b>	<b>01/01/2021 31/12/2021</b>	<b>01/01/2020 31/12/2020</b>
Cobrables, inmuebles vendidos	1.833	1.046
Hacienda	33	242
Boho Club	503	148
<b>Total</b>	<b>2.369</b>	<b>1.436</b>

<b>ANÁLISIS DE ANTIGÜEDAD</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
No vencidos	2.369	1.436
<b>Total</b>	<b>2.369</b>	<b>1.436</b>

A 31/12/2021, no hay ningún cliente vinculado a más del 10 % de las cuentas por cobrar. No se consigna ninguna reserva de pérdidas en 2021 y 2020.

## NOTA 19. OTROS COBRABLES

### PRINCIPIOS CONTABLES

«Otros cobrables» se consigna según los principios de la nota 26, que se refiere a los activos financieros valorados a su coste amortizado.

	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Cobable, Otero Builders	0	8.512
Cobrables asociados a IVA	190	2.164
Otros asientos	4.278	4.954
<b>Total</b>	<b>4.468</b>	<b>15.630</b>

## NOTA 20. COSTES PAGADOS POR ADELANTADO E INGRESOS ACUMULADOS

### PRINCIPIOS CONTABLES

Los costes pagados por adelantado y los ingresos acumulados se consignan según los principios de la nota 29, que se refiere a los activos financieros valorados a su coste amortizado.

	31/12/2021	31/12/2020
Señales adq. solares	0	862
Opción, adquisición inmueble	8.956	6.916
Otros	1.235	1.790
<b>Total</b>	<b>10.191</b>	<b>9.568</b>

«Opción, adquisición inmueble» hace referencia a una parcela adyacente a la propiedad CFS en la Milla de Oro de Marbella. A fecha 31 de diciembre de 2021, la empresa ha abonado 873 miles EUR por la opción de compra obligatoria, que podrá hacerse efectiva en enero de 2023. El precio de compraventa total asciende a 2.160 miles EUR.

## NOTA 21. FONDOS LÍQUIDOS

### PRINCIPIOS CONTABLES

Los fondos líquidos son instrumentos financieros e incluyen, tanto en el balance financiero como en el informe relativo a flujos de efectivo, los saldos bancarios con un vencimiento en el plazo de tres meses tras la fecha de adquisición.

Los fondos líquidos de la empresa se componen principalmente de fondos bancarios en euros.

## NOTA 22. CAPITAL PROPIO

### PRINCIPIOS CONTABLES

Las acciones ordinarias y las preferentes se clasifican como capital propio. El capital social se corresponde con el capital social de la sociedad individual y se compone de acciones ordinarias y preferentes emitidas. El capital aportado restante se compone del capital aportado por los accionistas, además del capital social. Las reservas, diferencias de conversión, se componen de aquellas diferencias cambiarias que se consignan en Otros, resultado global. Los beneficios no asignados, incl. resultado del período se componen del resultado acumulado de la actividad del Grupo, con deducción de los dividendos pagados a los accionistas.

Los costes de transacción atribuibles directamente a la emisión de nuevas acciones se consignarán con su valor bruto antes de impuestos en el capital propio en forma de deducción del importe de emisión. Los costes de transacción se contabilizan como asiento de deducción dentro de la categoría de capital «Otro capital aportado». Los dividendos de las acciones preferentes se consignan como pasivos en los informes financieros del Grupo dentro del período aprobado para el reparto por la junta de accionistas.

La especificación de las modificaciones del capital propio se muestra en el informe Modificación del capital propio, justo después del balance financiero.

### NÚMERO DE ACCIONES Y OPCIONES DE COMPRA

El capital social de la matriz, Quartiers Properties AB (soc. cotizada), asciende a 1.538 (1.463) miles SEK y se distribuye en 61.554.571 acciones. De las acciones, 54.784.703 son ordinarias y 6.769.868 preferentes. Las acciones ordinarias y preferentes de la sociedad se negocian en la Nasdaq First North. El valor cuota de los títulos es de 0,025 SEK por acción. Cada acción ordinaria conlleva diez votos y cada acción preferente un voto. Todas las acciones registradas a fecha de cierre de balance se han saldado íntegramente.

Las acciones preferentes van asociadas a un derecho prioritario respecto a las ordinarias sobre un dividendo anual equivalente a un total de 96 öre con pago trimestral. Tras su correspondiente aprobación por la junta general de accionistas, la sociedad tiene derecho a rescatar las acciones preferentes por una cuota de liquidación de 12 SEK la unidad. La totalidad de acciones confiere un derecho idéntico sobre los activos netos remanentes de la compañía, si bien las preferentes otorgan el derecho a percibir 12 SEK por acción sobre dichos activos restantes y, en su caso, los importes pendientes antes del reparto del patrimonio social a los titulares de las acciones ordinarias. La sociedad no puede repartir dividendos de acuerdo con las condiciones aplicables al préstamo de inversión obtenido. En lo que concierne a las acciones preferentes, ello significa que su dividendo se acumula y devenga intereses a razón de un 12 %. A fecha de cierre de balance, el importe pendiente, incluidos intereses, ascendía a 12.480 (5.616) miles SEK.

Al inicio del ejercicio se habían emitido 3.291.624 opciones de compra de la serie 3 (2020/2021) y otro tanto de la serie 4 (2020/2022). Las opciones de compra de la serie 3 otorgaban derecho a la suscripción de acciones ordinarias en agosto de 2021. El 92 % de las opciones de compra se emplearon en nuevas suscripciones de títulos, lo que supuso la emisión de 3.030.183 acciones ordinarias. Las opciones de compra de la serie 4 permitieron la suscripción de acciones en marzo de 2022. En total se suscribieron 2.887.302 acciones con un importe total de emisión de 10.712 miles SEK. En el momento de la publicación del informe anual, la sociedad posee 57.697.005 de acciones ordinarias con un valor unitario de 10 votos, lo que equivale a un total de 576.970.050 votos; y 6.769.868 de acciones preferentes con un valor unitario de 1 voto, que se corresponden con 6.769.868 votos. Por tanto, la compañía abarca un total de 64.466.873 de acciones, que suman 583.739.918 votos.

### RESULTADO POR ACCIÓN

El cálculo del resultado por acción ordinaria se ha basado en el resultado del ejercicio vinculado a los titulares de acciones ordinarias de la sociedad individual, que ascienden a -54.496 (-64.220) miles SEK, una vez considerada la parte de las acciones preferentes sobre el resultado del ejercicio, de 0 (669) miles SEK. El resultado tras la deducción de la parte de las acciones preferentes, esto es, -54.496 (-64.889) miles SEK, se ha dividido por el promedio ponderado de acciones ordinarias durante el ejercicio, que asciende a 52.764.581 (49.560.104) unidades. El resultado por acción tras la ampliación se corresponde con el resultado anterior a la misma al haberse obtenido un balance negativo.

<b>Promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Total de acciones al inicio	51.754.520	48.462.896
Efecto de acciones de nueva emisión	1.010.061	1.097.208
Promedio de acciones ordinarias	52.764.581	49.560.104
Efecto de las opciones de compra en circulación	334.741	2.194.416
<b>Promedio de acciones ordinarias tras la ampliación de capital</b>	<b>52.903.432</b>	<b>51.754.520</b>

## NOTA 23. DEUDAS SUJETAS A INTERESES

A continuación se incluye información referente a las condiciones contractuales de la empresa al respecto de las deudas sujetas a intereses. Consulte la nota 29 para información adicional sobre principios contables y acerca de la exposición de la empresa a riesgos sobre tipos de interés y oscilaciones cambiarias.

Las deudas sujetas a intereses de Quartiers se componen de préstamos inmobiliarios suscritos con entidades de crédito españolas para financiar la adquisición de las propiedades que se compraron directamente del Banco Popular y de préstamos de inversión.

Se trata de préstamos inmobiliarios con garantía hipotecaria que se suscriben en euros. El tipo de interés medio se situó a fecha 31/12/2021 en el 1,28 %. La duración media de los préstamos es de 14 años.

En julio de 2020, la empresa suscribió un contrato crediticio con un fondo controlado por D. E. Shaw & Co, y con Alantra Debt Solutions, S. L., relativo a la suscripción de un préstamo por valor de 17 millones EUR. Este préstamo vence en un máximo de 48 meses. Durante los primeros 24 meses, el tipo de interés del préstamo es de un 12,5 % más impuestos y comisiones. En el período restante, el interés puede verse ligeramente incrementado si el euríbor a 3 meses se sitúa por encima del 0,0 %. Durante los primeros 24 meses del préstamo, Quartiers Properties tiene derecho, en determinadas circunstancias, a no pagar una parte de los intereses, si, en su lugar, el préstamo se capitaliza. A fecha 31/12/2021, el total de la deuda, incluidos los intereses capitalizados, ascendía a 18.691 miles EUR. El préstamo está garantizado a través de la pignoración de las acciones de la filial y de determinados inmuebles. Las condiciones de empréstito establecen que queda prohibida la distribución de dividendos sobre las acciones (ordinarias o preferentes) durante el período de vigencia del préstamo. Con dicho crédito se pretendía refinanciar las actuales deudas del Grupo y garantizar el capital de explotación necesario. Se pretende refinanciar el préstamo durante el segundo trimestre de 2022.

El coste de financiación medio ponderado se situó a fecha 31/12/2021 en el 6,78 (8,05) %.

	31/12/2021	31/12/2020
<b>A largo plazo</b>		
Préstamos inmobiliarios	83.139	106.423
Deudas por arrendamiento	1.587	2.061
Préstamos de inversión	191.457	180.482
Costes de los préstamos capitalizados	-2.702	-5.407
<b>Total</b>	<b>273.481</b>	<b>283.559</b>
<b>A corto plazo</b>		
Préstamos inmobiliarios	10.666	10.959
Deudas por arrendamiento	662	2.315
Préstamos de inversión	6.337	20.608
Costes de los préstamos capitalizados	-2.705	-2.704
<b>Total</b>	<b>14.960</b>	<b>31.177</b>
<b>Total deudas sujetas a intereses</b>	<b>288.441</b>	<b>314.736</b>

	2021	2020
<b><i>Pasivos al inicio del ejercicio</i></b>	314.736	278.554
Préstamos suscritos	0	185.620
Intereses capitalizados	18.198	5.677
Costes de los préstamos capitalizados	2.705	-8.111
Reembolsos	-46.120	-134.448
Ajustes del tipo de cambio	-1.075	-12.556
<b>Pasivos al cierre del ejercicio</b>	<b>288.444</b>	<b>314.736</b>

## **NOTA 24. OTRAS DEUDAS A CORTO PLAZO**

	31/12/2021	31/12/2020
Deuda, precio de compraventa pendiente	15.273	6.510
Anticipos percibidos	3.319	0
Deudas por IVA	2364	0
Otros	2.911	4.146
<b>Total</b>	<b>23.867</b>	<b>10.656</b>

Deuda, precio de compraventa pendiente en relación con la adquisición del inmueble denominado CFS. El pago se hizo efectivo en marzo de 2022.

## **NOTA 25. COSTES ACUMULADOS E INGRESOS PAGADOS POR ADELANTADO**

	31/12/2021	31/12/2020
Pagas vacacionales acumuladas	0	146
Cotizaciones sociales acumuladas	0	35
Otros costes acumulados	964	799
<b>Total</b>	<b>964</b>	<b>980</b>

---

## NOTA 26. INSTRUMENTOS FINANCIEROS Y FINANCIACIÓN

### PRINCIPIOS CONTABLES

Los instrumentos financieros que se consignan en el balance se clasifican según la norma NIIF 9 en tres categorías diferentes: activos financieros y pasivos financieros contabilizados a valor razonable a través de la cuenta de pérdidas y ganancias; activos financieros y pasivos financieros contabilizados a valor razonable en otro resultado total y activos financieros y pasivos financieros contabilizados a su coste amortizado.

La clasificación dependerá del fin con que se haya adquirido el activo o pasivo financiero. Un instrumento financiero se contabiliza en un principio al valor razonable, al que se sumarán los costes por transacciones, a excepción de la categoría «instrumentos financieros», que se consignan al valor razonable en la cuenta de pérdidas y ganancias, donde no quedan reflejados los costes por transacciones. Las compraventas de inversiones financieras a largo plazo se registran en el día de la transacción, que se corresponde con la fecha en que la compañía se compromete a comprar o vender el activo. Un activo financiero se elimina del balance cuando se cumplen o se pierden los derechos estipulados en el contrato o cuando la empresa ya no lo controla. Un pasivo financiero se elimina del balance cuando se han cumplido las obligaciones dimanantes del contrato o se cancelan de alguna otra forma.

### Activos financieros

Las categorías de Quartiers en lo que respecta a los activos financieros son los costes amortizados y el valor razonable en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Después del reconocimiento inicial, un activo financiero se contabiliza a su coste amortizado siguiendo el método del tipo de interés efectivo si su fin es recibir flujos de efectivo contractuales y si en determinados momentos generan flujos de efectivo que solo constituyan pagos del principal e intereses sobre el capital pendiente. Los activos financieros de Quartiers que pertenecen a esta categoría son las cuentas de cliente por cobrar, los fondos líquidos y otros cobrables. Sin embargo, el plazo de vencimiento de las cuentas de cliente por cobrar es corto, por lo que el valor se contabiliza al importe nominal sin aplicar descuentos. Las cuentas de clientes por cobrar y los préstamos se contabilizan al valor que se espera recibir, es decir, tras deducir las deudas incobrables. Véase «Depreciación» más abajo en relación con la valoración de la necesidad de depreciación. Los fondos líquidos y los otros activos con un plazo de vencimiento corto se contabilizan a su valor nominal.

Los activos financieros contabilizados a valor razonable en la cuenta de pérdidas y ganancias se componen de participaciones con fines de negociación, es decir, con el objetivo final de venderlas. Los activos financieros de esta categoría se contabilizan de manera continuada a su valor razonable, con los cambios de valor consignados en la cuenta de pérdidas y ganancias. A esta categoría pertenecen las participaciones de menor importancia cuyo valor se calcula aplicando precios de mercado cotizados.

Los activos financieros contabilizados con su valor razonable a fecha de cierre de balance se corresponden con acciones cotizadas por un valor de 37 (37) miles SEK.

### Deudas financieras

Las deudas financieras se clasifican como consignadas a coste amortizado o al valor razonable en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las deudas de Quartiers se componen principalmente de deudas con entidades crediticias, otros préstamos y deudas de explotación, así como otras cuentas a pagar. Las deudas financieras se clasifican como deudas a corto plazo si vencen en el plazo máximo de un año, consignándose de lo contrario en tanto que deudas a largo plazo. Los costes de los préstamos asociados a empréstitos de mayor envergadura se capitalizan y consignan como deducción del pasivo y se asientan en tanto que costes de forma lineal a lo largo de la vigencia del préstamo. El resto de costes de los préstamos se consignan en la cuenta de pérdidas y ganancias dentro del período al que se refieren. Los intereses acumulados se registrarán como parte a corto plazo de las deudas con entidades crediticias a corto plazo si se prevé liquidar los intereses en el plazo de 12 meses tras la fecha de cierre de balance.

Las deudas con proveedores y otras deudas de explotación que constituyen deudas financieras se consignarán al valor nominal debido a su corto plazo de vencimiento.

Se considera que el valor razonable del empréstito a corto y largo plazo se corresponde prácticamente con su valor consignado. Se han comprometido garantías con los inmuebles de la sociedad.

Según la NIIF 13, se trata de un empréstito de nivel 2 en la jerarquía de valor razonable. Los préstamos inmobiliarios se ejecutan con interés variable y se estima que las condiciones para la refinanciación no han experimentado un cambio sustancial tras la asunción de las deudas, lo que lleva a considerar que el valor consignado coincide con el valor razonable. Además, la empresa ha suscrito un préstamo de financiación a un tipo en su mayor parte fijo. Dicho préstamo vence en 48 meses, pero puede liquidarse sin coste a los 24 meses, es decir, en julio de 2022. Se aplica un tipo de interés del 12,5 %, con opción de capitalizar parte de los intereses en 2020 y 2021. Los intereses capitalizados ascendían a 31/12/2021 a 18.198 miles SEK. La compañía, que pretende refinanciar el préstamo en el segundo trimestre de 2022, lo considera un préstamo puente al que recurrió cuando la COVID-19 cerró las demás vías de financiación. Teniendo en cuenta que la idea es saldarlo en un plazo de 6 meses, se estima que el valor declarado coincide con el razonable atendiendo a la vigencia del crédito.

### Deudas por arrendamiento

En el caso de los contratos de arrendamiento con una vigencia más allá de los 12 meses o un valor superior a 5 miles USD, se imputa una deuda por arrendamiento dentro de las deudas sujetas a intereses. La deuda por arrendamiento se compone del valor actual de los pagos futuros menos el tipo de interés marginal del préstamo.

## Depreciación

En cada fecha de cierre de balance, Quartiers evalúa si concurren motivos objetivos para considerar como necesaria la depreciación de un activo financiero. Se efectúa una reserva sobre depreciación de cuentas de cliente por cobrar de acuerdo con la valoración sobre previsiones de pérdidas crediticias. La existencia de deudores con dificultades financieras significativas, la probabilidad de que estos quiebren o sean sometidos a una reestructuración financiera y los impagos o retrasos en el pago (más de 30 días tras su vencimiento) se consideran indicadores sobre una posible necesidad de depreciación de los cobrables de cliente. Esta valoración se efectúa de manera individual, puesto que la compañía no dispone aún de datos históricos sobre los que elaborar hipótesis sobre reservas de pérdidas.

En el cierre del balance, las cuentas de cliente por cobrar ascendían a 2.369 miles SEK, de ello 1.833 miles SEK asociados a cobrables de la venta de apartamentos. No se ha constituido ninguna reserva para pérdidas en la fecha de rendición de cuentas.

## RIESGOS FINANCIEROS Y GESTIÓN DE RIESGOS

El Grupo está expuesto en su desempeño a una serie de riesgos financieros. Quartiers está sometida sobre todo a un riesgo de tipos de interés, un riesgo de liquidez y financiero y un riesgo cambiario.

La responsabilidad al respecto de las transacciones y riesgos financieros del grupo empresarial recae directamente sobre su director general. El objetivo general de la gestión de riesgos consiste en proveer una financiación rentable y garantizar la liquidez. El principal instrumento de control a tal fin lo ofrecen los pronósticos periódicos sobre flujo de efectivo. Los asuntos financieros de importancia estratégica son gestionados por el consejo de administración.

### A) Riesgo de tipos de interés

Hace referencia al riesgo de que las fluctuaciones de los tipos de cambio afecten al resultado neto del Grupo. El riesgo de tipo de interés del Grupo se genera sobre todo mediante el empréstito a largo plazo con tipo de interés variable. Los préstamos de interés variable exponen el flujo de efectivo del grupo empresarial a un riesgo de tipos de interés. La mayor parte del empréstito del Grupo se ejecuta en euros. El riesgo de tipos de interés de la sociedad se ajusta al euríbor.

Las previsiones de inflación determinan los tipos de interés, afectando en consecuencia al neto financiero de la sociedad. Los intereses de la deuda constituyen un importante asiento de costes para Quartiers. De ello se deduce que las modificaciones del tipo de interés a largo plazo pueden incidir en gran medida sobre el resultado y el flujo de efectivo de Quartiers. La inflación influye además sobre los costes de Quartiers debido, entre otros, al incremento de los costes operativos y de mantenimiento. Asimismo, el ajuste de los tipos de interés de la economía tiene un efecto sobre los requisitos de rendimiento de las propiedades por parte del mercado, lo que, a su vez, afecta al valor de mercado de la cartera de propiedades de la sociedad.

Los préstamos con interés variable de la sociedad con entidades crediticias se situaron a fecha de cierre de balance en 93.805 (117.381) miles SEK (9.151 [11.671] miles EUR) y los fondos líquidos del Grupo en 48.736 (16.959) miles SEK. Una modificación del  $\pm 1\%$  en el euríbor a 12 meses (desde el -0,499 al +0,501 %) conllevaría un efecto sobre los intereses netos de +469 miles SEK.

En julio de 2020, la sociedad suscribió un préstamo de financiación a tipo fijo. Durante los primeros 24 meses, el tipo de interés del préstamo es de un 12,5 % más impuestos y comisiones. En el período restante, el interés puede verse ligeramente incrementado si el euríbor a 3 meses se sitúa por encima del 0,0 %. Sin embargo, se pretende refinanciar el préstamo durante el segundo trimestre de 2022.

### B) Riesgo de liquidez y financiero

El riesgo de liquidez alude al riesgo de escasez de fondos líquidos dentro del Grupo para la satisfacción de sus compromisos económicos vinculados a los pasivos financieros propios. Con la gestión de la liquidez de la empresa se pretende reducir al mínimo el riesgo de que el Grupo no pueda disponer de los fondos líquidos suficientes para satisfacer sus obligaciones comerciales. Se elaboran y remiten continuamente pronósticos de flujo de efectivo a la directiva.

Según las condiciones de empréstito actuales, Quartiers necesita generar el flujo de efectivo necesario para cubrir el 130 % de la suma de reembolsos, intereses e inversiones («coeficiente de servicio de la deuda»), y está vendiendo a tal fin apartamentos de baja hipoteca en el apartahotel de Benahavís. El flujo de efectivo neto de la venta de apartamentos durante 2021 ascendió a 58.421 miles SEK. En febrero de 2022, el coeficiente de servicio de la deuda (últimos 12 meses) se situó en el 164%.

El riesgo de financiación hace referencia a la vulnerabilidad de no conseguir financiación alguna, o únicamente a un coste muy alto. Quartiers no puede financiarse mediante préstamos adicionales en virtud de las condiciones específicas asociadas al préstamo de inversión suscrito por la compañía en julio de 2020. En la elaboración del informe anual 2021, la sociedad había recibido una oferta de refinanciación condicionada que le permitía ampliar su financiación con un coste considerablemente inferior al de su préstamo de financiación actual.

### C) Riesgo cambiario

El riesgo cambiario de Quartiers se deriva principalmente de su cuenta de pérdidas y ganancias y su balance financiero en moneda extranjera, que son convertidos a coronas suecas. El euro es la divisa operacional de la compañía, puesto que todas sus actividades están concentradas en España. En el cambio de la divisa operacional a la de notificación (esto es, la corona sueca) surgen diferencias de conversión.

La conversión de los activos netos en el extranjero ejerció un efecto sobre el capital propio de Quartiers por valor de 8.397 (-13.459) miles SEK.

A día de hoy, Quartiers no se protege frente a su exposición cambiaria en moneda extranjera. Al incrementar su empréstito en euros va reduciendo poco a poco su exposición al tipo de cambio.

## D) Riesgo crediticio

Alude al riesgo de que un cliente o contraparte en un instrumento financiero sea incapaz de cumplir con sus compromisos, causando con ello una pérdida financiera al Grupo.

En una perspectiva de conjunto, la exposición del grupo empresarial al riesgo crediticio es muy reducida. Los ingresos por alquiler se facturan y abonan en su gran mayoría por adelantado, mientras que otros ingresos de explotación se pagan principalmente en efectivo en la prestación del servicio.

La exposición a clientes/inquilinos individuales también es limitada. En líneas generales, las pérdidas crediticias potenciales del Grupo se corresponden con un monto poco significativo. Véase también más abajo «Depreciación», dentro de «Principios contables».

## ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

La mayor parte de las transacciones que realiza la empresa, así como los activos y pasivos, se expresan en euros. Las oscilaciones cambiarias tienen, por tanto, un importante efecto sobre los valores contabilizados. Las oscilaciones en los costes de intereses afectan en primera instancia al resultado antes de impuestos.

	Modificación (%)	Implicaciones de valor de propiedades (miles SEK)	Modificación empréstito (miles SEK)	Efecto sobre el capital propio neto (miles SEK)	Efecto sobre el resultado antes de impuestos (miles SEK)
Oscilaciones del tipo de cambio	±1,0 %	± 5.146	± 2.875	± 2.271	± 2.875
Costes por intereses en el período de fijación de tipos actual	±1,0 %				-469

## ESTRUCTURA DE CAPITAL

El objetivo del Grupo en lo que concierne a su estructura de capital consiste en garantizar su capacidad para seguir desarrollando las actividades, generando rendimientos a los accionistas y beneficios a otras partes interesadas. Una estructura de capital bien estructurada es importante para mantener los costes de capital al mínimo. Véase también más arriba el apartado «Riesgo de liquidez y financiero».

Al igual que otras empresas del sector, Quartiers Properties evalúa el capital sobre la base del grado de endeudamiento. Dicho indicador se calcula dividiendo la deuda neta por el capital total. La deuda neta se obtiene con el empréstito total (incluyendo los asientos de empréstito a corto y largo plazo del balance financiero del Grupo) menos fondos líquidos. El capital total es el capital propio del balance financiero del Grupo más la deuda neta. El grado de endeudamiento actual se sitúa por debajo de la horquilla de endeudamiento establecida por el consejo de administración. El consejo de administración ha fijado como objetivo un grado de endeudamiento dentro del intervalo 55-60 % para lograr los requisitos de rendimiento sobre el capital propio. El grado de endeudamiento se situó a fecha 31/12/2021 en el 49 (51) %. En 2021, la deuda neta disminuyó en 58.070 miles SEK, situándose en 239.707 miles SEK.

No se han repartido dividendos por las acciones preferentes de la sociedad durante 2021. La sociedad no puede pagar dividendos sobre los títulos preferentes en virtud de las condiciones aplicables al préstamo de inversión asumido en julio de 2020.

## DEUDAS POR ARRENDAMIENTO

Quartiers no cuenta con ningún contrato de arrendamiento en el marco de la NIIF 16 más allá de los referentes a los activos fijos.

## GRADO DE ENDEUDAMIENTO

	31/12/2021	31/12/2020
Deudas sujetas a intereses	288.443	314.736
Deducción: Fondos líquidos	-48.736	-16.959
Deuda neta	239.707	297.777
Capital propio	246.783	281.761
Total capital	486.490	579.538
Grado de endeudamiento	49 %	51 %

## ANÁLISIS SOBRE VENCIMIENTO DEL ENDEUDAMIENTO

En el análisis sobre vencimiento del endeudamiento mostrado más abajo se examinan las deudas financieras del Grupo y de la matriz conforme al tiempo restante respecto a la fecha de vencimiento en la fecha de cierre de balance. Los importes indicados en la tabla son los establecidos por el contrato, no los flujos de efectivo descontados. Aparte de los reembolsos contractuales efectuados en 2022, se consignan también como préstamos inmobiliarios con plazo de vencimiento <1 año la liquidación de los préstamos de los apartamentos vendidos.

31/12/2021	<1 año	1-2 años	2-5 años	>5 años
Préstamos inmobiliarios	20.415	10.266	34.125	28.898
Préstamos de inversión	6.337	0	191.458	0
Arrendamiento	1.565	684	0	0
<b>Total</b>	<b>28.317</b>	<b>10.950</b>	<b>225.583</b>	<b>28.898</b>

El préstamo de inversión tiene vencimiento a 2,5 años e incluye una opción de refinanciación trascurridos 24 meses. En la elaboración del informe anual se lleva a cabo una refinanciación que se pretende completar durante el segundo trimestre.

## CLASIFICACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

miles SEK	Activos y pasivos financieros contabilizados a su valor razonable a través de la cuenta de pérdidas y ganancias		Activos y pasivos financieros valorados al coste amortizado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
<i>Activos en el balance financiero</i>				
Otras carteras de valores a largo plazo	37	37		
Otros cobrables a largo plazo			0	0
Cuentas de cliente por cobrar			2.369	1.436
Otros cobrables			4.468	15.630
Fondos líquidos			48.736	16.959
<b>Total</b>	<b>37</b>	<b>37</b>	<b>55.573</b>	<b>34.025</b>
<i>Pasivos en el balance financiero</i>				
Deudas a largo plazo sujetas a intereses			273.482	283.559
Deudas a corto plazo sujetas a intereses			14.960	31.177
Deudas con proveedores			4.178	4.601
Otras deudas			23.867	10.656
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>316.487</b>	<b>329.993</b>

## NOTA 27. GARANTÍAS FINANCIERAS COMPROMETIDAS

### PRINCIPIOS CONTABLES

Para cumplir las obligaciones del Grupo, se han constituido principalmente garantías hipotecarias sobre bienes inmuebles. Además de ello, se han hipotecado las acciones en la filial.

	31/12/2021	31/12/2020
<b>Relativo a deudas con entidades crediticias</b>		
Hipotecas inmobiliarias	248.061	319.547
<b>Total</b>	<b>248.061</b>	<b>319.547</b>

### Garantías financieras comprometidas para los préstamos de inversión

Acciones de filiales pignoradas	112.879	140.375
---------------------------------	---------	---------

Las acciones de filiales pignoradas aluden al préstamo de inversión concedido por Alantra y DESALKIV Portfolios L.L.C., ejerciendo de prestatario Quartiers Properties AB. Su garantía consiste en acciones pignoradas de las filiales. Aparte de ello se han pignorado inmuebles de las filiales que no figuran como garantía en deudas con entidades crediticias.

## NOTA 28. PASIVOS CONTINGENTES

A fecha de cierre de balance, Quartiers no contaba con pasivos contingentes.

## NOTA 29. ANÁLISIS DE FLUJO DE EFECTIVO

### PRINCIPIOS CONTABLES

El análisis del flujo de efectivo muestra la modificación de los fondos líquidos durante el período y la liquidez disponible del Grupo. El análisis del flujo de efectivo se ha elaborado conforme al método indirecto, según el cual el resultado de explotación se corrige por los efectos de las transacciones no monetarias durante el periodo.

	2021	2020
Modificación de cobrables de explotación	0	6.150
Otros ingresos	0	-14.158
Importe de compra adicional	8.186	6.510
<b>Otros</b>	<b>-317</b>	<b>0</b>
	<b>7.869</b>	<b>-1.498</b>

## NOTA 30. TRANSACCIONES CON ENTIDADES VINCULADAS

En mayo de 2019, la empresa firmó un acuerdo de financiación con Strandängen Bostäder i Bunkeflostrand AB. El presidente de Quartiers, Jörgen Cederholm, también es presidente de Strandängen Bostäder. Jörgen participa en ambas empresas en menos del 10 %. El presidente no hizo uso de su derecho al voto cuando el consejo de administración acordó la financiación.

El importe del préstamo asciende a 1.340 miles EUR, de los cuales 700 miles EUR se utilizarán para finalizar el proyecto Villa Amapura. En la venta de Amapura se devolvió el préstamo con sus correspondientes intereses. El reembolso total, incluidos los intereses, ascendió a 1.632 miles EUR.

## NOTA 31. HECHOS RELEVANTES TRAS LA FECHA DE CIERRE DE BALANCE

- 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.
- 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.

# CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE LA SOCIEDAD INDIVIDUAL

Importes en miles de coronas suecas (miles SEK)	Nota	2021	2020
Volumen neto de negocio	2	1.524	10.944
<b>Total ingresos de explotación</b>		<b>1.524</b>	<b>10.944</b>
<b>Costes de explotación</b>			
Otros costes externos	3	-4.110	-15.058
Costes de personal	4	-801	-1.023
Amortizaciones	7	-49	-1.104
<b>Resultado de explotación</b>		<b>-3.436</b>	<b>-6.241</b>
<b>Otros ingresos por intereses y asientos de resultado similares</b>			
Otros ingresos por intereses y asientos de resultado similares	5	23.491	15.356
Costes de intereses y asientos de resultado similares	5	-27.661	-11.512
Depreciaciones	5	-2.691	-3.000
<b>Resultado de asientos financieros</b>		<b>-6.861</b>	<b>844</b>
Resultado antes de impuestos		-10.297	-5.397
Impuestos sobre el resultado del ejercicio	6	0	0
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>-10.297</b>	<b>-5.397</b>

## ESTADO DE RESULTADO DE LA SOCIEDAD INDIVIDUAL

Importes en miles de coronas suecas (miles SEK)	Nota	2021	2020
Resultado del ejercicio		-10.297	-5.397
<b>Total resultado global</b>		<b>-10.297</b>	<b>-5.397</b>

# BALANCE FINANCIERO DE LA SOCIEDAD INDIVIDUAL

Importes en miles de coronas suecas (miles SEK)	Nota	31/12/2021	31/12/2020
<b>ACTIVO</b>			
<b>Activo fijo</b>			
Activo tangible			
Enseres, herramientas e instalaciones	7	0	49
Inversiones financieras a largo plazo			
Participaciones en filiales	8	299.245	281.600
Cobrables a largo plazo en empresas del Grupo	9	160.118	171.226
Otros cobrables a largo plazo		0	862
<b>Total activo fijo</b>		<b>459.363</b>	<b>453.737</b>
<b>Activo circulante</b>			
Cobrables a corto plazo			
Otros cobrables a corto plazo	10	121	154
Costes pagados por adelantado e ingresos acumulados	11	112	4.116
Inversiones financieras		37	37
Fondos líquidos		16.712	1.759
<b>Total activo circulante</b>		<b>16.982</b>	<b>6.066</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>476.345</b>	<b>459.803</b>

# BALANCE FINANCIERO DE LA SOCIEDAD INDIVIDUAL

Importes en miles de coronas suecas (miles SEK)	Nota	31/12/2021	31/12/2020
<b>CAPITAL PROPIO Y PASIVO</b>			
<b>CAPITAL PROPIO</b>	12, 13		
<b>Capital propio inmovilizado</b>			
Capital social		1.538	1463
<b>Total capital propio inmovilizado</b>		<b>1.538</b>	<b>1463</b>
<b>Capital propio no restringido</b>			
Otro capital aportado		327.691	316.646
Resultado no asignado		-41.764	-36.367
Resultado del ejercicio		-10.297	-5.397
Total capital propio no restringido		275.630	274.882
<b>TOTAL CAPITAL PROPIO</b>		<b>277.168</b>	<b>276.345</b>
<b>PASIVO</b>			
<b>Deudas a largo plazo</b>			
Deudas sujetas a intereses	14,17	197.794	181.996
<b>Total deudas a largo plazo</b>		<b>197.794</b>	<b>181.996</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>			
Deudas con proveedores		209	309
Otras deudas a corto plazo	15	211	173
Costes acumulados e ingresos pagados por adelantado	16	963	980
Total deudas a corto plazo		1.383	1.428
<b>TOTAL PASIVO Y CAPITAL PROPIO</b>		<b>476.345</b>	<b>459.803</b>

# ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LA SOCIEDAD INDIVIDUAL

Importes en miles de coronas suecas (miles SEK)	Capital social	Otro capital aportado	Beneficios no asignados, incl. resultado del ejercicio	Total capital propio
<b>Balance al inicio (a 01/01/2020)</b>	1.393	291.673	-35.698	257.368
<b>Resultado global</b>				
Resultado del período			-5.397	-5.397
<b>Total resultado global</b>			-5.397	-5.397
<b>Transacciones con accionistas</b>				
Nueva emisión	70	24.973		25 043
Dividendos, acciones preferentes			-669	-669
<b>Total transacciones con accionistas</b>			-669	24.374
<b>Balance al cierre (a 31/12/2020)</b>	<b>1463</b>	<b>316 646</b>	<b>-41.764</b>	<b>276.345</b>
<b>Balance al inicio (a 01/01/2021)</b>	<b>1463</b>	<b>316 646</b>	<b>-41.764</b>	<b>276.345</b>
<b>Resultado global</b>				
Resultado del período			-10.297	-10.297
<b>Total resultado global</b>			-10.297	-10.297
<b>Transacciones con accionistas</b>				
Nueva emisión	75	11.045		11.120
<b>Balance al cierre (a 31/12/2021)</b>	<b>1.538</b>	<b>327.691</b>	<b>-52.061</b>	<b>277.168</b>

# ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DE LA SOCIEDAD INDIVIDUAL

<b>Importes en miles de coronas suecas (miles SEK)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Flujo de efectivo de operaciones ordinarias</b>		
Resultado de explotación	-3.436	-5.817
Ajustes de asientos no incluidos en el flujo de efectivo		
Reintegro de amortizaciones	49	1.104
Intereses percibidos	144	15.100
Intereses pagados	-5.291	-11.645
<b>Flujo de efectivo de operaciones ordinarias antes de la modificación del capital de explotación</b>	<b>-8.534</b>	<b>-1.258</b>
<b>Modificación del capital de explotación</b>		
Aumento/disminución, otros cobrables a corto plazo	4.127	5.206
Aumento/disminución, deudas con proveedores	-100	-738
Aumento/disminución, otras deudas a corto plazo	21	693
<b>Flujo de efectivo de operaciones ordinarias</b>	<b>-4.486</b>	<b>3.903</b>
<b>Flujo de efectivo de actividades de inversión</b>		
Inversiones en filiales	0	-47.020
Aumento/disminución de cobrables a largo plazo en filiales	8.318	-149.238
<b>Flujo de efectivo de actividades de inversión</b>	<b>8.318</b>	<b>-196.258</b>
<b>Flujo de efectivo de actividades de financiación</b>		
Nueva emisión	11.121	25 043
Empréstito	0	177.411
Reembolso	0	-5.339
Dividendos desembolsados a accionistas de la sociedad individual	0	-4.829
<b>Flujo de efectivo de actividades de financiación</b>	<b>11.121</b>	<b>192.286</b>
<b>Flujo de efectivo del período</b>	<b>14.953</b>	<b>-69</b>
<b>Fondos líquidos al inicio del período</b>	<b>1.759</b>	<b>1.828</b>
<b>Fondos líquidos al final del período</b>	<b>16.712</b>	<b>1.759</b>

# SOCIEDAD INDIVIDUAL

## PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD Y NOTAS

### NOTA 1. PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD DE LA SOCIEDAD INDIVIDUAL

La matriz aplica la RFR 2 Rendición de cuentas de personas jurídicas. La empresa matriz aplica principios de contabilidad distintos a los del Grupo en los casos indicados más abajo.

#### Diferencias entre los principios contables del Grupo y la sociedad individual

La RFR 2 indica que una persona jurídica debe aplicar, dentro de lo posible, las mismas normas NIIF/NIC que en las cuentas consolidadas dentro del marco establecido por la Ley de cuentas anuales, la Ley de garantía de las prestaciones por retiro y teniendo en cuenta la relación entre contabilización y tributación.

#### Formatos de presentación

La cuenta de pérdidas y ganancias y el balance financiero se ajustan al formato de presentación establecido por la Ley de Rendición de Cuentas de Suecia. El informe relativo a la modificación del capital propio sigue también el formato de presentación del Grupo en lo concerniente a las columnas sobre capital propio inmovilizado y no restringido especificadas en la citada normativa. Ello implica una diferencia en las denominaciones respecto al informe consolidado, principalmente en lo referente a los ingresos y costes financieros y al capital propio.

#### Ayudas estatales

La sociedad individual no ha recibido ninguna ayuda estatal en 2021.

#### Participaciones en filiales

Las participaciones en filiales se consignan con su valor de adquisición menos las eventuales depreciaciones. El valor de adquisición incluye los costes asociados a la misma y los posibles pagos adicionales con beneficios futuros.

Se efectuará un cálculo del importe recuperable si existen indicios de pérdida de valor de las participaciones en las filiales. Se practicará una depreciación en caso de que el cálculo arroje un valor inferior al contabilizado.

#### Instrumentos financieros

La NIC 39 no se aplica en la empresa matriz, tasándose los instrumentos financieros a su valor de adquisición.

#### Arrendamiento

La sociedad individual contabiliza los acuerdos de arrendamiento financieros como contratos de arrendamiento operacionales. Las cuotas de arrendamiento se imputan linealmente en los costes a lo largo del período de arrendamiento en forma de coste de explotación. Las cuotas variables se apuntan como costes en los períodos donde se producen.

### NOTA 2. VOLUMEN NETO DE NEGOCIO

#### PRINCIPIOS CONTABLES

La facturación neta de la sociedad individual se compone de los servicios de administración y gestión de proyectos para la filial española del Grupo. Los ingresos se contabilizan en el período al que se refieren.

### NOTA 3. OTROS COSTES EXTERNOS

	2021	2020
<i>PwC - Öhrlings Pricewaterhousecoopers AB</i>		
Misión de auditoría	308	501
Tareas de auditoría más allá de la misión	75	8
<b>Total</b>	<b>383</b>	<b>509</b>

## NOTA 4. SALARIOS, OTRAS REMUNERACIONES Y COTIZACIONES SOCIALES

El director general está empleado por la filial Quartiers Properties Holding SL y recibe un salario de esta. Véanse en la nota sobre el Grupo los detalles acerca de la remuneración y demás prestaciones del director general.

	2021	2020
<b>Promedio de empleados</b>		
Hombres	0	0
Mujeres	0	0
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Salarios y otras retribuciones</b>		
Presidente del consejo de administración	290	290
Consejeros	450	450
<b>Total honorarios del consejo de administración</b>	<b>740</b>	<b>740</b>
<b>Cotizaciones sociales</b>		
Costes de pensiones del director general	0	35
Otras contribuciones sociales por ley y contractuales	237	306
<b>Total cotizaciones sociales</b>	<b>237</b>	<b>341</b>
<b>Total salarios, remuneraciones, cotizaciones sociales y costes de pensiones</b>	<b>977</b>	<b>1081</b>

## NOTA 5. RESULTADO DE ASIENTOS FINANCIEROS

	2021	2020
<b>Ingresos</b>		
Ingresos por intereses de cobrables en empresas del Grupo	23.346	10.283
Otros ingresos por intereses	145	63
Diferencias cambiarias	0	4.985
Otros ingresos financieros	0	25
<b>Total ingresos financieros</b>	<b>23.491</b>	<b>15.356</b>
<b>Costes</b>		
Costes de intereses, empréstito	24.233	11.512
Depreciaciones de acciones en filiales	2.692	3.000
Diferencias cambiarias	3.427	0
<b>Total costes financieros</b>	<b>30.352</b>	<b>14.512</b>

## NOTA 6. IMPUESTOS

	31/12/2021	31/12/2020
Balance de impuestos efectivos		
Resultado consignado antes de impuestos	-10.297	-5.397
Impuestos conforme al tipo impositivo actual del 20,6 (21,4) %	2.121	1.145
Costes no deducibles	-1	0
Costes de emisiones contabilizados como capital propio	0	98
<b>Déficit fiscal con el que no se consigna ningún crédito tributario diferido</b>	<b>-2.120</b>	<b>-1.253</b>
<b>Impuestos efectivos consignados</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Se registra una deducción por déficit por valor de 30.805 (23.200) miles SEK. Los déficits pueden compensarse con ingresos futuros sin limitación de tiempo. No se consigna ningún crédito tributario diferido asociado a la deducción por déficit.

## NOTA 7. ACTIVOS TANGIBLES

### PRINCIPIOS CONTABLES

Los enseres de la sociedad individual se valoran al coste, descontando las amortizaciones previstas. Las amortizaciones se realizan al 20 %.

	31/12/2021	31/12/2020
Valor consignado al inicio	49	1.153
Compras	0	0
Amortizaciones	-49	-1.104
<b>Valor consignado al cierre</b>	<b>0</b>	<b>49</b>

## NOTA 8. PARTICIPACIONES EN FILIALES

### PRINCIPIOS CONTABLES

Las participaciones en filiales se contabilizan en la sociedad individual al valor de adquisición. En aquellos casos en los que el valor consignado sea mayor que el valor razonable de la filial, se produce una pérdida de valor con efectos sobre la cuenta de pérdidas y ganancias. En aquellos casos en los que ya no existen motivos para la pérdida de valor, se revertirá la depreciación.

Nombre N.º identidad fiscal	Sede	Participación en capital	Participación en número de votos	Valor registrado 31/12/2021	Valor registrado 31/12/2020
Flexshare España, S.L. B19567130	Málaga	100 %	100 %	94.998	94.998
Quartiers Properties Holding SL B93528750	Málaga	100 %	100 %	116.972	116.972
Wecap España SL B93536621	Málaga	100 %	100 %	2.691	5.382
The Boho Club SL	Málaga	100 %	100 %	84.583	64.246

MODIFICACIÓN DEL EJERCICIO	31/12/2021	31/12/2020
Valor de adquisición acumulado al inicio	281.600	246.526
Adquisición de acciones en circulación, Boho Club SL	0	3.560
Recalificaciones desde participaciones en empresas asociadas	0	0
Modificación de reserva para pago adicional con beneficios futuros	0	-5.393
Aportaciones de accionistas	20.336	39.907
Valor de adquisición acumulado al cierre	301.936	284.600
Depreciaciones	-2.691	-3.000
<b>Valor consignado al cierre</b>	<b>299.245</b>	<b>281.600</b>

## NOTA 9. COBRABLES A LARGO PLAZO EN EMPRESAS DEL GRUPO

### PRINCIPIOS CONTABLES

Los cobrables en empresas del Grupo se consignan a su valor de adquisición.

Los cobrables en empresas del Grupo son a largo plazo y está previsto extenderlos para la gestión del flujo de liquidez de las filiales. Los intereses de los cobrables se capitalizan continuamente. En 2020 se efectuó una refinanciación de préstamos en la que se otorgó a la sociedad individual capital empleado en el reembolso de préstamos de las filiales, lo que conllevó un incremento de 145.512 miles SEK de los cobrables en las empresas del Grupo.

	31/12/2021	31/12/2020
Valor consignado al inicio	171.226	25.714
Reembolso	-19.762	0
Reestructuración a aportaciones de accionistas	-20.336	-39.907
Cobrables añadidos	28.990	185.419
<b>Valor consignado al cierre</b>	<b>160.118</b>	<b>171.226</b>

	31/12/2021	31/12/2020
Bohoclub SL	65.003	75.600
Quartiers Properties Holding SL	48.000	42.184
Flexshare SL	19.520	33.329
CFS Marbella Hotel SL	16.359	11.745
Wecap España SL	8.110	6.734
CFS Residential SL	3.126	1.631
Quartiers Estates SL	0	3
<b>Total</b>	<b>160.118</b>	<b>171.226</b>

## NOTA 10. OTROS COBRABLES A CORTO PLAZO

### PRINCIPIOS CONTABLES

«Otros cobrables a corto plazo» se consigna a su valor de adquisición.

	31/12/2019	31/12/2020
Cobrables asociados a IVA	71	153
Préstamos por cobrar	0	0
Otros cobrables	50	0
<b>Valor consignado al cierre</b>	<b>121</b>	<b>153</b>

## NOTA 11. COSTES PAGADOS POR ADELANTADO E INGRESOS ACUMULADOS

	31/12/2021	31/12/2020
Arrendamiento pagado por adelantado, parte a corto plazo	0	200
Costes a repercutir	0	3.800
Arrendamiento pagado por adelantado	0	40
Otros	112	76
<b>Total</b>	<b>112</b>	<b>4.116</b>

## NOTA 12. CAPITAL PROPIO

### PRINCIPIOS CONTABLES

La cuenta de pérdidas y ganancias y el balance financiero se ajustan al formato de presentación establecido por la Ley de Rendición de Cuentas de Suecia. El informe relativo a la modificación del capital propio sigue también el formato de presentación del Grupo en lo concerniente a las columnas sobre capital propio inmovilizado y no restringido especificadas en la citada normativa.

### NÚMERO DE ACCIONES Y OPCIONES DE COMPRA

El capital social de la matriz, Quartiers Properties AB (soc. cotizada), asciende a 1.538 (1.463) miles SEK y se distribuye en 61.554.571 acciones. De las acciones, 54.784.703 son ordinarias y 6.769.868 preferentes. Las acciones ordinarias y preferentes de la sociedad se negocian en la Nasdaq First North. El valor cuota de los títulos es de 0,025 SEK por acción. Cada acción ordinaria conlleva diez votos y cada acción preferente un voto. Todas las acciones registradas a fecha de cierre de balance se han saldado íntegramente.

Las acciones preferentes van asociadas a un derecho prioritario respecto a las ordinarias sobre un dividendo anual equivalente a un total de 96 öre con pago trimestral. Tras su correspondiente aprobación por la junta general de accionistas, la sociedad tiene derecho a rescatar las acciones preferentes por una cuota de liquidación de 12 SEK la unidad. La totalidad de acciones confiere un derecho idéntico sobre los activos netos remanentes de la compañía, si bien las preferentes otorgan el derecho a percibir 12 SEK por acción sobre dichos activos restantes y, en su caso, los importes pendientes antes del reparto del patrimonio social a los titulares de las acciones ordinarias. La sociedad no puede repartir dividendos de acuerdo con las condiciones aplicables al préstamo de inversión obtenido. En lo que concierne a las acciones preferentes, ello significa que su dividendo se acumula y devenga intereses a razón de un 12 %. A fecha de cierre de balance, el importe pendiente, incluidos intereses, ascendía a 12.480 (5.616) miles SEK.

Al inicio del ejercicio se habían emitido 3.291.624 opciones de compra de la serie 3 (2020/2021) y otro tanto de la serie 4 (2020/2022). Las opciones de compra de la serie 3 otorgaban derecho a la suscripción de acciones ordinarias en agosto de 2021. El 92 % de las opciones de compra se emplearon en nuevas suscripciones de títulos, lo que supuso la emisión de 3.030.183 acciones ordinarias. Las opciones de compra de la serie 4 permitieron la suscripción de acciones en marzo de 2022. En total se suscribieron 2.887.302 acciones con un importe total de emisión de 10.712 miles SEK.

---

## NOTA 13. ASIGNACIÓN DE BENEFICIOS

Se pone a disposición de la junta de accionistas los siguientes fondos:

Primas de emisión de acciones	327.690.775
Resultado no asignado	-41.764.088
Resultado del ejercicio 2021	-10.297.329
<b>Total fondos disponibles</b>	<b>275.629.358</b>

El consejo de administración propone que la junta no apruebe ningún dividendo, sino que retenga para el nuevo ejercicio los beneficios disponibles en la sociedad individual, que ascienden a 275.629.358 SEK.

## NOTA 14. DEUDAS SUJETAS A INTERESES

	31/12/2021	31/12/2020
D. E. Shaw & Co, y con Alantra Debt Solutions, S.L.	191.457	176.400
Préstamos a corto plazo de actores distintos a entidades crediticias	6.337	5.595
<b>Total</b>	<b>197.794</b>	<b>181.996</b>

### Análisis sobre vencimiento del endeudamiento

31/12/2021	<1 año	1-2 años	2-5 años	>5 años
Préstamos de inversión	0	197.794	0	0
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>197.794</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## NOTA 15. OTRAS DEUDAS A CORTO PLAZO

	31/12/2021	31/12/2020
Otros	211	173
<b>Total</b>	<b>211</b>	<b>173</b>

## NOTA 16. COSTES ACUMULADOS E INGRESOS PAGADOS POR ADELANTADO

	31/12/2021	31/12/2020
Honorarios de consejeros, salarios y pagas vacacionales acumulados	295	146
Cotizaciones sociales acumuladas	93	46
Honorarios de consultoría acumulados	275	0
Otros costes acumulados	300	788
<b>Total</b>	<b>963</b>	<b>980</b>

## NOTA 17. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

### PRINCIPIOS CONTABLES

Todas las condiciones financieras referidas al Grupo (nota 22 del Grupo) rigen también con respecto a la sociedad individual, exceptuando el hecho de que la sociedad individual aplica la excepción NIIF 9 de conformidad con RFR 2.

miles SEK	Activos y pasivos financieros contabilizados a su valor razonable a través de la cuenta de pérdidas y ganancias		Activos y pasivos financieros valorados al coste amortizado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
<b>Activos en el balance financiero</b>				
Cobrables a largo plazo con empresas del Grupo			160.118	171.226
Otros cobrables a largo plazo				862
Otros cobrables			121	153
Inversiones financieras	37	37		
Fondos líquidos			16.712	1.759
<b>Total</b>	<b>37</b>	<b>37</b>	<b>176.951</b>	<b>174.000</b>
<b>Pasivos en el balance financiero</b>				
Deudas con proveedores			209	309
Deudas sujetas a intereses			197.494	181.996
Otras deudas a corto plazo			211	173
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>197.914</b>	<b>182.478</b>

---

## NOTA 18. GARANTÍAS FINANCIERAS COMPROMETIDAS

### PRINCIPIOS CONTABLES

La sociedad individual ha pignorado acciones de las filiales como garantía de préstamos.

---

	31/12/2021	31/12/2020
Acciones de filiales pignoradas	296.554	276.217

---

## NOTA 19. ACONTECIMIENTOS TRAS LA FECHA DE CIERRE DE BALANCE

- 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.
- 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.

---

## **CERTIFICACIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y EL DIRECTOR GENERAL**

El informe consolidado y anual se ha elaborado de conformidad con las normas internacionales de contabilidad previstas en el Reglamento (CE) n.º 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de julio de 2002, relativo a la aplicación de normas internacionales de contabilidad y principios contables generalmente aceptados, ofreciendo una imagen fiel de la posición y resultados del grupo empresarial y la sociedad individual. Los informes de gestión del grupo y la sociedad individual ofrecen una fiel imagen de conjunto sobre la evolución.

Estocolmo (Suecia), 7 de abril de 2022

**Jörgen Cederholm**  
Presidente

**Marcus Johansson Prakt**  
Directora general

**Jimmie Hall**  
Consejero

**Andreas Bonnier**  
Consejero

**Sten Andersen**  
Consejero

*Hemos presentado nuestro informe de auditoría a fecha 7 de abril de 2022*

*Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB*

**Henrik Boman**  
Auditor jurado

# INFORME DE AUDITORÍA

Para la junta de accionistas de Quartiers Properties AB (soc. cotizada), con n.º id. fiscal 556975-7684

## INFORME RELATIVO A LOS INFORMES ANUAL Y CONSOLIDADO

### DICTAMEN

Hemos examinado los informes anual y consolidado de Quartiers Properties AB (soc. cotizada) correspondientes al ejercicio 2021. Los informes anual y consolidado de la sociedad se incluyen en las páginas 13-60 del presente documento.

El informe anual ha sido elaborado, a nuestro juicio, conforme a la Ley de Rendición de Cuentas de Suecia, y proporciona en todos los aspectos fundamentales una imagen precisa de la situación financiera de la sociedad individual a 31 de diciembre de 2021, así como de su resultado financiero y flujo de efectivo en el ejercicio de acuerdo con la mencionada normativa. El informe consolidado ha sido elaborado conforme a la Ley de Rendición de Cuentas de Suecia, y proporciona en todos los aspectos fundamentales una imagen precisa de la situación financiera del grupo empresarial a 31 de diciembre de 2021, así como de su resultado financiero y flujo de efectivo en el ejercicio de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), en su adopción por parte de la Unión Europea, y de la Ley de Rendición de Cuentas de Suecia. El informe de gestión se ajusta a las demás secciones de los informes anual y consolidado.

Por consiguiente, recomendamos que la junta de accionistas apruebe la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada y el estado consolidado de situación financiera, así como la cuenta de pérdidas y ganancias individual y el balance financiero de la sociedad individual.

### FUNDAMENTO PARA EL DICTAMEN

La auditoría ha sido efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) y el Código de Buenas Prácticas de Auditoría de Suecia. Las responsabilidades derivadas de dichas normas se describen más en detalle en la sección «Responsabilidad del auditor». Como estipula el Código de Buenas Prácticas de Auditoría de Suecia, somos independientes respecto a la sociedad individual y hemos cumplido con todas las demás responsabilidades profesionales de carácter ético según dichos requisitos.

Consideramos que las pruebas de auditoría recopiladas nos proporcionan un fundamento suficiente y adecuado para nuestro dictamen.

### INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA A LOS INFORMES ANUAL Y CONSOLIDADO

Este documento contiene también información suplementaria a los informes anual y consolidado, que puede hallarse en las páginas 1-12 y 63-65. La responsabilidad sobre dicha información suplementaria recae sobre el consejo de administración y el director general.

Nuestro dictamen referente a los informes anual y consolidado no comprende esta información, ni tampoco emitimos dictamen al objeto de certificar la referida información suplementaria.

En nuestro examen de los informes anual y consolidado hemos de consultar la información identificada más arriba para determinar si la misma no se ajusta sustancialmente a los referidos informes. En dicho escrutinio tenemos también en cuenta los conocimientos adquiridos por lo demás en el curso de la auditoría y consideramos si la información contiene a todas luces deficiencias fundamentales.

Si, sobre la base de la labor realizada con esta información, extraemos la conclusión de que la información suplementaria contiene deficiencias fundamentales, estamos obligados a comunicarlo. No tenemos nada que comunicar en este aspecto.

### RESPONSABILIDAD DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y DEL DIRECTOR GENERAL

Corresponde al consejo de administración y al director general la responsabilidad de redactar un informe anual y un informe consolidado que brinden una imagen precisa conforme a la Ley de Rendición de Cuentas de Suecia y, en lo concerniente al informe consolidado, de conformidad con las NIIF, en su adopción por parte de la Unión Europea, y de la Ley de Rendición de Cuentas de Suecia. Asimismo, el consejo de administración y el director general han de aplicar el control interno que estimen necesario con el fin de elaborar un informe anual y un informe consolidado exentos de deficiencias esenciales, independientemente de que estas sean achacables a irregularidades o a errores.

En la elaboración de los informes anual y consolidado, corresponde al consejo de administración y al director general evaluar la capacidad de la sociedad de proseguir con sus actividades. Han de informar, en los casos correspondientes, de las circunstancias que puedan afectar a la capacidad de proseguir con las actividades y recurrir a la hipótesis de mantenimiento de las operaciones. Ahora bien, dicha hipótesis no se aplicará si el consejo de administración y el director general tienen la intención de liquidar la sociedad o de cesar las actividades, o bien no cuentan con una alternativa realista a lo anterior.

### RESPONSABILIDAD DEL AUDITOR

Nuestro objetivo consiste en lograr un grado razonable de certidumbre sobre si los informes anual y consolidado en su conjunto están exentos de deficiencias fundamentales, independientemente de que estas sean achacables a irregularidades o a errores, así como presentar un informe de auditoría con nuestro dictamen. Una certidumbre razonable comporta un alto grado de certeza, pero no garantiza que en una auditoría elaborada de conformidad con las NIA y el Código de Buenas Prácticas de Auditoría de Suecia siempre se detecten las posibles deficiencias fundamentales. Las deficiencias pueden deberse a irregularidades

---

o a errores y se consideran fundamentales si puede preverse razonablemente que, ya sea de forma individual o colectiva, incidan sobre las decisiones de tipo financiero adoptadas por los usuarios en función de los informes anual y consolidado.

En el sitio web de Revisorsinspektionen (Servicio sueco de Inspección de Auditores) se incluye una descripción pormenorizada de nuestra responsabilidad respecto a la auditoría de los informes anual y consolidado: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Esta descripción forma parte del informe de auditoría.

## **INFORME RELATIVO A OTROS REQUISITOS LEGISLATIVOS Y ESTATUTARIOS**

### **DICTAMEN**

Aparte de auditar los informes anual y consolidado, hemos examinado la gestión de Quartiers Properties AB durante el ejercicio 2021 por parte del consejo de administración y del director general, así como la propuesta de disposición de los beneficios o pérdidas de la compañía.

Recomendamos que la junta general de accionistas disponga los beneficios de acuerdo con la propuesta del informe de gestión y que apruebe la gestión de los consejeros y del director general en lo concerniente a este ejercicio.

### **FUNDAMENTO PARA EL DICTAMEN**

Hemos efectuado la auditoría de conformidad con el Código de Buenas Prácticas de Auditoría de Suecia. En el apartado «Responsabilidad del auditor» se describen más en detalle las responsabilidades que nos asigna dicha regulación. Como estipula el Código de Buenas Prácticas de Auditoría de Suecia, somos independientes respecto a la sociedad individual y hemos cumplido con todas las demás responsabilidades profesionales de carácter ético según dichos requisitos.

Consideramos que las pruebas de auditoría recopiladas nos proporcionan un fundamento suficiente y adecuado para nuestro dictamen.

### **RESPONSABILIDAD DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y DEL DIRECTOR GENERAL**

La responsabilidad sobre la propuesta de disposición de los beneficios o pérdidas de la compañía recae en el consejo de administración. La propuesta de dividendos presupone, entre otros, una valoración sobre la justificación de los mismos atendiendo a las exigencias que plantean el tipo de actividad de la sociedad, así como su alcance y riesgos, en lo concerniente a la cuantía del capital propio de la sociedad individual y del Grupo, así como sobre sus necesidades de consolidación, liquidez y posición en otros aspectos.

El consejo de administración se responsabiliza de la organización y administración de los asuntos de la compañía. Ello comprende, entre otras cosas, el análisis continuado de la situación financiera de la sociedad y del Grupo, así como la estructuración organizativa de la compañía de modo que la contabilidad, la gestión de recursos y los temas económicos de la misma estén sometidos a un control fiable. El director general debe encargarse de la administración corriente de acuerdo con las directrices e indicaciones del consejo de administración y, entre otras, adoptar las actuaciones necesarias para que la rendición de cuentas de la sociedad se adecue a la ley y la gestión de recursos se realice de forma fiable.

### **RESPONSABILIDAD DEL AUDITOR**

Nuestro objetivo en lo relativo a la auditoría de la gestión y, por tanto, de nuestro dictamen sobre aprobación de la gestión, consiste en recabar pruebas de auditoría con el fin de determinar con un grado razonable de certidumbre si alguno de los consejeros o el director general, en algún aspecto fundamental:

- Ha adoptado alguna acción o cometido una negligencia que pueda conllevar una obligación de indemnización a la sociedad.
- Ha infringido en cualquier otro modo la Ley de Sociedades Anónimas, la Ley de Rendición de Cuentas o los estatutos de la sociedad.

Nuestro objetivo en lo relativo a la auditoría de la propuesta de disposición de los beneficios o pérdidas de la compañía y, por tanto, de nuestro dictamen al respecto, consiste en determinar con un grado razonable de certidumbre si dicha propuesta se adecua a la Ley de Sociedades Anónimas.

Una certidumbre razonable comporta un alto grado de certeza, pero no garantiza que una auditoría elaborada de conformidad con el Código de Buenas Prácticas de Auditoría de Suecia siempre detecte acciones o negligencias que puedan conllevar una obligación de indemnización a la sociedad, o la inadecuación de una propuesta de disposición de los beneficios o pérdidas de la compañía con respecto a la Ley de Sociedades Anónimas.

En el sitio web de Revisorsinspektionen (Servicio sueco de Inspección de Auditores) se incluye una descripción pormenorizada de nuestra responsabilidad respecto a la auditoría de la gestión: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Esta descripción forma parte del informe de auditoría.

**Estocolmo (Suecia), 7 de abril de 2021**

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Henrik Boman

Auditor jurado

# TÍTULOS Y ACCIONISTAS

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 226,2 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. Desde entonces se ha impedido a la empresa generar dividendos, según se describe más arriba. Los dividendos no abonados se van acumulando, incluyéndose en el monto prioritario de las acciones preferentes respecto a las ordinarias.

## OPCIONES DE COMPRA

A 31 de diciembre se habían emitido 3.291.624 opciones de compra de la serie 4 (2020/2022). Cada opción de compra de la oferta de canje otorga derecho a la suscripción de una acción ordinaria de nueva emisión de la sociedad. Las opciones de compra se pueden ejercer para suscribir acciones ordinarias durante el período comprendido entre el 17 y el 31 de marzo de 2022. Se emitieron un total de 2.912.302 acciones ordinarias.

## AUTORIZACIONES

La junta general de accionistas de 2021 decidió facultar al consejo de administración para que apruebe la emisión de acciones (ordinarias y/o preferentes), en una o varias ocasiones y aplicando o no el derecho preferencial de los accionistas, hasta la celebración de la junta siguiente y dentro de los límites estipulados por los estatutos. A la hora de emitir acciones preferentes, el consejo de administración ha de velar por que la sociedad pueda cumplir con sus obligaciones en lo que concierne a los dividendos de títulos preferentes, de conformidad con la resolución sobre reparto de beneficios.

Las emisiones podrán ejecutarse al contado, mediante aportación en especie y/o compensación, o asociadas a condiciones específicas. Las decisiones relativas a emisiones con apoyo de la autorización pueden conllevar un incremento del capital social de un máximo del 15 %. En las emisiones contra efectivo, el precio de emisión se fijará acorde al mercado.

## ADMINISTRADOR DE MERCADO Y ASESOR CERTIFICADO

Mangold es el Asesor Certificado de la empresa y ABGSC es el administrador de mercado de la acción ordinaria. El teléfono de contacto de Mangold es el 08-503 015 50 y el de ABGSC es el 08-566 286 00.

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

N.º	Accionista	Acciones ordinarias	Acciones preferentes	Capital	Votos
1	Egonomics AB	10.167.522	-	16,52 %	18,33 %
2	Fastighets Aktiebolag Bränneröd	7.086.758	100.000	11,68 %	12,80 %
3	House of K Holding Limited	6.401.253	-	10,40 %	11,54 %
4	LMK (empresas y fundación)	4.575.000	1.580.000	10,00 %	8,54 %
5	Rocet AB	4.865.066	-	7,90 %	8,77 %
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	Bosmac Invest AB	1.305.154	-	2,12 %	2,35 %
9	Leif Edlund	1.333.334	66.666	2,27 %	2,42 %
10	CS Client Omnibus ACC	1.343.778	10.000	2,20 %	2,42 %
	<b>Otros</b>	<b>16.929.045</b>	<b>5.013.202</b>	<b>26,98 %</b>	<b>21,81 %</b>
	<b>Total</b>	<b>54.784.703</b>	<b>6.769.868</b>	<b>100,00 %</b>	<b>100,00 %</b>

Fuente: Euroclear

# JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS 2022

Se convoca por la presente a los accionistas de Quartiers Properties AB (soc. cotizada), con n.º ident. fiscal 556975-7684, a una junta general el viernes, 29 de abril de 2022.

Por causa de la pandemia de la COVID-19, el consejo de administración ha decidido que la junta general se celebre sin asistencia física y que los accionistas puedan ejercer su derecho de voto únicamente mediante votación anticipada (por correo) en virtud de lo dispuesto por la Ley sobre Excepciones Temporales para Facilitar la Celebración de Asambleas Societarias y Asociativas de Suecia (2022:121).

La compañía anima a todos los accionistas a ejercer su derecho de voto en la junta mediante votación anticipada (por correo) en el orden que a continuación se detalla. La información acerca de las decisiones adoptadas por la junta será publicada el viernes, 29 de abril de 2022, tan pronto como se haya completado el escrutinio.

## Inscripción y otros puntos

Los accionistas que deseen participar en la junta general deberán:

- (i) Por una parte, figurar como inscritos en el libro de accionistas que mantiene Euroclear Sweden AB el jueves, 21 de abril de 2022.
- (ii) Y, por la otra, comunicar su participación a la sociedad a más tardar el jueves, 28 de abril de 2022, mediante la emisión de su voto conforme a las instrucciones indicadas dentro del epígrafe «Votación por correo» (ver más abajo).

## Votación por correo

El consejo de administración ha resuelto que los accionistas solo podrán ejercer su derecho de voto mediante votación por correo de conformidad con el art. 22 de la Ley sobre Excepciones Temporales para Facilitar la Celebración de Asambleas Societarias y Asociativas de Suecia (2022:121).

Para la votación por correo se requiere el uso de un formulario específico que estará disponible, junto con instrucciones detalladas para la votación, en el sitio web de la compañía [www.quartiersproperties.com/for-investerare](http://www.quartiersproperties.com/for-investerare) a partir del viernes, 8 de abril de 2022. No se precisa de inscripción aparte, considerándose como notificación el formulario remitido de votación por correo. El formulario cumplimentado deberá obrar en poder de la sociedad a más tardar el jueves, 28 de abril de 2022.

En el formulario de votación por correo, los accionistas pueden solicitar el aplazamiento de las decisiones en relación con uno o más de los puntos del orden del día hasta una «ampliación de junta general», es decir, una asamblea en que no se decida únicamente mediante votación por correo. Dicha ampliación se celebrará si la junta general de accionistas lo aprueba, o bien en caso de solicitarlo titulares de como mínimo el 10 % de las acciones de la compañía.

## Apoderados

Los accionistas que voten por correo mediante apoderado deberán expedir un poder fechado y firmado que se adjuntará al formulario de votación postal junto con un certificado de registro, o, de ser persona jurídica el accionista, otro documento de autorización. En el sitio web de la sociedad ([www.quartiersproperties.com/for-investerare](http://www.quartiersproperties.com/for-investerare)) se incluye un formulario de poder, remitiéndose este también a aquellos accionistas que lo soliciten previa indicación de su dirección postal.

## CALENDARIO FINANCIERO

Junta general de accionistas 2022	29 de abril de 2022
Informe trimestral, ene.-mar. 2022	12 de mayo de 2022
Informe trimestral, abr.-jun. 2022	14 de julio de 2022
Informe trimestral, jul.-sep. 2022	3 de noviembre de 2022
Comunicado sobre el estado de cuentas 2022	23 de febrero de 2023

## CONTACTO

**Marcus Johansson Prakt, director general**  
Correo electrónico: [marcus.prakt@quartiersproperties.se](mailto:marcus.prakt@quartiersproperties.se)  
Móvil: +46(0)72-018 59 98

**Jörgen Cederholm, presidente**  
Correo electrónico: [jorgen.cederholm@quartiersproperties.se](mailto:jorgen.cederholm@quartiersproperties.se)  
Móvil: +46 (0)702901900



# QUARTIERS TIERS

P R O P E R T I E S

## CONTACTO

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

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

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

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