

QUARTIERS TIERS

P R O P E R T I E S

**INFORME INTERMEDIO
ENERO-SEPTIEMBRE
2022**

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

EL MEJOR TRIMESTRE DE LA COMPAÑÍA HASTA LA FECHA, CON UN RESULTADO DE EXPLOTACIÓN ANTES DE AMORTIZACIONES DE 7.556 MILES SEK

JULIO-SEPTIEMBRE 2022

- El tercer trimestre registró un volumen neto de negocios de 78.385 (70.574) miles SEK. De este volumen neto, las ventas de apartamentos supusieron 40.219 (42.095) miles SEK y los ingresos por actividades de explotación, 38.166 (28.479) miles SEK.
- El flujo de efectivo operativo de la empresa, incluida la venta de inmuebles, ascendió a 23.882 (32.680) miles SEK. El flujo de efectivo de las operaciones ordinarias mejoró en 5.222 miles SEK, mientras que las inversiones en inmuebles de proyecto aumentaron 12.941 miles SEK, lo cual explica que el flujo de efectivo haya disminuido 8.708 miles SEK en comparación con el mismo período del año anterior.
- El resultado bruto se situó en 8.401 (1.591) miles SEK. Esta mejora puede atribuirse tanto al aumento de los precios de venta de los inmuebles vendidos como a una acertada estrategia de precios en la actividad de gestión de la empresa, donde unos precios más elevados han contribuido a aumentar los márgenes.
- El resultado de explotación antes de amortizaciones ascendió a 7.556 (1.837) miles SEK.
- El resultado después de impuestos fue de 6.076 (-12.837) miles SEK.
- El resultado por acción fue de 0,11 (-0,25) SEK.

ENERO-SEPTIEMBRE 2022

- El volumen neto de negocios del período ascendió a 167.355 (106.692) miles SEK.
- Los ingresos procedentes de la actividad de gestión ascendieron a 73.367 (48.630) miles SEK.
- Los ingresos procedentes de la venta de inmuebles se situaron en 93.988 (58.062) miles SEK durante el período.
- El flujo de efectivo operativo de la empresa, incluida la venta de inmuebles, ascendió a 31.057 (47.288) miles SEK. Durante el período, el pago del precio de compraventa pendiente del Centro Forestal Sueco ha tenido un impacto de 15.273 miles SEK en el flujo de efectivo, mientras que el impacto de las inversiones en inmuebles de proyecto ha sido de 13.262 miles SEK.
- El resultado bruto se situó en 2.516 (-7.901) miles SEK.
- El resultado de explotación antes de amortizaciones ascendió a 333 (-5.938) miles SEK.
- El resultado después de impuestos fue de -23.584 (-44.631) miles SEK.
- El resultado por acción del 1 de enero al 30 de septiembre de 2022 se situó en -0,45 (-0,86) SEK.
- Durante el período, se vendieron un total de 24 apartamentos en el apartahotel de la compañía en Benahavis, frente a los 15 del mismo período de 2021. Los beneficios, una vez deducidos los costes de venta, ascendieron a 42.854 miles SEK. En períodos anteriores, en los beneficios se incluían 41.935 (24.305) miles SEK como incremento de valoración de los activos. El resultado contable del tercer trimestre asciende, por lo tanto, a 919 miles SEK antes de impuestos.
- El capital propio consignado a 30 de septiembre de 2022 ascendió a 253.559 (250.489) miles SEK.
- A 30 de septiembre de 2022, el valor patrimonial alcanzó 320.172 (292.002) miles SEK, lo cual equivale a 5,55 (5,33) SEK por acción. El valor patrimonial se ha ajustado para tener en cuenta la participación de los titulares de acciones preferentes en el capital propio, que asciende a 81.238 miles SEK, y los dividendos acumulados no desembolsados, así como los intereses de demora sobre los dividendos no desembolsados, por importe de 18.587 miles SEK.

OTROS HECHOS DURANTE EL TERCER TRIMESTRE

- El 26 de julio se completó la adquisición de un terreno adyacente al Boho Club Marbella con el pago de un precio final de compraventa de 0,9 millones EUR. El inmueble está destinado a la futura ampliación de la capacidad de habitaciones del Boho Club.

OTROS HECHOS TRAS LA FINALIZACIÓN DEL PERÍODO

- En septiembre comenzó la renovación de 10 nuevos bungalows en el inmueble donde opera el Boho Club. Se espera que estos nuevos bungalows estén terminados en abril de 2023, aumentando así la capacidad del Boho Club de 30 a 40 habitaciones, lo cual creará las condiciones para un crecimiento continuado de los ingresos con un alto margen bruto en la actividad de gestión.

PRESENTACIÓN DE QUARTIERS

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

Quartiers es la única empresa inmobiliaria de Suecia cotizada que pone su centro de atención comercial en el ámbito geográfico de España. Desarrolla sus actividades dentro de dos sectores principales: el desarrollo inmobiliario y la actividad de gestión.

La compañía se beneficia de sus raíces nórdicas de alta cualificación en los ámbitos del diseño y los servicios para aportar valor a su cartera de inmuebles. Los productos se crean orientados precisamente hacia un grupo objetivo escandinavo muy exigente, lo que contribuye a una elevada calidad de los proyectos y garantiza un atractivo que seduce a otras muchas nacionalidades, incluida la población local española.

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

Su actividad de gestión, que consiste en operaciones de explotación hotelera y de restauración, genera ingresos

corrientes al tiempo que contribuye a la creación de valor en aquellos de sus proyectos en los que la gestión es una parte importante del reacondicionamiento inmobiliario. Por ejemplo, el concepto Boho Club, creado por la empresa, ya está en uso en uno de sus inmuebles y contribuye a mejorar el resultado neto de explotación, lo que a su vez se ha traducido en incrementos de valor. La empresa tiene la intención de replicar este modelo en más inmuebles.

Entre el 1 de enero y el 30 de septiembre de 2022 se registró un fuerte crecimiento de las ventas en comparación con el mismo período de 2021, con un aumento del 50,9 % de los ingresos procedentes de la actividad de gestión y del 61,9 % de los ingresos procedentes de la venta de inmuebles.

Las condiciones para seguir creciendo son buenas. En septiembre comenzó la renovación de diez nuevos bungalows. Tras su finalización, prevista para abril de 2023, se incorporarán a las operaciones hoteleras del Boho Club y contribuirán a aumentar los ingresos de alto margen.

El concepto y la marca Boho Club, combinados con los conocimientos de gestión de un negocio de hotelería y restauración creado en condiciones muy difíciles, han sentado las bases para un crecimiento escalable en el que la actividad de explotación puede utilizarse como herramienta para crear un crecimiento de valor en los inmuebles hoteleros.



Pool bar del Boho Club

RESUMEN DE CIFRAS DEL GRUPO

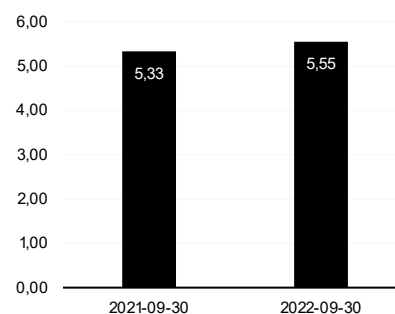
RESUMEN DE LAS CIFRAS CLAVE

Los ingresos por ventas entre el 1 de enero y el 30 de septiembre aumentaron un 56,8 % en comparación con el mismo período de 2021. El valor patrimonial por acción ordinaria ascendió a 5,55 SEK por acción, frente a la última cotización por acción ordinaria en la fecha de este informe de 4,15 SEK. Por tanto, las acciones ordinarias de la empresa cotizan con un descuento sobre el valor neto del 25,2 %, lo cual no incluye el valor de las operaciones ni de la marca Boho Club.

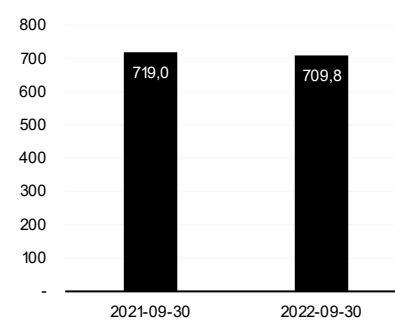
El menor valor de los activos inmobiliarios está totalmente relacionado con la venta de apartamentos. El valor del Boho Club no incluye posibles derechos de edificación adicionales en el marco de un nuevo plan urbanístico ni el valor de las propias operaciones. Por tanto, estos valores tampoco se incluyen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



VALOR PATRIMONIAL POR ACCIÓN ORDINARIA 5,55 SEK



VALOR ACTIVOS INMOBILIARIOS 710 MILLONES SEK



Cifras clave (miles SEK)	30/09/2022 (T3 2022)	30/09/2021 (T3 2021)	31/12/2021 (año completo)	31/12/2020 (año completo)
Ingresos procedentes de ventas	78.385	70.574	156.476	55.800
Resultado de explotación EBITDA	7.556	1.837	-21.166	-31.189
Flujo de efectivo de operaciones y ventas inm.*	23.882	32.680	71.837	-41.053
Valor activos inmobiliarios**	709.773	718.962	709.721	754.008
Deudas sujetas a intereses***	282.598	308.137	288.441	314.736
Volumen de los préstamos (LTV)	36,89 %	37,39 %	33,77 %	39,64 %
Solvencia, valor registrado	45 %	40 %	41 %	43 %
Solvencia, valor de mercado inmuebles	84 %	69 %	74 %	67 %
Cantidad de empleados (grupo de empresas)	109	94	75	68
Valor patrimonial por acción ordinaria****	5,55	5,33	5,85	6,09
Capital propio por acción	4,39	4,57	4,44	5,44
Cotización bursátil por acción ordinaria	4,15	4,15	4,13	9,50
Capitalización bursátil, acciones ordinarias	239.443	227.357	226.261	491.668

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

** Última tasación externa efectuada en junio de 2022 por Savills Aguirre Newman con arreglo a RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors).

*** En el balance financiero, las deudas sujetas a intereses se contabilizan con deducción de los costes de financiación capitalizados, que se amortizan a lo largo de la vida del préstamo. Véanse las notas aclaratorias sobre las deudas sujetas a intereses.

**** Capital propio ajustado a la tasación de la cartera de inmuebles después de impuestos y teniendo en cuenta la participación de los titulares de acciones preferentes en el capital propio y los dividendos no desembolsados, así como los intereses de demora sobre los dividendos no desembolsados.

CARTA DEL DIRECTOR GENERAL

Las cifras muestran claramente que estamos en el buen camino. Hemos cerrado el mejor trimestre de nuestra historia, con un resultado para el período que es 18,9 millones SEK mejor que el mismo período de 2021. Ello se debe al aumento de las ventas, pero también a los menores costes de financiación y a los mayores márgenes brutos, lo cual, a su vez, es el resultado de haber conseguido incrementar nuestros precios más de lo que han aumentado nuestros costes a consecuencia de la vertiginosa subida de la inflación.

Sin embargo, son otras las variables que me complacen aún más en estos momentos, a saber, el gran impulso del que disfrutamos a nivel operativo. Tras una serie de cambios organizativos llevados a cabo los últimos meses, observamos que cumplimos de manera más consistente las expectativas de nuestros clientes, lo que ha supuesto que sigamos obteniendo buenas cifras de ventas tanto en nuestra actividad de gestión como en las ventas de activos residenciales también en el cuarto trimestre. Reducir las fluctuaciones estacionales de la actividad hotelera y de restauración es una prioridad para nosotros, ya que nos permite formar, retener y trabajar con el mismo equipo durante todo el año, lo cual se traduce en un producto de mayor calidad, más huéspedes y precios más altos. Llevamos seis meses midiendo la satisfacción del cliente en varios aspectos y podemos afirmar que estos resultados van asimismo en la dirección correcta. También en este caso vamos por buen camino, pero no estamos ni mucho menos satisfechos. No hemos hecho más que comenzar y trabajamos duramente para ofrecer una experiencia excepcional al cliente.

La actual coyuntura mundial, con elevados riesgos geopolíticos, inflación y expectativas de recesión, y, además, con los bancos centrales que siguen subiendo los tipos de interés de manera acelerada, hace que vivamos en un mundo que está en parte al revés desde una perspectiva puramente macroeconómica. Pocos, por no decir nadie, creían en el escenario que hemos vivido en los últimos años con la pandemia, o en la situación de guerra en Europa que tenemos ahora mismo. Aunque hoy en día, a pesar de todas las dificultades, la actividad empieza a mejorar con fuerza, miramos al futuro próximo con humildad y sentimos un gran respeto por el impacto que la alta inflación, unida a la fuerte subida de los tipos de interés, pueda tener en la disposición de la gente a consumir e invertir. Esto puede afectar tanto a nuestras ventas de activos residenciales como a nuestra actividad de gestión en el futuro.

Con independencia del alcance que pueda tener todo ello y de cómo evolucione el futuro, está justificado y es muy necesario revisar nuestra actual estructura de capital. Abrimos el hotel en el Boho Club el 15 de diciembre de 2019 y, en marzo de 2020, tuvimos que cerrar. Los bancos se retiraron y la financiación prevista no llegó. Encontramos soluciones y un camino para seguir adelante, pero tuvimos que cancelar el dividendo de las acciones preferentes. La COVID ha causado una enorme tristeza y dolor en el mundo, en particular a todos aquellos que han perdido la vida o a sus seres queridos o siguen sufriendo las secuelas de esta enfermedad. Muchas empresas y negocios se han hundido o han pedido préstamos que ahora

tienen que pagar en un contexto de subida de los tipos de interés. Muchas compañías no resistirán esta situación. No entramos en esa categoría, pero incluso nosotros debemos echar la vista atrás con respeto para ver cómo nos ha influido profundamente la pandemia. Un cálculo conservador muestra que el aumento de los costes de financiación y las pérdidas, debido a que la COVID paralizó nuestra actividad, han tenido un impacto negativo en el flujo de efectivo de 80 millones SEK* en 2020-2021. Esto representa el 28 % de nuestras deudas sujetas a intereses.

Los propietarios de hoteles que carezcan de un operador competente y preparado lo tendrán difícil, y se verán obligados a hacer cambios o a vender sus inmuebles. Para nosotros es importante estar ahí en esos momentos y aprovechar esas oportunidades. Sin embargo, para ello, y para impulsar de verdad la actividad tras los desafíos del mercado de los dos últimos años, se requiere una estructura de capital estratégicamente correcta que complemente nuestras capacidades en los ámbitos de la gestión y el desarrollo.

Los citados costes, así como la necesidad de encontrar un equilibrio sostenible a largo plazo en el flujo de efectivo financiero, incluso tras la venta de los actuales proyectos residenciales, significan que probablemente habrá que aplicar alguna medida para reducir la deuda pendiente de las acciones preferentes. A finales de septiembre, el Consejo de Administración decidió no reanudar la distribución de dividendos sobre las acciones preferentes de la sociedad debido al aumento de la incertidumbre a escala mundial y al cambio de las condiciones empresariales. Al mismo tiempo, se inició un proceso para evaluar una oferta de reembolso voluntario de las acciones preferentes, así como un análisis de la necesidad de la empresa de reestructurar su actual estructura de capital, en la que las acciones preferentes constituyen una parte sustancial. El análisis está en curso y tenemos la intención de proporcionar más información tan pronto como sea posible.



Marcus Johansson Prakt
Director general de Quartiers Properties

*) Teniendo en cuenta en parte la cancelación de la financiación bancaria de la empresa debido a la pandemia y que se estima que la situación general del mercado ha incrementado los costes de financiación durante alrededor de dos años en un total de 35 millones SEK. Además, las pérdidas en la actividad de gestión en 2020-2021 han ascendido a 45 millones SEK. Según cálculos razonables y conservadores, esta actividad debería haber generado por término medio un resultado neutro sobre la base de los resultados hasta la fecha en 2022, a pesar de que los primeros meses de 2022 se caracterizaron por las restricciones y graves alteraciones de la actividad.

ACTIVIDAD DE GESTIÓN

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

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



BOHO CLUB

Un exclusivo y galardonado proyecto de hotel con restaurante localizado en la Milla de Oro de Marbella. El restaurante ha sido recomendado por la Guía Michelin y el establecimiento hotelero ha recibido diversos premios por su destacado diseño, además de haber sido distinguido como mejor hotel boutique de España en el segmento de lujo en 2021. El hotel cuenta con 30 habitaciones de 2 a 4 camas. La construcción de 10 habitaciones adicionales en forma de bungalows independientes está en marcha y se espera que esté terminada en abril de 2023.

En el tercer trimestre, la actividad generó una facturación de 29,2 (21,4) millones SEK. El EBITDA del proyecto en el tercer trimestre ascendió a 5,5 (2,8) millones SEK, lo que supone un incremento del 91 % respecto al mismo período del año anterior.

Se está elaborando un nuevo plan urbanístico que previsiblemente multiplicará la superficie edificable de la propiedad, lo cual permitirá su ulterior desarrollo. El plan de Quartiers de ampliar la propiedad con más habitaciones de hotel y restaurantes interesa tanto al municipio como a Quartiers, por lo que se considera que las perspectivas de obtener una mayor superficie edificable son buenas.



QUARTIERS MARBELLA APARTMENTS

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

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

En el tercer trimestre de 2022, la actividad generó unas ventas de 8,5 (7,0) millones SEK y un EBITDA de 3,7 (2,6) millones SEK, lo que supone un aumento del 46 % respecto al mismo período del año anterior.

CARTERA DE PROYECTOS

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

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



HACIENDA COLLECTION BY QUARTIERS

Apartamentos en venta en Hacienda Collection, una urbanización cerrada ubicada a los pies de Sierra de Las Nieves. En el tercer trimestre se vendieron 10 apartamentos, lo que supera el objetivo de 6 ventas por trimestre fijado por la empresa. En nueve meses de 2022 se han vendido un total de 24 apartamentos, lo que correspondía al objetivo interno de la empresa para todo el año 2022. A 30 de septiembre de 2022, quedaban 51 apartamentos con una revalorización contabilizada pendiente de liquidación de 92,4 millones SEK.



CENTRO FORESTAL SUECO

Este inmueble de 13.730 m² se localiza junto al Boho Club, a menos de dos minutos de paseo de la playa de Marbella. Quartiers está evaluando la posibilidad de desarrollar en él un nuevo establecimiento hotelero y, en el marco de un nuevo plan urbanístico, tiene la aspiración de multiplicar la superficie edificable en la propiedad y de hacer posible la obtención de la licencia de obra pertinente.



OCEAN VIEW BY QUARTIERS

Un proyecto en Benahavís con licencia de obra de unos 10.000 m² para el desarrollo de 60 nuevos apartamentos. La zona en la que se encuentra sigue consolidándose con dos nuevos proyectos de villas de lujo en las inmediaciones. Durante el tercer trimestre, Quartiers ha recibido la aprobación municipal para el proyecto y ahora trabaja para completar los últimos detalles que requiere el ayuntamiento para conceder la licencia de obra definitiva. Además, durante el tercer trimestre comenzará la contratación de constructores.



PARCELA DE VILLA EN LOS FLAMINGOS

Actualmente, se está elaborando el proyecto de una villa exclusiva con potencial para más de 1.000 m² de superficie habitable. Está previsto construirla y venderla, o bien vender la parcela con un concepto desarrollado para la villa.

COMENTARIOS ACERCA DEL PERÍODO

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

RESULTADO JULIO-SEPTIEMBRE

El volumen neto de negocios aumentó de 54.043 en el segundo trimestre a 78.385 (70.574) miles SEK en el tercero.

La facturación vinculada a la venta de inmuebles ascendió a 40.219 (42.095) miles SEK y se refiere a diez apartamentos de Hacienda Collection. Los ingresos procedentes de la actividad de gestión ascendieron a 38.166 (28.479) miles SEK, lo que supone un aumento del 51 % en comparación con el mismo período del año anterior.

El resultado bruto se situó en 8.401 (1.591) miles SEK. Excluyendo las amortizaciones, el resultado bruto ascendió a 10.938 (4.511) miles SEK.

FLUJO DE EFECTIVO Y SITUACIÓN FINANCIERA

La solvencia ascendió al cierre del período al 45 % (40 %). Las deudas sujetas a intereses del Grupo alcanzaron los 272.459 (308.137) miles SEK. Las deudas sujetas a intereses se contabilizan con deducción de costes de financiación capitalizados por valor de 10.139 (6.083) miles SEK. El volumen de préstamos en relación con el valor de los activos se situó en el 36,89 % (37,39 %). Los fondos líquidos del Grupo se situaron en 34.094 (45.401) miles SEK.

El flujo de efectivo de las operaciones ordinarias durante el período se situó en -9.923 (7.349) miles SEK. El flujo de efectivo de las actividades de inversión alcanzó 21.958 (21.951) miles SEK. El flujo de efectivo de las actividades de financiación ascendió a -6.761 (-1.275) miles SEK. No se han distribuido dividendos sobre las acciones preferentes. A 30 de septiembre de 2022, los dividendos acumulados no desembolsados (importe pendiente) ascendían a 18.587 miles SEK, incluido el devengo de intereses a un tipo del 12 % anual sobre el importe no abonado.

INMUEBLES

Como propiedades en explotación se contabilizan un inmueble hotelero y apartamentos que se alquilan por cuenta propia en forma de apartahotel. Las inversiones en inmuebles en explotación alcanzaron 11.847 (3.062) miles SEK durante el período.

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

Durante este período, las inversiones en inmuebles de proyecto ascendieron a 12.041 (2.624) miles SEK. Las inversiones se refieren principalmente a la adquisición del inmueble adyacente al Boho Club.

ACCIONES

Quartiers Properties cuenta con dos tipos de acciones en circulación: ordinarias y preferentes. Las acciones ordinarias y preferentes de Quartiers Properties se

negocian desde el 21 de junio de 2017 en la Nasdaq First North de Estocolmo. El valor de mercado de las acciones ordinarias de la sociedad se situó el 30 de septiembre de 2022 en 239,4 millones SEK, basado en una cotización de cierre de la acción de 4,15 SEK.

Las acciones preferentes van asociadas a un derecho prioritario respecto a las ordinarias sobre un dividendo anual equivalente a 0,96 SEK por título con pago trimestral. El dividendo más reciente tuvo lugar en relación con el primer trimestre de 2020. Hasta la refinanciación del préstamo suscrito en el marco de la pandemia en julio de 2020, la empresa no ha podido distribuir dividendos como parte de las condiciones establecidas por los prestamistas externos.

A finales de septiembre, el Consejo de Administración decidió no reanudar la distribución de dividendos sobre las acciones preferentes de la sociedad debido al aumento de la incertidumbre a escala mundial y al cambio de las condiciones empresariales. Al mismo tiempo, se inició un proceso para evaluar una oferta de reembolso voluntario de las acciones preferentes, así como un análisis de la necesidad de la empresa de reestructurar su actual estructura de capital, en la que las acciones preferentes constituyen una parte sustancial.

Los dividendos no abonados se van acumulando, incluyéndose en el monto prioritario de las acciones preferentes respecto a las ordinarias.

SOCIEDAD INDIVIDUAL

El volumen neto de negocios de la sociedad individual desde el 1 de enero hasta el 30 de septiembre ascendió a 3.125 (1.143) miles SEK, de las cuales 499 (379) correspondieron al tercer trimestre. El resultado tras asientos financieros ascendió a -14.614 (-9.615) miles SEK, de las cuales -5.943 (-7.238) miles SEK correspondieron al tercer trimestre. Los pasivos netos financieros de la sociedad individual fueron de 6.229 (184.705) miles SEK a 30 de septiembre. El capital propio alcanzó los 280.742 (282.530) miles SEK.

HECHOS RELEVANTES DURANTE EL TERCER TRIMESTRE

- El 26 de julio se completó la adquisición de un terreno adyacente al Boho Club Marbella con el pago de un precio final de compraventa de 0,9 millones EUR. El inmueble está destinado a la futura ampliación de la capacidad de habitaciones del Boho Club.

HECHOS TRAS LA FINALIZACIÓN DEL PERÍODO

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

TRANSACCIONES DE ACTORES VINCULADOS

Durante el período no se han efectuado transacciones de actores vinculados.

RIESGOS Y FACTORES DE INCERTIDUMBRE

A través de sus operaciones, Quartiers Properties está expuesta a riesgos y factores de incertidumbre. Para información relativa a los riesgos y los factores de

COMENTARIOS ACERCA DEL PERÍODO

incertidumbre del Grupo, consúltense el informe anual de 2021. Dicha descripción mantiene su vigencia.

AUDITOR

PwC ejerce de auditora de la sociedad. Henrik Boman es el auditor jurado a cargo. Este informe no ha sido examinado por el auditor de la compañía.

FECHA DEL PRÓXIMO INFORME Y CALENDARIO FINANCIERO

- Informe de cierre del ejercicio 2022: 23 de febrero de 2023.
- Las fechas de los próximos informes y de la junta general de accionistas se decidirán con ocasión de la publicación del informe de cierre del ejercicio.

CERTIFICACIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y EL DIRECTOR GENERAL

El Consejo de Administración y el director general certifican que este informe intermedio ofrece una imagen fiel de las operaciones, la posición y los resultados de la sociedad individual y del grupo empresarial, proporcionando una descripción de los riesgos y los factores de incertidumbre más significativos a los que se enfrentan la sociedad individual y las empresas que conforman el Grupo.

Estocolmo, 3 de noviembre de 2022

Jörgen Cederholm, presidente del Consejo de Administración

Jimmie Hall, consejero

Sten Andersen, consejero

Andreas Bonnier, consejero

Marcus Johansson Prakt, director general

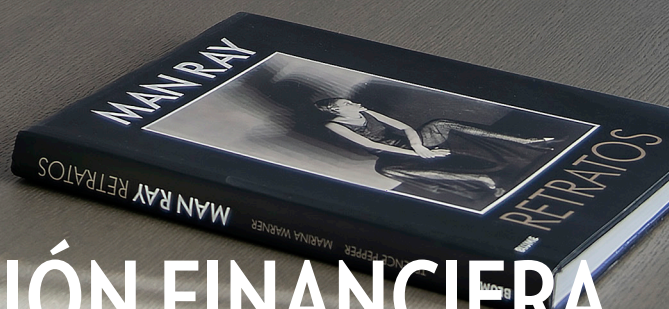


Tienda y sala de reuniones Boho Club

LISTA DE LOS 10 ACCIONISTAS PRINCIPALES A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022

N.º	Accionista	Acciones ordinarias	Acciones preferentes	Capital	Votos
1	Fastighets Aktiebolag Bränneröd	7.284.000	100.000	11,45 %	12,50 %
2	House of K Holding Limited	6.401.253	-	9,93 %	10,97 %
3	Egonomics AB	6.050.000	-	9,38 %	10,36 %
4	Rocet AB	5.590.922	-	8,67 %	9,58 %
5	Bosmac Invest AB	5.224.669	-	8,10 %	8,95 %
6	LMK (empresas y fundación)	4.575.000	1.079.000	8,77 %	8,02 %
7	SIX SIS AG	4.154.070	-	6,44 %	7,12 %
8	Bernt Lundberg Fastigheter Lund AB	2.680.228	-	4,16 %	4,59 %
9	Avanza Pension	1.854.691	622.132	3,84 %	3,28 %
10	CS Client Omnibus ACC	1.451.705	10.000	2,27 %	2,49 %
	Otros	12.430.467	4.958.736	26,99 %	22,14 %
	Total	57.697.005	6.769.868	100,00 %	100,00 %

Fuente: Euroclear



INFORMACIÓN FINANCIERA

RESUMEN DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA

Importes en miles de coronas suecas	T3 2022	T3 2021	1 en-30 sep 2022	1 en-30 sep 2021	Año completo 2021
Venta de inmuebles	40.219	42.095	93.988	58.062	91.963
Ingresos procedentes de la actividad de gestión	38.166	28.479	73.367	48.630	64.513
Total volumen neto de negocio	78.385	70.574	167.355	106.692	156.476
Costes de inmuebles vendidos	-39.354	-43.304	-93.069	-61.389	-93.701
Costes operativos	-30.630	-25.679	-71.770	-53.204	-72.062
Total costes de explotación	-69.984	-68.983	-164.839	-114.593	-165.763
Resultado bruto	8.401	1.591	2.516	-7.901	-9.287
Administración central	-3.438	-2.674	-10.339	-7.514	-11.601
Resultado de explotación	5.019	-1.083	-7.767	-15.415	-33.390
- de ello, resultado de explotación antes de amortizaciones (EBITDA)	7.556	1.837	333	-5.938	-21.166
Otros ingresos y costes de explotación	56	-8.147	56	-12.523	-12.502
Resultado de asientos financieros	-3.496	-7.863	-26.312	-22.939	-30.644
Resultado antes de impuestos	1.523	-17.093	-34.079	-50.877	-64.034
Impuesto de sociedades	4.553	4.256	10.495	6.246	9.538
RESULTADO DEL PERÍODO	6.076	-12.837	-23.584	-44.631	-54.496
Resultado por acción ordinaria antes y después de ampliación de capital (SEK)	0,11	-0,25	-0,45	-0,86	-1,03

ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADO GLOBAL

Importes en miles de coronas suecas	T3 2022	T3 2021	1 en-30 sep 2022	1 en-30 sep 2021	Año completo 2021
Resultado del período	6.076	-12.837	-23.584	-44.632	-54.496
Otros, resultado global					
Diferencias de conversión en relación con las operaciones en el extranjero	6.213	4.127	19.554	2.239	8.397
Resultado global del período	12.289	-8.710	-4.030	-42.393	-46.099

RESUMEN DEL BALANCE FINANCIERO CONSOLIDADO

Importes en miles de coronas suecas	30/09/2022	30/09/2021	31/12/2021
ACTIVO			
Inmuebles en explotación	334.757	403.373	373.178
Activos por derecho de uso, enseres, herramientas e instalaciones	16.610	14.375	14.687
Inmuebles de proyecto	153.100	138.114	141.390
Los activos financieros se contabilizan con su valor razonable	37	37	37
Activo circulante	20.034	19.192	18.117
Fondos líquidos	34.094	45.401	48.736
TOTAL ACTIVO	558.632	620.492	596.145
CAPITAL PROPIO Y PASIVO			
Capital propio atribuible a los accionistas de la sociedad individual	253.559	250.489	246.783
Deuda tributaria diferida	23.107	35.209	31.912
Deudas sujetas a intereses	272.459	308.137	288.441
Deudas con proveedores	2.286	3.790	4.178
Otras deudas	6.625	22.009	23.867
Costes acumulados e ingresos pagados por adelantado	596	858	964
TOTAL CAPITAL PROPIO Y PASIVO	558.632	620.492	596.145

ESTADO CONSOLIDADO DE CAMBIOS EN EL CAPITAL PROPIO

Importes en miles de coronas suecas	Capital propio atribuible a		
	Propietarios de la sociedad individual	Carteras sin influencia dominante	Total capital propio
Balance al inicio (a 01/01/2021)	281.761	0	281.761
Resultado del período	-54.496	0	-54.496
Diferencias de conversión	8.397	0	8.397
Nueva emisión	11.121	0	11.121
Balance al cierre (a 31/12/2021)	246.783	0	246.783
Balance al inicio (a 01/01/2022)	246.783	0	246.783
Resultado del período	-23.583	0	-23.583
Diferencias de conversión	19.554	0	19.554
Nueva emisión	10.805	0	10.805
Balance al cierre (a 30/09/2022)	253.559	0	253.559

ESTADO CONSOLIDADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Importes en miles de coronas suecas	T3 2022	T3 2021	1 en-30 sep 2022	1 en-30 sep 2021	2021
Flujo de efectivo de operaciones ordinarias					
Resultado de explotación	5.032	-1.084	-7.710	-15.416	-33.390
De ello, resultado de la venta de inmuebles	-865	1.209	-919	3.327	1.738
De ello, atribuible a accionistas minoritarios	0	0	0	0	0
Amortizaciones y depreciaciones	2.537	2.921	8.100	9.478	12.223
Participación en resultado, empresas asociadas	0	0	0	0	0
Otros asientos sin incidencia sobre el flujo de efectivo	0	-2.074	0	-2.074	7.869
Ingresos por intereses y asientos de resultado similares	13	1	0	145	145
Intereses pagados (asociados a actividades de financiación)	-3.769	-3.247	-19.283	-5.551	-9.038
Flujo de efectivo de operaciones ordinarias antes de la modificación del capital de explotación	2.948	-2.274	-19.812	-10.091	-20.453
Modificación del capital de explotación					
Inversiones en inmuebles de proyecto	-12.041	0	-13.262	0	-2.053
Venta de inmuebles de proyecto	6.075	15.942	31.992	14.905	34.164
Modificación de otras existencias	0	0	0	0	-471
Modificación de cobrables de explotación y pasivo	-6.905	-6.319	-24.853	2.618	11.183
Total modificación de capital de explotación	-12.871	9.623	-5.853	17.523	42.823
Flujo de efectivo de operaciones ordinarias	-9.923	7.349	-25.665	7.432	22.370
Venta de inmuebles en explotación	33.805	25.331	56.722	39.856	49.467
Flujo de efectivo de operaciones ordinarias, incluida la venta de inmuebles en explotación	23.882	32.680	31.057	47.279	71.837
Flujo de efectivo de otras actividades de inversión					
Disminución de inversiones financieras a largo plazo					
Adquisición e inversiones en inmuebles en explotación	-11.847	-3.062	-13.328	-4.218	-4.233
Inversiones en instalaciones y enseres	0	-318	0	-318	-1.040
Flujo de efectivo de actividades de inversión	21.958	21.951	43.394	35.320	44.194
Flujo de efectivo de actividades de financiación					
Nueva emisión	0	11.121	10.805	11.121	11.121
Préstamos suscritos	0	0	189.674	0	0
Reembolso de préstamos	-6.761	-12.396	-223.883	-25.553	-46.120
Otros costes de financiación capitalizados	0	0	-10.528	0	0
Flujo de efectivo de actividades de financiación	-6.761	-1.275	-33.932	-14.432	-34.999
Flujo de efectivo del período	5.274	28.025	-16.203	28.320	31.565
Fondos líquidos al inicio del período	28.413	17.388	48.736	16.959	16.959
Diferencias cambiarias en fondos líquidos	407	-12	1.561	122	212
Fondos líquidos al final del período	34.094	45.401	34.094	45.401	48.736

RESUMEN CONTABLE DE LA SOCIEDAD INDIVIDUAL

Cuenta de pérdidas y ganancias (importes en miles de coronas suecas)	T3 2022	T3 2021	1 en-30 sep 2022	1 en-30 sep 2021	2021
Ingresos de explotación	499	379	3.125	1.143	1.524
Costes de explotación	-1.098	-3.954	-5.269	-6.028	-4.960
Resultado de explotación	-599	-3.575	-2.144	-4.885	-3.436
Resultado de asientos financieros	-5.344	-3.663	-12.469	-4.730	-6.861
Resultado antes de impuestos	-5.943	-7.238	-14.614	-9.615	-10.297
Resultado del período	-5.943	-7.238	-14.614	-9.615	-10.297

Comentarios sobre la cuenta de pérdidas y ganancias

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

Balance financiero (Importes en miles de coronas suecas)	30/09/2022	30/09/2021	31/12/2021
ACTIVO			
Participaciones en empresas del Grupo	293.655	299.245	299.245
Cuentas por cobrar a largo plazo en empresas del Grupo	0	166.265	160.118
Otras cuentas por cobrar e inversiones a largo plazo	405	405	0
Activo circulante	3.402	2.460	270
Fondos líquidos	702	11.306	16.712
Total activo	298.164	479.681	476.345
CAPITAL PROPIO Y PASIVO			
Capital propio	280.742	282.530	277.168
Deudas a largo plazo con empresas del Grupo	9.293	0	0
Deudas a largo plazo	6.931	196.011	197.794
Deudas a corto plazo	1.198	1.140	1.383
Total capital propio y pasivo	298.164	479.681	476.345

NOTAS ACLARATORIAS


RENDICIÓN POR SEGMENTOS

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

	Actividad de gestión	Venta de inmuebles	Otros	Total	Actividad de gestión	Venta de inmuebles	Otros	Total
	T3 2022				T3 2021			
Ingresos	38.166	40.219	0	78.385	28.479	42.095	0	70.574
Costes de explotación	-28.093	-39.354	-3.382	-70.829	-22.759	-43.304	-2.674	-68.737
EBITDA	10.073	865	-3.382	7.556	5.720	-1.209	-2.674	1.837
Amortizaciones y depreciaciones	-2.537	0	0	-2.537	-2.920	0	0	-2.920
Resultado de explotación	7.536	865	-3.382	5.019	2.800	-1.209	-2.674	-1.083

DEUDAS SUJETAS A INTERESES

	30/09/2022	30/09/2021	31/12/2021
<i>A largo plazo</i>			
Préstamos inmobiliarios	63.571	88.551	83.139
Deudas por arrendamiento	484	1.901	1.587
Préstamos de inversión	201.637	190.058	191.457
Costes de financiación capitalizados	-8.447	-3.378	-2.702
Total deudas a largo plazo sujetas a intereses	257.245	277.132	273.481
<i>A corto plazo</i>			
Préstamos inmobiliarios	9.081	10.766	10.666
Deudas por arrendamiento	894	748	662
Préstamos de inversión	6.931	22.196	6.337
Costes de financiación capitalizados	-1.692	-2.705	-2.705
Total deudas a corto plazo sujetas a intereses	15.214	31.005	14.960
Total deudas sujetas a intereses	272.459	308.137	288.441



QUARTIERS TIERS

P R O P E R T I E S

CONTACTO

Sociedad - Quartiers Properties AB (soc. cotizada)

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

Correo electrónico: info@quartiersproperties.se

Sitio web: www.quartiersproperties.se