



# QUARTIERS TIERS

P R O P E R T I E S

**INFORME DE CIERRE DEL EJERCICIO  
ENERO-DICIEMBRE  
2022**

---

**Quartiers Properties AB (soc. cotizada)**  
556975-7684

Strandvägen 7A, 114 56 Estocolmo (Suecia)  
[info@quartiersproperties.se](mailto:info@quartiersproperties.se)  
[www.quartiersproperties.se](http://www.quartiersproperties.se)

## ENERO-DICIEMBRE DE 2022

El volumen neto de negocios de 2022 ascendió a 203.387 (156.476) miles SEK, lo que supone un aumento del 30 %.

Los ingresos procedentes de la actividad de gestión ascendieron a 89.116 (64.513) miles SEK, lo que equivale a un incremento del 38 %. Los ingresos vinculados a la venta de inmuebles ascendieron durante este período a 114.271 (91.963) miles SEK y se refieren a 29 apartamentos de Hacienda Collection.

El flujo de efectivo de la sociedad procedente de la venta de inmuebles de proyecto y en explotación ascendió a 109.460 miles SEK, lo que supuso un repunte de 25.829 miles SEK respecto a 2021. El flujo de efectivo se ha destinado, entre otros, a una reducción de 14.726 miles SEK de las deudas a corto plazo y a inversiones en inmuebles de proyecto por valor de 13.923 miles SEK. El flujo de efectivo operativo incluye además un incremento de los cobrables a corto plazo por valor de 8.720 miles SEK que se liquidaron a principios de 2023. El flujo de efectivo operativo, incluida la venta de inmuebles, ascendió en total a 30.592 (71.837) miles SEK.

El resultado bruto mejoró en 7.858 miles SEK, situándose en -1.429 (-9.287) miles SEK. El resultado de explotación antes de amortizaciones ascendió a -7.208 (-8.664) miles SEK. El resultado de explotación incluye, entre otros, inversiones en branding y marketing por valor de 2.945 (181) miles SEK y costes legales y judiciales de 2.753 (403) miles SEK, que se contabilizan en la administración central.

El resultado después de impuestos fue de -41.923 (-54.496) miles SEK. El resultado por acción del 1 de enero al 31 de diciembre de 2022 se situó en -0,79 (-1,03) SEK.

El capital propio consignado a 31 de diciembre de 2022 ascendió a 240.380 (246.783) miles SEK.

A 31 de diciembre de 2022, el valor patrimonial alcanzó 315.342 (320.588) miles SEK, lo cual equivale a 5,47 (5,85) 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 81.328 miles SEK, y los dividendos acumulados no desembolsados, así como los intereses de demora sobre los dividendos no desembolsados, por importe de 20.727 miles SEK.

## HECHOS RELEVANTES DURANTE EL CUARTO TRIMESTRE

Una tasación externa del inmueble Boho Club efectuada en octubre puso de manifiesto una revalorización del 4,2 % respecto a la última tasación realizada a 30 de junio. Dicha revalorización debe considerarse a la luz del aumento generalizado de las exigencias sobre rendimiento y, por tanto, en igualdad de condiciones, a unas tasaciones más bajas dentro del mercado.

## HECHOS RELEVANTES TRAS LA FINALIZACIÓN DEL PERÍODO

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

## OCTUBRE-DICIEMBRE DE 2022

El cuarto trimestre registró un volumen neto de negocios de 36.032 (49.784) miles SEK. De este volumen neto, las ventas de apartamentos supusieron 20.283 (33.901) miles SEK y los ingresos por actividades de explotación, 15.749 (15.881) miles SEK.

Durante el trimestre, se han efectuado inversiones en la marca Boho y en marketing, implementándose además un nuevo concepto de servicio en el restaurante. Ya en el cuarto trimestre apreciamos los resultados de lo anterior con un aumento del 34 % de los ingresos del restaurante respecto al mismo período de 2021, y ello pese a que la ocupación del hotel no ha estado a la altura de las expectativas tras haberlas superado la mayor parte del año. Sin embargo, consideramos que se trata de un descenso pasajero, al ser otoño un período de escaso turismo en Marbella. Hemos obtenido un buen resultado en el conjunto del período respecto a otros hoteles con un grupo objetivo similar.

El flujo de efectivo operativo de la empresa, incluida la venta de inmuebles, se situó en -465 (24.549) miles SEK. El empeoramiento respecto al cuarto trimestre de 2021 puede atribuirse a un retroceso en la venta de apartamentos, los impuestos abonados, el reembolso de deudas a corto plazo y un aumento temporal de los cobrables a corto plazo.

El resultado bruto se situó en -3.945 (-1.386) miles SEK.

El resultado después de impuestos fue de -18.339 (-9.865) miles SEK. El resultado por acción fue de -0,32 (-0,19) SEK.

# 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.

En 2022, los ingresos procedentes de la actividad de gestión aumentaron en un 38 % pese al descenso general del mercado turístico en otoño, lo cual puede vincularse a la situación macroeconómica. No obstante, la demanda subyacente de Marbella como destino turístico es fuerte.

Durante el otoño hemos apreciado asimismo con claridad los efectos de las inversiones efectuadas en 2022 en la ampliación del servicio dentro de la sección de restauración. Además, tras la finalización de los 10 nuevos bungalows prevista para abril de 2023, estos se incorporarán a las operaciones hoteleras del Boho Club y contribuirán a aumentar los ingresos de alto margen, lo cual nos lleva a vaticinar un crecimiento continuado en 2023.



Pool bar del Boho Club

# RESUMEN *de cifras del* GRUPO

## RESUMEN DE LAS CIFRAS CLAVE

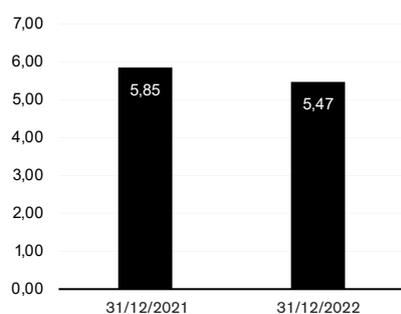
El volumen neto de negocios subió un 30 % respecto a 2021. El valor patrimonial por acción ordinaria ascendió a 5,47 SEK por acción, situándose al nivel de la cotización más reciente por acción ordinaria.

El valor de los inmuebles ha experimentado un repunte del 1,7 % en el cuarto trimestre, ajustándose a un 4,4 % con los pisos vendidos. Dicho aumento se debe no solo a un tipo de cambio favorable, sino también a la revalorización del Boho Club según la tasación externa más reciente de octubre de 2022. El valor del Boho Club no

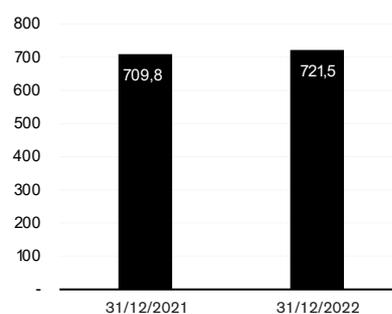
incluye posibles derechos de edificación adicionales en el marco de un nuevo plan urbanístico ni el valor de las propias operaciones. Por tanto, estos valores tampoco se incluyen en el valor patrimonial de la empresa por acción ordinaria.

La revalorización de los inmuebles junto con la reducción de las deudas sujetas a intereses ha desembocado en una solvencia récord del 76 % sobre la base de los valores de mercado.

### VALOR PATRIMONIAL POR ACCIÓN ORDINARIA 5,47 SEK



### VALOR ACTIVOS INMOBILIARIOS 722 MILLONES SEK



Cifras clave (miles SEK)	31/12/2022 (T4 2022)	31/12/2021 (T4 2021)	31/12/2022 (año completo)	31/12/2021 (año completo)
Ingresos procedentes de ventas	36.032	49.784	203.387	156.476
Resultado de explotación EBITDA	-7.541	-2.726	-7.208	-21.166
Flujo de efectivo de operaciones y ventas inm.*	-465	24.549	30.592	71.837
Valor activos inmobiliarios**	721.549	709.721	721.549	709.721
Deudas sujetas a intereses***	281.641	293.848	271.896	288.441
Volumen de los préstamos (LTV)	36,41 %	33,77 %	36,41 %	33,77 %
Solvencia, valor registrado	44 %	41 %	44 %	41 %
Solvencia, valor de mercado inmuebles	76 %	74 %	76 %	74 %
Cantidad de empleados (grupo de empresas)	104	75	104	75
Valor patrimonial por acción ordinaria****	5,47	5,85	5,47	5,85
Capital propio por acción	4,17	4,44	4,17	4,44
Cotización bursátil por acción ordinaria	5,50	4,13	5,50	4,13
Capitalización bursátil, acciones ordinarias	317.334	226.261	317.334	226.261

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

\*\* Última tasación externa efectuada en octubre 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*

---

Me siento orgulloso de nuestro cualificado y competente equipo, que con su esfuerzo conjunto ha logrado superar la barrera de los 200 millones de facturación, lo que significa un aumento del 30 % respecto a 2021. Si a esto añadimos que, gracias a la refinanciación efectuada este año con Alantra, nos ahorramos con los tipos actuales alrededor de 10 millones SEK al año en los resultados, lo cual se reflejará plenamente en 2023, nos encontramos con una realidad distinta a la de hace tan solo un año. Esto nos prepara ahora mucho mejor para afrontar nuevos retos, incluyendo el alza de la factura eléctrica, la inflación, la subida de los tipos de interés de mercado y nuestras propias ambiciones de crecimiento.

En un sector exigente como el de los viajes, resulta positivo observar que hemos logrado atraer aún más al mercado local a través del restaurante Boho Club. Además, en el cuarto trimestre se registró un incremento del 34 % de las ventas del restaurante respecto a 2021. Esto confirma que la apuesta por el nivel de servicio, la hospitalidad y la calidad ha rendido sus frutos, así como el aumento de la inversión en marketing y ventas. Un restaurante más autónomo e independiente del hotel no solo propicia una importante estabilidad en las operaciones, sino que subraya también nuestra cualificación en materia de gestión, una herramienta que pretendemos utilizar en la expansión de nuestra marca a un mayor número de destinos e inmuebles. Un indicio temprano de la primavera es el nuevo repunte de las ventas de apartamentos. Si bien el desempeño en el cuarto trimestre fue inferior al esperado, el primer trimestre de este año pinta bien. Mi pronóstico es de nueve ventas de apartamentos. Las reservas hoteleras y las operaciones de alquiler avanzan asimismo en la dirección correcta y, para el conjunto del ejercicio, preveo cifras claramente superiores a 2022 en lo que concierne a las actividades hoteleras. La mejora continuada de las operaciones del restaurante, junto con el fortalecimiento de las ventas hoteleras y de apartamentos, nos lleva de la mano hacia una primavera sin duda prometedora.

Los tecnicismos contables hacen que el resultado no refleje del todo las actividades del ejercicio. Por ejemplo, antes de comercializarlos, efectuamos una tasación de los apartamentos que tenemos en venta, lo que significa que el valor de adquisición de las unidades vendidas se corresponde con la tasación anterior, no con su valor de adquisición real. Con dicho ajuste, el resultado se habría situado unos 52 millones SEK por encima para el ejercicio en su conjunto. No obstante, perseguimos naturalmente una mejora continuada del rendimiento y la rentabilidad.

Como ya se ha mencionado, la refinanciación de este año con Alantra mejora el resultado en 10 millones SEK anuales con la actual situación de los tipos de interés, lo que ha supuesto un paso importante en la optimización de la base de costes. Se realizarán nuevas optimizaciones cuando la sociedad se adentre en una fase más normalizada. Sin embargo, considero que la mejor solución pasa por el crecimiento y el aprovechamiento de las sinergias operativas y las economías de escala para obtener una mayor rentabilidad. Un ejemplo de apuesta en este sentido lo ofrece la finalización de los diez nuevos bungalows independientes del hotel Boho Club, que se espera que ya a partir de abril contribuyan a una elevada ocupación, impulsando de este modo la rentabilidad del Boho Club y del negocio en su conjunto.

Creo que, con los firmes fundamentos que nuestra compañía tiene a día de hoy, todos los accionistas esperan que exploremos nuestros puntos fuertes e impulsemos el crecimiento inmediato de la empresa a través de inversiones estratégicas para ampliar las ventas y la rentabilidad. Para emprender desde ya esta senda y hallar una solución a la situación de las acciones preferentes —secuela de la COVID-19—, estamos estudiando una manera equilibrada de compensar a los accionistas preferentes que beneficie a todas las categorías de accionistas y a la compañía, aunque ello implique ciertas concesiones en lo que respecta a los dividendos acumulados y a la recuperación de los dividendos ordinarios. En breve se presentará una solución concreta que favorecerá a todos los accionistas y a la compañía.



Marcus Johansson Prakt  
Director general de Quartiers Properties

## 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. En 2022 se alcanzó un margen de EBITDA del 12,4 %. El objetivo es iniciar en 2023 la expansión del concepto con un mayor número de instalaciones.



### 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.

Estas operaciones rindieron en 2022 una facturación de 76,3 (48,9) millones SEK, lo que supone un incremento del 56 %. El EBITDA ascendió a 9,5 (3,0) millones SEK, equivaliendo a un aumento del 217 %.

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.

Estas operaciones rindieron en 2022 una facturación de 17,1 (15,2) millones SEK con un EBITDA de 1,7 (4,4) millones SEK. Este resultado inferior de 2022 se explica en parte por la reducción de los ingresos debida a un menor número de apartamentos en alquiler, pero también por el aumento de los costes operacionales asociados al encarecimiento de la factura eléctrica y otros incrementos de costes impulsados por la inflación. El ejercicio de 2021 se benefició también de las ayudas recibidas en el marco de la pandemia durante la temporada baja.

# 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 cuarto trimestre se vendieron 5 apartamentos. En 2022 se vendieron 29 apartamentos en total, lo que significa 2,4 ventas al mes, es decir, 0,4 por encima del objetivo de dos ventas. A 31 de diciembre de 2022 quedaban 46 apartamentos con una revalorización pendiente de liquidación de 85,4 millones SEK.



## CENTRO FORESTAL SUECO

Este inmueble de 13.730 m<sup>2</sup> se localiza junto al Boho Club, a menos de dos minutos de paseo de la playa de Marbella. Quartiers está evaluando la posibilidad de desarrollar en él un nuevo establecimiento hotelero 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 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. Hay en curso un proceso de contratación de constructores y se han puesto en marcha actividades de venta.



## PARCELA DE VILLA EN LOS FLAMINGOS

En el cuarto trimestre se ha suscrito un contrato de venta por un importe acorde con el valor contabilizado. La toma de posesión está prevista para el primer trimestre de 2023.

# COMENTARIOS *acerca del período*

Este informe ha sido elaborado de conformidad con la NIC 34, Información Financiera Intermedia. En el informe anual de 2021 se pueden consultar los principios de contabilidad íntegros.

## RESULTADOS OCTUBRE-DICIEMBRE

El volumen neto de negocios del cuarto trimestre ascendió a 36.032 (49.784) miles SEK.

La facturación vinculada a la venta de inmuebles ascendió a 20.283 (33.901) miles SEK y se refiere a 5 apartamentos de Hacienda Collection. Los ingresos procedentes de la actividad de gestión ascendieron a 15.749 (15.883) miles SEK.

El resultado bruto se situó en -3.945 (-1.386) miles SEK.

## FLUJO DE EFECTIVO Y SITUACIÓN FINANCIERA

La solvencia ascendió al cierre del período al 44 % (41 %). Las deudas sujetas a intereses del Grupo alcanzaron los 271.896 (288.441) miles SEK. Las deudas sujetas a intereses se contabilizan con deducción de costes de financiación capitalizados por valor de 9.745 (5.407) miles SEK. El volumen de préstamos en relación con el valor de los activos se situó en el 35 % (34 %). A 31 de diciembre, los fondos líquidos del Grupo se situaron en 18.905 (48.736) miles SEK.

El flujo de efectivo de las operaciones ordinarias durante el cuarto trimestre se situó en -17.256 (14.938) miles SEK. El flujo de efectivo de las actividades de inversión alcanzó -8.473 (8.874) miles SEK. El flujo de efectivo de las actividades de financiación ascendió a -6.785 (-20.567) miles SEK. No se han distribuido dividendos sobre las acciones preferentes. A 31 de diciembre de 2022, los dividendos acumulados no desembolsados (importe pendiente) ascendían a 20.727 miles SEK, incluido el devengo de intereses a un tipo del 12 % anual sobre el importe no abonado.

Del total de deudas sujetas a intereses, 205.753 miles SEK (18.500 miles EUR) corresponden a la refinanciación de junio del préstamo suscrito por la sociedad en 2020 en relación con el brote de COVID-19. Gracias a dicha refinanciación, la compañía ha podido reducir los costes por intereses en unos 10 millones SEK anuales con los tipos de interés actuales.

## 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 5.206 (15) miles SEK durante el período.

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

Durante este período, las inversiones en inmuebles de proyecto ascendieron a 661 (0) miles SEK.

## ACCIONES

Quartiers Properties cuenta con dos tipos de acciones en circulación: ordinarias y preferentes. Las acciones ordinarias y preferentes de Quartiers Properties se negocian desde el 21 de junio de 2017 en la Nasdaq First North de Estocolmo. El valor de mercado de las acciones ordinarias de la sociedad se situó el 31 de diciembre de 2022 en 317,3 millones SEK, basado en una cotización de cierre de la acción de 5,50 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 realizada en junio de 2022, la sociedad no ha podido distribuir dividendos como parte de las condiciones establecidas por los prestamistas externos.

La compañía baraja ahora diversas opciones para la gestión de la deuda acumulada y tiene la intención de presentar en breve una oferta a los accionistas preferentes.

## OPCIONES DE COMPRA

A 31 de diciembre no quedaba ninguna opción de compra en circulación.

## JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

La junta general de accionistas de Quartiers Properties se celebrará el 15 de junio de 2023. El informe anual deberá estar disponible en el sitio web de la sociedad a más tardar el 20 de abril de 2023.

## DIVIDENDOS

Para 2022, el consejo de administración propone que no se distribuyan dividendos.

## SOCIEDAD INDIVIDUAL

El volumen neto de negocios de la sociedad individual desde el 1 de enero hasta el 31 de diciembre ascendió a 7.256 (1.524) miles SEK, de las cuales 4.131 (381) correspondieron al cuarto trimestre. El resultado tras asientos financieros ascendió a -15.874 (-10.297) miles SEK, de las cuales -1.260 (-769) miles SEK correspondieron al cuarto trimestre. Los pasivos netos financieros de la sociedad individual fueron de 6.936 (181.082) miles SEK a 31 de diciembre. El capital propio alcanzó los 279.481 (278.571) miles SEK.

# COMENTARIOS *acerca del período*

## HECHOS RELEVANTES DURANTE EL CUARTO TRIMESTRE

Una tasación externa del inmueble Boho Club efectuada en octubre puso de manifiesto una revalorización del 4,2 % respecto a la última tasación realizada a 30 de junio. Dicha revalorización debe considerarse a la luz del aumento generalizado de las exigencias sobre rendimiento y, por tanto, en igualdad de condiciones, a unas tasaciones más bajas dentro del mercado.

## HECHOS TRAS LA FINALIZACIÓN DEL PERÍODO

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

## TRANSACCIONES DE ACTORES VINCULADOS

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

## RIESGOS Y FACTORES DE INCERTIDUMBRE

A través de sus operaciones, Quartiers Properties está expuesta a riesgos y factores de incertidumbre. Para información relativa a los riesgos y los factores de incertidumbre del Grupo, consúltese el informe anual de 2021. Dicha descripción mantiene su vigencia.

## AUDITOR

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

## FECHA DEL PRÓXIMO INFORME Y CALENDARIO FINANCIERO

- Informe trimestral, enero-marzo de 2023: 11 de mayo
- Junta general de accionistas: 15 de junio
- Informe trimestral, abril-junio de 2023: 14 de julio
- Informe trimestral, julio-septiembre de 2023: 9 de noviembre
- Informe de cierre del ejercicio 2023: 22 de febrero de 2024

## CERTIFICACIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y EL DIRECTOR GENERAL

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

Estocolmo, a 23 de febrero de 2023

Jörgen Cederholm, presidente del Consejo de Administración

Jimmie Hall, consejero

Sten Andersen, consejero

Andreas Bonnier, consejero

Marcus Johansson Prakt, director general

## LISTA DE LOS 10 ACCIONISTAS PRINCIPALES A 31 DE DICIEMBRE 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	1.843.955	622.132	3,81 %	3,26 %
10	CS Client Omnibus ACC	1.451.705	10.000	2,27 %	2,49 %
	<b>Otros</b>	<b>12.441.203</b>	<b>4.958.736</b>	<b>27,02 %</b>	<b>22,16 %</b>
	<b>Total</b>	<b>57.697.005</b>	<b>6.769.868</b>	<b>100,00 %</b>	<b>100,00 %</b>

Fuente: Euroclear



# INFORMACIÓN FINANCIERA

Apartamento en venta, Hacienda Collection, Benahavís

# Resumen DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA

Importes en miles de coronas suecas	T4 2022	T4 2021	Año completo 2022	Año completo 2021
Venta de inmuebles	20.283	33.901	114.271	91.963
Ingresos procedentes de la actividad de gestión	15.749	15.883	89.116	64.513
<b>Total volumen neto de negocio</b>	<b>36.032</b>	<b>49.784</b>	<b>203.387</b>	<b>156.476</b>
Costes de inmuebles vendidos	-18.889	-32.312	-111.958	-93.701
Costes operativos	-21.088	-18.858	-92.858	-72.062
<b>Total costes de explotación</b>	<b>-39.977</b>	<b>-51.170</b>	<b>-204.816</b>	<b>-165.763</b>
<b>Resultado bruto</b>	<b>-3.945</b>	<b>-1.386</b>	<b>-1.429</b>	<b>-9.287</b>
Administración central	-6.109	-4.087	-16.448	-11.601
<b>Resultado de explotación</b>	<b>-10.053</b>	<b>-5.473</b>	<b>-17.820</b>	<b>-20.888</b>
- de ello, resultado de explotación antes de amortizaciones (EBITDA)	-7.541	-2.726	-7.208	-8.664
Otros ingresos y costes de explotación	1	21	57	-12.502
Resultado de asientos financieros	-5.708	-7.705	-32.020	-30.644
Resultado antes de impuestos	-15.761	-13.157	-49.840	-64.034
Impuesto de sociedades	-2.578	3.292	7.917	9.538
<b>RESULTADO DEL PERÍODO</b>	<b>-18.339</b>	<b>-9.865</b>	<b>-41.923</b>	<b>-54.496</b>
Resultado por acción ordinaria antes y después de ampliación de capital (SEK)	-0,32	-0,19	-0,79	-1,03

## ESTADO CONSOLIDADO *de* RESULTADO GLOBAL

Importes en miles de coronas suecas	T4 2022	T4 2021	Año completo 2022	Año completo 2021
<b>Resultado del período</b>	<b>-18.339</b>	<b>-11.693</b>	<b>-41.923</b>	<b>-54.496</b>
Otros, resultado global				
Diferencias de conversión en relación con las operaciones en el extranjero	5.162	2.362	24.716	8.397
<b>Resultado global del período</b>	<b>-13.177</b>	<b>-9.331</b>	<b>-17.208</b>	<b>-46.099</b>

# Resumen DEL BALANCE FINANCIERO CONSOLIDADO

Importes en miles de coronas suecas	31/12/2022	31/12/2021
<b>ACTIVO</b>		
Inmuebles en explotación	328.782	373.178
Activos por derecho de uso, enseres, herramientas e instalaciones	20.315	14.687
Inmuebles de proyecto	156.863	141.390
Los activos financieros se contabilizan con su valor razonable	2	37
Activo circulante	23.035	18.117
Fondos líquidos	18.905	48.736
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>547.902</b>	<b>596.145</b>
<b>CAPITAL PROPIO Y PASIVO</b>		
Capital propio atribuible a los accionistas de la sociedad individual	240.380	246.783
Deuda tributaria diferida	21.343	31.912
Deudas sujetas a intereses	271.896	288.441
Deudas con proveedores	6.161	4.178
Otras deudas	6.971	23.867
Costes acumulados e ingresos pagados por adelantado	1.151	964
<b>TOTAL CAPITAL PROPIO Y PASIVO</b>	<b>547.902</b>	<b>596.145</b>

## ESTADO CONSOLIDADO DE CAMBIOS EN EL CAPITAL PROPIO

Importes en miles de coronas suecas	Capital propio atribuible a		
	Propietarios de la sociedad individual	Carteras sin influencia dominante	Total capital propio
<b>Balance al inicio (a 01/01/2021)</b>	<b>281.761</b>	<b>0</b>	<b>281.761</b>
Resultado del período	-54.496	0	-54.496
Diferencias de conversión	8.397	0	8.397
Nueva emisión	11.121	0	11.121
<b>Balance al cierre (a 31/12/2021)</b>	<b>246.783</b>	<b>0</b>	<b>246.783</b>
<b>Balance al inicio (a 01/01/2022)</b>	<b>246.783</b>	<b>0</b>	<b>246.783</b>
Resultado del período	-41.924	0	-41.924
Diferencias de conversión	24.716	0	24.716
Nueva emisión	10.805	0	10.805
<b>Balance al cierre (a 31/12/2022)</b>	<b>240.380</b>	<b>0</b>	<b>240.380</b>

# Estado consolidado DE FLUJOS DE EFECTIVO

Importes en miles de coronas suecas	T4 2022	T4 2021	Año completo 2022	Año completo 2021
<b>Flujo de efectivo de operaciones ordinarias</b>				
Resultado de explotación	-10.053	-5.472	-17.820	-33.390
De ello, resultado de la venta de inmuebles	-1.394	-1.589	-2.313	1.738
Amortizaciones y depreciaciones	2.512	2.745	10.612	12.223
Otros asientos sin incidencia sobre el flujo de efectivo	0	-3.030	0	7.869
Ingresos por intereses y asientos de resultado similares	-35	0	-35	145
Intereses pagados (asociados a actividades de financiación)	-4.268	-3.487	-23.551	-9.038
Impuesto pagado	-3.669	0	-3.669	
<b>Flujo de efectivo de operaciones ordinarias antes de la modificación del capital de explotación</b>	<b>-16.908</b>	<b>-10.833</b>	<b>-36.720</b>	<b>-20.453</b>
<b>Modificación del capital de explotación</b>				
Inversiones en inmuebles de proyecto	-661	0	-13.923	-2.053
Venta de inmuebles de proyecto	3.955	17.677	35.947	34.164
Modificación de otras existencias	0	-471	0	-471
Modificación de cobrables de explotación y pasivo	-3.643	8.565	-28.226	11.183
<b>Total modificación de capital de explotación</b>	<b>-349</b>	<b>25.771</b>	<b>-6.202</b>	<b>42.823</b>
<b>Flujo de efectivo de operaciones ordinarias</b>	<b>-17.256</b>	<b>14.938</b>	<b>-42.921</b>	<b>22.370</b>
Venta de inmuebles en explotación	16.791	9.611	73.513	49.467
<b>Flujo de efectivo de operaciones ordinarias, incluida la venta de inmuebles en explotación</b>	<b>-465</b>	<b>24.549</b>	<b>30.592</b>	<b>71.837</b>
<b>Flujo de efectivo de otras actividades de inversión</b>				
Adquisición e inversiones en inmuebles en explotación	-5.206	-15	-18.534	-4.233
Inversiones en instalaciones y enseres	-3.267	-722	-3.267	-1.040
<b>Flujo de efectivo de actividades de inversión</b>	<b>-8.473</b>	<b>-737</b>	<b>-21.801</b>	<b>44.194</b>
<b>Flujo de efectivo de actividades de financiación</b>				
Nueva emisión	0	0	10.805	11.121
Préstamos suscritos	0	0	189.674	0
Reembolso de préstamos	-6.785	-20.567	-230.668	-46.120
Otros costes de financiación capitalizados	0	0	-10.528	0
<b>Flujo de efectivo de actividades de financiación</b>	<b>-6.785</b>	<b>0</b>	<b>-40.717</b>	<b>-34.999</b>
Flujo de efectivo del período	-15.723	3.245	-31.926	31.565
<b>Fondos líquidos al inicio del período</b>	<b>34.094</b>	<b>45.401</b>	<b>48.736</b>	<b>16.959</b>
Diferencias cambiarias en fondos líquidos	534	90	2.095	212
<b>Fondos líquidos al final del período</b>	<b>18.905</b>	<b>48.736</b>	<b>18.905</b>	<b>48.736</b>

# Resumen CONTABLE DE LA SOCIEDAD INDIVIDUAL

<b>Cuenta de pérdidas y ganancias (importes en miles de coronas suecas)</b>	<b>T4 2022</b>	<b>T4 2021</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ingresos de explotación	4.131	381	7.256	1.524
Costes de explotación	-4.443	-1.777	-9.712	-4.960
Resultado de explotación	-312	-1.396	-2.457	-3.436
Resultado de asientos financieros	-948	627	-13.417	-6.861
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>-1.260</b>	<b>-769</b>	<b>-15.874</b>	<b>-10.297</b>
<b>Resultado del período</b>	<b>-1.260</b>	<b>-3.460</b>	<b>-15.874</b>	<b>-10.297</b>

## Comentarios sobre la cuenta de pérdidas y ganancias

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

<b>Balance financiero (importes en miles de coronas suecas)</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>ACTIVO</b>		
Activo tangible	2.286	0
Participaciones en empresas del Grupo	291.475	299.245
Cuentas por cobrar a largo plazo en empresas del Grupo	0	160.118
Otras cuentas por cobrar e inversiones a largo plazo	370	0
Activo circulante	1.940	270
Fondos líquidos	193	16.712
<b>Total activo</b>	<b>296.264</b>	<b>476.345</b>
<b>CAPITAL PROPIO Y PASIVO</b>		
Capital propio	279.481	277.168
Deudas a largo plazo con empresas del Grupo	3.431	0
Deudas a largo plazo	7.129	197.794
Deudas a corto plazo	6.223	1.383
<b>Total capital propio y pasivo</b>	<b>296.264</b>	<b>476.345</b>

# NOTAS ACLARATORIAS

## RENDICIÓN POR SEGMENTOS

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

	Actividad de gestión	Venta de inmuebles	Otros	Total	Actividad de gestión	Venta de inmuebles	Otros	Total
	01/01/2022 a 31/12/2022				01/01/2021 a 31/12/2021			
Ingresos	89.116	114.271		203.387	64.513	91.963		156.476
Costes de explotación	-82.246	-111.958	-16.391	-210.595	-57.172	-93.701	-14.268	-165.141
EBITDA	6.870	2.313	-16.391	-7.208	7.341	-1.738	-14.268	-8.665
Amortizaciones y depreciaciones	-10.611	0		-10.611	-12.224	0		-12.224
<b>Resultado de explotación</b>	<b>-3.741</b>	<b>2.313</b>	<b>-16.391</b>	<b>-17.820</b>	<b>-4.882</b>	<b>-1.738</b>	<b>-14.268</b>	<b>-20.888</b>

## DEUDAS SUJETAS A INTERESES

	31/12/2022	31/12/2021
<i>A largo plazo</i>		
Préstamos inmobiliarios	58.885	83.139
Deudas por arrendamiento	192	1.587
Préstamos de inversión	205.753	191.457
Costes de financiación capitalizados	-5.533	-2.702
<b>Total deudas a largo plazo sujetas a intereses</b>	<b>259.297</b>	<b>273.481</b>
<i>A corto plazo</i>		
Préstamos inmobiliarios	8.817	10.666
Deudas por arrendamiento	865	662
Préstamos de inversión	7.129	6.337
Costes de financiación capitalizados	-4.212	-2.705
<b>Total deudas a corto plazo sujetas a intereses</b>	<b>12.599</b>	<b>14.960</b>
<b>Total deudas sujetas a intereses</b>	<b>271.896</b>	<b>288.441</b>



# QUARTIERS TIERS

P R O P E R T I E S

## CONTACTO

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

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

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

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