

# QUAR TIERS

P R O P E R T I E S

**INFORME INTERMEDIO ENERO-MARZO  
2023**

---

**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-MARZO 2023

El volumen neto de negocios ascendió a 58.151 (34.927) miles SEK, lo que supone un aumento del 66 % respecto al primer trimestre de 2022.

El EBITDA ajustado para tener en cuenta las modificaciones de valor anteriores de los apartamentos vendidos en el apartahotel de la empresa se situó en 6.491 (4.027) miles SEK.

Los ingresos procedentes de la actividad de gestión ascendieron a 13.581 (12.907) miles SEK, lo que equivale a un incremento del 5,2 %. Los ingresos vinculados a la venta de inmuebles ascendieron durante este período a 44.570 (22.020) miles SEK y se refieren a la venta de una parcela y de apartamentos de Hacienda Collection.

El flujo de efectivo de la compañía procedente de las operaciones ordinarias, incluida la venta de inmuebles en explotación, alcanzó 28.370 (-13.942) miles SEK.

El beneficio bruto se redujo en -371 miles SEK respecto al primer trimestre de 2022, situándose en -6.682 (-6.311) miles SEK. El resultado de explotación antes de amortizaciones ascendió a -8.737 (-6.127) miles SEK.

El resultado del período después de impuestos fue de -13.437 (-20.804) miles SEK.

El resultado por acción del 1 de enero al 31 de marzo de 2023 se situó en -0,23 (-0,39) SEK.

El capital propio consignado a 31 de marzo de 2023 ascendió a 225.448 (240.698) miles SEK.

A 31 de marzo de 2023, el valor patrimonial alcanzó 303.319 (294.918) miles SEK, lo cual equivale a 5,26 (5,38) SEK por acción ordinaria. 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 22.904 miles SEK.

## HECHOS RELEVANTES DURANTE EL PRIMER TRIMESTRE

Durante el trimestre, se vendieron un total de ocho apartamentos de Hacienda Collection a un valor neto realizable acorde con su importe en libros.

## HECHOS RELEVANTES TRAS LA FINALIZACIÓN DEL PERÍODO

En abril se inauguraron 10 nuevos bungalows en el Boho Club. La demanda ha sido elevada, con una ocupación total en abril en el hotel del 82 %.

En abril se obtuvo una nueva tasación externa del inmueble Boho Club de la sociedad que ha supuesto un aumento del 3,9 % de su valor en moneda local.



# PRESENTACIÓN *de Quartiers*

---

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

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

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

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

Su actividad de gestión, que consiste en operaciones de explotación hotelera y de restauración, genera ingresos corrientes al tiempo que contribuye a la crea-

ción 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 un 38 %.

Durante el otoño, observamos un descenso general del mercado turístico que puede atribuirse a la situación macroeconómica, situación que se ha mantenido en el primer trimestre de 2023. El primer trimestre de 2022, por su parte, se caracterizó por el levantamiento de las restricciones derivadas de la pandemia, lo cual creó cierta presión de la demanda. A pesar de estas circunstancias, en el primer trimestre de 2023 hemos crecido algo más del 5 % en comparación con el mismo período de 2022.

El segundo trimestre ha empezado bien y esperamos un mayor crecimiento tanto en este como en el tercero, que suele ser una temporada fuerte. En abril se terminaron 10 nuevos bungalows que se han incorporado a las operaciones hoteleras del Boho Club y contribuirán aún más al aumento de los ingresos.



# RESUMEN *de cifras del* GRUPO

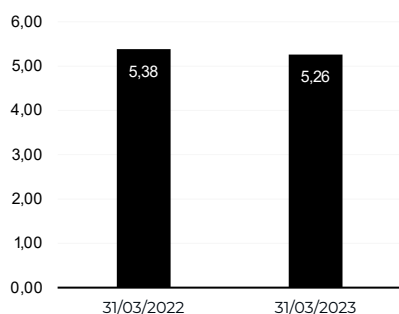
## RESUMEN DE LAS CIFRAS CLAVE

El volumen neto de negocios subió un 66 % respecto al primer trimestre de 2022. El valor patrimonial por acción ordinaria ascendió a 5,26 SEK por acción, situándose al nivel de la cotización más reciente por acción ordinaria.

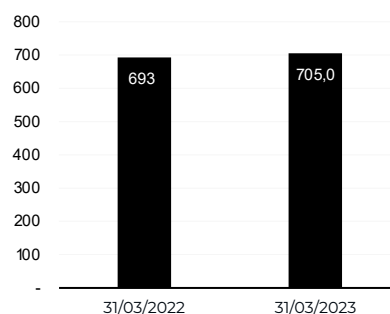
El valor del inmueble del Boho Club, basado en una tasación externa de Savills Aguirre Newman realizada en abril de 2023, ha aumentado un 3,9 % respecto a diciembre de 2022.

Al mismo tiempo, los apartamentos de Hacienda Collection se han vendido a valores netos realizables acordes con su importe en libras. 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 5,26 SEK



VALOR ACTIVOS INMOBILIARIOS 705 MILLONES SEK



Cifras clave (miles SEK)	31/3/2023 (T1 2023)	31/3/2022 (T1 2022)	31/12/2022 (año completo)
Ingresos procedentes de ventas	58.151	34.927	203.387
Resultado de explotación EBITDA	-8.737	-6.127	-7.208
Flujo de efectivo de operaciones y ventas inm.*	28.370	-13.942	30.592
Valor activos inmobiliarios**	704.828	693.230	721.549
Deudas sujetas a intereses***	272.415	290.828	271.896
Volumen de los préstamos (LTV)	34,55 %	38,34 %	36,41 %
Solvencia, valor registrado	44 %	42 %	44 %
Solvencia, valor de mercado inmuebles	79 %	76 %	76 %
Cantidad de empleados (grupo de empresas)	91	80	104
Valor patrimonial por acción ordinaria****	5,26	5,38	5,47
Capital propio por acción	3,91	4,39	4,17
Cotización bursátil por acción ordinaria	5,38	4,15	5,50
Capitalización bursátil, acciones ordinarias	310.410	227.357	317.334

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

\*\* Última tasación externa efectuada en abril de 2023 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*

---

**Estamos progresando en todos los ámbitos. Las ventas han aumentado un 66 por ciento en comparación con el mismo trimestre de 2022, y el EBITDA ajustado para tener en cuenta los incrementos de valor anteriores ha sido positivo en el primer trimestre (6,4 millones SEK), a pesar de haberse caracterizado este por los retos macroeconómicos. Durante el trimestre, también hemos generado un flujo de efectivo de 28,4 millones SEK procedente de las operaciones y las ventas de inmuebles. Además, según lo previsto, abrimos diez nuevos bungalows en el Boho Club justo antes de Semana Santa, que se reservaron al completo ya en la primera semana. El segundo trimestre ha comenzado asimismo con fuerza, especialmente para el Boho Club, que desde abril ha superado las cifras de todos los años anteriores, lo cual augura una buena temporada alta.**

Mientras seguimos vendiendo los apartamentos de Hacienda Collection, avanzan a buen ritmo los preparativos para el lanzamiento de los 60 nuevos apartamentos en la misma zona, pertenecientes al proyecto anteriormente conocido como Ocean View y ahora rebautizado como Altura160. Con el fin de optimizar los precios de ambos proyectos, estimamos que la oferta en Hacienda Collection debería reducirse en 10-15 apartamentos más antes de lanzar Altura160.

Las ventas e inversiones de los últimos años han hecho que nos centremos más en los inmuebles hoteleros. Tenemos en fase de planificación un nuevo hotel que se construirá junto al Boho Club, en la propiedad Centro Forestal Sueco, en cuanto el ayuntamiento dé su visto bueno en el marco de los procesos del plan urbanístico. Por ahora, aún es difícil estimar las fechas de este proyecto, pero el proceso avanza.

El hecho de que seamos propietarios y gestionemos nosotros mismos nuestros inmuebles ha generado una amplia e importante capacitación en el seno de la empresa. Hemos optado por centrarnos en establecimientos hoteleros más pequeños y personales en el segmento de lujo, como el Boho Club, y buscamos activamente nuevos proyectos en los que podamos crear valor dentro de este segmento, que resulta muy interesante y tiene menos competidores que la gestión o promoción inmobiliaria tradicional. Correctamente gestionada, esta área de negocio es además muy rentable y, con los conocimientos que poseemos hoy en día, tenemos previsto invertir y crecer en este segmento en los próximos años.

Para hacer realidad este crecimiento, posibilitar la futura financiación bancaria y de deuda en condiciones atractivas y asumir la responsabilidad de la empresa en un mundo cambiante, seguimos centrándonos en mejorar constantemente las operaciones y en esforzarnos por lograr una buena rentabilidad y una planificación responsable de la liquidez.



Marcus Johansson Prakt  
Director general de Quartiers Properties



# ACTIVIDAD DE GESTIÓN

---

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.



## 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. Con la finalización de otras 10 habitaciones en forma de bungalows independientes en abril de 2023, el hotel cuenta ahora con un total de 40 habitaciones de 2 a 4 camas.

Estas operaciones rindieron durante el período una facturación de 12,6 (10,9) millones SEK, lo que supone un incremento del 7 %. El EBITDA ascendió a -2,1 (-1,2) millones SEK. La evolución negativa de los resultados puede atribuirse principalmente a un cambio de estrategia en materia de personal, con menos fluctuaciones entre la temporada baja y la alta. Se espera que el resultado negativo se recupere a partir del segundo trimestre.

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 durante el período una facturación de 1,9 (2,1) millones SEK, con un EBITDA de -0,5 (-0,9) millones SEK. En comparación con el mismo trimestre de 2022, el negocio ha tenido menos apartamentos en alquiler y los costes operativos han aumentado debido al encarecimiento de la factura eléctrica y a otros incrementos de costes impulsados por la inflación. Esto se ha compensado optimizando los precios y las operaciones, lo que ha dado lugar a una ligera mejora de los resultados respecto al segundo trimestre de 2022.

## CARTERA DE PROYECTOS

---

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

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



### HACIENDA COLLECTION BY QUARTIERS

Apartamentos en venta en Hacienda Collection, una urbanización cerrada ubicada a los pies de Sierra de Las Nieves. En el primer trimestre se vendieron ocho apartamentos. A 31 de marzo de 2023 quedaban 38 apartamentos con una revalorización pendiente de liquidación de 72 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.



### ALTURA160

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.



### LOS FLAMINGOS

El proyecto finalizó con la venta de la parcela restante en el primer trimestre de 2023. La venta se ajustó al valor contable.

# 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 ENERO-MARZO

El volumen neto de negocios del primer trimestre ascendió a 58.151 (34.927) miles SEK.

La facturación vinculada a la venta de inmuebles ascendió a 44.570 (22.020) miles SEK y se refiere a ocho apartamentos de Hacienda Collection. Los ingresos procedentes de la actividad de gestión ascendieron a 13.581 (12.097) miles SEK.

El resultado bruto se situó en -6.682 (-6.311) miles SEK.

## FLUJO DE EFECTIVO Y SITUACIÓN FINANCIERA

La solvencia ascendió al cierre del período al 44 % (42 %). Las deudas sujetas a intereses del Grupo alcanzaron los 262.793 (290.828) miles SEK. Las deudas sujetas a intereses se contabilizan con deducción de costes de financiación capitalizados por valor de 5.410 (4.731) miles SEK. El volumen de préstamos en relación con el valor de los activos se situó en el 35 % (38 %). A 31 de marzo, los fondos líquidos del Grupo se situaron en 19.310 (25.022) miles SEK.

Durante el primer trimestre, el flujo de efectivo de las operaciones ordinarias, incluida la venta de inmuebles, se situó en 28.370 (-13.942) miles SEK. El flujo de efectivo de las actividades de inversión alcanzó -16.713 (-978) miles SEK. El flujo de efectivo de las actividades de financiación ascendió a -11.490 (-9.003) miles SEK. No se han distribuido dividendos sobre las acciones preferentes. A 31 de marzo de 2023, los dividendos acumulados no desembolsados (importe pendiente) ascendían a 22.904 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 durante el período ascendieron a 15.674 (978) miles SEK y correspondieron principalmente a la construcción de nuevos bungalows en el Boho Club.

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 1.339 (503) 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 marzo de 2023 en 310,4 millones SEK, basado en una cotización de cierre de la acción de 5,38 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.

## OPCIONES DE COMPRA

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

## SOCIEDAD INDIVIDUAL

El volumen neto de negocios de la sociedad individual en el primer trimestre ascendió a 432 (2.363) miles SEK. El resultado tras asientos financieros fue de -2.091 (-10.017) miles SEK. Los pasivos netos financieros de la sociedad individual fueron de 3.987 (204.980) miles SEK a 31 de marzo. El capital propio alcanzó los 275.455 (277.956) miles SEK.

## HECHOS RELEVANTES DURANTE EL PRIMER TRIMESTRE

Durante el trimestre, se vendieron un total de ocho apartamentos de Hacienda Collection a un valor neto realizable acorde con su importe en libros.

## HECHOS RELEVANTES TRAS LA FINALIZACIÓN DEL PERÍODO

En abril se inauguraron diez nuevos bungalows pertenecientes al Boho Club. La demanda ha sido elevada, con una ocupación total en abril en el hotel del 82 %.

En abril se obtuvo una nueva tasación externa del inmueble Boho Club de la sociedad que ha supuesto un aumento del 3,9 % de su valor en moneda local.

## TRANSACCIONES DE ACTORES VINCULADOS

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



# COMENTARIOS *acerca del periodo*

## 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 principal. Este informe no ha sido examinado por el auditor de la compañía.

## FECHA DEL PRÓXIMO INFORME Y CALENDARIO FINANCIERO

- Informe anual: 18 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 11 de mayo 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 MARZO DE 2023

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	6.810.180	-	10,56 %	11,67 %
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	1.860.171	616.419	3,84 %	3,29 %
10	CS Client Omnibus ACC	1.451.705	10.000	2,27 %	2,49 %
	<b>Otros</b>	<b>12.016.060</b>	<b>4.967.449</b>	<b>26,36 %</b>	<b>21,43 %</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	T1 2023	T1 2022	Año completo 2022
Venta de inmuebles	44.570	22.020	114.271
Ingresos procedentes de la actividad de gestión	13.581	12.907	89.116
<b>Total volumen neto de negocio</b>	<b>58.151</b>	<b>34.927</b>	<b>203.387</b>
Costes de inmuebles vendidos	-43.985	-22.912	-111.958
Costes operativos	-20.848	-18.326	-92.858
<b>Total costes de explotación</b>	<b>-64.833</b>	<b>-41.238</b>	<b>-204.816</b>
<b>Resultado bruto</b>	<b>-6.682</b>	<b>-6.311</b>	<b>-1.429</b>
Administración central	-4.934	-2.887	-16.448
<b>Resultado de explotación</b>	<b>-11.616</b>	<b>-9.198</b>	<b>-17.820</b>
- de ello, resultado de explotación antes de amortizaciones (EBITDA)	-8.737	-6.127	-7.208
Otros ingresos y costes de explotación	20	0	57
Resultado de asientos financieros	-5.641	-14.197	-32.020
Resultado antes de impuestos	-17.237	-23.395	-49.840
Impuesto de sociedades	3.800	2.591	7.917
<b>RESULTADO DEL PERÍODO</b>	<b>-13.437</b>	<b>-20.804</b>	<b>-41.923</b>
Resultado por acción ordinaria antes y después de ampliación de capital (SEK)	-0,23	-0,39	-0,79

## ESTADO CONSOLIDADO *de* RESULTADO GLOBAL

Importes en miles de coronas suecas	T1 2023	T1 2022	Año completo 2022
<b>Resultado del período</b>	<b>-13.437</b>	<b>-20.804</b>	<b>-41.923</b>
Otros, resultado global			
Diferencias de conversión en relación con las operaciones en el extranjero	-1.495	3.913	24.716
<b>Resultado global del período</b>	<b>-14.932</b>	<b>-16.891</b>	<b>-17.208</b>

# Resumen DEL BALANCE FINANCIERO CONSOLIDADO

Importes en miles de coronas suecas	31/03/2023	31/03/2022	31/12/2022
<b>ACTIVO</b>			
Inmuebles en explotación	316.461	355.423	328.782
Activos por derecho de uso, enseres, herramientas e instalaciones	19.966	14.622	20.315
Inmuebles de proyecto	146.608	143.158	156.863
Los activos financieros se contabilizan con su valor razonable	2	37	2
Activo circulante	12.662	36.552	23.035
Fondos líquidos	19.310	25.022	18.905
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>515.009</b>	<b>574.814</b>	<b>547.902</b>
<b>CAPITAL PROPIO Y PASIVO</b>			
Capital propio atribuible a los accionistas de la sociedad individual	225.448	240.698	240.380
Deuda tributaria diferida	17.822	29.641	21.343
Deudas sujetas a intereses	262.793	290.828	271.896
Deudas con proveedores	4.875	3.823	6.161
Otras deudas	2.518	9.439	6.971
Costes acumulados e ingresos pagados por adelantado	1.553	385	1.151
<b>TOTAL CAPITAL PROPIO Y PASIVO</b>	<b>515.009</b>	<b>574.814</b>	<b>547.902</b>

## ESTADO CONSOLIDADO DE CAMBIOS EN EL CAPITAL PROPIO

Importes en miles de coronas suecas	Capital propio atribuible a los propietarios de la sociedad individual
<b>Balance al inicio (a 01/01/2022)</b>	<b>246.783</b>
Resultado del período	-41.924
Diferencias de conversión	24.716
Nueva emisión	10.805
<b>Balance al cierre (a 31/12/2022)</b>	<b>240.380</b>
<b>Balance al inicio (a 01/01/2023)</b>	<b>240.380</b>
Resultado del período	-13.437
Diferencias de conversión	-1.495
Nueva emisión	0
<b>Balance al cierre (a 31/03/2023)</b>	<b>225.448</b>



# Estado consolidado DE FLUJOS DE EFECTIVO

Importes en miles de coronas suecas	T1 2023	T1 2022	Año completo 2022
<b>Flujo de efectivo de operaciones ordinarias</b>			
Resultado de explotación	-11.577	-9.198	-17.820
De ello, resultado de la venta de inmuebles	-585	892	-2.313
Amortizaciones y depreciaciones	2.860	3.084	10.612
Otros asientos sin incidencia sobre el flujo de efectivo	0	-13	0
Ingresos por intereses y asientos de resultado similares	0	0	-35
Intereses pagados (asociados a actividades de financiación)	-5.521	-6.586	-23.551
Impuesto pagado	0	0	-3.669
<b>Flujo de efectivo de operaciones ordinarias antes de la modificación del capital de explotación</b>	<b>-14.823</b>	<b>-11.821</b>	<b>-36.720</b>
<b>Modificación del capital de explotación</b>			
Inversiones en inmuebles de proyecto	-1.339	-503	-13.923
Venta de inmuebles de proyecto	18.214	20.054	35.947
Modificación de cobrables de explotación y pasivo	2.908	-21.672	-28.226
<b>Total modificación de capital de explotación</b>	<b>19.783</b>	<b>-2.121</b>	<b>-6.202</b>
<b>Flujo de efectivo de operaciones ordinarias</b>	<b>4.960</b>	<b>-13.942</b>	<b>-42.921</b>
Venta de inmuebles en explotación	23.410	0	73.513
<b>Flujo de efectivo de operaciones ordinarias, incluida la venta de inmuebles en explotación</b>	<b>28.370</b>	<b>-13.942</b>	<b>30.592</b>
<b>Flujo de efectivo de otras actividades de inversión</b>			
Adquisición e inversiones en inmuebles en explotación	-15.674	-978	-18.534
Inversiones en instalaciones y enseres	-1.039	0	-3.267
<b>Flujo de efectivo de actividades de inversión</b>	<b>-16.713</b>	<b>-978</b>	<b>-21.801</b>
<b>Flujo de efectivo de actividades de financiación</b>			
Nueva emisión	0	0	10.805
Préstamos suscritos	0	0	189.674
Reembolso de préstamos	-11.490	-9.003	-230.668
Otros costes de financiación capitalizados	0	0	-10.528
<b>Flujo de efectivo de actividades de financiación</b>	<b>-11.490</b>	<b>-9.003</b>	<b>-40.717</b>
Flujo de efectivo del período	167	-23.923	-31.926
<b>Fondos líquidos al inicio del período</b>	<b>18.905</b>	<b>48.736</b>	<b>48.736</b>
Diferencias cambiarias en fondos líquidos	238	209	2.095
<b>Fondos líquidos al final del período</b>	<b>19.310</b>	<b>25.022</b>	<b>18.905</b>

# Resumen CONTABLE DE LA SOCIEDAD INDIVIDUAL

<b>Cuenta de pérdidas y ganancias (importes en miles de coronas suecas)</b>	<b>T1 2023</b>	<b>T1 2022</b>	<b>Año completo 2022</b>
Ingresos de explotación	432	2.363	7.256
Costes de explotación	-1.300	-3.119	-9.712
Resultado de explotación	-868	-756	-2.457
Resultado de asientos financieros	-1.222	-9.261	-13.417
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>-2.091</b>	<b>-10.017</b>	<b>-15.874</b>
<b>Resultado del período</b>	<b>-2.091</b>	<b>-10.017</b>	<b>-15.874</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>31/03/2023</b>	<b>31/03/2022</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>ACTIVO</b>			
Activo tangible	2.286	0	2.286
Participaciones en empresas del Grupo	284.980	299.245	291.475
Cuentas por cobrar a largo plazo en empresas del Grupo	0	173.457	0
Otras cuentas por cobrar e inversiones a largo plazo	2	37	370
Activo circulante	6.757	11.189	1.940
Fondos líquidos	3.340	1.666	193
<b>Total activo</b>	<b>297.365</b>	<b>485.594</b>	<b>296.264</b>
<b>CAPITAL PROPIO Y PASIVO</b>			
Capital propio	275.455	277.956	279.481
Deudas a largo plazo con empresas del Grupo	12.237	0	3.431
Deudas a largo plazo	7.327	206.646	7.129
Deudas a corto plazo	2.346	992	6.223
<b>Total capital propio y pasivo</b>	<b>297.365</b>	<b>485.594</b>	<b>296.264</b>



# NOTAS ACLARATORIAS


## RENDICIÓN POR SEGMENTOS

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

	Actividad de gestión	Venta de inmuebles	Otros	Total	Actividad de gestión	Venta de inmuebles	Otros	Total
	<b>T1 2023</b>				<b>T1 2022</b>			
Ingresos	13.581	44.570	0	58.151	12.907	22.020	0	34.927
Costes de explotación	-17.988	-43.985	-4.914	-66.887	-14.953	-22.912	-3.189	-41.054
EBITDA	-4.407	585	-4.914	-8.736	-2.046	-892	-3.189	-6.127
Amortizaciones y depreciaciones	-2.860	0	0	-2.860	-3.071	0	0	-3.071
<b>Resultado de explotación</b>	<b>-7.267</b>	<b>585</b>	<b>-4.914</b>	<b>-11.596</b>	<b>-5.117</b>	<b>-892</b>	<b>-3.189</b>	<b>-9.198</b>

## DEUDAS SUJETAS A INTERESES

	31/03/2023	31/03/2022	31/12/2022
<b>A largo plazo</b>			
Préstamos inmobiliarios	48.071	76.456	58.885
Deudas por arrendamiento	195	655	192
Préstamos de inversión	208.689	200.111	205.753
Costes de financiación capitalizados	-5.410	-2.026	-5.533
<b>Total deudas a largo plazo sujetas a intereses</b>	<b>251.545</b>	<b>275.196</b>	<b>259.297</b>
<b>A corto plazo</b>			
Préstamos inmobiliarios	7.613	10.513	8.817
Deudas por arrendamiento	520	1.289	865
Préstamos de inversión	7.327	6.535	7.129
Costes de financiación capitalizados	-4.212	-2.705	-4.212
<b>Total deudas a corto plazo sujetas a intereses</b>	<b>11.248</b>	<b>15.632</b>	<b>12.599</b>
<b>Total deudas sujetas a intereses</b>	<b>262.793</b>	<b>290.828</b>	<b>271.896</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)