

QUARTIERS TIERS

P R O P E R T I E S

INFORME ANUAL
2022

Quartiers Properties AB (soc. cotizada)

556975-7684

Strandvägen 7A, 114 56 Estocolmo (Suecia)

info@quartiersproperties.se

www.quartiersproperties.se

ÍNDICE

Presentación de Quartiers Properties	3
Resumen de cifras del grupo	4
Carta del director general	5
Actividad de gestión	6
Cartera de proyectos	7
Estructura corporativa	8
Gobernanza corporativa	9
Informes financieros	12



PRESENTACIÓN DE *Quartiers Properties*

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

Quartiers es la única empresa inmobiliaria de Suecia cotizada que pone su centro de atención comercial en el ámbito geográfico de España. Desarrolla sus actividades dentro de dos sectores principales: el 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 de 2022 apreciamos asimismo con claridad los efectos de las inversiones efectuadas en 2022 en la ampliación del servicio dentro de la sección de restauración. En combinación con los 10 nuevos bungalows que se terminaron en el primer trimestre de 2023, esperamos un crecimiento rentable continuado a lo largo de este año.



RESUMEN *de cifras del* GRUPO

RESUMEN DE LAS CIFRAS CLAVE

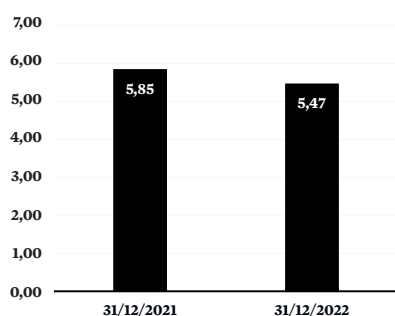
El volumen neto de negocios subió un 30 % respecto a 2021. El valor patrimonial por acción ordinaria ascendió a 5,47 SEK por acción, situándose al nivel de la cotización más reciente por acción ordinaria.

El valor de los inmuebles convertido a SEK ha experimentado un repunte del 1,7 % en 2022, ajustándose a un 18 % 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

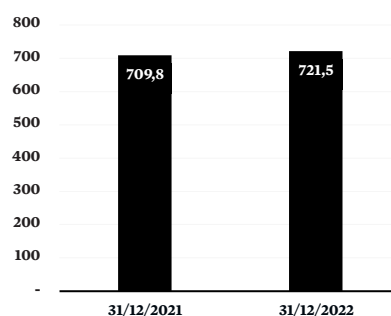
de edificación adicionales en el marco de un nuevo plan urbanístico ni el valor de las propias operaciones. Por tanto, estos valores tampoco se incluyen en el valor patrimonial de la empresa por acción ordinaria.

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

VALOR PATRIMONIAL POR ACCIÓN ORDINARIA 5,47 SEK



VALOR ACTIVOS INMOBILIARIOS 722 MILLONES SEK



Cifras clave (miles SEK)	2022	2021	2020
Ingresos procedentes de ventas	203.387	156.476	55.800
Resultado de explotación EBITDA	-7.208	-21.166	-29.975
Flujo de efectivo de operaciones y ventas inm.*	30.592	71.837	-41.053
Valor activos inmobiliarios**	721.549	709.721	754.008
Deudas sujetas a intereses***	271.896	288.441	314.736
Volumen de los préstamos (LTV)	36,41 %	33,77 %	39,64 %
Solvencia, valor registrado	44 %	41 %	43 %
Solvencia, valor de mercado inmuebles	76 %	74 %	67 %
Cantidad de empleados (grupo de empresas)	104	75	68
Valor patrimonial por acción ordinaria****	5,47	5,85	6,09
Capital propio por acción	4,17	4,44	5,44
Cotización bursátil por acción ordinaria	5,50	4,13	9,50
Capitalización bursátil, acciones ordinarias	317.334	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 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 en 2022 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.

Las reservas hoteleras y las operaciones de alquiler avanzan asimismo en la dirección correcta y, para el conjunto de 2023, 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 potente temporada alta.

En 2022 vendimos un total de 29 apartamentos en el proyecto Hacienda Collection, frente a los 24 previstos. La demanda se mantiene a un nivel elevado y, durante el primer trimestre, se vendieron ocho apartamentos más. La venta de apartamentos de baja hipoteca libera flujo de efectivo y nos permite invertir en otros proyectos. De forma paralela, se está preparando el lanzamiento de 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.

Como ya se ha mencionado, la refinanciación con Alantra en 2022 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 ya contribuyen desde abril de 2023 a una elevada ocupación, impulsando de este modo la rentabilidad del Boho Club y del negocio en su conjunto.

Por último, deseo señalar que, en una época en la que muchas empresas inmobiliarias se enfrentan a retos de refinanciación, tenemos la suerte de contar con un bajo nivel de endeudamiento y una estructura de vencimiento favorable.



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. 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 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

En 2022, la cartera de proyectos de la empresa ha constado 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 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 mensuales. A 31 de diciembre de 2022 quedaban 46 apartamentos con una revalorización pendiente de liquidación de 85,4 millones SEK. En el primer trimestre de 2023 se vendieron ocho apartamentos.



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.



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

En el cuarto trimestre se suscribió un contrato de venta por un importe acorde con el valor contabilizado. La toma de posesión tuvo lugar en marzo de 2023.

ESTRUCTURA CORPORATIVA



DESCRIPCIÓN DE EMPRESAS DEL GRUPO

Quartiers Properties AB (soc. cotizada)

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

Quartiers Properties Holding SL

Quartiers Properties Holding SL, con número de identificación fiscal B93528750, es una sociedad de cartera española que posee a su vez acciones en la mayoría de las filiales del Grupo en este país y actúa también como empresa de gestión con funciones compartidas por las demás empresas.

Flexshare España SL

Flexshare España SL, con número de identificación fiscal B19567130, es la filial española propietaria de los apartamentos de Hacienda Collection y del proyecto de apartamentos Altura160. Esta fue la primera empresa española constituida dentro del Grupo en el arranque de sus operaciones en 2015. Por esta razón, la sociedad se presenta en la estructura corporativa por separado directamente bajo la sociedad individual.

Wecap Spain SL

Wecap Spain SL, con número de identificación fiscal B93536621, es una sociedad de proyecto propietaria de la parcela de villa del Grupo en Los Flamingos. En el cuarto trimestre se vendió la segunda de dos parcelas y, tras la toma de posesión en marzo de 2023, la empresa no tiene operaciones continuadas.

The Bohoclub SL

The Bohoclub SL, con número de identificación fiscal B93621845, es la empresa que gestiona el Boho Club. La compañía solo es propietaria de la explotación del Boho Club, correspondiendo la propiedad del inmueble a CFS Marbella Hotel Property SL (véase más abajo).

CFS Marbella Hotel Property SL

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

CFS Residential Property SL

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

Quartiers Management SL

Quartiers Management SL, con número de identificación fiscal B93534337, es la empresa que gestiona el apartahotel Quartiers Marbella Apartments.

Quartiers Estates SL

Quartiers Estates SL, con número de identificación fiscal B93553626, se dedicaba a actividades de agencia inmobiliaria y se encuentra en proceso de liquidación.

Quartiers Development Marbella SL

Quartiers Development Marbella SL, con número de identificación fiscal B93553634, es una sociedad inactiva que no tiene actividad.

GOBERNANZA CORPORATIVA

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

Fundamentos de gobernanza corporativa de Quartiers Properties

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

La gobernanza abarca el mantenimiento de:

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

Accionistas y junta general

Los accionistas participan en la sociedad a través de la junta general, que es el máximo órgano decisorio de la compañía. En la junta general, los accionistas emiten un número de votos acorde con el tipo de acciones bajo su titularidad. Quartiers Properties cuenta con dos tipos de acciones: ordinarias, con un valor de 10 votos, y preferentes, con un valor de 1 voto. En el momento de la publicación del informe anual, la sociedad posee 57.697.005 de acciones ordinarias con un valor unitario de 10 votos, lo que equivale a un total de 576.970.050 votos; y 6.769.868 de acciones preferentes con un valor unitario de 1 voto, que se corresponden con 6.769.868 votos. Por tanto, la compañía abarca un total de 64.466.873 de acciones, que suman 583.739.918 votos.

Consejo de administración

Los estatutos de la sociedad establecen que el consejo de administración debe estar compuesto por un mínimo de tres y un máximo de nueve consejeros, incluido su presidente. Actualmente, el consejo consta de cuatro consejeros ordinarios, dos

de ellos independientes respecto a la compañía y la directiva de esta, así como respecto a los principales accionistas de la sociedad. Dos de los consejeros son independientes respecto a la compañía y la directiva de esta, pero no en relación con los principales accionistas de la sociedad. El consejo de administración lo elige la junta anual de accionistas. El consejo de administración de la sociedad se elige por un mandato que se extiende hasta la junta siguiente. La sociedad no elige ningún comité especial ni comisiones para asuntos de auditoría y remuneración, implicándose todo el consejo de administración en estas cuestiones. El consejo de administración debe efectuar un seguimiento de las operaciones y apoyar activamente el avance de la compañía. El consejo de administración se compone de personas cualificadas y experimentadas, entre otros, en los ámbitos de desarrollo de negocios, marketing, desarrollo inmobiliario y de proyectos, financiación y mercado de capitales.

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

Composición del consejo de administración en 2022

Nombre	Función	Independiente de los accionistas principales	Independiente de la directiva
Jörgen Cederholm	Pres.	No	Sí
Sten Andersen	Consej.	Sí	Sí
Jimmie Hall	Consej.	Sí	Sí
Andreas Bonnier	Consej.	No	Sí

GOBERNANZA CORPORATIVA

Junta general de accionistas 2022

La junta general de accionistas 2022 de Quartiers Properties se celebró el 29 de abril de 2022. Debido a la pandemia de la COVID-19, se realizó mediante votación por correo, sin participación física. Aparte de los puntos obligatorios estipulados en los estatutos, se aprobaron resoluciones referentes a:

- La junta general de accionistas reeligió a Jörgen Cederholm, Sten Andersen, Jimmie Hall y Andreas Bonnier como consejeros hasta la finalización de la próxima junta. Jörgen Cederholm fue reelegido presidente del consejo de administración. La junta general de accionistas aprobó asimismo la reelección de la empresa auditora Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, con Henrik Boman como auditor jefe, para el período que se extiende hasta la próxima junta general. La junta general de accionistas decidió asignar unos honorarios al consejo de administración consistentes en 290.000 SEK para su presidente y 150.000 SEK para cada uno de los consejeros restantes elegidos por la junta. Aparte de ello, el consejo de administración tendrá derecho a aprobar el pago a los consejeros (personalmente o a través de sociedad) de una retribución razonable y acorde con el mercado por las labores de consultoría más allá de las actividades habituales de dicho órgano. La junta general de accionistas acordó que los honorarios del auditor se abonarán de acuerdo con la cuenta aprobada por la empresa.
- La junta general de accionistas decidió facultar al consejo de administración para que apruebe la emisión de acciones ordinarias, opciones de compra o bonos convertibles, en una o varias ocasiones y aplicando o no el derecho preferencial de los accionistas, hasta la celebración de la próxima junta y dentro de los límites estipulados por los estatutos. Las emisiones podrán ejecutarse al contado, mediante aportación en especie y/o compensación, o asociadas a condiciones específicas. La decisión de emitir acciones en virtud de la autorización concedida puede incrementar el capital social en un máximo del 15 %, calculado a partir del volumen del capital existente la primera vez que se haga uso de esta.

Comité electoral

La junta general de accionistas 2022 decidió que el comité electoral de cara a la junta de 2023 estuviera integrado por Andreas Bonnier (como representante de Egonomics AB) y Mats Lundberg (como representante de Fastighets Aktiebolag Bränneröd y Mats Invest AB). Mats Lundberg fue reelegido presidente del comité electoral. Aparte de ello, la junta aprobó unas directrices para el comité electoral.

Funciones del comité electoral:

El comité electoral ha de elaborar propuestas para las siguientes decisiones con vistas a la junta general de accionistas de 2023:

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

Propuesta de consejo de administración y auditores para la junta general de 2023

El comité electoral ha propuesto (i) la reelección de los consejeros Jörgen Cederholm y Andreas Bonnier, (ii) la nueva elección de Raouf Lofti y Meria Rahkola y (iii) la reelección de Jörgen Cederholm como presidente del consejo de administración.

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

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

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

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

GOBERNANZA CORPORATIVA

Control interno

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

Información y comunicación

El informe anual, el informe de cierre del ejercicio, los informes intermedios y demás información corriente se organizan de conformidad con la legislación y las prácticas habituales en Suecia. La comunicación debe caracterizarse por su transparencia y fiabilidad. Para garantizar una comunicación

externa adecuada de cara al mercado de valores se ha establecido una política sobre comunicación e información privilegiada que regula el modo de transmitir la información. Se pretende con ello generar comprensión y confianza entre propietarios, inversores, analistas y demás partes interesadas con respecto a las operaciones. La comunicación de Quartiers Properties dirigida a accionistas y otros actores se lleva a cabo mediante comunicados de prensa, balances financieros e informes intermedios, el informe anual y el sitio web de la compañía. Para que los accionistas de Quartiers Properties y demás partes interesadas puedan estar al tanto de las actividades y de los progresos registrados se publica de forma continuada la información correspondiente en el sitio web. Los hechos que puedan considerarse con incidencia sobre la cotización de las acciones se anuncian a través de comunicados de prensa. Quartiers Properties se sirve asimismo de otros canales de marketing, como Mynewsdesk, en lo concerniente a la información sin repercusión bursátil.



INFORMES FINANCIEROS

Informe de gestión

Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada

Estado consolidado de resultado global

Estado consolidado de situación financiera

Estado consolidado de cambios en el patrimonio neto

Estado consolidado de flujos de efectivo

Principios de contabilidad del Grupo consolidado y notas

Cuenta de pérdidas y ganancias de la sociedad individual

Balance financiero de la sociedad individual

Estado de cambios en el patrimonio neto de la sociedad individual

Estado de flujos de efectivo de la sociedad individual

Principios de contabilidad y notas de la sociedad individual

Informe de auditoría

Títulos y accionistas

Junta general de accionistas 2023



INFORME DE GESTIÓN

El consejo de administración y el director general de Quartiers Properties AB (soc. cotizada), con n.º ident. fiscal sueco 556975-7684, emiten por la presente los informes anual y consolidado correspondientes al ejercicio 2022.

INFORME DE GESTIÓN

SINOPSIS DE LA EMPRESA

Quartiers Properties AB (soc. cotizada) es una sociedad anónima sueca dedicada a la tenencia, desarrollo y administración de inmuebles en la Costa del Sol a través de filiales españolas. Quartiers invierte principalmente en propiedades dirigidas a clientes internacionales de alto poder adquisitivo. Las actividades se iniciaron en julio de 2015. Hoy en día, el Grupo se compone de varias empresas participadas al 100 % en España que operan en los dos segmentos: la actividad de gestión y la promoción inmobiliaria.

CONCEPTO EMPRESARIAL

El concepto empresarial de Quartiers consiste en crear valor en la cartera de inmuebles mediante un desarrollo del negocio que aumente el valor de los inmuebles y de su entorno.

OBJETIVOS EMPRESARIALES

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 creación de valor en aquellos de sus proyectos en los que la gestión es una parte importante del reacondicionamiento inmobiliario.

HECHOS RELEVANTES DURANTE EL EJERCICIO

En marzo se completó una nueva emisión de acciones mediante el ejercicio de las opciones de compra pendientes de la serie TO 2020/2022. El porcentaje de ejecución fue del 88 %, lo cual aportó a la sociedad 10,8 millones SEK.

En junio se llevó a cabo la refinanciación del préstamo suscrito por la empresa en 2020 en el marco de la pandemia de la COVID-19. El nuevo préstamo ascendió a 18.500 miles EUR y está garantizado por los inmuebles Boho Club y CFS Residencial, así como a través de la pignोरación de algunas de las filiales de la empresa. La refinanciación ha supuesto, entre otras cosas, una mayor flexibilidad en la utilización del flujo de efectivo libre y menores costes de intereses.

A pesar del clima de preocupación en todo el mundo y de la situación macroeconómica, con consecuencias negativas directas para las actividades de la empresa en forma de tipos de interés más altos y una inflación elevada, la actividad ha evolucionado de manera positiva.

VOLUMEN NETO DE NEGOCIOS

El volumen neto de negocios de Quartiers ascendió a 203.387 (156.476) miles SEK. 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 se situaron en 114.271 (91.963) miles SEK y se refieren a 29 apartamentos de Hacienda Collection.

COSTES DE INMUEBLES VENDIDOS

Los costes de los inmuebles vendidos ascendieron a 111.958 (93.701) miles SEK y correspondieron a los costes soportados, que se situaron en 54.509 (55.476) miles SEK, las comisiones y costes administrativos asociados a las ventas, que ascendieron a 6.684 (6.699) miles SEK, así como la modificación del valor de los inmuebles previamente contabilizada, que fue de 50.765 (31.526) miles SEK.

COSTES OPERATIVOS

Los costes operativos ascendieron a un total de 92.858 (72.062) miles SEK. Los costes individuales más importantes fueron los costes de personal y de consultoría por un valor de 38.152 (23.511) miles SEK, el consumo de artículos por un valor de 22.777 (13.881) miles SEK, las amortizaciones por un valor de 10.612 (12.223) miles SEK, los costes en electricidad, alumbrado y demás costes operativos por valor de 6.666 (5.744) miles SEK, los costes de reparación y mantenimiento por un valor de 2.518 (4.760) miles SEK, así como los gastos de la comunidad de propietarios del apartahotel de la empresa por un valor de 2.513 (3.293) miles SEK.

RESULTADO BRUTO

El resultado bruto mejoró en 7.858 miles SEK, situándose en -1.429 (-9.287) miles SEK. El resultado bruto sin el reintegro de las modificaciones de valor de los inmuebles previamente contabilizadas ascendió a 49.336 (21.969) miles SEK, lo que supone una mejora de 27.367 miles SEK.

ADMINISTRACIÓN CENTRAL

Los costes de administración central ascendieron a 16.448 (11.601) miles SEK. Del coste total, los costes de personal representaron 7.921 (6.223) miles SEK.

RESULTADO DE ASIENTOS FINANCIEROS

Los costes de intereses de la empresa se redujeron en 3.601 miles SEK, situándose en 23.551 (27.152) miles SEK. Los costes de financiación asentados como gasto ascendieron a 6.707 (2.788) miles SEK y pueden atribuirse a la refinanciación llevada a cabo en 2022.

INFORME DE GESTIÓN

IMPUESTO DE SOCIEDADES

Se contabiliza como impuesto de sociedades la diferencia entre el impuesto diferido revertido y el impuesto pagado sobre el beneficio de la venta de inmuebles. Los costes fiscales consignados ascendieron a +7.917 (+9.538) miles SEK.

RESULTADO TRAS IMPUESTOS

El resultado del ejercicio se situó en -41.923 (-54.496) miles SEK.

FLUJO DE EFECTIVO Y SITUACIÓN FINANCIERA

El flujo de efectivo de las operaciones ordinarias, incluida la venta de inmuebles en explotación, ascendió a 30.592 (71.837) miles SEK, correspondiendo 109.460 (83.631) miles SEK al flujo de efectivo de la venta de inmuebles de proyecto y en explotación.

Los fondos líquidos al final del ejercicio ascendieron a 18.905 (48.736) miles SEK.

INVERSIONES

El flujo de efectivo de las actividades de inversión, excluida la venta de inmuebles en explotación, alcanzó -40.717 (-34.999) miles SEK.

INMUEBLES EN EXPLOTACIÓN

Como inmuebles 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 18.534 (4.233) miles SEK durante el período. Las inversiones se refieren principalmente al proyecto Boho Club.

INMUEBLES DE PROYECTO

Los inmuebles de proyecto incluyen proyectos de promoción inmobiliaria en curso y apartamentos del apartahotel. Durante este período, las inversiones en inmuebles de proyecto ascendieron a 13.923 (2.053) miles SEK. Durante el ejercicio se completó la venta del proyecto Los Flamings.

FINANCIACIÓN

El flujo de efectivo de las actividades de financiación ascendió a -40.717 (-34.999) miles SEK. Abarca el flujo de efectivo procedente de la nueva emisión por valor de 10.805 (11.121) miles SEK, la suscripción de préstamos por importe de 189.674 (0) miles SEK, la amortización de préstamos por valor de -230.668 (-46.120) miles SEK y los costes de financiación por valor de 10.528 (0) miles SEK.

En las condiciones aplicables a las acciones preferentes se prevé el reparto de un dividendo de 96 öre por acción preferente y año. Los dividendos no abonados sobre las acciones preferentes se acumulan, revalorizándose con un tipo de interés anual del 12 % hasta hacerse efectivo su pago. La deuda no se consigna.

ORGANIZACIÓN

El personal de la sociedad está contratado en su mayor parte por las empresas operativas en España. El director general, el personal administrativo y otras funciones comunes del Grupo están empleados por la sociedad de cartera española. Parte de la función financiera está externalizada.

A 31 de diciembre de 2022, la directiva integraba, aparte de al director general, al director financiero de la compañía y a otros tres miembros. En total, el Grupo empleaba a 104 personas, la mayoría de ellas en actividades hosteleras dentro del Boho Club.

RIESGOS

Quartiers está continuamente expuesta a diversos riesgos que pueden incidir sobre el resultado y la posición financiera de la sociedad. La lista de factores de riesgo incluida más abajo no se presenta en orden de prioridad ni pretende ser exhaustiva. Al respecto, se puede consultar también la descripción de los factores de riesgo financiero en la nota 25.

Riesgos en las operaciones

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

En 2020 y 2021, la actividad se vio extremadamente afectada por la pandemia. Tras el levantamiento gradual de las restricciones en 2021, 2022 ha planteado nuevos desafíos reflejados en un clima de preocupación a escala internacional que causó un ligero descenso de la demanda en otoño. Sin embargo, no se observa ningún indicio de efectos negativos a largo plazo sobre la demanda.

Riesgos en la adquisición de inmuebles

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

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

INFORME DE GESTIÓN

Riesgos organizativos

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

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

Refinanciación y costes de intereses

El riesgo de refinanciación hace referencia a la vulnerabilidad de no conseguir financiación alguna, o únicamente a un coste muy alto. En 2022, Quartiers ha refinanciado con éxito préstamos por valor de 18.500 miles EUR a tipos de interés inferiores. Desde entonces, el incremento del tipo de referencia ha provocado un aumento de los costes de intereses, si bien en el momento de elaborar el informe anual seguían siendo más bajos que antes de la refinanciación.

Para disminuir el riesgo de que no puedan refinanciarse los préstamos actuales, Quartiers trabaja activamente en pro del mantenimiento de unas buenas relaciones con entidades bancarias y otros financiadores. La sociedad hace un uso intensivo de capital en sus operaciones, por lo que todo lo relativo a la refinanciación supone una prioridad máxima y es objeto de un seguimiento continuo por parte de la directiva de la sociedad. Existe el riesgo de que no se pueda efectuar una refinanciación, parcial o total, en el futuro, lo cual podría perjudicar notablemente las operaciones, posición financiera y resultado de la sociedad.

Riesgos legales

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

Oscilaciones cambiarias

La sociedad opera en España, por lo que está expuesta al riesgo de fluctuaciones en los tipos de cambio, con

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

Riesgos de precio

Existe el riesgo de que el valor razonable, de producirse una venta de inmuebles, se sitúe por debajo del valor consignado, el cual se corresponde con el de adquisición. Sin embargo, el valor consignado incluye ajustes de períodos anteriores al haberse contabilizado parte de la cartera de inmuebles a su valor razonable.

En 2022 se completaron 29 (19) ventas con un precio de compraventa neto (una vez deducidos los costes derivados de la venta) igual o superior al valor contable.

SOCIEDAD INDIVIDUAL

La sociedad individual se dedica principalmente a la financiación y administración de las inversiones de la compañía en filiales. El resultado de la sociedad individual durante el ejercicio fue de -10.427 (-10.297) miles SEK. A fecha de cierre de balance se alcanzó un capital propio de 277.545 (277.168) miles SEK. La solvencia de la sociedad se situó en el 94 (58) %.

HECHOS RELEVANTES TRAS EL CIERRE DEL EJERCICIO

No se han producido hechos relevantes tras el cierre del ejercicio.

PROPUESTA DE ASIGNACIÓN DE BENEFICIOS

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

Primas de emisión de acciones	338.422.618
Resultado no asignado	-52.061.416
Resultado del ejercicio 2022	-10.427.438
Total fondos disponibles	275.933.764

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

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA

Importes en miles de coronas suecas	Nota	2022	2021
Venta de inmuebles	3	114.271	91.963
Ingresos procedentes de la actividad de gestión	4	89.116	64.513
Total volumen neto de negocio		203.387	156.476
Costes de inmuebles vendidos	5	-111.958	-93.701
Costes operativos	6, 7	-92.858	-72.062
Total costes de explotación		-204.816	-165.763
Resultado bruto		-1.429	-9.287
Administración central	6, 7	-16.448	-11.601
Otros ingresos y costes de explotación	8	57	-12.502
Resultado de explotación		-17.820	-33.390
- de ello, resultado de explotación antes de amortizaciones (EBITDA)		-7.208	-21.166
Ingresos financieros	9	35	145
Costes financieros	9	-32.055	-30.789
Resultado de asientos financieros		-32.020	-30.644
Resultado antes de impuestos		-49.840	-64.034
Impuesto de sociedades	10	7.917	9.538
RESULTADO DEL EJERCICIO		-41.923	-54.496
Resultado por acción ordinaria antes y después de ampliación de capital (SEK)	21	-0,74	-1,03

ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADO GLOBAL

Importes en miles de coronas suecas	2022	2021
Resultado del período	-41.923	-54.496
Otros, resultado global		
Diferencias de conversión en relación con las operaciones en el extranjero	24.716	8.397
Resultado global del período	-17.208	-46.099

ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Importes en miles de coronas suecas	Nota	31/12/2022	31/12/2021
ACTIVO			
Activo fijo			
Activo tangible			
Inmuebles en explotación	11	328.782	373.178
Activos con derecho de usufructo	12	3.195	3.882
Enseres, herramientas e instalaciones	13	17.120	10.805
Inversiones financieras a largo plazo			
Otras carteras de valores a largo plazo	14	2	37
Total activo fijo		349.098	387.902
Activo circulante			
Inmuebles de proyecto	15	156.863	141.390
Existencias	16	2.100	1.089
Cuentas de cliente por cobrar	17	2.136	2.369
Otros cobrables	18	15.030	4.468
Costes pagados por adelantado e ingresos acumulados	19	3.770	10.191
Fondos líquidos	20	18.905	48.736
Total activo circulante		198.804	208.243
TOTAL ACTIVO		547.902	596.145

ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Importes en miles de coronas suecas	Nota	31/12/2022	31/12/2021
CAPITAL PROPIO	21		
Capital social		1.612	1.538
Otro capital aportado		338.423	327.692
Reservas, diferencias de conversión		45.356	20.711
Beneficios no asignados, incl. resultado del período		-145.011	-103.158
Total capital propio		240.380	246.783
PASIVO			
Deudas a largo plazo			
Deuda tributaria diferida	10	21.343	31.912
Deudas sujetas a intereses	22, 25	259.297	273.481
Total deudas a largo plazo		280.640	305.393
Deudas a corto plazo			
Deudas sujetas a intereses	22, 25	12.599	14.960
Deudas con proveedores		6.161	4.178
Otras deudas a corto plazo	23	6.971	23.867
Costes acumulados e ingresos pagados por adelantado	24	1.151	964
Total deudas a corto plazo		26.882	43.969
TOTAL CAPITAL PROPIO Y PASIVO		547.902	596.145

ESTADO CONSOLIDADO DE CAMBIOS EN EL CAPITAL PROPIO

Importes en miles de coronas suecas	Capital social	Otro capital aportado	Reservas, diferencias de conversión	Beneficios no asignados, incl. resultado del período	Total capital propio
Balance al inicio (a 01/01/2021)	1.463	316.646	12.314	-48.662	281.761
Resultado global					
Resultado del período	0	0	0	-54.496	-54.496
Diferencias de conversión	0	0	8.397	0	8.397
Total resultado global	0	0	8.397	-54.496	-46.099
Transacciones con accionistas					
Nueva emisión	75	11.046	0	0	11.121
Total transacciones con accionistas	75	11.046	0	0	11.121
Balance al cierre (a 31/12/2021)	1.538	327.692	20.711	-103.158	246.783
Balance al inicio (a 01/01/2022)	1.538	327.692	20.711	-103.158	246.783
Resultado global					
Resultado del período	0	0	0	-41.924	-41.924
Diferencias de conversión	0	0	24.645	71	24.716
Total resultado global	0	0	24.645	-41.853	-17.208
Transacciones con accionistas					
Nueva emisión	74	10.731	0	0	10.805
Total transacciones con accionistas	74	10.731	0	0	10.805
Balance al cierre (a 31/12/2022)	1.612	338.423	45.356	-145.011	240.380

ESTADO CONSOLIDADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Importes en miles de coronas suecas	2022	2021
Flujo de efectivo de operaciones ordinarias		
Resultado de explotación	-17.820	-33.390
De ello, resultado de la venta de inmuebles	-2.313	1.738
Amortizaciones y depreciaciones	28	12.223
Otros asientos sin incidencia sobre el flujo de efectivo	28	7.869
Ingresos por intereses y asientos de resultado similares	-35	145
Intereses pagados (asociados a actividades de financiación)	-23.551	-9.038
Impuesto pagado	-3.669	0
Flujo de efectivo de operaciones ordinarias antes de la modificación del capital de explotación	-36.720	-20.453
Modificación del capital de explotación		
Inversiones en inmuebles de proyecto	-13.923	-2.053
Venta de inmuebles de proyecto	35.947	34.164
Modificación de otras existencias	-1.011	-471
Modificación de cobrables de explotación y pasivo	-25.798	11.183
Total modificación de capital de explotación	-4.785	42.823
Flujo de efectivo de operaciones ordinarias	-41.505	22.370
Venta de inmuebles en explotación	73.513	49.467
Flujo de efectivo de operaciones ordinarias, incluida la venta de inmuebles en explotación	30.592	71.837
Flujo de efectivo de otras actividades de inversión		
Adquisición e inversiones en inmuebles en explotación	-18.534	-4.233
Inversiones en instalaciones y enseres	-3.267	-1.040
Flujo de efectivo de actividades de inversión	-21.801	44.194
Flujo de efectivo de actividades de financiación		
Nueva emisión	10.805	11.121
Préstamos suscritos	189.674	0
Reembolso de préstamos	-230.668	-46.120
Otros costes de financiación capitalizados	-10.528	0
Flujo de efectivo de actividades de financiación	-40.717	-34.999
Flujo de efectivo del período	-31.926	31.565
Fondos líquidos al inicio del período	48.736	16.959
Diferencias cambiarias en fondos líquidos	2.095	212
Fondos líquidos al final del período	18.905	48.736

PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD DEL GRUPO CONSOLIDADO Y NOTAS

NOTA 1. PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD DEL GRUPO

1. INFORMACIÓN GENERAL

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

Los informes anual y consolidado fueron aprobados por el consejo de administración a fecha 17 de mayo de 2023 y se someten a la junta general de accionistas de 15 de junio de ese mismo año para su ratificación. De no indicarse otra cosa, todos los importes se especifican en miles SEK.

2. BASE PARA LA ELABORACIÓN DE INFORMES

El informe consolidado de Quartiers Properties AB (soc. cotizada) ha sido elaborado según las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las interpretaciones del Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF) aprobadas por la UE el 31 de diciembre de 2022.

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

La contabilidad de la sociedad individual se ha elaborado de conformidad con el RFR 2 Rendición de cuentas de personas jurídicas y la Ley de Rendición de Cuentas de Suecia. Consúltense los principios de contabilidad diferentes de la sociedad individual.

3. INFORME CONSOLIDADO Y PRINCIPIOS DE CONSOLIDACIÓN

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

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

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

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

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

Los asientos de balance y transacciones dentro del Grupo, así como los beneficios y pérdidas no liquidados de las transacciones efectuadas entre las empresas del Grupo, se eliminarán en la consolidación. Los principios de contabilidad aplicados a las filiales se han modificado en los casos pertinentes para garantizar una aplicación coherente de los principios a nivel de grupo de empresas. La cartera sin influencia dominante se consigna dentro del capital propio del Grupo como la participación de la minoría sobre los valores consolidados en los activos netos propiedad de los accionistas minoritarios.

Las empresas asociadas se asientan de acuerdo con el método de participación sobre el capital. Se considera empresa asociada cuando Quartiers posee entre el 20 y el 50 % de los votos o tiene en otra forma un peso significativo en la gestión operativa y financiera. A 31 de diciembre de 2022, no había empresas asociadas.

El método de participación sobre el capital significa que el valor contabilizado en el Grupo por las acciones de las empresas asociadas se corresponde con la participación del mismo en el capital propio de la empresa asociada correspondiente junto con el fondo de comercio consolidado y otros posibles valores residuales con superávit o déficit también consolidados. En el resultado consolidado del ejercicio se asienta como «Participación en resultados de empresas asociadas» la cuota del Grupo sobre los resultados de dichas empresas asociadas, ajustado con las eventuales amortizaciones, depreciaciones y liquidaciones de valores adquiridos con superávit o déficit.

Dicha participación en los resultados de la que se han deducido los dividendos obtenidos de las empresas asociadas constituye la modificación principal en el valor

consignado al respecto de la participación en las referidas empresas asociadas. La participación del Grupo sobre otros resultados globales en las empresas asociadas se asienta en una línea distinta dentro de otros resultados globales del Grupo.

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

4. CAMBIOS EN LAS REGULACIONES

Las normas nuevas y modificadas que entraron en vigor en 2022 no han incidido de forma significativa sobre el resultado ni la situación financiera de Quartiers. No se ha aplicado de antemano ninguna de las futuras modificaciones publicadas por el IASB, ni se espera que ejerzan un impacto considerable sobre el Grupo.

5. CONVERSIÓN DE DIVISAS EXTRANJERAS

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

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

6. EVALUACIONES Y ESTIMACIONES RELEVANTES

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

Clasificación de inmuebles

En la adquisición de una propiedad se evalúa si esta va a mantenerse, venderse o desarrollarse para operaciones propias. El análisis tiene en cuenta, entre otros, la evolución del mercado, los recursos organizativos de la sociedad y el flujo de efectivo del grupo empresarial. La evaluación repercute sobre los resultados y posición financiera del

Grupo, puesto que los distintos tipos se tratan de forma diferente desde un punto de vista contable.

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

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

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

Resultados de la venta de inmuebles

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

Determinación del valor de los inmuebles

La empresa realiza de manera continuada una valoración del valor registrado de los inmuebles. La última tasación externa, con fecha de 31/10/2022, la llevó a cabo Savills Aguirre Newman con arreglo a RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors). No se ha realizado ninguna tasación externa de los apartamentos que posee la empresa, ya que estos se venden de forma regular.

Según la tasación externa, el valor total de la cartera de inmuebles a 31/12/2022 ascendió a 721.549 miles SEK, frente a un valor contable de 485.648 miles SEK. Dicha tasación representa un incremento del 9,2 % en divisa local (ajustada a los inmuebles vendidos) respecto a la valoración de 31/12/2021. Parte de la cartera inmobiliaria se consigna con valor de mercado de 31/12/2018, fecha en que se efectuó la recalificación de inmuebles administrados a en explotación.

Riesgos crediticios de las deudas

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

Los cobrables que se generan a través de la facturación una vez suscrito un contrato de venta del inmueble se contabilizan en el balance al valor nominal y como ingresos pagados por adelantado (deuda contractual) hasta la transmisión del control al comprador. No se realiza ninguna otra valoración. A fecha 31/12/2022 no constaba deuda contractual alguna.

NOTA 2. RENDICIÓN POR SEGMENTOS

PRINCIPIOS CONTABLES

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
Resultado de explotación	-3.741	2.313	-16.391	-17.820	-4.882	-1.738	-14.268	-20.888
Inmuebles en explotación								
Inversiones	38.427	0	0	38.427	4.405	0	0	4.405
Recalificaciones	0	0	0	0	-26.798	0	0	-26.798
Ventas	0	106.938	0	106.398	0	17.996	0	17.996
Inmuebles de proyecto								
Inversiones	0	4.586	0	4.586	0	1.099	0	1.099
Recalificaciones	0	0	0	0	0	26.798	0	26.798
Ventas	0	1.134	0	1.134	0	36.699	0	36.699

NOTA 3. VENTA DE INMUEBLES

PRINCIPIOS CONTABLES

Los ingresos procedentes de la venta de inmuebles se contabilizan de acuerdo con la NIIF 15. Los ingresos suelen computarse a fecha de entrada, salvo que se haya transferido su control al comprador con anterioridad. En la evaluación de la fecha de consignación del ingreso se tiene en cuenta lo acordado entre las partes al respecto de los riesgos y beneficios, así como los compromisos asociados a la administración ordinaria. En lo que concierne a las ventas efectuadas en 2022, el momento de la transferencia del control al comprador se corresponde con la inspección final y con la entrada del mismo a la propiedad. Los cobrables que se generan a través de la facturación una vez suscrito un contrato de adquisición del inmueble se contabilizan en el

balance al valor nominal y como ingresos pagados por adelantado hasta la transmisión del control al comprador. No se realiza ninguna otra valoración.

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

RIESGO CREDITICIO

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

	2022	2021
Venta de la parcela Los Flamingos	0	9.075
Venta de Villa Amapura	0	18.753
Venta de apartamentos en el apartahotel de Benahavis	114.271	64.135
Total	114.271	91.963

La sociedad ha llevado a cabo en total 29 (19) ventas de apartamentos a lo largo de 2022.

NOTA 4. INGRESOS PROCEDENTES DE LA ACTIVIDAD DE GESTIÓN

PRINCIPIOS CONTABLES

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

RIESGO CREDITICIO

Casi el 99 % de los ingresos se desembolsa por adelantado a una agencia de reservas o en el momento de prestar el servicio. El 1 % restante hace referencia a cobrables a inquilinos de larga duración facturados mensualmente.

INGRESOS POR ARRENDAMIENTO

A fecha 31/12/2022, la sociedad contaba con 3 (15) apartamentos bajo alquiler de larga duración. Los alquileres de larga duración se están eliminando progresivamente y se habrán suprimido a finales de 2023. El pago se efectúa con periodicidad mensual. El resto de los ingresos por alquiler se aplican dentro del marco de las operaciones hoteleras.

	2022	2021
Hacienda Apartment Hotel		
Ingresos por alquiler de larga duración	810	2.011
Ingresos por alquiler de corta duración	14.053	12.152
Otros ingresos	632	425
Total ingresos, Hacienda Apartment Hotel	15.495	14.588
Boho Club		
Restaurante	25.844	19.973
Hotel	38.198	23.625
Otros ingresos	9.580	6.327
Total ingresos, Boho Club	73.621	49.925
Total global	89.116	64.513

NOTA 5. COSTES DE INMUEBLES VENDIDOS

PRINCIPIOS CONTABLES

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

	2022	2021
Hacienda		
Costes de adquisición	54.328	32.027
Revalorización ya contabilizada pendiente de liquidación	50.765	31.526
Costes de venta	6.865	4.907
Costes de producción consignados	111.958	68.459
Amapura		
Costes de adquisición	0	15.238
Costes de venta	0	1.234
Costes de producción consignados	0	16.472
Los Flamings		
Costes de adquisición	0	8.211
Costes de venta	0	558
Costes de producción consignados	0	8.769
Total		
Costes de adquisición	54.328	55.476
Revalorización ya contabilizada pendiente de liquidación	50.765	31.526
Costes de venta	6.865	6.699
Costes de producción consignados	111.958	93.701

NOTA 6. COSTES OPERATIVOS Y DE ADMINISTRACIÓN CENTRAL

PRINCIPIOS CONTABLES

Costes operativos

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

Administración central

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

COSTES OPERATIVOS	2022	2021
Costes de consultoría y personal	38.152	23.511
Consumo de artículos	22.777	13.881
Amortizaciones y depreciaciones	10.612	12.223
Mantenimiento y reparaciones	2.518	4.760
Cuotas de comunidad (apartahotel de Benahavís)	2.513	3.293
Suministro eléctrico e iluminación	6.666	5.744
Otros costes operativos	9.620	8.650
Total	92.858	72.062

ADMINISTRACIÓN CENTRAL	2022	2021
Costes salariales	7.921	6.223
Costes de consultoría	436	1.631
Costes bancarios y de financiación	108	21
Publicidad y relaciones públicas	387	227
Otros	7.157	3.499
Total	16.009	11.601

GASTOS DE AUDITORÍA

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

	2022	2021
PwC		
Misión de auditoría	928	760
Tareas de auditoría más allá de la misión	0	75
Total	928	835

NOTA 7. REMUNERACIÓN A EMPLEADOS

PRINCIPIOS CONTABLES

Remuneración a empleados

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

Compromisos en materia de pensiones

En 2022 no se han abonado cuotas a planes de pensiones en función de cuotas. El Grupo no ha contraído ninguna otra obligación de pago.

Compensaciones por despido

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

Promedio de empleados	2022	Proporción (%)	2021	Proporción (%)
Hombres	57	57	45	57
Mujeres	44	43	35	43
Total	101	100	80	100

Todos los empleados se localizaron en España.

Distribución por sexo en la directiva	2022	2021
Proporción de mujeres (%)		
Consejo de administración	0 %	0 %
Otros altos directivos	20 %	20 %

Salarios, otras remuneraciones y cotizaciones sociales	2022	2021
Presidente del consejo de administración	290	290
Consejeros	450	450
Total honorarios del consejo de administración	740	740

Director general	2.473	2.202
Otros altos directivos	1.372	1.915
Otros empleados	29.581	18.910
Total salarios y otras retribuciones	33.426	23.027

Cotizaciones sociales	2022	2021
Coste de pensiones	0	0
Otras contribuciones sociales por ley y contractuales	9.291	6.811
Total cotizaciones sociales	9.291	6.811
Total salarios, remuneraciones, cotizaciones sociales y costes de pensiones	42.717	29.838

REMUNERACIÓN DEL DIRECTOR GENERAL Y EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Se han abonado al director general remuneraciones por un valor equivalente a 2.473 (2.202) miles SEK. La remuneración se compone de un salario fijo de 11.000 (11.000) EUR al mes y una bonificación de vivienda. Además, se abona una retribución por pensión de 1.000 EUR mensuales en lugar del seguro de pensiones.

Aparte del sueldo fijo, al director general le corresponde contractualmente una compensación de 3.000 euros mensuales abonada a posteriori 18 meses después de la finalización del año natural y sujeta a su continuidad en el puesto. En 2022 se abonaron 63 (0) miles EUR en concepto de remuneración variable y bonus.

De conformidad con la decisión de la junta general de accionistas, se otorga al consejo de administra-

ción unos honorarios de 740 (740) miles SEK, de los cuales 290 (290) miles SEK corresponden a Jörgen Cederholm, presidente de dicho órgano, y 150 (150) miles SEK al resto de los consejeros. Además, se abonaron honorarios de consultoría y remuneraciones por trabajos que iban más allá de los propios del consejo de administración por valor de 1.158 (275) miles SEK.

PENSIONES E INDEMNIZACIONES POR DESPIDO

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

REMUNERACIONES ASOCIADAS A LAS ACCIONES

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

NOTA 8. OTROS INGRESOS Y COSTES DE EXPLOTACIÓN

PRINCIPIOS CONTABLES

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

	2022	2021
Modificación de cobrables de explotación	0	-4.317
Otros ingresos	57	0
Importe de compra adicional	0	-8.186
Total	57	-12.503

NOTA 9. INGRESOS Y COSTES FINANCIEROS

PRINCIPIOS CONTABLES

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

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

INGRESOS FINANCIEROS	2022	2021
Diferencias cambiarias	0	0
Ingresos por intereses	35	145
Total	35	145

COSTES FINANCIEROS	2022	2021
Costes de intereses	23.551	27.152
Otros costes de financiación	6.707	2.788
Diferencias cambiarias	1.797	849
Total	32.055	30.789

NOTA 10. IMPUESTO DE SOCIEDADES/IMPUESTOS SOBRE EL RESULTADO DEL PERÍODO

PRINCIPIOS CONTABLES

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

Los impuestos diferidos se contabilizan siguiendo el método de balance final con todas las diferencias temporales que surjan entre el valor fiscal de activos y pasivos y su valor consignado en el informe consoli-

gado. Ahora bien, no se contabilizarán los impuestos diferidos si la diferencia temporal se ha producido en el primer registro de un activo adquirido.

El impuesto de sociedades diferido se calcula aplicando los tipos impositivos aprobados o anunciados a fecha de cierre de balance y que se prevé que estén en vigor en la liquidación del crédito tributario diferido o en el ajuste de la deuda tributaria diferida.

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

	2022	2021
Impuesto sobre el resultado del período	-4.771	0
Impuesto de sociedades diferido relativo a diferencias temporales	12.688	9.538
Total impuestos consignados	7.917	9.538
Balance de impuestos efectivos		
Resultado consignado antes de impuestos	-49.841	-64.034
Impuestos conforme al tipo impositivo actual del 20,6 (21,4) %	10.267	13.191
Costes no deducibles	-68	-77
Déficit fiscal con el que no se consigna ningún crédito tributario diferido	-1.724	-3.156
Efecto de tipo impositivo de otro país, 25 (25) %	-558	-420
Impuestos efectivos consignados al 4,5 (5,4) %	7.917	9.538

Impuestos diferidos relativos a diferencias temporales

Diferencias temporales	Crédito tributario diferido		Deuda tributaria diferida		Valor neto	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Plusvalías de inmuebles	0	0	-21.343	-31.912	-21.343	-31.912
	0	0	-21.343	-31.912	-21.343	-31.912

Modificación de impuestos diferidos	Consignado en cuenta de pérdidas y ganancias	Cantidad a la finalización del período
Diferencias temporales deducibles	12.688	21.341

Las plusvalías de inmuebles hacen referencia a las propiedades españolas que hasta 2018 se asentaron como inmuebles administrados de acuerdo con la NIC 40, pero que ahora se incluyen en «Inmuebles en explotación» e «Inmuebles de proyecto». El tipo impositivo actual asciende al 25 (25) %. Por consiguiente, se ha aplicado un impuesto de sociedades del 25 % dentro del grupo empresarial. Se incluye una deducción por déficit de 198.176 (155.456) miles

SEK dentro del Grupo, de los que 41.218 (23.200) miles SEK son atribuibles a la sociedad individual. Los déficits pueden compensarse con ingresos futuros sin limitación de tiempo. No se consigna ningún crédito tributario diferido asociado a la deducción por déficit al no estar claro cuándo van a estar disponibles los superávits tributables sobre los que puede computarse dicho crédito fiscal.

NOTA 11. INMUEBLES EN EXPLOTACIÓN

PRINCIPIOS CONTABLES

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

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

Componente	N.º años
Revestimiento interior	20
Instalaciones	25
Instalaciones fijas	33

BOHO CLUB

Desde 2019, Quartiers ha ido inaugurando poco a poco sus actividades hosteleras en el inmueble CFS de la sociedad. Las operaciones han experimentado en 2022 una fuerte alza tras verse afectadas por las restricciones de la COVID-19 en gran parte de 2020 y 2021.

APARTAHOTEL DE BENAHAVÍS

Quartiers se dedica desde el año 2016 al alquiler a corto y largo plazo del complejo de apartamentos de Benahavís. En 2022 se vendieron 29 (19) apartamentos, y la cartera a fecha de cierre de balance ascendió a 46 unidades, de las cuales 20 se consignan como inmuebles de proyecto por encontrarse en venta.

AMORTIZACIONES

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

Componente	N.º años
Estructura portante	100
Cubierta	50
Fachada	50

	2022	2021
Valor consignado al inicio	373.178	446.724
Ventas	-106.938	-49.522
Inversiones	38.427	4.405
Amortizaciones	-8.773	-10.096
Diferencias cambiarias	32.888	8.645
Recalificación	0	-26.978
Valor consignado al cierre	328.782	373.178
Información sobre inmuebles en explotación		
Valor de adquisición	254.947	272.156
Amortizaciones acumuladas	-35.759	-28.567
Modificaciones de valor no liquidadas	109.594	129.589
Valor consignado	328.782	373.178

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

NOTA 12. ACTIVOS CON DERECHO DE USUFRUCTO

PRINCIPIOS CONTABLES

Aquellos bienes atribuibles a contratos de arrendamiento se imputan como activos con derecho de usufructo. Aparte de contratos de arrendamiento referentes a instalaciones y enseres, la sociedad no posee derechos de usufructo sobre locales alquilados u otros. Tampoco cuenta con contratos de arrendamiento de menos de un año ni inferior a 5 miles USD. Los activos con derecho de usufructo

se consignan inicialmente con el valor actual de los pagos futuros menos el tipo de interés marginal del préstamo. Los activos se amortizan posteriormente de forma lineal a lo largo de su vida útil prevista.

El valor asentado a fecha de cierre de balance ascendió a 3.195 (3.882) miles SEK, cuyo desglose se divide en automóviles por valor de 425 (535) miles SEK y mobiliario y equipamiento interior por valor de 2.769 (3.347) miles SEK.

Asientos con influencia sobre el resultado asociados al arrendamiento

	2022	2021
Amortización de activos con derecho de usufructo	144	671
Intereses sobre deudas por arrendamiento	41	44
Costes de arrendamiento	185	715

En 2022 el flujo de efectivo se vio afectado por 1.192 (2.091) miles SEK en concepto de arrendamiento. Los flujos futuros de efectivo y el análisis de antigüedad de los contratos de arrendamiento se recogen en la nota 25 «Deudas por arrendamiento».

NOTA 13. ENSERES, HERRAMIENTAS E INSTALACIONES

PRINCIPIOS CONTABLES

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

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

El importe recuperable y la vida útil de los activos se deben revisar en cada cierre de balance y ajus-

tarse en caso necesario. El valor contabilizado de un activo se depreciará de inmediato hasta su importe recuperable si el valor consignado del mismo supera el importe recuperable estimado. El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable del activo menos los costes de venta y su valor de usufructo.

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

	31/12/2022	31/12/2021
Valor de adquisición acumulado		
Al inicio del ejercicio	17.794	16.429
Nuevas adquisiciones	7.057	1.040
Diferencias cambiarias	1.566	325
Total	26.417	17.794
Amortizaciones planificadas acumuladas		
Al inicio del ejercicio	-6.989	-5.266
Amortizaciones del ejercicio	-1.997	-1.685
Diferencias cambiarias	-312	-38
Total	-9.298	-6.989
Valor consignado al final del período	17.120	10.805

NOTA 14. OTRAS CARTERAS DE VALORES A LARGO PLAZO

PRINCIPIOS CONTABLES

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

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

NOTA 15. INMUEBLES DE PROYECTO

PRINCIPIOS CONTABLES

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

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

	2022	2021
Valor consignado al inicio	141.390	147.187
Inversiones en inmuebles	4.586	2.053
Ventas	-1.134	-36.699
Diferencias cambiarias	12.021	1.871
Recalificaciones	0	26.978
Valor consignado al cierre	156.863	141.390

NOTA 16. EXISTENCIAS

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

PRINCIPIOS CONTABLES

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

NOTA 17. CUENTAS DE CLIENTE POR COBRAR

PRINCIPIOS CONTABLES

Las cuentas de cliente por cobrar se consignan según los principios de la nota 28, que se refiere a los activos financieros valorados a su coste amortizado.

CUENTAS DE CLIENTE POR COBRAR	31/12/2022	31/12/2021
Cobrables, inmuebles vendidos	141	1.833
Hacienda	362	33
Boho Club	1.633	503
Total	2.136	2.369

ANÁLISIS DE ANTIGÜEDAD	31/12/2022	31/12/2021
No vencidos	2.136	2.369
Total	2.136	2.369

A 31/12/2022, no hay ningún cliente vinculado a más del 10 % de las cuentas por cobrar. No se consigna ninguna reserva de pérdidas en 2022. Las cuentas por cobrar del Boho Club vencieron en enero de 2023.

NOTA 18. OTROS COBRABLES

PRINCIPIOS CONTABLES

«Otros cobrables» se consigna según los principios de la nota 25, que se refiere a los activos financieros valorados a su coste amortizado.

	31/12/2022	31/12/2021
Cobrables asociados a IVA	1.057	190
Otros asientos	13.974	4.278
Total	15.030	4.468

NOTA 19. COSTES PAGADOS POR ADELANTADO E INGRESOS ACUMULADOS

PRINCIPIOS CONTABLES

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

	31/12/2022	31/12/2021
Opción, adquisición inmueble	0	8.956
Otros	3.770	1.235
Total	3.770	10.191

La opción de adquisición del inmueble se completó en 2022 y el inmueble adquirido se consigna como inmueble de proyecto.

NOTA 20. FONDOS LÍQUIDOS

PRINCIPIOS CONTABLES

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

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

NOTA 21. CAPITAL PROPIO

PRINCIPIOS CONTABLES

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

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

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

NÚMERO DE ACCIONES Y OPCIONES DE COMPRA

El capital social de la matriz, Quartiers Properties AB (soc. cotizada), asciende a 1.612 (1.538) miles SEK y se distribuye en 64.466.873 acciones. De las acciones, 57.697.005 son ordinarias y 6.769.868 preferentes. Las

acciones ordinarias y preferentes de la sociedad se negocian en la Nasdaq First North. El valor cuota de los títulos es de 0,025 SEK por acción. Cada acción ordinaria conlleva diez votos y cada acción preferente un voto. Todas las acciones registradas a fecha de cierre de balance se han saldado íntegramente.

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

Al inicio del ejercicio se habían emitido 3.291.624 opciones de compra de la serie 4 (2020/2022). Las opciones de compra de la serie 4 otorgaban derecho a la suscripción de acciones ordinarias en marzo de 2022. El 88 % de las opciones de compra se emplearon en nuevas suscripciones de títulos, lo que supuso la emisión de 2.887.302 acciones ordinarias, con unos ingresos totales de emisión de 10.712 miles SEK.

RESULTADO POR ACCIÓN

El cálculo del resultado por acción ordinaria se ha basado en el resultado del ejercicio vinculado a los titulares de acciones ordinarias de la sociedad individual, que ascienden a -41.924 (-54.496) miles SEK, una vez considerada la parte de las acciones preferentes sobre el resultado del ejercicio, de 0 (0) miles SEK. El resultado tras la deducción de la parte de las acciones preferentes, esto es, -41.924 (-54.496) miles SEK, se ha dividido por el promedio ponderado de acciones ordinarias durante el ejercicio, que asciende a 56.726.238 (52.764.581) unidades. El resultado por acción tras la ampliación se corresponde con el resultado anterior a la misma al haberse obtenido un balance negativo.

Promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación	31/12/2022	31/12/2021
Total de acciones al inicio	54.784.703	51.754.520
Efecto de acciones de nueva emisión	1.941.535	1.010.061
Promedio de acciones ordinarias	56.726.238	52.764.581
Efecto de las opciones de compra en circulación	0	334.741
Promedio de acciones ordinarias tras la ampliación de capital	56.726.238	52.903.432

NOTA 22. DEUDAS SUJETAS A INTERESES

A continuación se incluye información referente a las condiciones contractuales de la empresa al respecto de las deudas sujetas a intereses. Se puede consultar la nota 25 para información adicional sobre principios contables y acerca de la exposición de la empresa a riesgos sobre tipos de interés y oscilaciones cambiarias.

Las deudas sujetas a intereses de Quartiers se componen de préstamos inmobiliarios suscritos con entidades de crédito españolas para financiar la adquisición de las propiedades que se compraron directamente del Banco Popular y de préstamos de inversión. Los préstamos se amortizan de forma continua y, además, se efectúan reembolsos cuando se realizan ventas.

Se trata de préstamos inmobiliarios con garantía hipotecaria que se suscriben en euros. El tipo de interés medio se situó a fecha 31/12/2022 en el 1,89 % (1,28 %). La duración media de los préstamos es de 8 años.

Además de créditos inmobiliarios, la empresa tiene préstamos de inversión. En junio de 2022 se llevó a cabo la refinanciación de un préstamo suscrito en 2020. El prestamista es la sociedad española

Alteralia Real Estate Debt SL. El préstamo asciende a 18.500 miles EUR y está garantizado por los inmuebles Boho Club y CFS Residencial, así como a través de la pignoración de algunas de las filiales de la empresa. El tipo de interés está vinculado al euríbor a 3 meses más un diferencial del 6 % que incluye un componente variable vinculado al volumen de préstamos en relación con los activos pignorados de la empresa. El diferencial no podrá exceder del 6,5 % ni ser inferior al 5,75 %. El tipo de interés total a 31/12/2022 se situó en el 8,202 %. El préstamo, que vencerá en junio de 2027, está sujeto a cláusulas (*covenants*) que exigen el cumplimiento de un determinado volumen de préstamos, flujo de efectivo y resultados. Esta exigencia se aplica a lo que en el contrato de préstamo se define como *Borrower Group*, formado por CFS Marbella Hotel Property SL, CFS Residential Property SL y Boho Club SL. Los informes son trimestrales.

Aparte de los citados préstamos, la sociedad también tiene un pequeño préstamo de inversión de 295 miles EUR en un banco español y otro de 5.500 miles SEK más los intereses devengados.

El coste de financiación medio ponderado se situó a fecha 31/12/2022 en el 6,52 (6,78) %.

DEUDAS SUJETAS A INTERESES

	31/12/2022	31/12/2021
A largo plazo		
Préstamos inmobiliarios	56.882	83.139
Deudas por arrendamiento	192	1.587
Préstamos de inversión	207.756	191.457
Costes de los préstamos capitalizados	-5.533	-2.702
Total	259.297	273.481
A corto plazo		
Préstamos inmobiliarios	7.539	10.666
Deudas por arrendamiento	865	662
Préstamos de inversión	8.407	6.337
Costes de los préstamos capitalizados	-4.212	-2.705
Total	12.599	14.960
Total deudas sujetas a intereses	271.896	288.441

	2022	2021
Pasivos al inicio del ejercicio	288.444	314.736
Préstamos suscritos	189.674	0
Intereses capitalizados	0	18.198
Costes de los préstamos capitalizados	-4.338	2.705
Reembolsos	-230.668	-46.120
Pasivos al cierre del ejercicio	271.896	288.444

NOTA 23. OTRAS DEUDAS A CORTO PLAZO

	31/12/2022	31/12/2021
Deuda, precio de compraventa pendiente	0	15.273
Anticipos percibidos	2.807	3.319
Deudas por IVA	800	2.364
Otros	3.365	2.911
Total	6.971	23.867

NOTA 24. COSTES ACUMULADOS E INGRESOS PAGADOS POR ADELANTADO

	31/12/2022	31/12/2021
Pagas vacacionales acumuladas	0	0
Cotizaciones sociales acumuladas	0	0
Otros costes acumulados	1.151	964
Total	1.151	964

NOTA 25. INSTRUMENTOS FINANCIEROS Y FINANCIACIÓN

PRINCIPIOS CONTABLES

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

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

Activos financieros

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

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

vos con un plazo de vencimiento corto se contabilizan a su valor nominal.

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

Los activos financieros contabilizados con su valor razonable a fecha de cierre de balance se corresponden con acciones cotizadas por un valor de 2 (37) miles SEK.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como valorados a coste amortizado o al valor razonable en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

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

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

Según la NIIF 13, se trata de un empréstito de nivel 2 en la jerarquía de valor razonable. Los préstamos inmobiliarios tienen un interés variable. Además,

en junio de 2022, la empresa suscribió un préstamo de financiación también a tipo variable y con una duración de cinco años, hasta junio de 2027. El préstamo devenga un tipo de interés compuesto por el euríbor a 3 meses más un 6 %, lo que a 31/12/2022 correspondió a un tipo del 8,202 %.

Se estima que las condiciones para la refinanciación no han experimentado un cambio sustancial tras la asunción de las deudas, lo que lleva a considerar que el valor consignado coincide con el valor razonable.

Deudas por arrendamiento

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

Depreciación

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

En el cierre del balance, las cuentas de cliente por cobrar ascendían a 2.136 miles SEK. No se ha constituido ninguna reserva para pérdidas en la fecha de rendición de cuentas.

RIESGOS FINANCIEROS Y GESTIÓN DE RIESGOS

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

La responsabilidad al respecto de las transacciones y riesgos financieros del grupo empresarial recae directamente sobre su director general. El objetivo general de la gestión de riesgos consiste en proveer una financiación rentable y garantizar la liquidez. El principal instrumento de control a tal fin lo ofrecen

los pronósticos periódicos sobre flujo de efectivo. Los asuntos financieros de importancia estratégica son gestionados por el consejo de administración.

A) Riesgo de tipos de interés

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

En 2022, los tipos de interés han experimentado una fuerte subida, lo cual ha hecho aumentar progresivamente los costes por intereses de la empresa. La inflación influye además sobre los costes de Quartiers debido, entre otros, al incremento de los costes operativos y de mantenimiento. Asimismo, el ajuste de los tipos de interés de la economía tiene un efecto sobre los requisitos de rendimiento de las propiedades por parte del mercado, lo que, a su vez, puede afectar al valor de mercado de la cartera de inmuebles de la sociedad. En 2022, las mejoras en el rendimiento de los inmuebles han compensado los mayores requisitos, lo que se ha traducido en un aumento del valor de los activos inmobiliarios.

Una parte del empréstito de la sociedad corresponde a préstamos inmobiliarios que se amortizan de forma continua y a medida que se venden las propiedades subyacentes. Dado que estas propiedades son principalmente apartamentos con un ritmo de venta de unos dos al mes, se produce una rápida reducción del préstamo. Así pues, los préstamos inmobiliarios representan una parte pequeña y decreciente del total de deudas sujetas a intereses de la empresa.

En la actualidad, las deudas sujetas a intereses de la empresa consisten fundamentalmente en un préstamo de inversión por importe de 18.500 miles EUR. El tipo de interés es el euríbor a 3 meses más un diferencial del 6 % en este momento. Desde que la empresa suscribió el préstamo en junio de 2022, el euríbor a 3 meses ha pasado de estar en negativo a superar el 2 %. Una modificación del +1 % en el euríbor conlleva un efecto sobre los intereses netos de -2.057 miles SEK.

B) Riesgo de liquidez y financiero

El riesgo de liquidez alude al riesgo de escasez de fondos líquidos dentro del Grupo para la satisfacción de sus compromisos económicos vinculados a los pasivos financieros propios. Con la gestión de la li-

quidez de la empresa se pretende reducir al mínimo el riesgo de que el Grupo no pueda disponer de los fondos líquidos suficientes para satisfacer sus obligaciones comerciales. Se elaboran y remiten continuamente pronósticos de flujo de efectivo a la directiva.

Los préstamos de inversión de la empresa están sujetos a cláusulas (*covenants*) relacionadas principalmente con el flujo de efectivo de la explotación de los inmuebles pignorados. Según las condiciones de empréstito actuales, Quartiers necesita generar el flujo de efectivo necesario para cubrir el 110 % de la suma de reembolsos, intereses e inversiones (*debt service ratio* o coeficiente de servicio de la deuda). Si la empresa no alcanza este objetivo, se requieren aportaciones de capital de otras partes de las actividades del Grupo.

Para generar flujo de efectivo, Quartiers está vendiendo apartamentos de baja hipoteca en el apartahotel de Benahavís. En 2022 se vendieron un total de 29 apartamentos con un precio de compraventa total percibido de 109.460 miles SEK (tras deducir los costes de venta).

El riesgo de financiación hace referencia a la vulnerabilidad de no conseguir financiación alguna, o únicamente a un coste muy alto. Con un vencimiento medio de 8 años, el Grupo no tiene necesidad de refinanciar los préstamos existentes. Sin embargo, es posible que haya que posponer nuevos proyectos si no se consigue financiación.

C) Riesgo cambiario

El riesgo cambiario de Quartiers se deriva principalmente de su cuenta de pérdidas y ganancias y su

balance financiero en moneda extranjera, que son convertidos a coronas suecas. El euro es la divisa operacional de la compañía, puesto que todas sus actividades están concentradas en España. En el cambio de la divisa operacional a la de notificación (esto es, la corona sueca) surgen diferencias de conversión.

La conversión de los activos netos en el extranjero ejerció un efecto sobre el capital propio de Quartiers por valor de 24.716 (8.397) miles SEK.

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

D) Riesgo crediticio

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

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

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

ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

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

	Modificación (%)	Implicaciones de valor propiedades (miles SEK)	Modificación empréstito (miles SEK)	Efecto sobre el capital propio neto (miles SEK)	Efecto sobre el resultado antes de impuestos (miles SEK)
Oscilaciones del tipo de cambio	+/-1,0 %	+/-4.856	+/-2.888	+/-1.969	+/-2.888
Costes por intereses en el período de fijación de tipos actual	+/-1,0 %				-2.057

ESTRUCTURA DE CAPITAL

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

Al igual que otras empresas del sector, Quartiers Properties evalúa el capital sobre la base del grado de endeudamiento. Dicho indicador se calcula dividiendo la deuda neta por el capital total. La deuda neta se obtiene con el empréstito total (incluyendo

los asientos de empréstito a corto y largo plazo del balance financiero del Grupo) menos fondos líquidos. El capital total es el capital propio del balance financiero del Grupo más la deuda neta. El grado de endeudamiento se situó a fecha 31/12/2022 en el 52 (49) %. En 2022, la deuda neta aumentó en 23.030 miles SEK, situándose en 262.773 miles SEK.

No se han repartido dividendos por las acciones preferentes de la sociedad durante 2022.

DEUDAS POR ARRENDAMIENTO

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

GRADO DE ENDEUDAMIENTO

	31/12/2022	31/12/2021
Deudas sujetas a intereses	281.641	288.443
Deducción: Fondos líquidos	-18.905	-48.736
Deuda neta	262.737	239.707
Capital propio	240.380	246.783
Total capital	503.117	486.490
Grado de endeudamiento	52 %	49 %

ANÁLISIS SOBRE VENCIMIENTO DEL ENDEUDAMIENTO

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

31/12/2022	<1 año	1-2 años	2-5 años	>5 años
Préstamos inmobiliarios	17.954	16.106	14.333	16.028
Préstamos de inversión	8.407	1.278	206.478	
Arrendamiento	865	192		
Total	27.226	17.576	220.810	16.028

Los préstamos de inversión se refieren principalmente al préstamo por importe de 18.500 miles EUR con vencimiento en junio de 2027.

CLASIFICACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

miles SEK	Activos y pasivos financieros contabilizados a su valor razonable a través de la cuenta de pérdidas y ganancias		Activos y pasivos financieros valorados al coste amortizado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Activos en el balance financiero				
Otras carteras de valores a largo plazo	2	37		
Cuentas de cliente por cobrar			2.136	2.369
Otros cobrables			14.191	4.468
Fondos líquidos			18.905	48.736
Total	2	37	35.232	55.573
Pasivos en el balance financiero				
Deudas a largo plazo sujetas a intereses			259.297	273.482
Deudas a corto plazo sujetas a intereses			12.599	14.960
Deudas con proveedores			6.161	4.178
Otras deudas			6.971	23.867
Total	0	0	285.029	316.487

NOTA 26. GARANTÍAS FINANCIERAS COMPROMETIDAS

PRINCIPIOS CONTABLES

Para cumplir las obligaciones del Grupo, se han constituido principalmente garantías hipotecarias sobre bienes inmuebles. Además de ello, se han pignorado acciones de las filiales.

	31/12/2022	31/12/2021
Relativo a deudas con entidades crediticias		
Hipotecas inmobiliarias	196.470	248.061
Total	196.470	248.061
Garantías financieras comprometidas para los préstamos de inversión		
Hipotecas inmobiliarias	196.319	0
Acciones de filiales pignoras	14.384	112.879
Total	210.703	112.879

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

NOTA 27. PASIVOS CONTINGENTES

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

NOTA 28. ANÁLISIS DE FLUJO DE EFECTIVO

PRINCIPIOS CONTABLES

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

	2022	2021
Amortizaciones y depreciaciones	10.612	12.223
Importe de compra adicional	0	8.186
Otros	0	-317
Total	10.612	7.869

NOTA 29. TRANSACCIONES CON ENTIDADES VINCULADAS

En octubre, la sociedad adquirió una obra de arte colocada en sus instalaciones del Boho Club a una empresa vinculada al consejero Andreas Bonnier. El precio de compra total ascendió a un importe equivalente a 2.286 miles SEK.

NOTA 30. HECHOS RELEVANTES TRAS LA FECHA DE CIERRE DE BALANCE

No se han producido hechos relevantes tras la fecha de cierre de balance.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE LA SOCIEDAD INDIVIDUAL

Importes en miles de coronas suecas (miles SEK)	Nota	2022	2021
Volumen neto de negocios	2	9.014	1.524
Total ingresos de explotación		9.014	1.524
Costes de explotación			
Otros costes externos	3	-10.498	-4.110
Costes de personal	4	-973	-801
Amortizaciones	7	0	-49
Total costes de explotación		-11.471	-4.960
Resultado de explotación		-2.456	-3.436
Asientos financieros			
Ingresos por intereses y asientos de resultado similares	5	10.030	23.491
Costes de intereses y asientos de resultado similares	5	-18.001	-27.661
Depreciaciones	5	0	-2.691
Resultado de asientos financieros		-7.971	-6.861
Resultado antes de impuestos		-10.427	-10.297
Impuestos sobre el resultado del ejercicio	6	0	0
RESULTADO DEL EJERCICIO		-10.427	-10.297

BALANCE FINANCIERO DE LA SOCIEDAD INDIVIDUAL

Importes en miles de coronas suecas (miles SEK)	Nota	31/12/2022	31/12/2021
ACTIVO			
Activo fijo			
Activo tangible			
Enseres, herramientas e instalaciones	7	2.286	0
Inversiones financieras a largo plazo			
Participaciones en filiales	8	291.475	299.245
Cobrables a largo plazo en empresas del Grupo	9	0	160.118
Total activo fijo		293.761	459.363
Activo circulante			
Cobrables a corto plazo			
Otros cobrables a corto plazo	10	264	121
Costes pagados por adelantado e ingresos acumulados	11	108	112
Inversiones financieras		2	37
Fondos líquidos		193	16.712
Total activo circulante		567	16.982
TOTAL ACTIVO		294.329	476.345

BALANCE FINANCIERO DE LA SOCIEDAD INDIVIDUAL

Importes en miles de coronas suecas (miles SEK)	Nota	31/12/2022	31/12/2021
CAPITAL PROPIO Y PASIVO			
CAPITAL PROPIO	12, 13		
Capital propio inmovilizado			
Capital social		1.612	1.538
Total capital propio inmovilizado		1.612	1.538
Capital propio no restringido			
Otro capital aportado		338.423	327.691
Resultado no asignado		-52.061	-41.764
Resultado del ejercicio		-10.427	-10.297
Total capital propio no restringido		275.934	275.630
TOTAL CAPITAL PROPIO		277.546	277.168
PASIVO			
Deudas a largo plazo			
Deudas sujetas a intereses	14, 18	7.129	197.794
Total deudas a largo plazo		7.129	197.794
Deudas a corto plazo			
Deudas con proveedores		486	209
Deudas a corto plazo con empresas del Grupo	15	6.485	0
Otras deudas a corto plazo	16	1.532	211
Costes acumulados e ingresos pagados por adelantado	17	1.151	963
Total deudas a corto plazo		9.654	1.383
TOTAL PASIVO Y CAPITAL PROPIO		294.329	476.345

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LA SOCIEDAD INDIVIDUAL

Importes en miles de coronas suecas (miles SEK)	Capital social	Otro capital aportado	Beneficios no asignados, incl. resultado del ejercicio	Total capital propio
Balance al inicio (a 01/01/2021)	1.463	316.646	-41.764	276.345
Resultado global				
Resultado del ejercicio			-10.297	-10.297
Total resultado global			-10.297	-10.297
Transacciones con accionistas				
Nueva emisión	75	11.045		11.120
Balance al cierre (a 31/12/2021)	1.538	327.691	-52.061	277.168
Balance al inicio (a 01/01/2022)	1.538	327.691	-52.061	277.168
Resultado global				
Resultado del ejercicio			-10.427	-10.427
Total resultado global			-10.427	-10.427
Transacciones con accionistas				
Nueva emisión	74	10.731	0	10.805
Balance al cierre (a 31/12/2022)	1.612	338.422	-62.488	277.546

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DE LA SOCIEDAD INDIVIDUAL

Importes en miles de coronas suecas (miles SEK)	2022	2021
Flujo de efectivo de operaciones ordinarias		
Resultado de explotación	-2.445	-3.436
Ajustes de asientos no incluidos en el flujo de efectivo		
Reintegro de amortizaciones	0	49
Intereses percibidos	10.030	144
Intereses pagados	-18.012	-5.291
Flujo de efectivo de operaciones ordinarias antes de la modificación del capital de explotación	-10.427	-8.534
Modificación del capital de explotación		
Aumento/disminución, otros cobrables a corto plazo	-104	4.127
Aumento/disminución, deudas con proveedores	277	-100
Aumento/disminución, otras deudas a corto plazo	1.509	21
Flujo de efectivo de operaciones ordinarias	-8.745	-4.486
Flujo de efectivo de actividades de inversión		
Inversiones en activos fijos	-2.286	0
Inversiones en filiales	-31.312	0
Reembolso de aportaciones de accionistas	39.082	0
Aumento/disminución de cobrables a largo plazo en filiales	166.333	8.318
Flujo de efectivo de actividades de inversión	171.817	8.318
Flujo de efectivo de actividades de financiación		
Nueva emisión	10.805	11.121
Empréstito	792	0
Reembolso	-191.457	0
Flujo de efectivo de actividades de financiación	-179.860	11.121
Flujo de efectivo del período	-16.789	14.953
Fondos líquidos al inicio del período	16.982	1.759
Fondos líquidos al final del período	193	16.712

PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD Y NOTAS DE LA SOCIEDAD INDIVIDUAL

NOTA 1. PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD DE LA SOCIEDAD INDIVIDUAL

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

Diferencias entre los principios contables del Grupo y la sociedad individual

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

Formatos de presentación

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

Ayudas estatales

La sociedad individual no ha recibido ninguna ayuda estatal en 2022.

Participaciones en filiales

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

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

Instrumentos financieros

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

Arrendamiento

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

NOTA 2. VOLUMEN NETO DE NEGOCIO

PRINCIPIOS CONTABLES

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

NOTA 3. OTROS COSTES EXTERNOS

	2022	2021
PwC - Öhrlings Pricewaterhousecoopers AB		
Misión de auditoría	440	308
Tareas de auditoría más allá de la misión	0	75
Total	440	383

NOTA 4. SALARIOS, OTRAS REMUNERACIONES Y COTIZACIONES SOCIALES

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

	2022	2021
Promedio de empleados		
Hombres	0	0
Mujeres	0	0
Total	0	0
Salarios y otras retribuciones		
Presidente del consejo de administración	290	290
Consejeros	450	450
Total honorarios del consejo de administración	740	740
Cotizaciones sociales		
Costes de pensiones del director general	0	0
Otras contribuciones sociales por ley y contractuales	233	237
Total cotizaciones sociales	233	237
Total salarios, remuneraciones, cotizaciones sociales y costes de pensiones	973	977

NOTA 5. RESULTADO DE ASIENTOS FINANCIEROS

	2022	2021
Ingresos		
Ingresos por intereses de cobrables en empresas del Grupo	9.461	23.346
Otros ingresos por intereses	569	145
Diferencias cambiarias	0	0
Otros ingresos financieros	0	0
Total ingresos financieros	10.030	23.491
Costes		
Costes de intereses, empréstito	14.316	24.233
Costes de intereses por deudas con empresas del Grupo	548	0
Depreciaciones de acciones en filiales	0	2.692
Diferencias cambiarias	2.587	3.427
Total costes financieros	516	0
Total costes financieros	17.966	30.352

NOTA 6. IMPUESTOS

	31/12/2022	31/12/2021
Balance de impuestos efectivos		
Resultado consignado antes de impuestos	-10.427	-10.297
Impuestos conforme al tipo impositivo actual del 20,6 (21,4) %	-2.148	2.121
Costes no deducibles	0	-1
Ingresos no imponibles	2	0
Déficit fiscal con el que no se consigna ningún crédito tributario diferido	-2.146	-2.120
Impuestos efectivos consignados	0	0

Se registra una deducción por déficit por valor de 41.218 (30.805) miles SEK. Los déficits pueden compensarse con ingresos futuros sin limitación de tiempo. No se consigna ningún crédito tributario diferido asociado a la deducción por déficit.

NOTA 7. ACTIVOS TANGIBLES

PRINCIPIOS CONTABLES

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

	31/12/2022	31/12/2021
Valor consignado al inicio	0	49
Compras	2.286	0
Amortizaciones	0	-49
Valor consignado al cierre	2.286	0

NOTA 8. PARTICIPACIONES EN FILIALES

PRINCIPIOS CONTABLES

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

Nombre N.º ident. fiscal	Sede	Participación en capital	Participación en número de votos	Valor registrado 31/12/2022	Valor registrado 31/12/2021
Flexshare España, S.L. B19567130	Málaga	100 %	100 %	58.016	94.998
Quartiers Properties Holding SL B93528750	Málaga	100 %	100 %	128.724	116.972
Wecap Spain SL B93536621	Málaga	100 %	100 %	2.691	2.691
The Boho Club SL B93621845	Málaga	100 %	100 %	102.044	84.583

MODIFICACIÓN DEL EJERCICIO	31/12/2022	31/12/2021
Valor de adquisición acumulado al inicio	299.245	281.600
Aportaciones de accionistas	31.312	0
Aportaciones de accionistas reembolsadas	-39.082	20.336
Valor de adquisición acumulado al cierre	291.475	301.936
Depreciaciones	0	-2.691
Valor consignado al cierre	291.475	299.245

NOTA 9. COBRABLES A LARGO PLAZO EN EMPRESAS DEL GRUPO

PRINCIPIOS CONTABLES

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

Los cobrables en empresas del Grupo son a largo plazo y está previsto extenderlos para la gestión del flujo de liquidez de las filiales. Los intereses de los cobrables se capitalizan continuamente. En junio de 2022 se llevó a cabo una refinanciación por la que se amortizó el préstamo de la sociedad individual y se sustituyó por un empréstito en la filial CFS Marbella Hotel SL. En consecuencia, se han amortizado los cobrables a largo plazo de la sociedad individual en empresas del Grupo.

	31/12/2022	31/12/2021
Valor consignado al inicio	160.118	171.226
Cobrables añadidos	0	28.990
Reembolso	-166.333	-19.762
Reestructuración a aportaciones de accionistas	0	-20.336
Reembolso de aportaciones de accionistas	0	28.990
Recalificación	6.215	-20.336
Valor consignado al cierre	0	160.118

NOTA 10. OTROS COBRABLES A CORTO PLAZO

PRINCIPIOS CONTABLES

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

	31/12/2022	31/12/2021
Cobrables asociados a IVA	208	71
Otros cobrables	56	50
Valor consignado al cierre	264	121

NOTA 11. COSTES PAGADOS POR ADELANTADO E INGRESOS ACUMULADOS

	31/12/2022	31/12/2021
Otros	108	112
Total	108	112

NOTA 12. CAPITAL PROPIO

PRINCIPIOS CONTABLES

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

NÚMERO DE ACCIONES Y OPCIONES DE COMPRA

El capital social de la matriz, Quartiers Properties AB (soc. cotizada), asciende a 1.612 (1.538) miles SEK y se distribuye en 64.466.873 acciones. De las acciones, 57.697.005 son ordinarias y 6.769.868 preferentes. Las acciones ordinarias y preferentes de la sociedad se negocian en la Nasdaq First North. El valor cuota de los títulos es de 0,025 SEK por acción. Cada acción ordinaria conlleva diez votos y cada acción preferente un voto. Todas las acciones registradas a fecha de cierre de balance se han saldado íntegramente.

Las acciones preferentes van asociadas a un derecho prioritario respecto a las ordinarias sobre un dividendo anual equivalente a un total de 96 öre con

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

Al inicio del ejercicio se habían emitido 3.291.624 opciones de compra de la serie 4 (2020/2022). Las opciones de compra de la serie 4 otorgaban derecho a la suscripción de acciones ordinarias en marzo de 2022. El 88 % de las opciones de compra se emplearon en nuevas suscripciones de títulos, lo que supuso la emisión de 2.887.302 acciones ordinarias, con unos ingresos totales de emisión de 10.712 miles SEK.

NOTA 13. ASIGNACIÓN DE BENEFICIOS

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

Primas de emisión de acciones	338.422.618
Resultado no asignado	-52.061.416
Resultado del ejercicio 2022	-10.427.438
Total fondos disponibles	275.933.764

El consejo de administración propone que la junta no apruebe ningún dividendo, sino que retenga para el nuevo ejercicio los beneficios disponibles en la sociedad individual, que ascienden a 275.933.764 SEK.

NOTA 14. DEUDAS SUJETAS A INTERESES

	31/12/2022	31/12/2021
D. E. Shaw & Co, y con Alantra Debt Solutions, S.L.	0	191.457
Préstamos a corto plazo de actores distintos a entidades crediticias	7.129	6.337
Total	7.129	197.794

Análisis sobre vencimiento del endeudamiento

31/12/2022	<1 año	1-2 años	2-5 años	>5 años
Préstamos de inversión	0	7.129	0	0
Total	0	7.129	0	0

NOTA 15. DEUDAS A CORTO PLAZO EN EMPRESAS DEL GRUPO

	31/12/2022	31/12/2021
Valor consignado al inicio	0	0
Recalificación	6.215	0
Deudas añadidas	270	0
Valor consignado al cierre	6.485	0

	31/12/2022	31/12/2021
Wecap Spain	-4.828	8.110
CFS Marbella Hotel SL	12.670	16.359
Flexshare España SL	-2.625	19.520
Quartiers Properties Holding SL	-1.505	48.000
Boho Club SL	2.683	65.003
CFS Residential SL	0	-3.126
Consignado como cobrable a largo plazo		-160.118
Total	6.485	0

NOTA 16. OTRAS DEUDAS A CORTO PLAZO

	31/12/2022	31/12/2021
Otros	1.532	211
Total	1.532	211

NOTA 17. COSTES ACUMULADOS E INGRESOS PAGADOS POR ADELANTADO

	31/12/2022	31/12/2021
Honorarios de consejeros, salarios y pagas vacacionales acumulados	0	295
Cotizaciones sociales acumuladas	0	93
Honorarios de consultoría acumulados	0	275
Otros costes acumulados	1.151	300
Total	1.151	963

NOTA 18. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

PRINCIPIOS CONTABLES

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

miles SEK	Activos y pasivos financieros contabilizados a su valor razonable a través de la cuenta de pérdidas y ganancias		Activos y pasivos financieros valorados al coste amortizado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Activos en el balance financiero				
Cobrables a largo plazo en empresas del Grupo			0	160.118
Otros cobrables a largo plazo				
Otros cobrables			264	121
Inversiones financieras	2	37		
Fondos líquidos			193	16.712
Total	2	37	457	176.951
Pasivos en el balance financiero				
Deudas con proveedores			486	209
Deudas a corto plazo con empresas del Grupo			6.485	0
Deudas sujetas a intereses			7.129	197.494
Otras deudas a corto plazo			1.532	211
Total	0	0	15.632	197.914

NOTA 19. GARANTÍAS FINANCIERAS COMPROMETIDAS

PRINCIPIOS CONTABLES

La sociedad individual ha pignorado acciones de las filiales como garantía de préstamos. En junio de 2022 se llevó a cabo una refinanciación que liberó la pignoración.

	31/12/2022	31/12/2021
Acciones de filiales pignoradas	0	296.554

NOTA 20. HECHOS RELEVANTES TRAS LA FECHA DE CIERRE DE BALANCE

No se han producido hechos relevantes tras la fecha de cierre de balance.

CERTIFICACIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y EL DIRECTOR GENERAL

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

Estocolmo, a 17 de mayo de 2023

Jörgen Cederholm
Presidente

Marcus Johansson Prakt
Director general

Jimmie Hall
Consejero

Andreas Bonnier
Consejero

Sten Andersen
Consejero

Hemos presentado nuestro informe de auditoría en la fecha indicada por nuestra firma electrónica.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Henrik Boman
Auditor jurado



Informe de auditoría

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

Informe relativo a los informes anual y consolidado

Dictamen

Hemos examinado los informes anual y consolidado de Quartiers Properties AB (soc. cotizada) correspondientes al ejercicio 2022. Los informes anual y consolidado de la sociedad se incluyen en las páginas 13-58 del presente documento.

El informe anual ha sido elaborado, a nuestro juicio, conforme a la Ley de Rendición de Cuentas de Suecia, y proporciona en todos los aspectos fundamentales una imagen precisa de la situación financiera de la sociedad individual a 31 de diciembre de 2022, así como de su resultado financiero y flujo de efectivo en el ejercicio de acuerdo con la mencionada normativa. El informe consolidado ha sido elaborado conforme a la Ley de Rendición de Cuentas de Suecia, y proporciona en todos los aspectos fundamentales una imagen precisa de la situación financiera del grupo empresarial a 31 de diciembre de 2022, así como de su resultado financiero y flujo de efectivo en el ejercicio de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), en su adopción por parte de la Unión Europea, y de la Ley de Rendición de Cuentas de Suecia. El informe de gestión se ajusta a las demás secciones de los informes anual y consolidado.

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

Fundamento para el dictamen

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

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

Información suplementaria a los informes anual y consolidado

Este documento contiene también información suplementaria a los informes anual y consolidado, que puede hallarse en las páginas 1-12 y 62-64. La responsabilidad sobre dicha información suplementaria recae sobre el consejo de administración y el director general.

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

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

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

Responsabilidad del consejo de administración y del director general

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



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

Responsabilidad del auditor

Nuestro objetivo consiste en lograr un grado razonable de certidumbre sobre si los informes anual y consolidado en su conjunto están exentos de deficiencias fundamentales, independientemente de que estas sean achacables a irregularidades o a errores, así como presentar un informe de auditoría con nuestro dictamen. Una certidumbre razonable comporta un alto grado de certeza, pero no garantiza que en una auditoría elaborada de conformidad con las NIA y el Código de Buenas Prácticas de Auditoría de Suecia siempre se detecten las posibles deficiencias fundamentales. Las deficiencias pueden deberse a irregularidades o a errores y se consideran fundamentales si puede preverse razonablemente que, ya sea de forma individual o colectiva, incidan sobre las decisiones de tipo financiero adoptadas por los usuarios en función de los informes anual y consolidado.

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

Informe relativo a otros requisitos legislativos y estatutarios

Dictamen

Aparte de auditar los informes anual y consolidado, hemos examinado la gestión de Quartiers Properties AB (soc. cotizada) durante el ejercicio 2022 por parte del consejo de administración y del director general, así como la propuesta de disposición de los beneficios o pérdidas de la compañía.

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

Fundamento para el dictamen

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

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

Responsabilidad del consejo de administración y del director general

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

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



Responsabilidad del auditor

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

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

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

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

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

Estocolmo, en la fecha que figura en nuestra firma electrónica

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Henrik Boman
Auditor jurado

TÍTULOS Y ACCIONISTAS

Quartiers Properties cuenta con dos tipos de acciones en circulación: ordinarias y preferentes. Las acciones ordinarias y preferentes de Quartiers Properties se negocian desde el 21 de junio de 2017 en la Nasdaq First North de Estocolmo. El valor de mercado de las acciones ordinarias de la sociedad se situó el 31 de diciembre de 2022 en 317,33 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. Durante un período comprendido entre el segundo trimestre de 2020 y junio de 2022, la sociedad no pudo distribuir dividendos debido a las condiciones del contrato de préstamo. Los dividendos no abonados se van acumulando, incluyéndose en el monto prioritario de las acciones preferentes respecto a las ordinarias.

OPCIONES DE COMPRA

A 31 de diciembre de 2022 no quedaba ninguna opción de compra de la sociedad en circulación.

AUTORIZACIONES

La junta general de accionistas de 2022 decidió facultar al consejo de administración para que apruebe la emisión de acciones (ordinarias y/o preferentes), en una o varias ocasiones y aplicando o no el derecho preferencial de los accionistas, hasta la celebración de la junta siguiente y dentro de los límites estipulados por los estatutos. A la hora de emitir acciones preferentes, el consejo de administración ha de velar por que la sociedad pueda cumplir con sus obligaciones en lo que concierne a los dividendos de títulos preferentes, de conformidad con la resolución sobre reparto de beneficios.

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

ADMINISTRADOR DE MERCADO Y ASESOR CERTIFICADO

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

LISTA DE LOS 10 ACCIONISTAS PRINCIPALES A 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 %
	Otros	12.441.203	4.958.736	27,02 %	22,16 %
	Total	57.697.005	6.769.868	100,00 %	100,00 %

Fuente: Euroclear

JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS 2023

Se convoca por la presente a los accionistas de Quartiers Properties AB (soc. cotizada), con n.º ident. fiscal 556975-7684, (la «Sociedad»), a la junta general de accionistas que se celebrará el jueves, 15 de junio de 2023 a las 10.00 horas en los locales de Qap Legal Advisors en Norrlandsgatan 7, Estocolmo.

Requisitos de participación e inscripción

Los accionistas que deseen participar en la junta general deberán:

- (i) Por una parte, figurar como inscritos en el libro de accionistas que mantiene Euroclear Sweden AB a más tardar el miércoles, 7 de junio de 2023.
- (ii) Y, por la otra, comunicar su participación a la Sociedad a más tardar el viernes, 9 de junio de 2023.

La inscripción debe realizarse por escrito y dirigirse a Quartiers Properties AB (publ), att. «Årsstämman» (junta general), Strandvägen 7A, 114 56 Estocolmo (Suecia).

Las inscripciones también pueden hacerse por correo electrónico a info@qaplegal.com. En la inscripción deberá indicarse el nombre completo, n.º personal de identidad o n.º de identificación fiscal, número de acciones, dirección, número de teléfono y, si procede, información acerca del sustituto, representante legal o asesor jurídico (máximo dos).

La inscripción irá acompañada, en su caso, de poderes, certificados de registro y otros documentos de autorización.

Apoderados e información relacionada

Si un accionista va a ser representado por un apoderado, este deberá llevar a la junta general un poder escrito, fechado y firmado por el accionista. El poder no podrá tener una antigüedad superior a un (1) año a partir de la fecha de expedición. Si el poder lo expide una persona jurídica, el apoderado deberá llevar también el certificado de registro vigente o el documento de autorización equivalente de la persona jurídica. El formulario de poder estará disponible en la página web de la Sociedad a más tardar tres (3) semanas antes de la junta general de accionistas y se enviará a los accionistas que lo soliciten y faciliten su dirección postal.

CALENDARIO FINANCIERO

Junta general de accionistas 2023
15 de junio de 2023

Informe trimestral, abr.-jun. 2023
14 de julio de 2023


Informe trimestral, jul.-sep. 2023
9 de noviembre de 2023

Informe de cierre del ejercicio
22 de febrero de 2024

CONTACTO

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

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



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