

QUARTIERS TIERS

P R O P E R T I E S

**INFORME INTERMEDIO ENERO-JUNIO
2023**

Quartiers Properties AB (soc. cotizada)
556975-7684

Strandvägen 7A, 114 56 Estocolmo (Suecia)
info@quartiersproperties.se
www.quartiersproperties.se

UN INCREMENTO DEL VOLUMEN DE NEGOCIOS DEL 33 % Y UN FLUJO DE EFECTIVO OPERATIVO RÉCORD EN EL PRIMER SEMESTRE PERMITEN TANTO CONTINUAR LA EXPANSIÓN COMO VOLVER A DISTRIBUIR DIVIDENDOS SOBRE LAS ACCIONES PREFERENTES.

ABRIL-JUNIO 2023

El volumen neto de negocios ascendió a 59.941 (54.043) miles SEK, lo que supone un aumento del 10,9 %.

El resultado de explotación antes de amortizaciones (EBITDA) ascendió a 2.906 (-1.096) miles SEK, lo que supone una mejora de 4.002 miles SEK. El EBITDA ajustado para tener en cuenta las revalorizaciones anteriores de los apartamentos vendidos durante el período se situó en 16.886 miles SEK.

Los ingresos procedentes de la actividad de gestión ascendieron a 28.816 (22.294) miles SEK, lo que equivale a un incremento del 29,3 %. Los ingresos vinculados a la venta de inmuebles ascendieron durante este período a 31.125 (31.749) miles SEK y se refieren a siete apartamentos de Hacienda Collection.

El flujo de efectivo de la compañía procedente de las operaciones ordinarias, incluida la venta de inmuebles en explotación, alcanzó 22.674 (21.117) miles SEK.

El resultado bruto mejoró en 4.585 miles SEK, situándose en 5.011 (426) miles SEK.

El resultado después de impuestos fue de -9.111 (-8.856) miles SEK. Los costes fiscales del período se han visto afectados por una provisión para el período enero-junio debido a un cambio de criterio. El resultado por acción del período ascendió a -0,16 (-0,15) SEK.

ENERO-JUNIO 2023

El volumen neto de negocios ascendió a 118.092 (88.970) miles SEK, lo que supone un aumento del 32,7 %.

El resultado de explotación antes de amortizaciones (EBITDA) ascendió a -5.831 (-7.223) miles SEK, lo que supone una mejora de 1.392 miles SEK. El EBITDA ajustado para tener en cuenta las revalorizaciones anteriores de los apartamentos vendidos durante el período se situó en 23.343 miles SEK.

Los ingresos procedentes de la actividad de gestión ascendieron a 42.396 (35.201) miles SEK, lo que equivale a un incremento del 20,4 %. Los ingresos vinculados a la venta de inmuebles ascendieron durante este período a 75.696 (53.769) miles SEK y se refieren a 15 apartamentos de Hacienda Collection.

El flujo de efectivo de la compañía procedente de las operaciones ordinarias, incluida la venta de inmuebles en explotación, alcanzó 51.135 (7.175) miles SEK.

El resultado bruto mejoró en 4.210 miles SEK, situándose en -1.675 (-5.885) miles SEK.

El resultado después de impuestos fue de -22.541 (-29.660) miles SEK.

El resultado por acción del 1 de enero al 30 de junio de 2023 se situó en -0,39 (-0,56) SEK.

El capital propio consignado a 30 de junio de 2023 ascendió a 228.060 (241.269) miles SEK.

A 30 de junio de 2023, el valor patrimonial alcanzó 305.069 (325.919) miles SEK, lo cual equivale a 5,29 (5,65) SEK por acción. El valor patrimonial se ha ajustado para tener en cuenta la participación de los titulares de acciones preferentes en el capital propio, que asciende a 81.238 miles SEK, y los dividendos acumulados no desembolsados, así como los intereses de demora sobre los dividendos no desembolsados, por importe de 25.137 miles SEK.

HECHOS RELEVANTES DURANTE EL SEGUNDO TRIMESTRE

En mayo, Quartiers presentó una propuesta para el desarrollo del inmueble Boho Club al Ayuntamiento de Marbella. La propuesta, elaborada en coordinación con el ayuntamiento, implica el desarrollo de la propiedad tanto en términos de infraestructura como de superficie edificable. En total, esto supone un aumento de los derechos de superficie de aproximadamente 20.000 metros cuadrados destinados a hotel, pasando de los 9.000 metros cuadrados actuales a 29.000. En caso de que los nuevos derechos entren en vigor, el Consejo de Administración estima que su valor ascendería a alrededor de 860 millones SEK, lo que corresponde a 15 SEK por acción ordinaria.

HECHOS TRAS LA FINALIZACIÓN DEL PERÍODO

El 3 de julio, el Consejo de Administración convocó una junta general extraordinaria para el 20 de julio de 2023. El Consejo de Administración ha propuesto a la junta que acuerde reanudar la distribución trimestral de dividendos sobre las acciones preferentes de la sociedad a partir del 30 de septiembre.

PRESENTACIÓN *de Quartiers*

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

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

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

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

Su actividad de gestión, que consiste en operaciones de explotación hotelera y de restauración, genera ingresos corrientes al tiempo que contribuye a la creación de valor en aquellos de sus proyectos en los que la gestión es una parte importante del reacondicionamiento inmobiliario.

Por ejemplo, el concepto Boho Club, creado por la empresa, ya está en uso en uno de sus inmuebles y contribuye a mejorar el resultado neto de explotación, lo que a su vez se ha traducido en incrementos de valor. La empresa tiene la intención de replicar este modelo en más inmuebles.

En el segundo trimestre de 2023, los ingresos procedentes de la actividad de gestión aumentaron casi un 30 %. En abril se terminaron 10 nuevos bungalows que se han incorporado a las operaciones hoteleras del Boho Club, lo cual ha contribuido al incremento de los ingresos.

En las condiciones más difíciles imaginables —el Boho Club abrió justo antes de que estallara la pandemia—, se ha consolidado en poco tiempo un destino atractivo tanto para huéspedes de todo el mundo como para muchos residentes que han convertido el restaurante en su lugar de encuentro. La mejora continua de la rentabilidad proporciona una buena base para seguir ampliando la actividad de gestión.



RESUMEN *de cifras del* GRUPO

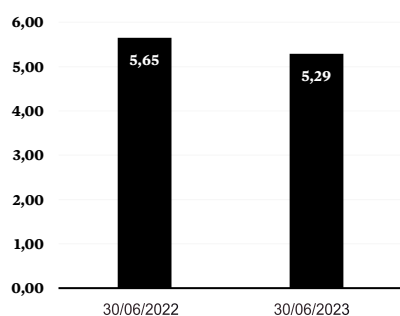
RESUMEN DE LAS CIFRAS CLAVE

El volumen neto de negocios subió un 10,9 % respecto al segundo trimestre de 2022. El valor patrimonial por acción ordinaria ascendió a 5,29 SEK por acción.

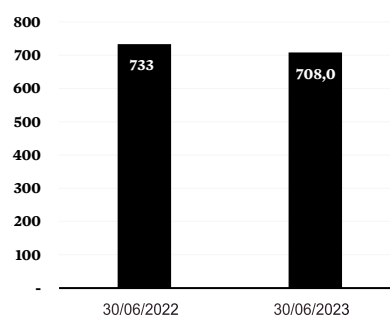
El valor del inmueble Boho Club, basado en una tasación externa, ha aumentado un 3,9 % respecto a diciembre de 2022. El valor del Boho Club no incluye posibles derechos de edificación adicionales en el marco de un nuevo plan urbanístico ni el valor de las propias operaciones. Por tanto, estos valores tampoco se incluyen en el valor patrimonial de la empresa por acción ordinaria. En mayo, Quartiers presentó una

propuesta para el desarrollo del inmueble Boho Club al Ayuntamiento de Marbella. La propuesta, elaborada en coordinación con el ayuntamiento, implica el desarrollo de la propiedad tanto en términos de infraestructura como de superficie edificable. En total, esto supone un aumento de los derechos de superficie de aproximadamente 20.000 metros cuadrados destinados a hotel, pasando de los 9.000 metros cuadrados actuales a 29.000. En caso de que los nuevos derechos entren en vigor, el Consejo de Administración estima que su valor ascendería a alrededor de 860 millones SEK, lo que corresponde a 15 SEK por acción ordinaria.

VALOR PATRIMONIAL POR ACCIÓN ORDINARIA 5,29 SEK



VALOR ACTIVOS INMOBILIARIOS 708 MILLONES SEK



Cifras clave (miles SEK)	30/06/2023 (semestre)	30/06/2022 (semestre)	31/12/2022 (año completo)	31/12/2021 (año completo)
Ingresos procedentes de ventas	118.092	88.970	203.387	156.476
Resultado de explotación EBITDA	-5.831	-7.223	-7.208	-21.166
Flujo de efectivo de operaciones y ventas inm.*	51.134	7.175	30.592	71.837
Valor activos inmobiliarios**	707.563	732.902	721.549	709.721
Deudas sujetas a intereses***	274.888	278.048	271.896	288.441
Volumen de los préstamos (LTV)	35,11 %	35,50 %	36,41 %	33,77 %
Solvencia, valor registrado	44 %	43 %	44 %	41 %
Solvencia, valor de mercado inmuebles	79 %	86 %	76 %	74 %
Cantidad de empleados (grupo de empresas)	111	99	104	75
Valor patrimonial por acción ordinaria****	5,29	5,65	5,47	5,85
Capital propio por acción	3,95	4,18	4,17	4,44
Cotización bursátil por acción ordinaria	7,66	4,40	5,50	4,13
Capitalización bursátil, acciones ordinarias	441.959	253.867	317.334	226.261

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

** Última tasación externa efectuada en abril de 2023 por Savills Aguirre Newman con arreglo a RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors).

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

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

Carta del *director general*

En un año, nuestra acción ordinaria ha subido cerca de un 75 % y nuestra acción preferente, alrededor de un 7 %. Al mismo tiempo, la evolución de las cotizaciones en el sector inmobiliario ha sido inusualmente negativa, con fuertes caídas que han llegado al 70 % en algunas empresas. En términos de rentabilidad, estamos avanzando en la dirección correcta, lo cual se refleja especialmente en el hecho de que hayamos logrado un EBITDA positivo en el trimestre y generado un flujo de efectivo operativo de unos 50 millones SEK en el primer semestre, frente a los 7 millones SEK del año anterior. Sin embargo, pueden haber tenido un mayor impacto otros factores, algunos de los cuales destaco a continuación.

CÓMO SE CREA Y FINANCIA EL VALOR

En la última década, en el mercado inmobiliario de los países nórdicos y en particular en Suecia, se ha creado un valor considerable gracias a la continua bajada de los tipos de interés, que ha reducido el rendimiento exigido a los inmuebles y, por tanto, ha aumentado su valor. Esto ha dado pie a operaciones de refinanciación y nuevas transacciones, y, en simbiosis, las empresas, las sociedades de tasación, los bancos y otros financiadores han creado una situación similar a una burbuja que ahora puede haber estallado parcialmente.

España experimentó una evolución similar antes de la crisis financiera de 2008. Después de que los precios inmobiliarios cayeran alrededor de un 50 % de la noche a la mañana, se aprendió una lección. El impacto se refleja en normas muy estrictas en materia de financiación y tasaciones. Así pues, no es posible construir un negocio en España limitándose a hipotecar tasaciones ficticiamente crecientes basadas en expectativas de tipos de interés a corto plazo, mientras que los ingresos se proyectan a largo plazo.

Es razonable que ahora también se pongan límites a esto en Suecia, pero está claro que nuestro crecimiento parece lento cuando se nos compara directamente con múltiples empresas inmobiliarias suecas. Hoy, sin embargo, estamos mejor preparados que muchos, gracias a nuestros siete años de experiencia en unas condiciones de financiación y tasación que probablemente acabarán imponiéndose también en Suecia, como sucedió en España hace quince años en circunstancias similares.

LA BUROCRACIA ESPAÑOLA, EL EFECTO KÉTCUP Y LOS NUEVOS DERECHOS DE SUPERFICIE

No obstante, España dista mucho de ser perfecta. Todos los días nos enfrentamos a una burocracia y unos procesos administrativos que harían que mucha gente se diera por vencida, hiciera las maletas y se volviera a los países nórdicos. Pero no nos rendimos y ahora hemos avanzado: junto con el ayuntamiento, hemos encontrado la forma de crear 20.000 metros cuadrados de nuevos derechos de superficie. Según nuestros cálculos, esto podría aumentar el valor de nuestros inmuebles de la Milla de Oro en 860 millones SEK y dar un impulso significativo

a la empresa, permitiendo la refinanciación de la cartera inmobiliaria con nuevas condiciones. En este caso, sin embargo, es el resultado de una creación real de valor y no de creer en unos tipos de interés ultrabajos a largo plazo.

RACIONALIZACIÓN Y UNA MARCA QUE VA VIENTO EN POPA

Hoy en día, Boho Club es una marca reconocida con un perfil distintivo que ha recibido galardones al mejor hotel boutique de España en el segmento de lujo y, recientemente, al mejor diseño de interior de hotel de Europa. Hemos desarrollado un segundo hogar para los huéspedes de nuestro hotel y nuestro objetivo es ser un poco mejores cada día. No fue fácil abrir un hotel nuevo mientras una pandemia paralizaba el mundo, pero, como una bola de nieve, cada mejora se va acumulando hasta convertirse en algo grande. Actualmente, nuestra marca y nuestros conocimientos están muy solicitados en el sector y se nos considera un actor creíble, capaz de crear valor mediante las acciones adecuadas en los inmuebles en los que operamos. Por tanto, los tipos de interés más altos pueden beneficiarnos a medida que se normalicen los requisitos de rendimiento de los inmuebles, los vendedores de hoteles ajusten sus expectativas de precios y las adquisiciones puedan realizarse a niveles que puedan constituir la base para una creación activa de valor.

Ahora no es cuestión de si, sino de cuándo llevaremos el concepto Boho al siguiente destino y ampliaremos el Boho Club Marbella con más habitaciones y restaurantes, así como el Centro Forestal Sueco con otro hotel en el segmento de lujo. Las normas de tasación españolas no permiten incluir estos valores futuros en los valores que contabilizamos. Téngalo en cuenta la próxima vez que analice la empresa y la cotización de nuestras acciones.

¡Feliz verano!



Marcus Johansson Prakt
Director general de Quartiers Properties

ACTIVIDAD DE GESTIÓN

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



BOHO CLUB

Un exclusivo y galardonado proyecto de hotel con restaurante localizado en la Milla de Oro de Marbella. El restaurante ha sido recomendado por la Guía Michelin y el establecimiento hotelero ha recibido diversos premios por su destacado diseño, además de haber sido distinguido como mejor hotel boutique de España en el segmento de lujo en 2021. Tras la finalización de otras 10 habitaciones en forma de bungalows independientes en abril de 2023, el hotel cuenta ahora con 40 habitaciones de 2 a 4 camas.

Estas operaciones rindieron durante el período una facturación de 26,2 (19,1) millones SEK, lo que supone un incremento del 37 %. El EBITDA ascendió a 6,3 (1,9) millones SEK.

Se está elaborando un nuevo plan urbanístico que previsiblemente multiplicará la superficie edificable de la propiedad, lo cual permitirá su ulterior desarrollo. En mayo, Quartiers presentó una propuesta para el desarrollo del inmueble al Ayuntamiento de Marbella. La propuesta, elaborada en coordinación con el ayuntamiento, implica el desarrollo de la propiedad tanto en términos de infraestructura como de superficie edificable. En total, esto supone un aumento de los derechos de superficie de aproximadamente 20.000 metros cuadrados destinados a hotel, pasando de los 9.000 metros cuadrados actuales a 29.000.



QUARTIERS MARBELLA APARTMENTS

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

Estas operaciones rindieron durante el período una facturación de 2,5 (3,3) millones SEK, con un EBITDA de 0,3 (0,2) millones SEK. El descenso de los ingresos se explica en parte por el menor número de pisos en alquiler como consecuencia del éxito de ventas durante el período.

CARTERA DE PROYECTOS

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

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



HACIENDA COLLECTION BY QUARTIERS

Apartamentos en venta en Hacienda Collection, una urbanización cerrada ubicada a los pies de Sierra de Las Nieves. En el segundo trimestre se vendieron siete apartamentos. A 30 de junio de 2023 quedaban 31 apartamentos con una revalorización pendiente de liquidación de 59 millones SEK.



CENTRO FORESTAL SUECO

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



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.

COMENTARIOS *acerca del período*

Este informe ha sido elaborado de conformidad con la NIC 34, Información Financiera Intermedia. En el informe anual de 2022 se pueden consultar los principios de contabilidad íntegros.

RESULTADOS ABRIL-JUNIO

El volumen neto de negocios del segundo trimestre ascendió a 59.941 (54.043) miles SEK.

La facturación vinculada a la venta de inmuebles ascendió a 31.125 (31.749) miles SEK y se refiere a siete apartamentos de Hacienda Collection. Los ingresos procedentes de la actividad de gestión ascendieron a 28.816 (22.294) miles SEK.

El resultado bruto se situó en 5.011 (426) miles SEK.

FLUJO DE EFECTIVO Y SITUACIÓN FINANCIERA

La solvencia ascendió al cierre del período al 44 % (43 %). Las deudas sujetas a intereses del Grupo alcanzaron los 265.698 (278.048) miles SEK. Las deudas sujetas a intereses se contabilizan con deducción de costes de financiación capitalizados por valor de 9.190 (10.528) miles SEK. El volumen de préstamos en relación con el valor de los activos se situó en el 35 % (36 %). A 30 de junio, los fondos líquidos del Grupo se situaron en 26.434 (28.413) miles SEK.

El flujo de efectivo de las operaciones ordinarias durante el segundo trimestre se situó en -7.923 (-1.800) miles SEK. El flujo de efectivo de las actividades de inversión alcanzó -3.954 (-503) miles SEK. El flujo de efectivo de las actividades de financiación ascendió a -12.478 (-18.168) miles SEK. No se han distribuido dividendos sobre las acciones preferentes. A 30 de junio de 2023, los dividendos acumulados no desembolsados (importe pendiente) ascendían a 25.137 miles SEK, incluido el devengo de intereses a un tipo del 12 % anual sobre el importe no abonado.

INMUEBLES

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 durante el período ascendieron a 3.954 (503) miles SEK y correspondieron principalmente a la construcción de nuevos bungalows en el Boho Club.

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

Durante este período, las inversiones en inmuebles de proyecto ascendieron a 345 (718) miles SEK.

ACCIONES

Quartiers Properties cuenta con dos tipos de acciones en circulación: ordinarias y preferentes. Las acciones ordinarias y preferentes de Quartiers Properties se negocian desde el 21 de junio de 2017 en la Nasdaq First North de Estocolmo. El valor de mercado de las acciones ordinarias de la sociedad se situó el 30 de junio de 2023 en 442 millones SEK, basado en una cotización de cierre de la acción de 7,66 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. El Consejo de Administración ha propuesto a la junta general extraordinaria que se celebrará el 20 de julio que acuerde volver a distribuir dividendos. Si la junta decide de acuerdo con la propuesta del Consejo, la distribución de dividendos trimestrales se reanudará a partir del 30 de septiembre de 2023.

OPCIONES DE COMPRA

A 30 de junio no quedaba ninguna opción de compra en circulación.

SOCIEDAD INDIVIDUAL

El volumen neto de negocios de la sociedad individual en el período del 1 de abril al 30 de junio ascendió a 536 (254) miles SEK. El resultado tras asientos financieros fue de -1.711 (1.340) miles SEK. Los pasivos netos financieros de la sociedad individual fueron de 5.570 (5.766) miles SEK a 30 de junio. El capital propio alcanzó los 274.504 (279.302) miles SEK.

HECHOS RELEVANTES DURANTE EL SEGUNDO TRIMESTRE

En mayo, Quartiers presentó una propuesta para el desarrollo del inmueble Boho Club al Ayuntamiento de Marbella. La propuesta, elaborada en coordinación con el ayuntamiento, implica el desarrollo de la propiedad tanto en términos de infraestructura como de superficie edificable. En total, esto supone un aumento de los derechos de superficie de aproximadamente 20.000 metros cuadrados destinados a hotel, pasando de los 9.000 metros cuadrados actuales a 29.000. En caso de que los nuevos derechos entren en vigor, el Consejo de Administración estima que su valor ascendería a alrededor de 860 millones SEK, lo que corresponde a 15 SEK por acción ordinaria.

HECHOS TRAS LA FINALIZACIÓN DEL PERÍODO

El 3 de julio, el Consejo de Administración convocó una junta general extraordinaria para el 20 de julio de 2023. El Consejo de Administración ha propuesto a la junta que acuerde reanudar la distribución trimestral de dividendos sobre las acciones preferentes de la sociedad a partir del 30 de septiembre.

COMENTARIOS *acerca del periodo*

TRANSACCIONES DE ACTORES VINCULADOS

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

RIESGOS Y FACTORES DE INCERTIDUMBRE

A través de sus operaciones, Quartiers Properties está expuesta a riesgos y factores de incertidumbre. Para información relativa a los riesgos y los factores de incertidumbre del Grupo, consúltese el informe anual de 2022. Dicha descripción mantiene su vigencia.

AUDITOR

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

FECHA DEL PRÓXIMO INFORME Y CALENDARIO FINANCIERO

- Informe trimestral, julio-septiembre de 2023: 9 de noviembre
- Informe de cierre del ejercicio 2023: 22 de febrero de 2024

CERTIFICACIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y EL DIRECTOR GENERAL

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

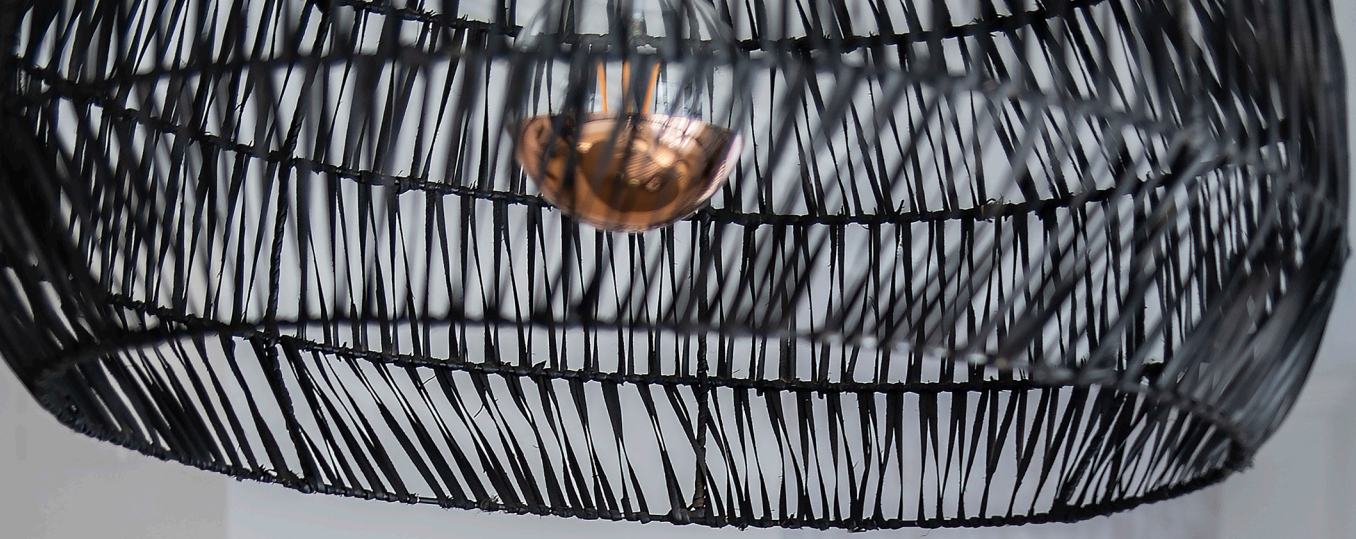
Estocolmo, 14 de julio de 2023

Jörgen Cederholm,
presidente del Consejo de Administración
Merja Rahkola, consejera
Raouf Lotfi, consejero
Andreas Bonnier, consejero
Marcus Johansson Prakt, director general

LISTA DE LOS 10 ACCIONISTAS PRINCIPALES A 30 DE JUNIO DE 2023

N.º	Accionista	Acciones ordinarias	Acciones preferentes	Capital	Votos
1	House of K Holding Limited	7.756.263	-	12,03 %	13,29 %
2	Fastighets Aktiebolag Bränneröd	7.284.000	100.000	11,45 %	12,50 %
3	Egonomics AB	6.050.000	-	9,38 %	10,36 %
4	Rocet AB	5.608.922	-	8,70 %	9,61 %
5	Bosmac Invest AB	5.224.669	-	8,10 %	8,95 %
6	LMK (empresas y fundación)	4.575.000	1.076.000	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	2.019.294	630.472	4,11 %	3,57 %
10	CS Client Omnibus ACC	1.451.705	10.000	2,27 %	2,49 %
	Otros	10.892.853	4.953.396	24,59 %	19,5 %
	Total	57.697.005	6.769.868	100,00 %	100,00 %

Fuente: Euroclear



INFORMACIÓN FINANCIERA

Resumen DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA

Importes en miles de coronas suecas	T2 2023	T2 2022	S1 2023	S1 2022	Año completo 2022
Venta de inmuebles	31.125	31.749	75.696	53.769	114.271
Ingresos procedentes de la actividad de gestión	28.816	22.294	42.396	35.201	89.116
Total volumen neto de negocio	59.941	54.043	118.092	88.970	203.387
Costes de inmuebles vendidos	-29.344	-30.803	-73.329	-53.715	-111.958
Costes operativos	-25.586	-22.814	-46.438	-41.140	-92.858
Total costes de explotación	-54.930	-53.617	-119.767	-94.855	-204.816
Resultado bruto	5.011	426	-1.675	-5.885	-1.429
Administración central	-4.902	-4.014	-9.836	-6.901	-16.448
Resultado de explotación	143	-3.588	-11.457	12.786	-17.820
- de ello, resultado de explotación antes de amortizaciones (EBITDA)	2.906	-1.096	-5.831	-7.223	-7.208
Otros ingresos y costes de explotación	34	0	54	0	35
Resultado de asientos financieros	-6.465	-8.619	-12.105	-22.816	-32.055
Resultado antes de impuestos	-6.322	-12.207	-23.562	-35.602	-49.840
Impuesto de sociedades	-2.779	3.351	1.021	5.942	7.917
RESULTADO DEL PERÍODO	-9.111	-8.856	-22.541	-29.660	-41.923
Resultado por acción ordinaria antes y después de ampliación de capital (SEK)	-0,16	-0,15	-0,39	-0,56	-0,79

ESTADO CONSOLIDADO *de* RESULTADO GLOBAL

Importes en miles de coronas suecas	T2 2023	T2 2022	S1 2023	S1 2022	Año completo 2022
Resultado del período	-9.111	-8.856	-22.541	-29.660	-41.923
Otros, resultado global					
Diferencias de conversión en relación con las operaciones en el extranjero	11.715	9.428	10.221	13.341	24.716
Resultado global del período	2.604	572	-12.320	-16.319	-17.208

Resumen DEL BALANCE FINANCIERO CONSOLIDADO

Importes en miles de coronas suecas	30/06/2023	30/06/2022	31/12/2022
ACTIVO			
Inmuebles en explotación	306.448	341.035	328.782
Activos por derecho de uso, enseres, herramientas e instalaciones	20.283	16.723	20.315
Inmuebles de proyecto	152.645	148.685	156.863
Los activos financieros se contabilizan con su valor razonable	1.690	37	2
Activo circulante	15.034	25.941	23.035
Fondos líquidos	26.434	28.413	18.905
TOTAL ACTIVO	522.534	560.834	547.902
CAPITAL PROPIO Y PASIVO			
Capital propio atribuible a los accionistas de la sociedad individual	228.060	241.269	240.380
Deuda tributaria diferida	15.095	27.333	21.343
Deudas sujetas a intereses	265.698	278.048	271.896
Deudas con proveedores	4.881	4.455	6.161
Otras deudas	8.196	9.133	6.971
Costes acumulados e ingresos pagados por adelantado	604	596	1.151
TOTAL CAPITAL PROPIO Y PASIVO	522.534	560.834	547.902

ESTADO CONSOLIDADO DE CAMBIOS EN EL CAPITAL PROPIO

Importes en miles de coronas suecas	Capital propio atribuible a los propietarios de la sociedad individual
Balance al inicio (a 01/01/2022)	246.783
Resultado del período	-41.924
Diferencias de conversión	24.716
Nueva emisión	10.805
Balance al cierre (a 31/12/2022)	240.380
Balance al inicio (a 01/01/2023)	240.380
Resultado del período	-22.541
Diferencias de conversión	10.221
Balance al cierre (a 30/06/2023)	228.060

Estado consolidado DE FLUJOS DE EFECTIVO

Importes en miles de coronas suecas	T2 2023	T2 2022	S1 2023	S1 2022	Año completo 2022
Flujo de efectivo de operaciones ordinarias					
Resultado de explotación	174	-3.544	-11.403	-12.742	-17.820
De ello, resultado de la venta de inmuebles	-1.782	-946	-2.367	-54	-2.313
Amortizaciones y depreciaciones	2.766	2.479	5.626	5.563	10.612
Ingresos por intereses y asientos de resultado similares	1	0	0	-13	-35
Intereses pagados (asociados a actividades de financiación)	-5.447	-8.928	-10.968	-15.514	-23.551
Impuesto pagado	0	0	0	0	-3.669
Flujo de efectivo de operaciones ordinarias antes de la modificación del capital de explotación	-4.288	-10.939	-19.111	-22.760	-36.720
Modificación del capital de explotación					
Inversiones en inmuebles de proyecto	345	-718	-1.684	-1.221	-13.923
Venta de inmuebles de proyecto	365	5.863	18.579	25.917	35.947
Modificación de cobrables de explotación y pasivo	-3.665	3.994	747	-17.678	-26.809
Total modificación de capital de explotación	-3.635	9.139	16.148	7.018	-4.785
Flujo de efectivo de operaciones ordinarias	-7.923	-1.800	-2.963	-15.742	-41.505
Venta de inmuebles en explotación	30.687	22.917	54.097	22.917	73.513
Flujo de efectivo de operaciones ordinarias, incluida la venta de inmuebles en explotación	22.764	21.117	51.134	7.175	30.592
Flujo de efectivo de otras actividades de inversión					
Adquisición e inversiones en inmuebles en explotación	-3.954	-503	-19.628	-1.481	-18.534
Inversiones en instalaciones y enseres	0	0	-1.039	0	-3.267
Flujo de efectivo de actividades de inversión	-3.954	-503	-20.667	-1.481	-21.801
Flujo de efectivo de actividades de financiación					
Nueva emisión	0	10.805	0	10.805	10.805
Préstamos suscritos	0	189.674	0	189.674	189.674
Reembolso de préstamos	-12.478	-208.119	-23.968	-217.122	-230.668
Otros costes de financiación capitalizados	0	-10.528	0	-10.528	-10.528
Flujo de efectivo de actividades de financiación	-12.478	-18.168	-23.968	-27.171	-40.717
Flujo de efectivo del período	6.332	2.446	6.499	-21.477	-31.926
Fondos líquidos al inicio del período	19.310	25.022	18.905	48.736	48.736
Diferencias cambiarias en fondos líquidos	792	945	1.030	1.154	2.095
Fondos líquidos al final del período	26.434	28.413	26.434	28.413	18.905

Resumen CONTABLE DE LA SOCIEDAD INDIVIDUAL

Cuenta de pérdidas y ganancias (importes en miles de coronas suecas)	T2 2023	T2 2022	S1 2023	S1 2022	Año completo 2022
Ingresos de explotación	536	254	968	2.626	9.014
Costes de explotación	-1.599	-1.043	-2.899	-4.171	-11.471
Resultado de explotación	-1.063	-789	-1.931	-1.545	-2.456
Resultado de asientos financieros	648	2.130	-1.110	-7.125	-7.971
Resultado antes de impuestos	-1.711	1.340	-3.041	-8.670	-10.427
Resultado del período	-1.711	1.340	-3.041	-8.670	-10.427

Comentarios sobre la cuenta de pérdidas y ganancias

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

Balance financiero (Importes en miles de coronas suecas)	30/06/2023	30/06/2022	31/12/2022
ACTIVO			
Activo tangible	2.286	0	2.286
Participaciones en empresas del Grupo	287.603	289.772	291.475
Otras cuentas por cobrar e inversiones a largo plazo	1.700	37	266
Activo circulante	4.790	1.786	108
Fondos líquidos	1.955	967	193
Total activo	298.334	292.562	294.329
CAPITAL PROPIO Y PASIVO			
Capital propio	274.504	279.302	277.546
Deudas con empresas del Grupo	13.714	0	6.485
Otras deudas a largo plazo	7.525	6.733	7.129
Otras deudas a corto plazo	2.591	6.527	3.169
Total capital propio y pasivo	298.334	292.562	294.329

NOTAS ACLARATORIAS


RENDICIÓN POR SEGMENTOS

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
	T2 2023				T2 2022			
Ingresos	28.816	31.125	0	59.941	22.294	31.749	0	54.043
Costes de explotación	-22.820	-29.344	-4.868	-57.032	-20.163	-30.803	-4.173	-55.409
EBITDA	5.996	1.781	-4.868	2.909	2.131	946	-4.173	-1.096
Amortizaciones y depreciaciones	-2.766	0	0	-2.766	-2.492	0	0	-2.492
Resultado de explotación	3.230	1.781	-4.868	143	-361	946	-4.173	-3.588

DEUDAS SUJETAS A INTERESES

	30/06/2023	30/06/2022	31/12/2022
<i>A largo plazo</i>			
Préstamos inmobiliarios	41.903	71.734	56.882
Deudas por arrendamiento	184	443	192
Préstamos de inversión	218.402	198.505	207.756
Costes de financiación capitalizados	-4.978	-8.447	-5.533
Total deudas a largo plazo sujetas a intereses	255.511	262.235	259.297
<i>A corto plazo</i>			
Préstamos inmobiliarios	6.570	9.915	7.539
Deudas por arrendamiento	304	1.246	865
Préstamos de inversión	7.525	6.733	8.407
Costes de financiación capitalizados	-4.212	-2.081	-4.212
Total deudas a corto plazo sujetas a intereses	10.187	15.813	12.599
Total deudas sujetas a intereses	265.698	278.048	271.896



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