

# QUARTIERS TIERS

P R O P E R T I E S

**INFORME INTERMEDIO ENERO-SEPTIEMBRE  
2023**

---

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

556975-7684

Strandvägen 7A, 114 56 Estocolmo (Suecia)

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

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

## CONCENTRACIÓN DEL NEGOCIO E INICIO DE UNA NUEVA ERA DE CRECIMIENTO

### JULIO-SEPTIEMBRE 2023

Los ingresos procedentes de la actividad de gestión ascendieron a 41.164 (38.166) miles SEK, de los que 37.100 miles SEK correspondieron al Boho Club, que aumentó así sus ingresos un 27,2 % respecto al mismo período de 2022. El resto correspondió a la actividad de alquiler de Quartiers Marbella Apartments.

El volumen neto de negocios ascendió a 64.104 (78.385) miles SEK, lo que supone una disminución del 18,2 %. Este descenso puede atribuirse al menor número de apartamentos vendidos en el trimestre en comparación con el mismo período de 2022.

El resultado de explotación antes de amortizaciones (EBITDA) ascendió a 9.129 (7.556) miles SEK, lo que supone una mejora de 1.573 miles SEK. El EBITDA ajustado para tener en cuenta las revalorizaciones anteriores de los apartamentos vendidos durante el período se situó en 19.845 miles SEK.

Los ingresos vinculados a la venta de inmuebles ascendieron durante este período a 22.940 (40.219) miles SEK y se refieren a cinco apartamentos de Hacienda Collection.

El flujo de efectivo de la compañía procedente de las operaciones ordinarias, incluida la venta de inmuebles en explotación, alcanzó 9.236 (23.882) miles SEK.

El resultado bruto mejoró en 1.185 miles SEK, situándose en 9.586 (8.401) miles SEK.

El resultado después de impuestos fue de 302 (6.076) miles SEK.  
El resultado por acción del período ascendió a 0,01 (0,11) SEK.

### ENERO-SEPTIEMBRE 2023

El volumen neto de negocios ascendió a 182.195 (167.355) miles SEK, lo que supone un aumento del 8,9 %.

El resultado de explotación antes de amortizaciones (EBITDA) ascendió a 3.319 (333) miles SEK, lo que supone una mejora de 2.986 miles SEK. El EBITDA ajustado para tener en cuenta las revalorizaciones anteriores de los apartamentos vendidos durante el período se situó en 39.027 miles SEK.

Los ingresos procedentes de la actividad de gestión ascendieron a 83.559 (73.367) miles SEK, lo que equivale a un incremento del 13,9 %. Los ingresos vinculados a la venta de inmuebles ascendieron durante este período

a 98.636 (93.988) miles SEK y se refieren a 20 apartamentos de Hacienda Collection.

El flujo de efectivo de la compañía procedente de las operaciones ordinarias, incluida la venta de inmuebles en explotación, alcanzó 60.369 (31.057) miles SEK.

El resultado bruto mejoró en 5.416 miles SEK, situándose en 7.932 (2.516) miles SEK.

El resultado después de impuestos fue de -22.150 (-23.584) miles SEK.

El resultado por acción del 1 de enero al 30 de septiembre de 2023 se situó en -0,38 (-0,45) SEK.

El capital propio consignado a 30 de septiembre de 2023 ascendió a 223.135 (253.559) miles SEK.

A 30 de septiembre de 2023, el valor patrimonial alcanzó 320.839 (320.172) miles SEK, lo cual equivale a 5,56 (5,55) 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 27.426 miles SEK.

### HECHOS RELEVANTES DURANTE EL TERCER TRIMESTRE

Una junta general extraordinaria celebrada el 20 de julio acordó reanudar la distribución trimestral de dividendos sobre las acciones preferentes de la sociedad a partir del 30 de septiembre.

El 23 de agosto, el Ayuntamiento de Marbella aprobó la modificación propuesta por la empresa del plan urbanístico vigente para el inmueble Centro Forestal Sueco. Esta decisión aumenta considerablemente la probabilidad de que Quartiers obtenga 20.000 metros cuadrados de nuevos derechos de superficie en sus inmuebles de Marbella, tal como se había comunicado en informes anteriores.

### HECHOS TRAS LA FINALIZACIÓN DEL PERÍODO

El 4 de octubre, la empresa firmó un acuerdo de cooperación con Nowonomics AB y QQM Fund Management para la creación y comercialización de fondos de inversión inmobiliaria conjuntos. Como parte de la colaboración, Quartiers Properties invertirá un total de 12,6 millones SEK en Nowonomics AB (soc. cotizada) («Nowo») a través de dos emisiones en forma de colocación privada. La primera emisión, de 6,3 millones SEK, se realizó el 4 de octubre y la segunda parte se llevará a cabo en enero de 2024.

# PRESENTACIÓN *de*

## **Cinco años de éxito en el desarrollo de proyectos y concentración del negocio**

A lo largo de los dos últimos años, Quartiers Properties ha ido vendiendo con éxito los proyectos inmobiliarios que se han llevado a cabo de manera paralela al desarrollo del concepto y la marca Boho Club.

Desde que comenzó a realizar proyectos de promoción inmobiliaria en 2018, Quartiers Properties ha desarrollado y ejecutado proyectos, incluida la venta de Altural60, por un valor de venta consignado de un total de 413 millones SEK. El resultado liquidado asciende a 228 millones SEK. A 30 de septiembre de 2023, quedaban 26 apartamentos de los 101 iniciales de Hacienda Collection, con un valor de venta estimado de aproximadamente 105 millones SEK. Las ventas han continuado en el cuarto trimestre y el objetivo es concluir las en 2024.

Una vez finalizada la venta del proyecto Altural60 en Benahavís, Quartiers Properties se compone principalmente del inmueble Boho Club y el adyacente Centro Forestal Sueco, situados en la Milla de Oro marbellí, y de una actividad de gestión que ha establecido con éxito la marca Boho Club en Marbella.

El inmueble tiene un gran potencial de desarrollo impulsado tanto por la expansión de las operaciones actuales como por los 20.000 metros cuadrados adicionales de derechos de superficie que probablemente se obtendrán después de que el Ayuntamiento de Marbella aprobara la modificación propuesta por la empresa el 23 de agosto.

El valor estimado de los nuevos derechos de superficie asciende a alrededor de 860 millones SEK, lo que corresponde a 15 SEK por acción.



## **Actividad de gestión**

Durante el otoño, el apartahotel Quartiers Marbella Apartments ha cerrado de forma gradual, ya que el éxito de la venta de apartamentos había reducido el número de apartamentos en alquiler hasta un nivel en el que la operación ya no era rentable. Desde el 1 de noviembre, la actividad de alquiler se ha interrumpido definitivamente.

La compañía se centra ahora exclusivamente en una actividad de gestión orientada a los inmuebles hoteleros, cuya base y buque insignia es el Boho Club, que hoy en día cuenta con 40 habitaciones de 2 a 4 camas.

Estas operaciones rindieron durante el tercer trimestre una facturación de 37,1 (29,2) millones SEK, lo que supone un incremento del 27 %. El EBITDA ascendió a 9,7 (5,5) millones SEK.

## **Fondos de inversión inmobiliaria**

Quartiers Properties tiene como objetivo seguir creando valor para sus accionistas capitalizando los conocimientos acumulados en el seno de la organización en los últimos años.

Una forma de hacerlo consiste en encontrar estructuras de capital innovadoras y eficaces para realizar más adquisiciones de inmuebles y crear nuevas fuentes de ingresos. Un proyecto prioritario es implantar de forma progresiva durante 2024 una estructura que permita ampliar capital sin tener que hacerlo necesariamente mediante una nueva emisión en la sociedad individual.



# RESUMEN *de cifras del* GRUPO

## RESUMEN DE LAS CIFRAS CLAVE

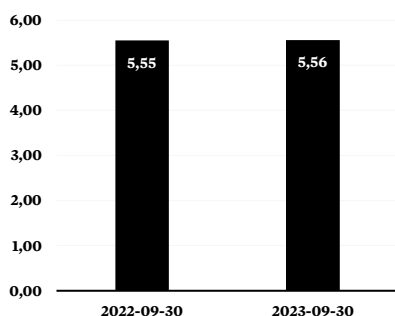
El volumen neto de negocios disminuyó un 18,2 % respecto al tercer trimestre de 2022. El valor patrimonial por acción ordinaria ascendió a 5,56 SEK por acción.

El valor patrimonial se calcula a partir del valor de mercado de los inmuebles según la tasación más reciente. Durante el tercer trimestre, se vendieron apartamentos por un valor neto de venta que, por término medio, superó en un 4,7 % el valor de mercado consignado. Después del final del trimestre, se vendió el proyecto

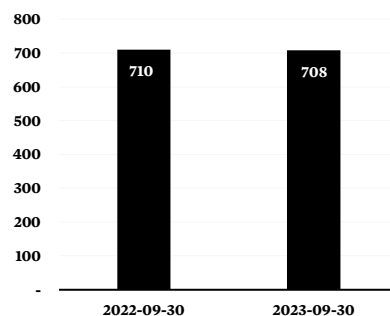
Altural60, que contribuirá positivamente al valor patrimonial en el cuarto trimestre.

Tras la citada venta, el valor patrimonial se compone principalmente del inmueble Boho Club y el adyacente Centro Forestal Sueco, en la Milla de Oro marbellí. Los futuros derechos de superficie adicionales en estas propiedades, con un valor estimado de 860 millones SEK, lo que equivale a 15 SEK por acción, no se incluyen en el cálculo del valor patrimonial. Tampoco se ha reconocido el valor generado internamente de la

## VALOR PATRIMONIAL POR ACCIÓN ORDINARIA



## VALOR ACTIVOS INMOBILIARIOS (MILLONES SEK)



Cifras clave (miles SEK)	30/09/2023 (T3 2023)	30/09/2022 (T3 2022)	31/12/2022 (año completo)	31/12/2021 (año completo)
Ingresos procedentes de ventas	64.104	78.385	203.387	156.476
Resultado de explotación EBITDA	9.129	7.556	-7.208	-21.166
Flujo de efectivo de operaciones y ventas inm.*	9.236	23.882	30.592	71.837
Valor activos inmobiliarios**	707.563	709.773	721.549	709.721
Deudas sujetas a intereses***	261.729	282.598	282.035	288.441
Volumen de los préstamos (LTV)	33,24 %	36,89 %	36,41 %	33,77 %
Solvencia, valor registrado	45 %	45 %	44 %	41 %
Solvencia, valor de mercado inmuebles	86 %	84 %	76 %	74 %
Cantidad de empleados (grupo de empresas)	132	109	104	75
Valor patrimonial por acción ordinaria****	5,56	5,55	5,47	5,85
Capital propio por acción	3,87	4,39	4,17	4,44
Cotización bursátil por acción ordinaria	9,58	4,15	5,50	4,13
Capitalización bursátil, acciones ordinarias	552.737	239.443	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*

---

## **Estimados accionistas, empleados y socios:**

Es un gran orgullo para mí reflexionar sobre nuestra trayectoria y compartir los progresos de la empresa. Con la exitosa venta del proyecto Altura160 y de un importante número de apartamentos de Hacienda del Señorío de Cifuentes, hemos iniciado una nueva fase en nuestra senda de crecimiento. El proyecto Altura160 se vende con una prima de 62,9 millones SEK respecto al valor contable, liberando 97,7 millones SEK de efectivo durante los próximos 13 meses.

Nuestro comprometido y cualificado equipo de operaciones del Boho Club ha vuelto a superarse a sí mismo y, a pesar del contexto macroeconómico adverso, hemos conseguido aumentar nuestros ingresos un 27 % con respecto a 2022, un año que ya fue fuerte para el sector hotelero. Nuestra decisión estratégica de centrarnos exclusivamente en inmuebles hoteleros ha empezado a dar sus frutos.

La finalizada actividad de nuestro apartahotel —su último día de funcionamiento fue el 31 de octubre— ha desempeñado un papel importante, pues no solo ha generado un flujo de efectivo positivo que hemos reinvertido en el inmueble, sino que también ha transformado el lugar en un destino vibrante y cotizado. Con su enfoque personalizado y su mentalidad orientada al servicio, nuestro equipo de operaciones ha logrado crear un valor duradero, que se refleja, entre otras cosas, en la venta de Altura160.

En nuestro empeño por mejorar nuestros inmuebles hoteleros, también hemos conseguido avances notables en la Milla de Oro. Nuestros esfuerzos dirigidos a conseguir derechos de superficie adicionales se han visto recompensados, lo que significa que nos acercamos a un potencial aumento de valor de aproximadamente 860 millones SEK, lo que equivale a 15 SEK por acción ordinaria.

Tras el éxito obtenido con Hacienda del Señorío de Cifuentes y Altura160, ahora esperamos repetir estas victorias en la Milla de Oro, una oportunidad que podría cambiar el escenario para nuestra empresa.

A fin de garantizar un crecimiento continuado, ahora estamos trabajando para estructurar la empresa de cara al futuro. En colaboración con Nowonomics AB, estamos desarrollando una estructura de fondos que pretende garantizar eficazmente un suministro continuo de capital para inversiones a largo plazo. Además, en España estamos explorando la posibilidad de integrar partes de nuestra cartera de inmuebles en un fondo español de inversión inmobiliaria: la forma con la mejor relación coste-eficacia para gestionar inmuebles rentables y atraer a inversores internacionales directamente a nuestros proyectos.

Ahora somos más fuertes que nunca, con una estructura más focalizada y rentable que antes. Esperamos con confianza aprovechar los instrumentos que hemos implementado para conducir a la empresa hacia un **crecimiento rentable y equilibrado**.



Marcus Johansson Prakt  
Director general de Quartiers Properties

# 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.

## RESULTADO JULIO-SEPTIEMBRE

El volumen neto de negocios del tercer trimestre ascendió a 64.104 (78.385) miles SEK.

La facturación vinculada a la venta de inmuebles ascendió a 22.940 (40.219) miles SEK y se refiere a cinco apartamentos de Hacienda Collection. Los ingresos procedentes de la actividad de gestión ascendieron a 41.164 (38.166) miles SEK.

El resultado bruto se situó en 9.586 (8.401) miles SEK.

## FLUJO DE EFECTIVO Y SITUACIÓN FINANCIERA

La solvencia ascendió al cierre del período al 45 % (45 %). Las deudas sujetas a intereses del Grupo alcanzaron los 274.888 (272.459) miles SEK. Las deudas sujetas a intereses se contabilizan con deducción de costes de financiación capitalizados por valor de 9.202 (10.139) miles SEK. El volumen de préstamos en relación con el valor de los activos se situó en el 35,10 % (36,89 %). A 30 de septiembre, los fondos líquidos del Grupo se situaron en 26.506 (34.094) miles SEK.

El flujo de efectivo de las operaciones ordinarias durante el tercer trimestre se situó en -10.240 (-9.923) miles SEK. El flujo de efectivo de las actividades de inversión alcanzó -2.153 (21.958) miles SEK. El flujo de efectivo de las actividades de financiación ascendió a -6.608 (-6.761) miles SEK. No se han distribuido dividendos sobre las acciones preferentes. A 30 de septiembre de 2023, los dividendos acumulados no desembolsados (importe pendiente) ascendían a 27.426 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 2.010 (11.847) miles SEK y correspondieron principalmente a inversiones en las instalaciones del 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 2.810 (12.041) 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 negociaron desde el 21 de junio de 2017 en la Nasdaq First North de Estocolmo. El valor de mercado de las acciones ordinarias de la sociedad se situó el 30 de septiembre de 2023 en 553 millones SEK, basado en una cotización de cierre de la acción de 9,58 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. Durante el período comprendido entre junio de 2020 y junio de 2023, no se pagaron dividendos. Una junta general extraordinaria celebrada el 20 de julio acordó reanudar la distribución de dividendos, que se han pagado con fecha de registro 30 de septiembre.

## OPCIONES DE COMPRA

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

## SOCIEDAD INDIVIDUAL

El volumen neto de negocios de la sociedad individual desde el 1 de julio hasta el 30 de septiembre ascendió a 451 (499) miles SEK. El resultado tras asientos financieros fue de 548 (-5.943) miles SEK. El efectivo neto financiero de la sociedad individual fue de 1.558 (-6.229) miles SEK a 30 de septiembre. El capital propio alcanzó los 275.052 (280.742) miles SEK.

## HECHOS RELEVANTES DURANTE EL TERCER TRIMESTRE

Una junta general extraordinaria celebrada el 20 de julio acordó reanudar la distribución trimestral de dividendos sobre las acciones preferentes de la sociedad a partir del 30 de septiembre.

El 23 de agosto, el Ayuntamiento de Marbella aprobó la modificación propuesta por la empresa del plan urbanístico vigente para el inmueble Centro Forestal Sueco. Esta decisión aumenta considerablemente la probabilidad de que Quartiers obtenga 20.000 metros cuadrados de nuevos derechos de superficie en sus inmuebles de Marbella, tal como se había comunicado en informes anteriores.

# COMENTARIOS *acerca del período*

## HECHOS TRAS LA FINALIZACIÓN DEL PERÍODO

El 4 de octubre, la empresa firmó un acuerdo de cooperación con Nowonomics AB y QQM Fund Management para la creación y comercialización de fondos de inversión inmobiliaria conjuntos. Como parte de la colaboración, Quartiers Properties invertirá un total de 12,6 millones SEK en Nowonomics AB (soc. cotizada) («Nowo») a través de dos emisiones en forma de colocación privada. La primera emisión, de 6,3 millones SEK, se realizó el 4 de octubre y la segunda parte se llevará a cabo en enero de 2024.

El 2 de noviembre, la empresa firmó un acuerdo con Taylor Wimpey de España S.A.U. para vender el proyecto Altura160 en Benahavís por un precio de compra-venta en EUR equivalente a 107,2 millones SEK. El pago se realizará en efectivo, lo que permitirá a Quartiers liberar un flujo de efectivo de 97,7 millones SEK durante los próximos 13 meses.

## TRANSACCIONES DE ACTORES VINCULADOS

Durante el período no se han efectuado transacciones de actores vinculados. El 4 de octubre, la empresa firmó un acuerdo de inversión en Nowonomics AB (soc. cotizada) y de cooperación con la misma. Andreas Bonnier, consejero de la empresa, es también fundador y accionista principal de Nowonomics a través de la empresa Egonomics AB.

## 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 in-

certidumbre 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 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, 9 de noviembre de 2023

Jörgen Cederholm, presidente del Consejo de Administración

Merja Rahkola, consejera

Raouf Lotfi, consejero

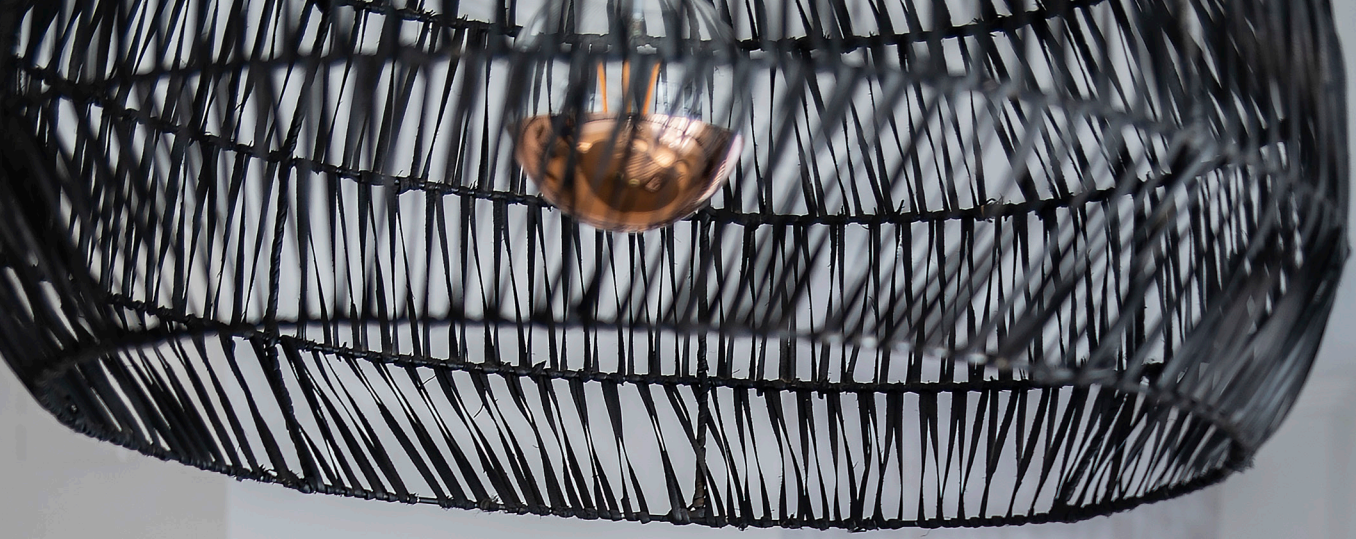
Andreas Bonnier, consejero

Marcus Johansson Prakt, director general

## LISTA DE LOS 10 ACCIONISTAS PRINCIPALES A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023

	Accionista	Acciones ordinarias	Acciones preferentes	Capital	Votos
1	House of K Holding Limited	8.498.574	-	13,18 %	14,7 %
2	Fastighets Aktiebolag Bränneröd	7.284.000	100.000	11,45 %	12,62 %
3	Egonomics AB	6.050.000	-	9,38 %	10,49 %
4	Rocet AB	5.608.922	-	8,70 %	9,72 %
5	Bosmac Invest AB	5.174.592	-	8,03 %	8,97 %
6	LMK (empresas y fundación)	4.575.000	1.066.000	8,75 %	7,93 %
7	SIX SIS AG	3.886.403	-	6,03 %	6,74 %
8	Bernt Lundberg Fastigheter Lund AB	2.580.228	-	4,00 %	4,47 %
9	Avanza Pension	1.998.448	736.239	4,24 %	3,46 %
10	CS Client Omnibus ACC	1.451.705	10.000	2,27 %	2,52 %
	<b>Otros</b>	<b>10.589.133</b>	<b>4.857.629</b>	<b>23,96 %</b>	<b>18,35 %</b>

Fuente: Euroc-



# INFORMACIÓN FINANCIERA



# Resumen DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA

Importes en miles de coronas suecas	T3 2023	T3 2022	1 en-30 sep 2023	1 en-30 sep 2022	Año completo 2022
Venta de inmuebles	22.940	40.219	98.636	93.988	114.271
Ingresos procedentes de la actividad de gestión	41.164	38.166	83.559	73.367	89.116
<b>Total volumen neto de negocio</b>	<b>64.104</b>	<b>78.385</b>	<b>182.195</b>	<b>167.355</b>	<b>203.387</b>
Costes de inmuebles vendidos	-21.916	-39.354	-95.245	-93.069	-111.958
Costes operativos	-32.602	-30.630	-79.018	-71.770	-92.858
<b>Total costes de explotación</b>	<b>-54.518</b>	<b>-69.984</b>	<b>-174.263</b>	<b>-164.839</b>	<b>-204.816</b>
<b>Resultado bruto</b>	<b>9.586</b>	<b>8.401</b>	<b>7.932</b>	<b>2.516</b>	<b>-1.429</b>
Administración central	-3.146	-3.438	-12.982	-10.339	-16.448
<b>Resultado de explotación</b>	<b>6.466</b>	<b>5.019</b>	<b>-4.970</b>	<b>-7.767</b>	<b>-17.877</b>
- de ello, resultado de explotación antes de amortizaciones (EBITDA)	9.129	7.556	3.319	333	-7.208
Otros ingresos y costes de explotación	26	56	80	56	57
Resultado de asientos financieros	-6.342	-3.496	-18.446	-26.312	-32.020
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>124</b>	<b>1.523</b>	<b>-23.416</b>	<b>-34.079</b>	<b>-49.840</b>
Impuesto de sociedades	177	4.553	1.266	10.495	7.917
<b>RESULTADO DEL PERÍODO</b>	<b>302</b>	<b>6.076</b>	<b>-22.150</b>	<b>-23.584</b>	<b>-41.923</b>
Resultado por acción ordinaria antes y después de ampliación de capital (SEK)	0,01	0,11	-0,38	-0,45	-0,79

## ESTADO CONSOLIDADO *de* RESULTADO GLOBAL

Importes en miles de coronas suecas	T3 2023	T3 2022	1 en-30 sep 2023	1 en-30 sep 2022	Año completo 2022
<b>Resultado del período</b>	<b>302</b>	<b>6.076</b>	<b>-22.150</b>	<b>-44.632</b>	<b>-41.923</b>
Otros, resultado global	0	0	0	0	
Diferencias de conversión en relación con las operaciones en el extranjero	-5.317	6.213	4.904	2.239	24.716
<b>Resultado global del período</b>	<b>-5.014</b>	<b>12.289</b>	<b>-17.245</b>	<b>-42.393</b>	<b>-17.208</b>

# Resumen DEL BALANCE FINANCIERO CONSOLIDADO

Importes en miles de coronas suecas	30/09/2023	30/09/2022	31/12/2022
<b>ACTIVO</b>			
Inmuebles en explotación	325.533	334.757	328.782
Activos por derecho de uso, enseres, herramientas e instalaciones	19.631	16.610	20.315
Inmuebles de proyecto	106.871	153.100	156.863
Los activos financieros se contabilizan con su valor razonable	1.690	37	2
Activo circulante	20.792	20.034	23.035
Fondos líquidos	26.506	34.094	18.905
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>501.023</b>	<b>558.632</b>	<b>547.902</b>
<b>CAPITAL PROPIO Y PASIVO</b>			
Capital propio atribuible a los accionistas de la sociedad individual	223.135	253.559	240.380
Deuda tributaria diferida	12.416	23.107	21.343
Deudas sujetas a intereses	252.527	272.459	271.896
Deudas con proveedores	4.958	2.286	6.161
Otras deudas	7.927	6.625	6.971
Costes acumulados e ingresos pagados por adelantado	60	596	1.151
<b>TOTAL CAPITAL PROPIO Y PASIVO</b>	<b>501.023</b>	<b>558.632</b>	<b>547.902</b>

## ESTADO CONSOLIDADO DE CAMBIOS EN EL CAPITAL PROPIO

Importes en miles de coronas suecas	Capital propio atribuible a los propietarios de la sociedad individual
<b>Balance al inicio (a 01/01/2022)</b>	<b>246.783</b>
Resultado del período	-41.924
Diferencias de conversión	24.716
Nueva emisión	10.805
<b>Balance al cierre (a 31/12/2022)</b>	<b>240.380</b>
<b>Balance al inicio (a 01/01/2023)</b>	<b>240.380</b>
Resultado del período	-22.150
Diferencias de conversión	4.904
<b>Balance al cierre (a 30/09/2023)</b>	<b>223.135</b>

# Estado consolidado DE FLUJOS DE EFECTIVO

Importes en miles de coronas suecas	T3 2023	T3 2022	1 en-30 sep 2023	1 en-30 sep 2022	Año completo 2022
<b>Flujo de efectivo de operaciones ordinarias</b>					
Resultado de explotación	6.514	5.032	-4.889	-7.710	-17.820
De ello, resultado de la venta de inmuebles	-1.024	-865	-3.391	-919	-2.313
Amortizaciones y depreciaciones	2.662	2.537	8.288	8.100	10.612
Ingresos por intereses y asientos de resultado similares	1	13	1	0	-35
Intereses pagados (asociados a actividades de financiación)	-6.712	-3.769	-17.680	-19.283	-23.551
Impuesto pagado	-5.095	0	-5.095	0	-3.669
<b>Flujo de efectivo de operaciones ordinarias antes de la modificación del capital de explotación</b>	<b>-3.654</b>	<b>2.948</b>	<b>-22.766</b>	<b>-19.812</b>	<b>-36.720</b>
<b>Modificación del capital de explotación</b>					
Inversiones en inmuebles de proyecto	-2.810	-12.041	-4.494	-13.262	-13.923
Venta de inmuebles de proyecto	-190	6.075	18.389	31.992	35.947
Modificación de cobrables de explotación y pasivo	-3.586	-6.905	-4.333	-24.853	-26.809
<b>Total modificación de capital de explotación</b>	<b>-6.586</b>	<b>-12.871</b>	<b>9.562</b>	<b>-5.853</b>	<b>-4.785</b>
<b>Flujo de efectivo de operaciones ordinarias</b>	<b>-10.240</b>	<b>-9.923</b>	<b>-13.204</b>	<b>-25.665</b>	<b>-41.505</b>
Venta de inmuebles en explotación	19.476	33.805	73.573	56.722	73.513
<b>Flujo de efectivo de operaciones ordinarias, incluida la venta de inmuebles en explotación</b>	<b>9.236</b>	<b>23.882</b>	<b>60.369</b>	<b>31.057</b>	<b>30.592</b>
<b>Flujo de efectivo de otras actividades de inversión</b>					
Adquisición e inversiones en inmuebles en explotación	-2.010	-11.847	-21.638	-13.328	-18.534
Inversiones en instalaciones y enseres	-143	0	-1.182	0	-3.267
<b>Flujo de efectivo de actividades de inversión</b>	<b>-2.153</b>	<b>21.958</b>	<b>-22.820</b>	<b>43.394</b>	<b>-21.801</b>
<b>Flujo de efectivo de actividades de financiación</b>					
Nueva emisión	0	0	0	10.805	10.805
Préstamos suscritos	0	0	0	189.674	189.674
Reembolso de préstamos	-6.608	-6.761	-30.576	-223.883	-230.668
Otros costes de financiación capitalizados	0	0	0	-10.528	-10.528
<b>Flujo de efectivo de actividades de financiación</b>	<b>-6.608</b>	<b>-6.761</b>	<b>-30.576</b>	<b>-33.932</b>	<b>-40.717</b>
Flujo de efectivo del período	475	5.274	6.973	-16.203	-31.926
<b>Fondos líquidos al inicio del período</b>	<b>26.434</b>	<b>28.413</b>	<b>18.905</b>	<b>48.736</b>	<b>48.736</b>
Diferencias cambiarias en fondos líquidos	-403	407	628	1.561	2.095
<b>Fondos líquidos al final del período</b>	<b>26.506</b>	<b>34.094</b>	<b>26.506</b>	<b>34.094</b>	<b>18.905</b>

# RESUMEN contable de la sociedad individual

Cuenta de pérdidas y ganancias (importes en miles de coronas suecas)	T3 2023	T3 2022	1 en-30 sep 2023	1 en-30 sep 2022	Año completo 2022
Ingresos de explotación	451	499	1.419	3.125	9.014
Costes de explotación	-641	-1.098	-3.541	-5.269	-11.471
Resultado de explotación	-190	-599	-2.122	-2.144	-2.456
Resultado de asientos financieros	738	-5.344	-372	-12.469	-7.971
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>548</b>	<b>-5.943</b>	<b>-2.494</b>	<b>-14.614</b>	<b>-10.427</b>
<b>Resultado del período</b>	<b>548</b>	<b>-5.943</b>	<b>-2.494</b>	<b>-14.614</b>	<b>-10.427</b>

## Comentarios sobre la cuenta de pérdidas y ganancias

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

Balance financiero (Importes en miles de coronas suecas)	30/09/2023	30/09/2022	31/12/2022
<b>ACTIVO</b>			
Activo tangible	2.286	0	2.286
Participaciones en empresas del Grupo	279.228	293.655	291.475
Otras cuentas por cobrar e inversiones a largo plazo	1.700	405	266
Activo circulante	5.095	3.402	108
Fondos líquidos	9.281	702	193
<b>Total activo</b>	<b>297.590</b>	<b>298.164</b>	<b>294.329</b>
<b>CAPITAL PROPIO Y PASIVO</b>			
Capital propio	275.052	280.742	277.546
Deudas con empresas del Grupo	13.397	9.293	6.485
Otras deudas a largo plazo	7.723	6.931	7.129
Otras deudas a corto plazo	1.418	1.198	3.169
<b>Total capital propio y pasivo</b>	<b>297.590</b>	<b>298.164</b>	<b>294.329</b>

# 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
	<b>T3 2023</b>				<b>T3 2022</b>			
Ingresos	41.164	22.940	0	64.104	38.166	40.219	0	78.385
Costes de explotación	-29.938	-21.916	-3.122	-54.976	-28.093	-39.354	-3.382	-70.829
EBITDA	11.226	1.024	-3.122	9.129	10.073	865	-3.382	7.556
Amortizaciones y depreciaciones	-2.662	0	0	-2.662	-2.537	0	0	-2.537
<b>Resultado de explotación</b>	<b>8.564</b>	<b>1.024</b>	<b>-3.122</b>	<b>6.466</b>	<b>7.536</b>	<b>865</b>	<b>-3.382</b>	<b>5.019</b>

## DEUDAS SUJETAS A INTERESES

	30/09/2023	30/09/2022	31/12/2022
<i>A largo plazo</i>			
Préstamos inmobiliarios	34.489	63.571	56.882
Deudas por arrendamiento	0	484	192
Préstamos de inversión	213.351	201.637	207.756
Costes de financiación capitalizados	-4.990	-8.447	-5.533
<b>Total deudas a largo plazo sujetas a intereses</b>	<b>242.850</b>	<b>257.245</b>	<b>259.297</b>
<i>A corto plazo</i>			
Préstamos inmobiliarios	5.716	9.081	7.539
Deudas por arrendamiento	499	894	865
Préstamos de inversión	7.723	6.931	8.407
Costes de financiación capitalizados	-4.212	-1.692	-4.212
<b>Total deudas a corto plazo sujetas a intereses</b>	<b>9.677</b>	<b>15.214</b>	<b>12.599</b>
<b>Total deudas sujetas a intereses</b>	<b>252.527</b>	<b>272.459</b>	<b>271.896</b>



# QUARTIERS TIERS

P R O P E R T I E S

## CONTACTO

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

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

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

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