



QUAR TIERS

P R O P E R T I E S

**INFORME DE CIERRE DEL EJERCICIO
ENERO-DICIEMBRE
2023**

Quartiers Properties AB (soc. cotizada)

556975-7684

Strandvägen 7A, 114 56 Estocolmo (Suecia)

info@quartiersproperties.se

www.quartiersproperties.se

EBITDA AJUSTADO POR LAS REVALORIZACIONES ANTERIORES DE LOS APARTAMENTOS VENDIDOS: 106,9 MILLONES SEK

ENERO-DICIEMBRE DE 2023

El volumen neto de negocios ascendió a 329.790 (203.387) miles SEK, lo que supone un aumento del 62 %.

El resultado de explotación antes de amortizaciones (EBITDA) ascendió a 55.225 (-7.208) miles SEK, lo que supone una mejora de 62.433 miles SEK respecto al ejercicio anterior. El EBITDA ajustado por las revalorizaciones anteriores de los apartamentos vendidos durante el período se situó en 106.853 miles SEK.

Los ingresos procedentes de la actividad de gestión ascendieron a 99.404 (89.116) miles SEK, lo que equivale a un incremento del 12 %. Los ingresos vinculados a la venta de inmuebles ascendieron durante este período a 230.386 (114.271) miles SEK y se refieren a 26 apartamentos de Hacienda Collection y al proyecto Altura160 en Benahavís.

El flujo de efectivo de la compañía procedente de las operaciones ordinarias, incluida la venta de inmuebles en explotación, alcanzó 94.328 (30.592) miles SEK.

El resultado bruto mejoró en 64.678 miles SEK, situándose en 63.249 (-1.429) miles SEK.

El resultado después de impuestos fue de 6.628 (-41.923) miles SEK.

El resultado por acción correspondiente al período del 1 de enero al 31 de diciembre de 2023 se situó en 0,11 (-0,79) SEK.

El capital propio consignado a 31 de diciembre de 2023 ascendió a 238.476 (240.380) miles SEK.

A 31 de diciembre de 2023, el valor patrimonial alcanzó 280.865 (315.342) miles SEK, lo cual equivale a 4,87 (5,47) 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 26.268 miles SEK, lo cual equivale a 3,88 SEK por acción preferente.

HECHOS RELEVANTES DURANTE EL CUARTO TRIMESTRE

El 4 de octubre, la empresa firmó un acuerdo de cooperación con Nowonomics AB (soc. cotizada) y la filial Nowo Fund Management AB 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 a través de dos emisiones en forma de colocación privada, de las cuales la primera, por importe de 6,3 millones SEK, se llevó a cabo en octubre.

El 14 de noviembre se completó la venta del proyecto Altura160 en Benahavís a Taylor Wimpey de España S.A.U. El precio de compraventa, convertido al tipo de cambio actual, ascendió a 104,7 millones SEK y el resultado consignado se situó en 62,3 millones SEK.

El director general, Marcus Johansson Prakt, que estaba al frente de la compañía desde 2018, anunció su dimisión en diciembre. Marcus permanecerá como director general hasta que se nombre un sucesor, pero como máximo hasta el 12 de junio, fecha en que expira el plazo de preaviso.

HECHOS TRAS LA FINALIZACIÓN DEL PERÍODO

En enero se efectuó la segunda parte de la inversión en Nowonomics, por importe de 6,3 millones SEK.

OCTUBRE-DICIEMBRE DE 2023

El cuarto trimestre registró un volumen neto de negocios de 147.595 (36.032) miles SEK. De este volumen neto, las ventas de inmuebles supusieron 131.750 (20.283) miles SEK, de los que la venta de Altura160 aportó 104.520 miles SEK y la de apartamentos, 27.230 miles SEK. Los ingresos procedentes de la actividad de gestión ascendieron a 15.845 (15.749) miles SEK.

El resultado de explotación antes de amortizaciones (EBITDA) ascendió a 51.907 (-7.541) miles SEK, de los que la plusvalía por la venta de Altura160 ascendió a 62.318 miles SEK.

El flujo de efectivo operativo de la empresa, incluida la venta de inmuebles, se situó en 33.959 (-465) miles SEK.

El resultado bruto se situó en 55.317 (-3.945) miles SEK.

El resultado después de impuestos fue de 28.778 (-18.339) miles SEK. El resultado por acción fue de 0,50 (-0,32) SEK.

PRESENTACIÓN *de Quartiers*

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. Además de los resultados obtenidos gracias a la concentración del negocio, el valor del inmueble Boho Club ha aumentado un 28 % en moneda local (un 38 % en SEK) respecto al 31 de diciembre de 2021. Ello se debe al éxito en el desarrollo de la actividad hotelera y de restauración, cuya facturación se ha incrementado un 90 % en el mismo periodo.

Desde que comenzó a realizar proyectos de promoción inmobiliaria en 2018, Quartiers Properties ha desarrollado y ejecutado proyectos por un valor de venta consignado de un total de 438 millones SEK, aproximadamente. El resultado liquidado asciende a alrededor de 240 millones SEK. A 31 de diciembre de 2023, quedaban solo 20 apartamentos de los 101 iniciales de Hacienda Collection, con un valor de venta estimado de en torno a 81 millones SEK.

En la actualidad, los activos de Quartiers Properties se componen 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

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 en 2023 una facturación de 93,3 (76,3) millones SEK, lo que supone un incremento del 22 %. El EBITDA ascendió a 14,5 (9,5) millones SEK.

Ya se ha empezado a trabajar en la creación de un hotel con hasta 300 nuevas habitaciones, lo cual es posible gracias a los nuevos derechos de superficie. El establecimiento de instalaciones bajo la marca Boho Club en otras ubicaciones constituye asimismo un gran potencial para capitalizar las inversiones en marca, concepto y gestión realizadas desde 2019.

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. Esto puede llevarse a cabo, por una parte, mediante la cooperación con Nowonomics y, por otra, mediante el proceso en curso de creación de una SOCIMI en España, la versión española de un REIT (Real Estate Investment Trust).



RESUMEN *de cifras del* GRUPO

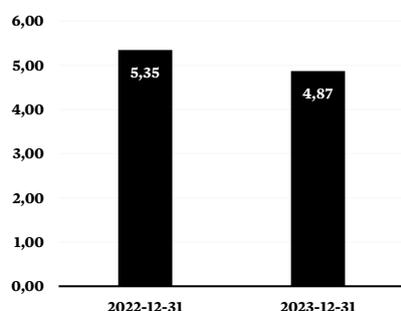
VALOR PATRIMONIAL A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

| | |
|---|-------------|
| Inmueble Boho Club y parcela adyacente | 470 |
| Apartamentos en venta | 83 |
| Fondos líquidos y capital de explotación | 108 |
| Deudas sujetas a intereses | -232 |
| Impuestos diferidos | -41 |
| Deuda con accionistas preferentes | -108 |
| Valor neto patrimonial | 281 |
| Valor patrimonial por acción ordinaria | 4,87 |

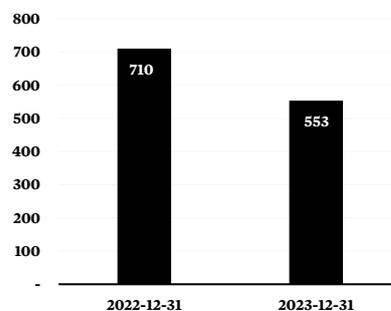
Durante el cuarto trimestre se completó la concentración del negocio con la venta del proyecto Altura160.

Ahora los activos de la empresa se componen principalmente del Boho Club, que incluye no solo el inmueble existente, sino también la posibilidad de otros 20.000 m² de derechos de superficie, así como del concepto y la marca. Dado que solo se incluye una pequeña parte de estos valores en el valor patrimonial notificado, el Consejo de Administración ha decidido no consignar este valor en los informes financieros a partir del informe del primer trimestre de 2024.

VALOR PATRIMONIAL POR ACCIÓN ORDINARIA



VALOR ACTIVOS INMOBILIARI-



| Cifras clave (miles SEK) | 31/12/2023 (T4 2023) | 31/12/2022 (T4 2022) | 31/12/2023 (año completo) | 31/12/2022 (año completo) |
|---|-------------------------|-------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Ingresos procedentes de ventas | 147.595 | 36.032 | 329.790 | 203.387 |
| Resultado de explotación EBITDA | 51.907 | -7.541 | 55.225 | -7.208 |
| Flujo de efectivo de operaciones y ventas inm.* | 33.959 | -465 | 94.328 | 30.592 |
| Valor activos inmobiliarios** | 552.836 | 721.549 | 552.836 | 721.549 |
| Deudas sujetas a intereses*** | 231.833 | 281.641 | 231.833 | 281.641 |
| Volumen de los préstamos (LTV) | 35,21 % | 36,41 % | 35,21 % | 36,41 % |
| Solvencia, valor registrado | 46 % | 44 % | 46 % | 44 % |
| Solvencia, valor de mercado inmuebles | 75 % | 76 % | 75 % | 76 % |
| Cantidad de empleados (grupo de empresas) | 132 | 104 | 132 | 104 |
| Valor patrimonial por acción ordinaria**** | 4,87 | 5,47 | 4,87 | 5,47 |
| Capital propio por acción | 4,13 | 4,17 | 4,13 | 4,17 |
| Cotización bursátil por acción ordinaria | 11,50 | 5,50 | 11,50 | 5,50 |
| Capitalización bursátil, acciones ordinarias | 663.516 | 317.334 | 663.516 | 317.334 |

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

** Última tasación externa efectuada en octubre 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

Carta del *director*

Estimados accionistas, empleados y socios:

Al concluir mi mandato como director general, ante todo me gustaría destacar los importantes éxitos financieros que hemos logrado en el cuarto trimestre. Con un volumen neto de negocios de 147.595 miles SEK, un EBITDA de 51.907 miles SEK y un resultado antes de impuestos de 42.234 miles SEK, nuestro trabajo y nuestra estrategia han demostrado claramente su éxito. Estas cifras confirman nuestra sólida posición y nuestra capacidad para ofrecer un valor excepcional a nuestros accionistas.

De cara al futuro, veo con entusiasmo los objetivos que tenemos por delante, objetivos que tengo plena confianza en que nuestro Consejo de Administración y nuestra organización llevarán a cabo con éxito. Un punto central es aprovechar nuestra gran experiencia en actividades de gestión para ampliar nuestra cartera de inmuebles. Esta estrategia no solo es crucial para expandir nuestro negocio, sino también para reforzar nuestra posición en el mercado.

Además, aspiramos a capitalizar nuestro éxito con Boho Club como marca estableciéndolo en nuevas ubicaciones estratégicas. Boho Club se ha consolidado como una marca distintiva y cotizada en el segmento de lujo, y la expansión de este concepto será un motor para nuestro crecimiento futuro.

Otro avance apasionante es nuestro trabajo para obtener nuevos derechos de superficie para el Boho Club y el Centro Forestal Sueco. Nuestra visión consiste en crear hasta 300 nuevas habitaciones en estas ubicaciones, lo que no solo ampliaría nuestra oferta, sino que también incrementaría significativamente nuestro valor y atractivo en el mercado. Esta labor refleja nuestra estrategia de gestionar y desarrollar activamente nuestros inmuebles para maximizar su potencial y contribuir a nuestro éxito a largo plazo.

Estos objetivos se insertan en un plan más amplio para seguir impulsando a Quartiers Properties, crear un crecimiento sostenible y ofrecer un valor aún mayor a nuestros accionistas y otras partes interesadas. Con las sólidas bases que hemos sentado y las directrices estratégicas que estamos siguiendo, estoy convencido de que la compañía está bien posicionada para afrontar el futuro con éxito.

Al ceder el testigo, lo hago con gran confianza en nuestro Consejo de Administración, nuestra dirección y todo nuestro personal. Espero con interés ver cómo Quartiers Properties sigue prosperando y cosechando nuevos éxitos.

Me despido con la mirada puesta en el futuro y mi profundo agradecimiento por el estupendo tiempo que hemos compartido.



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.

RESULTADOS OCTUBRE-DICIEMBRE

El volumen neto de negocios del cuarto trimestre ascendió a 147.595 (36.032) miles SEK.

La facturación vinculada a la venta de inmuebles ascendió a 131.750 (20.283) miles SEK y se refiere a 6 apartamentos de Hacienda Collection y el proyecto Altural60. Los ingresos procedentes de la actividad de gestión ascendieron a 15.845 (15.749) miles SEK.

El resultado bruto se situó en 55.317 (-3.945) miles SEK.

FLUJO DE EFECTIVO Y SITUACIÓN FINANCIERA

La solvencia ascendió al cierre del período al 46 % (44 %). Las deudas sujetas a intereses del Grupo alcanzaron los 223.580 (271.896) miles SEK. Las deudas sujetas a intereses se contabilizan con deducción de costes de financiación capitalizados por valor de 8.253 (9.745) miles SEK. El volumen de préstamos en relación con el valor de los activos se situó en el 35 % (36 %). A 31 de diciembre, los fondos líquidos del Grupo se situaron en 37.168 (18.905) miles SEK.

El flujo de efectivo de las operaciones ordinarias durante el cuarto trimestre se situó en 20.925 (-17.256) miles SEK. El flujo de efectivo de las actividades de inversión alcanzó -6.876 (-8.473) miles SEK, de los que 6.449 miles SEK correspondieron a la adquisición de acciones de Nowonomics AB. El flujo de efectivo de las actividades de financiación ascendió a -15.754 (-6.785) miles SEK y consistió principalmente en la amortización de préstamos. Se han distribuido dividendos sobre las acciones preferentes por importe de 1.625 (0) miles SEK. A 31 de diciembre de 2023, los dividendos acumulados no desembolsados (importe pendiente) ascendían a 26.268 miles SEK, incluido el devengo de intereses a un tipo del 12 % anual sobre el importe no abonado.

INMUEBLES

El inmueble hotelero Boho Club está consignado como inmueble en explotación. Las inversiones en el inmueble alcanzaron 399 (5.206) miles SEK durante el período.

Los inmuebles de proyecto incluyen proyectos de promoción inmobiliaria adyacentes al Boho Club y 20 apartamentos en venta.

Durante este período, las inversiones en inmuebles de proyecto ascendieron a 222 (661) miles SEK.

ACCIONES

Quartiers Properties cuenta con dos tipos de acciones en circulación: ordinarias y preferentes. Las acciones ordinarias y preferentes de Quartiers Properties se negocian desde el 21 de junio de 2017 en la Nasdaq First North de Estocolmo. El valor de mercado de las acciones ordinarias de la sociedad se situó el 31 de diciembre de 2023 en 664 millones SEK, basado en una cotización de cierre de la acción de 11,50 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. 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 y 31 de diciembre.

OPCIONES DE COMPRA

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

JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS Y DIVIDENDOS

Con vistas a la junta general del 13 de junio de 2024, el Consejo de Administración tiene la intención de proponer a la junta que apruebe lo siguiente:

- No repartir dividendos para las acciones ordinarias.
- Adjudicar el reparto de un dividendo de 0,96 SEK por cada acción preferente.
- El Consejo de Administración propone a la junta general que apruebe facultar al Consejo de Administración de la sociedad para que, en una o varias ocasiones y aplicando o no el derecho prioritario de los accionistas, apruebe aumentar el capital social mediante la emisión de nuevas acciones, convertibles y/u opciones de compra. El pago podrá efectuarse al contado, mediante aportación en especie, por compensación o asociado a condiciones específicas.
- El informe anual deberá estar disponible en el sitio web de la sociedad a más tardar el 15 de mayo de 2024.

SOCIEDAD INDIVIDUAL

El volumen neto de negocios de la sociedad individual desde el 1 de octubre hasta el 31 de diciembre ascendió a 1.505 (4.131) miles SEK. El resultado tras asientos financieros fue de 9.564 (-1.260) miles SEK. El efectivo neto financiero de la sociedad individual fue de -5.801 (-6.936) miles SEK a 31 de diciembre. El capital propio alcanzó los 279.741 (277.546) miles SEK.

COMENTARIOS *acerca del periodo*

HECHOS RELEVANTES DURANTE EL CUARTO TRIMESTRE

El 4 de octubre, la empresa firmó un acuerdo de cooperación con Nowonomics AB (soc. cotizada) y la filial Nowo Fund Management AB 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 a través de dos emisiones en forma de colocación privada, de las cuales la primera, por importe de 6,3 millones SEK, se llevó a cabo en octubre.

El 14 de noviembre se completó la venta del proyecto Altural60 en Benahavis a Taylor Wimpey de España S.A.U. El precio de compraventa, convertido al tipo de cambio actual, ascendió a 104,7 millones SEK y el resultado consignado se situó en 62,3 millones SEK.

El director general, Marcus Johansson Prakt, que estaba al frente de la compañía desde 2018, anunció su dimisión en diciembre. Marcus permanecerá como director general hasta que se nombre un sucesor, pero como máximo hasta el 12 de junio, fecha en que expira el plazo de preaviso.

HECHOS TRAS LA FINALIZACIÓN DEL PERÍODO
En enero se efectuó la segunda parte de la inversión en Nowonomics, por importe de 6,3 millones SEK.

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 titular del 8,53 % de las acciones de Nowonomics AB 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 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 DE LOS PRÓXIMOS INFORMES Y CALENDARIO FINANCIERO

| | |
|---------------------------------|------------|
| Informe anual | 15/05/2024 |
| Informe intermedio ene.-mar. | 16/05/2024 |
| Junta general de accionistas | 13/06/2024 |
| Informe intermedio abr.-jun. | 18/07/2024 |
| Informe intermedio jul.-sep. | 08/11/2024 |
| Informe de cierre del ejercicio | 20/02/2025 |

CERTIFICACIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y EL DIRECTOR GENERAL

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

Estocolmo, a 22 de febrero de 2024

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 31 DE DICIEMBRE DE 2023

| | Accionista | Acciones ordinarias | Acciones preferentes | Capital | Votos |
|----|------------------------------------|---------------------|----------------------|-----------------|-----------------|
| 1 | House of K Holding Limited | 8.597.273 | - | 13,34 % | 14,90 % |
| 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 | 4.000.000 | - | 6,20 % | 6,93 % |
| 6 | LMK (empresas y fundación) | 4.575.000 | 1.054.000 | 8,73 % | 7,93 % |
| 7 | SIX SIS AG | 3.909.590 | - | 6,06 % | 6,78 % |
| 8 | Bernt Lundberg Fastigheter Lund AB | 2.580.228 | - | 4,00 % | 4,47 % |
| 9 | Avanza Pension | 2.024.472 | 707.944 | 4,24 % | 3,51 % |
| 10 | CS Client Omnibus ACC | 1.451.705 | 10.000 | 2,27 % | 2,52 % |
| | Otros | 11.615.815 | 4.897.924 | 25,62 % | 20,13 % |
| | 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 | T4 2023 | T4 2022 | Año completo 2023 | Año completo 2022 |
|--|----------------|----------------|-------------------|-------------------|
| Venta de inmuebles | 131.750 | 20.283 | 230.386 | 114.271 |
| Ingresos procedentes de la actividad de gestión | 15.845 | 15.749 | 99.404 | 89.116 |
| Total volumen neto de negocio | 147.595 | 36.032 | 329.790 | 203.387 |
| Costes de inmuebles vendidos | -67.922 | -18.889 | -163.167 | -111.958 |
| Costes operativos | -24.356 | -21.088 | -103.374 | -92.858 |
| Total costes de explotación | -92.278 | -39.977 | -266.541 | -204.816 |
| Resultado bruto | 55.317 | -3.945 | 63.249 | -1.429 |
| Administración central | -6.539 | -6.109 | -19.521 | -16.448 |
| Otros ingresos y costes de explotación | 32 | 1 | 113 | 57 |
| Resultado de explotación | 48.810 | -10.053 | 43.841 | -17.877 |
| - de ello, resultado de explotación antes de amortizaciones (EBITDA) | 51.907 | -7.541 | 55.225 | -7.208 |
| Resultado de asientos financieros | -6.576 | -5.708 | -25.022 | -32.020 |
| Resultado antes de impuestos | 42.234 | -15.761 | 18.819 | -49.840 |
| Impuesto de sociedades | -13.456 | -2.578 | -12.190 | 7.917 |
| RESULTADO DEL PERÍODO | 28.778 | -18.339 | 6.628 | -41.923 |
| Resultado por acción ordinaria antes y después de ampli- | 0,50 | -0,32 | 0,11 | -0,79 |

ESTADO CONSOLIDADO *de* RESULTADO GLOBAL

| Importes en miles de coronas suecas | T4 2023 | T4 2022 | Año completo 2023 | Año completo 2022 |
|--|---------------|----------------|-------------------|-------------------|
| Resultado del período | 28.778 | -18.339 | 6.628 | -41.923 |
| Otros, resultado global | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Diferencias de conversión en relación con las operaciones en el extranjero | -13.879 | 5.162 | -3.658 | 24.716 |
| Resultado global del período | 14.899 | -13.177 | 2.970 | -17.208 |

Resumen DEL BALANCE FINANCIERO CONSOLIDADO

| Importes en miles de coronas suecas | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|---|----------------|----------------|
| ACTIVO | | |
| Inmuebles en explotación | 210.152 | 328.782 |
| Activos por derecho de uso, enseres, herramientas e instalaciones | 18.431 | 20.315 |
| Inmuebles de proyecto | 142.824 | 156.863 |
| Los activos financieros se contabilizan con su valor razonable | 8.581 | 2 |
| Activo circulante | 98.940 | 23.035 |
| Fondos líquidos | 37.168 | 18.905 |
| TOTAL ACTIVO | 516.096 | 547.902 |
| CAPITAL PROPIO Y PASIVO | | |
| Capital propio atribuible a los accionistas de la sociedad individual | 238.476 | 240.380 |
| Deuda tributaria diferida | 9.026 | 21.343 |
| Deudas sujetas a intereses | 223.580 | 271.896 |
| Deudas con proveedores | 4.869 | 6.161 |
| Otras deudas | 39.456 | 6.971 |
| Costes acumulados e ingresos pagados por adelantado | 689 | 1.151 |

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 | 6.628 |
| Dividendos, acciones preferentes | -4.874 |
| Diferencias de conversión | -3.658 |

Estado consolidado DE FLUJOS DE EFECTIVO

| Importes en miles de coronas suecas | T4 2023 | T4 2022 | Año completo 2023 | Año completo 2022 |
|--|----------------|----------------|-------------------|-------------------|
| Flujo de efectivo de operaciones ordinarias | | | | |
| Resultado de explotación | 48.842 | -10.053 | 43.954 | -17.820 |
| De ello, resultado de la venta de inmuebles | -63.827 | -1.394 | -67.218 | -2.313 |
| Amortizaciones y depreciaciones | 2.213 | 2.512 | 10.501 | 10.612 |
| Ingresos por intereses y asientos de resultado similares | 14 | -35 | 15 | -35 |
| Intereses pagados (asociados a actividades de financiación) | -7.270 | -4.268 | -24.950 | -23.551 |
| Impuesto pagado | -19.567 | -3.669 | -24.659 | -3.669 |
| Flujo de efectivo de operaciones ordinarias antes de la modificación del capital de explotación | -39.595 | -16.908 | -62.361 | -36.720 |
| Modificación del capital de explotación | | | | |
| Inversiones en inmuebles de proyecto | -222 | -661 | -4.716 | -13.923 |
| Venta de inmuebles de proyecto | 9.335 | 3.955 | 27.724 | 35.947 |
| Modificación de cobrables de explotación y pasivo | 51.407 | -3.643 | 47.074 | -26.809 |
| Total modificación de capital de explotación | 60.520 | -349 | 70.082 | -4.785 |
| Flujo de efectivo de operaciones ordinarias | 20.925 | -17.256 | 7.721 | -41.505 |
| Venta de inmuebles en explotación | 13.034 | 16.791 | 86.607 | 73.513 |
| Flujo de efectivo de operaciones ordinarias, incluida la venta de inmuebles en explotación | 33.959 | -465 | 94.328 | 30.592 |
| Flujo de efectivo de otras actividades de inversión | | | | |
| Inversiones en activos financieros | -6.449 | 0 | -6.449 | 0 |
| Adquisición e inversiones en inmuebles en explotación | -399 | -5.206 | -22.037 | -18.534 |
| Inversiones en instalaciones y enseres | -28 | -3.267 | -1.210 | -3.267 |
| Flujo de efectivo de actividades de inversión | -6.876 | -8.473 | -29.696 | -21.801 |
| Flujo de efectivo de actividades de financiación | | | | |
| Nueva emisión | 0 | 0 | 0 | 10.805 |
| Préstamos suscritos | 0 | 0 | 0 | 189.674 |
| Reembolso de préstamos | -14.129 | -6.785 | -44.705 | -230.668 |
| Otros costes de financiación capitalizados | 0 | 0 | 0 | -10.528 |
| Dividendos desembolsados, accionistas preferentes | -1.625 | 0 | -1.625 | 0 |
| Flujo de efectivo de actividades de financiación | -15.754 | -6.785 | -46.330 | -40.717 |
| Flujo de efectivo del período | 11.329 | -15.723 | 18.302 | -31.926 |
| Fondos líquidos al inicio del período | 26.506 | 34.094 | 18.905 | 48.736 |
| Diferencias cambiarias en fondos líquidos | -667 | 534 | -39 | 2.095 |

RESUMEN *contable de la sociedad individual*

| Cuenta de pérdidas y ganancias (importes en miles de coronas suecas) | T4 2023 | T4 2022 | Año completo 2023 | Año completo 2022 |
|---|----------------|----------------|--------------------------|--------------------------|
| Ingresos de explotación | 1.505 | 4.131 | 2.924 | 9.014 |
| Costes de explotación | -2.311 | -4.443 | -5.852 | -11.471 |
| Resultado de explotación | -806 | -312 | -2.928 | -2.456 |
| Resultado de asientos financieros | 10.370 | -948 | 9.998 | -7.971 |
| Resultado antes de impuestos | 9.564 | -1.260 | 7.070 | -10.427 |
| Resultado del período | 9.564 | -1.260 | 7.070 | -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) | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|---|-------------------|-------------------|
| ACTIVO | | |
| Activo tangible | 2.286 | 2.286 |
| Participaciones en empresas del Grupo | 289.153 | 291.475 |
| Otras cuentas por cobrar e inversiones a largo plazo | 8.580 | 266 |
| Activo circulante | 4.843 | 108 |
| Fondos líquidos | 2.410 | 193 |
| Total activo | 307.272 | 294.329 |
| CAPITAL PROPIO Y PASIVO | | |
| Capital propio | 279.741 | 277.546 |
| Deudas con empresas del Grupo | 13.237 | 6.485 |
| Otras deudas a largo plazo | 8.211 | 7.129 |
| Otras deudas a corto plazo | 6.083 | 3.169 |

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 |
|---------------------------------|-------------------------|--------------------|---------|----------|-------------------------|--------------------|---------|----------|
| | 01/01/2023 a 31/12/2023 | | | | 01/01/2022 a 31/12/2022 | | | |
| Ingresos | 99.404 | 230.386 | | 329.790 | 89.116 | 114.271 | | 203.387 |
| Costes de explotación | -92.428 | -163.167 | -18.970 | -274.565 | -82.249 | -111.958 | -16.391 | -210.595 |
| EBITDA | 6.976 | 67.219 | -18.970 | 55.225 | 6.870 | 2.313 | -16.391 | -7.208 |
| Amortizaciones y depreciaciones | -10.943 | | | -10.943 | -10.611 | | | -10.611 |

DEUDAS SUJETAS A INTERESES

| | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|---|----------------|----------------|
| A largo plazo | | |
| Préstamos inmobiliarios | 19.523 | 56.882 |
| Deudas por arrendamiento | 0 | 192 |
| Préstamos de inversión | 199.728 | 207.756 |
| Costes de financiación capitalizados | -4.041 | -5.533 |
| Total deudas a largo plazo sujetas a intereses | 215.210 | 259.297 |
| A corto plazo | | |
| Préstamos inmobiliarios | 3.963 | 7.539 |
| Deudas por arrendamiento | 407 | 865 |
| Préstamos de inversión | 8.211 | 8.407 |
| Costes de financiación capitalizados | -4.211 | -4.212 |
| Total deudas a corto plazo sujetas a intereses | 8.370 | 12.599 |
| Total deudas sujetas a intereses | 223.580 | 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