



QUARTIERS TIERS

P R O P E R T I E S

**INFORME INTERMEDIO ENERO-MARZO
2024**

Quartiers Properties AB (soc. cotizada)

556975-7684

Strandvägen 7A, 114 56 Estocolmo (Suecia)

info@quartiersproperties.se

www.quartiersproperties.se



El EBITDA mejoró un 34 % en el primer trimestre, una temporada generalmente débil.

ENERO-MARZO 2024

Los ingresos procedentes de la actividad de gestión ascendieron a 15.476 (13.581) miles SEK, lo que equivale a un incremento del 14 %.

Los ingresos vinculados a la venta de inmuebles ascendieron durante este período a 13.963 (44.570) miles SEK y se refieren a tres apartamentos de Hacienda Collection.

El resultado de explotación antes de amortizaciones (EBITDA) ascendió a -5.754 (-8.737) miles SEK, lo que supone una mejora de 2.983 miles SEK respecto al ejercicio anterior.

El flujo de efectivo de la compañía procedente de las operaciones ordinarias, incluida la venta de inmuebles en explotación, alcanzó -9.201 (28.370) miles SEK.

El resultado bruto mejoró en 1.810 miles SEK, situándose en -4.872 (-6.682) miles SEK.

El resultado después de impuestos fue de -20.212 (-13.437) miles SEK. El menor resultado se debe principalmente al deterioro por importe de 8.812 (0) miles SEK de activos financieros valorados a precios de mercado.

El resultado por acción correspondiente al período del 1 de enero al 31 de marzo de 2024 se situó en -0,35 (-0,23) SEK.

El capital propio consignado a 31 de marzo de 2024 ascendió a 222.789 (225.448) miles SEK.

HECHOS RELEVANTES DURANTE EL PRIMER TRIMESTRE

En enero se efectuó la segunda parte de la inversión en Nowonomics, por importe de 6,3 millones SEK, como parte de la cooperación iniciada en otoño de 2023.

El 1 de abril, Andreas Bonnier asumió el cargo de nuevo director general.

HECHOS TRAS LA FINALIZACIÓN DEL PERÍODO

Una vez finalizado el trimestre, se contrataron otras cuatro ventas de apartamentos, de las que se ha completado una.

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

PRESENTACIÓN *de Quartiers*

ACTIVIDAD

Quartiers Properties AB (soc. cotizada) es una sociedad anónima sueca dedicada a la tenencia, desarrollo y administración de inmuebles en la Costa del Sol a través de filiales españolas. Quartiers invierte principalmente en propiedades dirigidas a clientes internacionales de alto poder adquisitivo.

Las actividades se iniciaron en julio de 2015. En los dos últimos años se ha llevado a cabo una concentración del negocio consistente en vender apartamentos y proyectos de promoción inmobiliaria y en centrarse en el desarrollo y gestión de inmuebles hoteleros.

CONCEPTO EMPRESARIAL

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

FUTURO

Centrándose en la propiedad y gestión del negocio hotelero y de restauración del Boho Club en Marbella, el objetivo es llevar el concepto Boho Club a nuevos destinos.

Para hacer posible esta expansión, se está implementando una estructura parcialmente nueva que permita el acceso al capital.

El proceso de constitución de una SOCIMI en España —la versión española de un REIT (Real Estate Investment Trust)— finalizará en el segundo semestre de 2024. Esta es una parte importante de esa estructura.

Paralelamente, se están manteniendo conversaciones con los principales operadores del mercado sobre cooperaciones estratégicas que puedan contribuir a la realización de nuestra estrategia de crecimiento.



INDICADORES *financieros*

Durante el cuarto trimestre se vendió el último gran proyecto de promoción inmobiliaria que quedaba, lo cual marcó el final de la concentración del negocio que se ha estado llevando a cabo durante los últimos años. En la actualidad, el 90 % del valor de la cartera inmobiliaria lo constituyen el inmueble Boho Club y la propiedad adyacente. El valor y el crecimiento futuro procederán del desarrollo de conceptos, la gestión y el desarrollo de establecimientos hoteleros. Por ello, a partir del trimestre en curso se presentan indicadores financieros que reflejan esta evolución.

	Trimestre 1 2024	Trimestre 4 2023	Trimestre 3 2023	Trimestre 2 2023	Trimestre 1 2023
Boho Club					
Valor contable del inmueble	299.362	289.374	300.982	307.804	292.217
Valor de mercado del inmueble*	496.704	469.982	470.526	481.664	460.244
Ingresos últimos 12 meses	96.176	93.300	93.000	85.100	78.000
Crecimiento	3 %	0 %	9 %	9 %	2 %
EBITDA últimos 12 meses	14.558	14.500	13.800	13.000	8.600
Crecimiento EBITDA	0 %	6 %	6 %	51 %	-9 %
Desarrollo de proyectos					
Venta de inmuebles	13.963	131.750	22.940	31.125	44.570
Valor contable inmuebles	54.053	63.602	131.422	151.288	169.927
Balance financiero					
Solvencia, valores registrados	45 %	46 %	45 %	44 %	44 %
Solvencia, valores de mercado	79 %	75 %	86 %	79 %	79 %
Volumen de los préstamos (LTV)	38 %	35 %	33 %	35 %	35 %

* Última tasación externa efectuada el 31 de marzo de 2024 por Savills Aguirre Newman con arreglo a RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors).

Carta del *director general*

Estimados accionistas:

Me dirijo a ustedes desde esta carta del director general con gran placer y un profundo sentido de la responsabilidad. Como cofundador y consejero de la compañía, me enorgullece asumir ahora también la responsabilidad operativa del negocio, que, durante el primer trimestre —una temporada generalmente débil—, ha registrado un crecimiento en nuestra principal línea de negocio: los inmuebles hoteleros. Esta es la línea en la que se centra nuestro crecimiento actual tras un 2023 en el que culminamos el proceso de concentrar el negocio.

La venta de apartamentos, que se ha llevado a cabo con éxito y ha constituido la base de nuestra estrategia de concentración, concluirá pronto, de modo que podremos dedicarnos plenamente a la actividad hotelera. Desde el punto de vista de la marca y como proyecto inmobiliario, sabía que teníamos un gran activo en el Boho Club y el CFS. Por ello, últimamente he dado prioridad a optimizar la gestión operativa y la organización del reacondicionamiento. No cabe duda de que siempre hay aspectos que mejorar y perfeccionar, pero me complace confirmar asimismo la solidez de este ámbito. Por lo tanto, considero que la empresa está preparada para ampliar tanto la gestión hotelera como la propiedad de inmuebles hoteleros, en primer lugar en España, pero pronto también en otros países europeos.

En concreto, me propongo buscar e iniciar cooperaciones estratégicas que nos permitan centrarnos en lo que mejor sabemos hacer: desarrollar y gestionar establecimientos hoteleros. Por consiguiente, el objetivo central es establecer una estructura que nos dé acceso al capital a través de cooperaciones que valoren nuestra cualificación y experiencia en el desarrollo de conceptos y la gestión. El Boho Club, nuestro galardonado hotel, es un ejemplo de lo que somos capaces de conseguir y será la marca en la que basaremos nuestra expansión.

En Marbella y la Costa del Sol, seguimos trabajando en el desarrollo de nuestros inmuebles de la Milla de Oro. Ya hemos iniciado el proceso de desarrollo arquitectónico y conceptual de nuestro futuro proyecto de hotel ampliado para crear un concepto hotelero que destaque.

Estamos trabajando activamente con el ayuntamiento y las autoridades para sacar adelante este tema lo antes posible, y será un placer poder informarles cuando alcancemos el siguiente hito en este proceso.

El futuro se presenta increíblemente apasionante, y cada paso que damos forma parte del viaje para explotar todo el potencial de la empresa. Comienza un capítulo expansivo.

Gracias por seguir apoyándonos y confiando en nosotros.

Atentamente,

Andreas Bonnier
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 2023 se pueden consultar los principios de contabilidad íntegros.

RESULTADOS ENERO-MARZO

El volumen neto de negocios del primer trimestre ascendió a 29.439 (58.151) miles SEK.

La facturación vinculada a la venta de inmuebles ascendió a 13.963 (44.570) miles SEK y se refiere a 3 apartamentos de Hacienda Collection. Los ingresos procedentes de la actividad de gestión ascendieron a 15.476 (13.581) miles SEK.

El resultado bruto se situó en -4.872 (-6.682) miles SEK.

FLUJO DE EFECTIVO Y SITUACIÓN FINANCIERA

La solvencia ascendió al cierre del período al 45 % (44 %). Las deudas sujetas a intereses del Grupo alcanzaron los 235.915 (272.415) miles SEK. Las deudas sujetas a intereses se contabilizan con deducción de costes de financiación capitalizados por valor de 0 (5.410) miles SEK. El volumen de préstamos en relación con el valor de los activos se situó en el 39 % (35 %). A 31 de marzo, los fondos líquidos del Grupo se situaron en 14.300 (19.310) miles SEK.

El flujo de efectivo de las operaciones ordinarias durante el primer trimestre se situó en -9.201 (28.370) miles SEK. El flujo de efectivo de las actividades de inversión alcanzó -8.598 (-16.713) miles SEK. El flujo de efectivo de las actividades de financiación ascendió a -4.730 (-11.490) 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 marzo de 2024, los dividendos acumulados no desembolsados (importe pendiente) ascendían a 26.908 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 1.621 (15.674) miles SEK durante el período.

Los inmuebles de proyecto incluyen proyectos de promoción inmobiliaria adyacentes al Boho Club y 17 apartamentos en venta.

Durante este período, las inversiones en inmuebles de proyecto ascendieron a 0 (1.339) 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 31 de marzo de 2024 en 523 millones SEK, basado en una cotización de cierre de la acción de 9,06 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. La distribución de dividendos se reanudó en el tercer trimestre de 2023.

OPCIONES DE COMPRA

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

SOCIEDAD INDIVIDUAL

El volumen neto de negocios de la sociedad individual en el período del 1 de enero al 31 de marzo ascendió a 140 (432) miles SEK. El resultado tras asientos financieros fue de -7.994 (-2.091) miles SEK. El efectivo neto financiero de la sociedad individual fue de 5.128 (-3.987) miles SEK a 31 de marzo. El capital propio alcanzó los 338.624 (275.455) miles SEK.

HECHOS RELEVANTES DURANTE EL PRIMER TRIMESTRE

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

HECHOS TRAS LA FINALIZACIÓN DEL PERÍODO

No se han producido hechos relevantes tras la finalización del período.

TRANSACCIONES DE ACTORES VINCULADOS

En 2023, la empresa firmó un acuerdo de inversión en Nowonomics AB (soc. cotizada) y de cooperación con la misma. Andreas Bonnier, consejero y director general de la empresa, es también fundador y titular del 8,53 % de las acciones de Nowonomics AB a través de la empresa Egonomics AB. En enero se efectuó la segunda parte de la inversión en Nowonomics, por importe de 6,3 millones SEK.

COMENTARIOS *acerca del periodo*

RIESGOS Y FACTORES DE INCERTIDUMBRE

A través de sus operaciones, Quartiers Properties está expuesta a riesgos y factores de incertidumbre. Para información relativa a los riesgos y los factores de incertidumbre del Grupo, consúltese el informe anual de 2023. 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

Junta general de accionistas	11/06/2024
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.

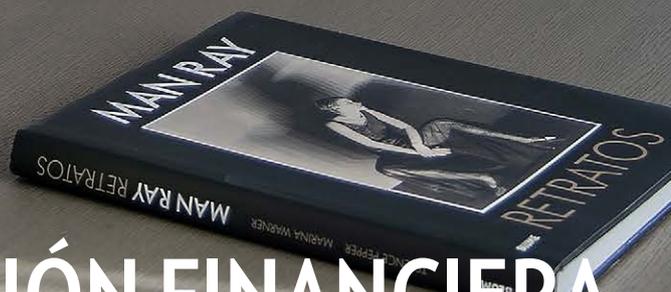
Estocolmo, a 16 de mayo de 2024

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

LISTA DE LOS 10 ACCIONISTAS PRINCIPALES A 31 DE MARZO DE 2024

N.º	Accionista	Acciones ordinarias	Acciones preferentes	Capital	Votos
1	House of K Holding Limited	9.948.127	834.478	16,73 %	17,19 %
2	Fastighets Aktiebolag Bränneröd	7.284.000	100.000	11,45 %	12,50 %
3	Rocet AB	5.868.922	-	9,10 %	10,05 %
4	Egonomics AB	5.050.000	-	7,83 %	8,65 %
5	Bosmac Invest AB	4.225.065	-	6,55 %	7,24 %
6	LMK (empresas y fundación)	3.500.000	1.054.000	7,06 %	6,18 %
7	SIX SIS AG	3.585.213	-	5,56 %	6,14 %
8	Bernt Lundberg Fastigheter Lund AB	2.426.372	-	3,76 %	4,16 %
9	Avanza Pension	1.966.000	658.257	4,07 %	3,48 %
10	CS Client Omnibus ACC	1.451.705	10.000	2,27 %	2,49 %
	Otros	12.391.601	4.113.133	25,62 %	21,92 %
	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	T1 2024	T1 2023	Año completo 2023
Venta de inmuebles	13.963	44.570	230.386
Ingresos procedentes de la actividad de gestión	15.476	13.581	99.404
Total volumen neto de negocio	29.439	58.151	329.790
Costes de inmuebles vendidos	-13.800	-43.985	-163.167
Costes operativos	-20.511	-20.848	-103.374
Total costes de explotación	-34.311	-64.833	-266.541
Resultado bruto	-4.872	-6.682	63.249
Administración central	-3.379	-4.934	-19.521
Otros ingresos y costes de explotación	15	20	113
Resultado de explotación	-8.236	-11.616	43.841
- de ello, resultado de explotación antes de amortizaciones (EBITDA)	-5.754	-8.737	54.783
Resultado de asientos financieros	-12.872	-5.641	-25.022
Resultado antes de impuestos	-21.108	-17.237	18.819
Impuesto de sociedades	896	3.800	-12.190
RESULTADO DEL PERÍODO	-20.212	-13.437	6.628
Resultado por acción ordinaria antes y después de ampliación de capital (SEK)	-0,35	-0,23	0,03

ESTADO CONSOLIDADO *de* RESULTADO GLOBAL

Importes en miles de coronas suecas	T1 2024	T1 2023	Año completo 2023
Resultado del período	-20.212	-13.437	6.628
Otros, resultado global	0	0	0
Diferencias de conversión en relación con las operaciones en el extranjero	4.534	-1.495	-3.667
Resultado global del período	-15.678	-14.932	2.961

Resumen DEL BALANCE FINANCIERO CONSOLIDADO

Importes en miles de coronas suecas	31/03/2024	31/03/2023	31/12/2023
ACTIVO			
Inmuebles en explotación	250.935	316.461	242.751
Activos por derecho de uso, enseres, herramientas e instalaciones	18.755	19.966	18.431
Inmuebles de proyecto	102.480	146.608	110.225
Activos financieros valorados a valor razonable	6.368	2	8.581
Activo circulante	99.716	12.662	98.940
Fondos líquidos	14.300	19.310	37.168
TOTAL ACTIVO	492.554	515.009	516.096
CAPITAL PROPIO Y PASIVO			
Capital propio atribuible a los accionistas de la sociedad individual	222.789	225.448	238.468
Deuda tributaria diferida	8.456	17.822	9.026
Deudas sujetas a intereses	227.959	262.793	223.579
Deudas con proveedores	16.122	4.875	4.878
Otras deudas	16.684	2.518	39.458
Gastos devengados e ingresos diferidos	544	1.553	689
TOTAL CAPITAL PROPIO Y PASIVO	492.554	515.009	516.096

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 01/01/2023)	240.380
Resultado del período	6.628
Dividendos, acciones preferentes	-4.874
Diferencias de conversión	-3.667
Balance al cierre (a 31/12/2023)	238.467
Balance al inicio (a 01/01/2024)	238.467
Resultado del período	-20.212
Dividendos, acciones preferentes	0
Diferencias de conversión	4.534
Balance al cierre (a 31/03/2024)	222.789

Estado consolidado DE FLUJOS DE EFECTIVO

Importes en miles de coronas suecas	T1 2024	T1 2023	Año completo 2023
Flujo de efectivo de operaciones ordinarias			
Resultado de explotación	-8.221	-11.577	43.727
De ello, resultado de la venta de inmuebles	-163	-585	-67.218
Amortizaciones y depreciaciones	2.482	2.860	10.943
Otros ajustes de valor	8.812	0	-442
Ingresos por intereses y asientos de resultado similares	0	0	15
Intereses pagados (asociados a actividades de financiación)	-6.200	-5.521	-24.950
Impuesto pagado	-3.164	0	-24.662
Flujo de efectivo de operaciones ordinarias antes de la modificación del capital de explotación	-6.454	-14.823	-62.587
Modificación del capital de explotación			
Inversiones en inmuebles de proyecto	0	-1.339	-4.716
Venta de inmuebles de proyecto	1.160	18.214	27.724
Modificación de cobrables de explotación y pasivo	-3.907	2.908	47.367
Total modificación de capital de explotación	-2.747	19.783	70.375
Flujo de efectivo de operaciones ordinarias	-9.201	4.960	7.788
Venta de inmuebles en explotación	0	23.410	86.607
Flujo de efectivo de operaciones ordinarias, incluida la venta de inmuebles en explotación	-9.201	28.370	94.395
Flujo de efectivo de otras actividades de inversión			
Inversiones en activos financieros	-6.600	0	-6.449
Adquisición e inversiones en inmuebles en explotación	-1.621	-15.674	-22.037
Inversiones en instalaciones y enseres	-377	-1.039	-1.210
Flujo de efectivo de actividades de inversión	-8.598	-16.713	-29.696
Flujo de efectivo de actividades de financiación			
Nueva emisión	0	0	0
Préstamos suscritos	0	0	0
Reembolso de préstamos	-4.730	-11.490	-44.705
Otros costes de financiación capitalizados	0	0	0
Dividendos desembolsados, accionistas preferentes	-1.625	0	-1.625
Flujo de efectivo de actividades de financiación	-6.355	-11.490	-46.330
Flujo de efectivo del período	-24.154	167	18.369
Fondos líquidos al inicio del período	37.168	18.905	18.905
Diferencias cambiarias en fondos líquidos	1.286	238	-105
Fondos líquidos al final del período	14.300	19.310	37.168

Resumen CONTABLE DE LA SOCIEDAD INDIVIDUAL

Cuenta de pérdidas y ganancias (importes en miles de coronas suecas)	T1 2024	T1 2023	Año completo 2023
Ingresos de explotación	140	432	2.924
Costes de explotación	-1.029	-1.300	-5.852
Resultado de explotación	-889	-868	-2.928
Resultado de asientos financieros	-7.105	-1.222	76.574
Resultado antes de impuestos	-7.994	-2.091	73.646
Resultado del período	-7.994	-2.091	73.646

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)	31/03/2024	31/03/2023	31/12/2023
ACTIVO			
Activo tangible	2.286	2.286	2.286
Participaciones en empresas del Grupo	295.376	284.980	289.153
Cuentas por cobrar a largo plazo en empresas del Grupo	51.863	0	66.576
Otras cuentas por cobrar e inversiones a largo plazo	6.368	2	8.580
Activo circulante	4.985	6.757	289
Fondos líquidos	3.255	3.340	2.410
Total activo	364.133	297.365	369.295
CAPITAL PROPIO Y PASIVO			
Capital propio	338.324	275.455	346.317
Deudas con empresas del Grupo	14.175	12.237	9.739
Otras deudas a largo plazo	8.383	7.327	8.211
Otras deudas a corto plazo	3.251	2.346	5.028
Total capital propio y pasivo	364.133	297.365	369.295

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	Desarrollo de proyectos	Otros	Total	Actividad de gestión	Desarrollo de proyectos	Otros	Total
	T1 2024				T1 2023			
Ingresos	15.475	13.963	0	29.438	13.581	44.570	0	58.151
Costes de explotación	-18.028	-13.800	-3.364	-35.192	-17.988	-43.985	-4.914	-66.887
EBITDA	-2.553	163	-3.364	-5.754	-4.407	585	-4.914	-8.736
Amortizaciones y depreciaciones	-2.482	0	0	-2.482	-2.860	0	0	-2.860
Resultado de explotación	-5.035	163	-3.364	-8.236	-7.267	585	-4.914	-11.596

DEUDAS SUJETAS A INTERESES

	31/03/2024	31/03/2023	31/12/2023
<i>A largo plazo</i>			
Préstamos inmobiliarios	15.955	48.071	19.523
Deudas por arrendamiento	0	195	0
Préstamos de inversión	207.450	208.689	199.728
Costes de financiación capitalizados	-3.744	-5.410	-4.041
Total deudas a largo plazo sujetas a intereses	219.661	251.545	215.210
<i>A corto plazo</i>			
Préstamos inmobiliarios	3.730	7.613	3.963
Deudas por arrendamiento	396	520	407
Préstamos de inversión	8.383	7.327	8.211
Costes de financiación capitalizados	-4.211	-4.211	-4.211
Total deudas a corto plazo sujetas a intereses	8.298	11.248	8.369
Total deudas sujetas a intereses	227.959	262.793	223.579



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