



QUARTIERS TIERS

P R O P E R T I E S

INFORME ANUAL
2023

Quartiers Properties AB (soc. cotizada)

556975-7684

Strandvägen 7A, 114 56 Estocolmo (Suecia)

info@quartiersproperties.se

www.quartiersproperties.se

ÍNDICE

Presentación de Quartiers Properties	3
Resumen de cifras del grupo	4
Carta del director general	5
10 años de éxito en la promoción inmobiliaria	6
Estructura corporativa	10
Gobernanza corporativa	11
Informes financieros	14



PRESENTACIÓN DE *Quartiers Properties*

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 2022. 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 período.

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. Durante el primer trimestre de 2024 se vendieron otros 3 apartamentos.

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 derechos de superficie adicionales que probablemente se obtendrán después de que el Ayuntamiento de Marbella aprobara la modificación propuesta por la empresa el pasado agosto.

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 nuevo 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).

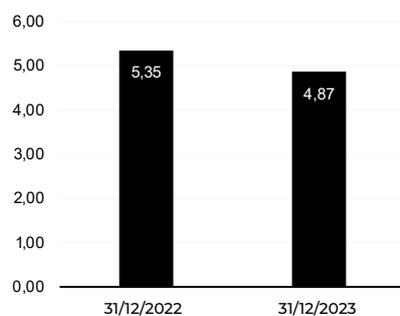


Pool bar del Boho Club

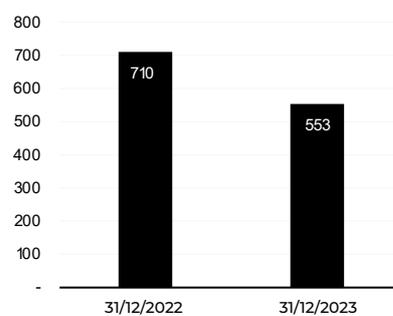
RESUMEN *de cifras del* GRUPO

Cifras clave (miles SEK)	2023	2022	2021	2020
Ingresos procedentes de ventas	329.790	203.387	156.476	55.800
Resultado de explotación EBITDA	54.783	-7.208	-21.166	-29.975
Flujo de efectivo de operaciones y ventas inm.*	94.395	30.592	71.837	-41.053
Valor activos inmobiliarios**	552.836	721.549	709.721	754.008
Deudas sujetas a intereses***	232.833	271.896	288.441	314.736
Volumen de los préstamos (LTV)	35,21 %	36,41 %	33,77 %	39,64 %
Solvencia, valor registrado	46 %	44 %	41 %	43 %
Solvencia, valor de mercado inmuebles	75 %	76 %	74 %	67 %
Cantidad de empleados (grupo de empresas)	132	104	75	68
Valor patrimonial por acción ordinaria****	4,87	5,47	5,85	6,09
Capital propio por acción	4,13	4,17	4,44	5,44
Cotización bursátil por acción ordinaria	11,50	5,50	4,13	9,50
Capitalización bursátil, acciones ordinarias	663.516	317.334	226.261	491.668

VALOR PATRIMONIAL POR ACCIÓN ORDINARIA 4,87 SEK



VALOR ACTIVOS INMOBILIARIOS 552 MILLONES SEK



* 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 de demora sobre los dividendos no desembolsados.

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 en mi nuevo cargo de director general, estoy orgulloso de dirigir esta extraordinaria organización.

Actualmente nos encontramos sobre una sólida plataforma gracias a los esfuerzos de nuestro comprometido equipo y también gracias a nuestro anterior director general, Marcus, cuya contribución ha sido fundamental para nuestra fortaleza actual.

En calidad de director general, mi mayor ambición no es solo preservar nuestro patrimonio, sino ampliarlo activamente. Gracias a los buenos resultados obtenidos en 2023 y a nuestra sólida base financiera, estamos preparados para adentrarnos en una nueva fase de expansión. Mi principal objetivo es profundizar y seguir desarrollando nuestra presencia en la Costa del Sol, donde ya gozamos de una posición fuerte. Al consolidar nuestras operaciones aquí, estamos creando una base segura para el crecimiento futuro. Al mismo tiempo, nos estamos preparando para explorar y aprovechar nuevas oportunidades de mercado a escala internacional, lo que constituye el siguiente paso en nuestra estrategia de expansión.

Como director general, mi misión principal consiste en identificar y capitalizar nuevas oportunidades de negocio, no solo para impulsar el crecimiento, sino también para seguir reforzando nuestros sólidos fundamentos. La estrategia de desarrollo prevista es más que un plan de crecimiento; es la base para crear más valor para ustedes, nuestros accionistas, y para construir una empresa aún más exitosa y atractiva.

El Boho Club, nuestro galardonado hotel, es un ejemplo de lo que somos capaces de conseguir y liderará nuestra estrategia de expansión a nuevos mercados.

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.

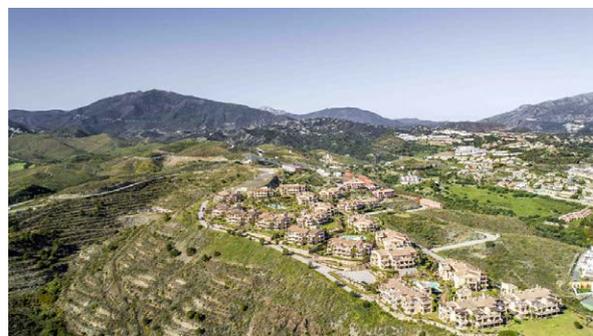


Andreas Bonnier
Director general y fundador de Quartiers Properties

10 AÑOS DE ÉXITO EN LA *promoción inmobiliaria*

2014

Los fundadores, dirigidos por Andreas Bonnier, encuentran el entonces abandonado complejo Hacienda del Señorío de Cifuentes en Benahavís, municipio vecino de Marbella. Se funda la empresa con el nombre de Flexshare, ya que la idea inicial tras la compra de los apartamentos en Benahavís era desarrollar viviendas en régimen de multipropiedad. Posteriormente se cambió la razón social a Quartiers Properties, nombre derivado de la experiencia profesional de Andreas en Francia y del hecho de que el complejo de apartamentos es como un barrio en sí mismo (*quartier* significa barrio en francés).



2015

Quartiers Properties adquiere 99 apartamentos terminados, dos bloques inacabados y una parcela con derechos de superficie para construir 60 nuevos apartamentos.

La adquisición se financia mediante un préstamo del Banco Popular (en la actualidad integrado en el Banco Santander) y fondos propios obtenidos en el mercado de capitales sueco. Se trata de los primeros inversores externos que se incorporan a la lista de accionistas de la empresa.

2016

Quartiers cotiza sus acciones preferentes en NGM Nordic MTF.

Se ponen en alquiler los 99 pisos adquiridos por la empresa en Hacienda del Señorío de Cifuentes. El alquiler contribuye al flujo de efectivo, que luego se invierte en el inmueble para aumentar su valor.



2017

Se adquiere el inmueble Centro Forestal Sueco, situado en la Milla de Oro marbellí. Es en parte de este inmueble donde se ha desarrollado y funciona actualmente el Boho Club. Para financiar la adquisición, la empresa lleva a cabo una nueva emisión de acciones ordinarias. Las acciones ordinarias y las preferentes comienzan a cotizar en la Nasdaq First North de Estocolmo.

10 AÑOS DE ÉXITO EN LA *promoción inmobiliaria*

2018

La empresa termina los dos bloques de apartamentos inacabados que había adquirido en 2015 y los vende con éxito.

Se nombra director general al que era director financiero de la empresa desde 2016.

Se obtiene financiación bancaria del Banco Sabadell para parte de la renovación de lo que en la actualidad es el Boho Club. Se ponen en marcha la renovación y el desarrollo empresarial.

La empresa amplía su propiedad del suelo adyacente al Centro Forestal mediante la compra de unos 3.800 metros cuadrados adicionales para el futuro desarrollo de un hotel.



2019

La empresa amplía la financiación para la renovación del Boho Club, según lo previsto, mediante dos nuevos préstamos con el banco de inversiones español Arcano Partners y el fondo de inversión Frux Capital. Concluye la renovación.

El restaurante del Boho Club abre sus puertas a principios de septiembre y el hotel, el 15 de diciembre.

2020

La empresa comienza el año con las negociaciones finales con un importante banco español para refinanciar los préstamos contraídos para financiar la renovación. Cuando la pandemia de la COVID-19 golpea con toda su fuerza, se cancela esta financiación.

La empresa consigue adaptar rápidamente sus operaciones, reducir costes y encontrar una solución para financiar los préstamos de todas formas, además de flujo de efectivo para el futuro inmediato. La solución es otro préstamo con un gestor de activos estadounidense, DeShaw.



2021

Quartiers consigue manejar bien la situación, aunque continúa la pandemia y se producen frecuentes confinamientos.

A pesar de todas las dificultades, Boho Club es nombrado mejor hotel de lujo de España por los Spain Luxury Hotel Awards.

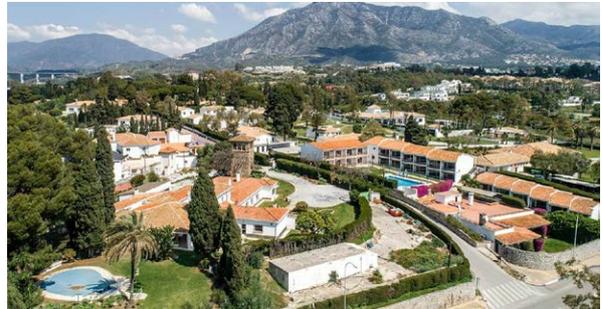
10 AÑOS DE ÉXITO EN LA *promoción inmobiliaria*

2022

El préstamo de D.E. Shaw se refinancia con un préstamo más competitivo de Alantra por importe de 18,5 millones de euros.

A lo largo del año se venden 29 apartamentos y la actividad se va normalizando.

La empresa supera la barrera de los 200 millones de facturación en coronas suecas.



2023

Quartiers vende el proyecto Altura160 en Benahavís a Taylor Wimpey de España S.A.U. («Taylor Wimpey»), según lo previsto.

La transacción tiene un valor en EUR equivalente a 107,2 millones SEK, lo que marca un hito importante para Quartiers y demuestra la capacidad de la empresa para crear y obtener valor en sus proyectos.

2024

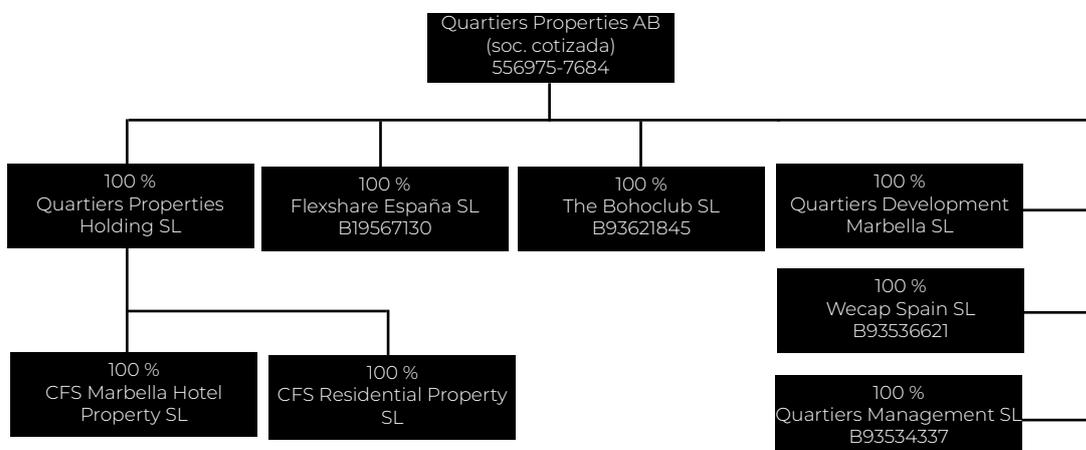
10 años después de la primera iniciativa, Andreas Bonnier pasa de ser consejero activo y fundador a convertirse en director general para llevar la empresa al siguiente nivel.

El trabajo de desarrollo de un nuevo hotel de unas 300 habitaciones en el Centro Forestal Sueco, situado en la prestigiosa Milla de Oro, se intensifica con la contratación de un destacado equipo de arquitectos.





ESTRUCTURA CORPORATIVA



DESCRIPCIÓN DE EMPRESAS DEL GRUPO

Quartiers Properties AB (soc. cotizada)

Quartiers Properties AB (soc. cotizada) es una sociedad anónima registrada en Suecia con número de identificación fiscal sueco 556975-7684.

Esta empresa ejerce de matriz del Grupo. Sus actividades se centran en el desarrollo y gestión de las carteras de las filiales y en la financiación de las operaciones de las mismas. Las acciones de la compañía cotizan en el mercado en expansión Nasdaq First North. A 31/12/2023, la sociedad individual tiene una participación del 100 %, de forma directa o indirecta, en todas las filiales del Grupo.

Quartiers Properties Holding SL

Quartiers Properties Holding SL, con número de identificación fiscal B93528750, es una sociedad de cartera española que posee a su vez acciones en la mayoría de las filiales del Grupo en este país

y actúa también como empresa de gestión con funciones compartidas por las demás empresas. En 2023 comenzó la conversión de la empresa en una SOCIMI en España —la versión española de un REIT (Real Estate Investment Trust)—, que se espera que finalice en el segundo semestre de 2024.

Flexshare España SL

Flexshare España SL, con número de identificación fiscal B19567130, es una filial española que desde 2015 invierte en apartamentos y proyectos de promoción inmobiliaria cuyo valor se ha realizado con éxito en los últimos dos años a través de ventas a particulares y empresas de promoción inmobiliaria.

The Bohoclub SL

The Bohoclub SL, con número de identificación fiscal B93621845, es la empresa que gestiona el Boho Club.

La compañía solo es propietaria de la explotación del Boho Club, correspondiendo la propiedad del inmueble a CFS Marbella Hotel Property SL (véase más abajo).

CFS Marbella Hotel Property SL

CFS Marbella Hotel Property SL, con número de identificación fiscal B93534352, es propietaria del inmueble donde se opera el Boho Club.

Este inmueble se arrienda a The Bohoclub SL, que abona un alquiler fijo y en función de la facturación.

La estructura societaria se ha adaptado para ofrecer en el futuro la posibilidad de separar las actividades de gestión respecto a la propiedad del inmueble.

CFS Residential Property SL

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

Otras empresas

Quartiers Management SL, Quartiers Development Marbella SL y Wecap Spain SL estaban inactivas a 31/12/2023.

GOBERNANZA CORPORATIVA

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

Fundamentos de gobernanza corporativa de Quartiers Properties

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

La gobernanza abarca el mantenimiento de:

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

Accionistas y junta general

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

votos; y 6.769.868 de acciones preferentes con un valor unitario de 1 voto, que se corresponden con 6.769.868 votos. Por tanto, la compañía abarca un total de 64.466.873 de acciones, que suman 583.739.918 votos.

Consejo de Administración

Los estatutos de la sociedad establecen que el Consejo de Administración debe estar compuesto por un mínimo de tres y un máximo de nueve consejeros, incluido su presidente. Actualmente, el Consejo consta de cuatro consejeros ordinarios, dos de ellos independientes respecto a la compañía y la directiva de esta, así como respecto a los principales accionistas de la sociedad. Un consejero es independiente respecto a la compañía y la directiva de esta, pero no en relación con los principales accionistas de la sociedad. El Consejo de Administración lo elige la junta anual de accionistas.

El Consejo de Administración de la sociedad se elige por un mandato que se extiende hasta la junta siguiente. La sociedad no elige ningún comité especial ni comisiones para asuntos de auditoría y remuneración, implicándose todo el Consejo de Administración en estas cuestiones. El Consejo de Administración debe efectuar un seguimiento de las operaciones y apoyar activamente el avance de la compañía. El Consejo de Administración se compone de personas cualificadas y experimentadas, entre otros, en los ámbitos de desarrollo de negocios, marketing, desarrollo inmobiliario y de proyectos, financiación y mercado de capitales. El cumplimiento de las funciones del Consejo de Administración lo supervisa su presidente. El presidente realiza asimismo un seguimiento de las actividades junto con el director general y vela por facilitar a los demás consejeros la información necesaria en pro de una alta calidad de sus deliberaciones y decisiones. El presidente se encarga también de evaluar la labor tanto del Consejo de Administración como del director general.

Composición del Consejo de Administración en 2023

Nombre	Función	Independiente de los accionistas principales	Independiente de la directiva
Jörgen Cederholm	Pres.	No	Sí
Merja Rahkola	Consej.	Sí	Sí
Raouf Lotfi	Consej.	Sí	Sí
Andreas Bonnier*	Consej.	No	No

* Andreas Bonnier asumió el cargo de director general el 1 de abril de 2024.

GOBERNANZA CORPORATIVA

Junta general de accionistas 2023

La junta general de accionistas 2023 de Quartiers Properties se celebró el 15 de junio de 2023. Aparte de los puntos obligatorios estipulados en los estatutos, se aprobaron resoluciones referentes a:

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

Comisión de Nombramientos

La junta general de accionistas 2023 decidió que la Comisión de Nombramientos de cara a la junta de 2024 estuviera integrada por Andreas Bonnier (como representante de Egonomics AB) y Mats Lundberg (como representante de Fastighets Aktiebolag Bränneröd y Mats Invest AB). Mats Lundberg fue reelegido presi-

dente de la Comisión de Nombramientos. Aparte de ello, la junta aprobó unas directrices para la Comisión de Nombramientos.

Funciones de la Comisión de Nombramientos:

La Comisión de Nombramientos ha de elaborar propuestas para las siguientes decisiones con vistas a la junta general de accionistas de 2024:

1. Propuesta sobre número de consejeros, auditores y sus eventuales suplentes.
2. Propuesta sobre honorarios de los consejeros y remuneración de los auditores de la compañía.
3. Propuesta sobre elección de consejeros y sus eventuales suplentes.
4. Propuesta sobre elección de presidente del Consejo de Administración.
5. Propuesta sobre elección de auditores y sus eventuales suplentes.
6. Propuesta de decisión acerca de la Comisión de Nombramientos.

Propuesta de Consejo de Administración y auditores para la junta general de 2024

La Comisión de Nombramientos ha propuesto la reelección de los actuales consejeros Jörgen Cederholm, Andreas Bonnier, Raouf Lotfi y Merja Rahkola, y la reelección de Jörgen Cederholm como presidente del Consejo de Administración.

La Comisión de Nombramientos ha propuesto también reelegir a la empresa auditora registrada Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB para el período que se extiende hasta el final de la próxima junta general. Si se escoge como auditor Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, ejercerá de delegado de esta el auditor jurado Henrik Boman.

Propuesta de la Comisión de Nombramientos sobre honorarios del Consejo de Administración y los auditores

La Comisión de Nombramientos ha propuesto seguir asignando unos honorarios al Consejo de Administración consistentes en 290.000 SEK para su presidente y 150.000 SEK para cada uno de los consejeros restantes elegidos por la junta.

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

GOBERNANZA CORPORATIVA

Control interno

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

Información y comunicación

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

de cara al mercado de valores se ha establecido una política sobre comunicación e información privilegiada que regula el modo de transmitir la información. Se pretende con ello generar comprensión y confianza entre propietarios, inversores, analistas y demás partes interesadas con respecto a las operaciones. La comunicación de Quartiers Properties dirigida a accionistas y otros actores se lleva a cabo mediante comunicados de prensa, balances financieros e informes intermedios, el informe anual y el sitio web de la compañía.

Para que los accionistas de Quartiers Properties y demás partes interesadas puedan estar al tanto de las actividades y de los progresos registrados se publica de forma continuada la información correspondiente en el sitio web. Los hechos que puedan considerarse con incidencia sobre la cotización de las acciones se anuncian a través de comunicados de prensa. Quartiers Properties se sirve asimismo de otros canales de marketing, como Mynewsdesk, en lo concerniente a la información sin repercusión bursátil.



INFORMES FINANCIEROS

Informe de gestión

Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada

Estado consolidado de resultado global

Estado consolidado de situación financiera

Estado consolidado de cambios en el patrimonio neto

Estado consolidado de flujos de efectivo

Principios de contabilidad del Grupo consolidado y notas

Cuenta de pérdidas y ganancias de la sociedad individual

Balance financiero de la sociedad individual

Estado de cambios en el patrimonio neto de la sociedad individual

Estado de flujos de efectivo de la sociedad individual

Principios de contabilidad y notas de la sociedad individual

Informe de auditoría

Títulos y accionistas

Junta general de accionistas 2024



INFORME DE GESTIÓN

El Consejo de Administración y el director general de Quartiers Properties AB (soc. cotizada), con n.º ident. fiscal sueco 556975-7684, emiten por la presente los informes anual y consolidado correspondientes al ejercicio 2023.

INFORME DE GESTIÓN

SINOPSIS DE LA EMPRESA

Quartiers Properties AB (soc. cotizada) es una sociedad anónima sueca dedicada a la tenencia, desarrollo y administración de inmuebles en la Costa del Sol a través de filiales españolas. Quartiers invierte principalmente en propiedades dirigidas a clientes internacionales de alto poder adquisitivo. Las actividades se iniciaron en julio de 2015. 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.

ESTRATEGIA

Mediante un desarrollo del negocio que aumenta el valor de los inmuebles y de su entorno se crea valor en la cartera de inmuebles.

HECHOS RELEVANTES DURANTE EL EJERCICIO

En julio, una junta general extraordinaria acordó reanudar la distribución de dividendos a las acciones preferentes de la empresa, lo cual estaba suspendida desde el segundo trimestre de 2020 debido a las condiciones asociadas al préstamo. La primera distribución tuvo lugar en septiembre.

En agosto, el Ayuntamiento de Marbella aprobó la propuesta de Quartiers para modificar el plan urbanístico del inmueble Centro Forestal Sueco, lo cual permitirá desarrollar un nuevo hotel más grande.

En octubre, la empresa firmó un acuerdo de cooperación con Nowonomics y su sociedad de gestión de fondos Nowo Fund Management para el desarrollo de fondos de inversión inmobiliaria. Como parte de la colaboración, Quartiers invirtió 12,6 millones SEK en Nowo mediante una emisión en forma de colocación privada, de los cuales 6,3 millones SEK se invirtieron en 2023 y 6,3 millones SEK en enero de 2024.

VOLUMEN NETO DE NEGOCIOS

El volumen neto de negocios de Quartiers ascendió a 329.789 (203.387) 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 a 230.386 (114.271) miles SEK y se refieren a 26 apartamentos de Hacienda Collection y al proyecto Altura160.

COSTES DE INMUEBLES VENDIDOS

Los costes de los inmuebles vendidos ascendieron a 163.167 (111.958) miles SEK y se compusieron de los costes soportados, que se situaron en 47.213 (54.509) miles SEK, las comisiones y costes administrativos asociados a las ventas, que ascendieron a 8.326 (6.684) miles SEK, así como de la modificación del valor de los inmuebles anteriormente contabilizada, que fue de 49.994 (50.765) miles SEK.

COSTES OPERATIVOS

Los costes operativos ascendieron a un total de 103.374 (92.858) miles SEK. Los costes individuales más importantes fueron los costes de personal y de consultoría por un valor de 43.650 (38.152) miles SEK, el consumo de artículos por un valor de 25.218 (22.777) miles SEK, las amortizaciones por un valor de 10.501 (10.612) miles SEK, los costes en electricidad, alumbrado y demás costes operativos por valor de 21.070 (6.666) miles SEK, los costes de reparación y mantenimiento por un valor de 1.514 (2.518) miles SEK, así como los gastos de la comunidad de propietarios del apartahotel de la empresa por un valor de 1.421 (2.513) miles SEK.

RESULTADO BRUTO

El resultado bruto mejoró en 64.677 miles SEK, situándose en 63.248 (-1.429) miles SEK.

ADMINISTRACIÓN CENTRAL

Los costes de administración central ascendieron a 19.521 (16.448) miles SEK. Del coste total, los costes de personal representaron 8.808 (7.921) miles SEK.

RESULTADO DE ASIENTOS FINANCIEROS

Los costes de intereses de la empresa ascendieron a 22.906 (23.551) miles SEK. Los costes de financiación asentados como gasto ascendieron a 0 (6.707) miles SEK.

IMPUESTO DE SOCIEDADES

Se contabiliza como impuesto de sociedades la diferencia entre el impuesto diferido revertido y el impuesto pagado sobre el beneficio de la venta de inmuebles. Los costes fiscales consignados ascendieron a -12.190 (+7.917) miles SEK.

RESULTADO TRAS IMPUESTOS

El resultado del ejercicio se situó en 6.628 (41.923) miles SEK.

FLUJO DE EFECTIVO Y SITUACIÓN FINANCIERA

El flujo de efectivo de las operaciones ordinarias se situó en 7.788 (-41.505) miles SEK. El flujo de efectivo

INFORME DE GESTIÓN

procedente de la venta de inmuebles en explotación ascendió a 86.607 (73.513) miles SEK. El flujo de efectivo del ejercicio se situó en 18.367 (-31.926) miles SEK.

Los fondos líquidos se situaron en 37.168 (18.905) miles SEK.

INVERSIONES

El flujo de efectivo de las actividades de inversión alcanzó 56.911 (-21.801) miles SEK.

INMUEBLES EN EXPLOTACIÓN

El inmueble hotelero Boho Club está consignado como inmueble en explotación. Las inversiones en inmuebles en explotación alcanzaron 22.037 (18.534) miles SEK durante el período. Las inversiones se refieren principalmente al proyecto Boho Club.

INMUEBLES DE PROYECTO

Los inmuebles de proyecto incluyen proyectos de promoción inmobiliaria en curso y apartamentos en venta. Durante este período, las inversiones en inmuebles de proyecto ascendieron a 4.716 (13.923) miles SEK.

FINANCIACIÓN

El flujo de efectivo de las actividades de financiación ascendió a -46.330 (-40.717) miles SEK. Abarca el flujo de efectivo procedente de la nueva emisión por valor de 0 (10.805) miles SEK, la suscripción de préstamos por importe de 0 (189.674) miles SEK, la amortización de préstamos por valor de -44.705 (-230.668) miles SEK, los costes de financiación por valor de 0 (10.528) miles SEK y la distribución de dividendos a las acciones preferentes por valor de 1.625 (0) miles SEK.

En las condiciones aplicables a las acciones preferentes se prevé el reparto de un dividendo de 96 öre por acción preferente y año. Los dividendos no abonados sobre las acciones preferentes se acumulan, revalorizándose con un tipo de interés anual del 12 % hasta hacerse efectivo su pago. La deuda no se consigna y, a 31/12/2023, ascendía a 26.268 miles SEK, correspondientes a 3,88 SEK por acción preferente.

ORGANIZACIÓN

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

A 31 de diciembre de 2023, la directiva integraba, aparte de al director general, al director financiero de la compañía y a otros tres miembros. En total, el Grupo empleaba a 132 personas, la mayoría de ellas en actividades hosteleras dentro del Boho Club.

RIESGOS

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

Riesgos en las operaciones

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

Riesgos en la adquisición de inmuebles

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

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

Riesgos organizativos

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

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

INFORME DE GESTIÓN

sobre sus operaciones, posición financiera y desempeño general.

Refinanciación y costes de intereses

El riesgo de refinanciación hace referencia a la vulnerabilidad de no conseguir financiación alguna, o únicamente a un coste muy alto. En 2023, el coste de explotación de la empresa ha aumentado debido a la subida de los tipos de interés de referencia.

Para disminuir el riesgo de que no puedan refinanciarse los préstamos actuales, Quartiers trabaja activamente en pro del mantenimiento de unas buenas relaciones con entidades bancarias y otros financiadores.

La sociedad hace un uso intensivo de capital en sus operaciones, por lo que todo lo relativo a la refinanciación supone una prioridad máxima y es objeto de un seguimiento continuo por parte de la directiva de la sociedad. Existe el riesgo de que no se pueda efectuar una refinanciación, parcial o total, en el futuro, lo cual podría perjudicar notablemente las operaciones, posición financiera y resultado de la sociedad.

Riesgos legales

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

Oscilaciones cambiarias

La sociedad opera en España, por lo que está expuesta al riesgo de fluctuaciones en los tipos de cambio, con eventuales consecuencias negativas sobre la cuenta de pérdidas y ganancias, el balance financiero y/o los flujos de efectivo de Quartiers. La sociedad rinde cuentas en coronas suecas, pero en sus operaciones la divisa principal es el euro. Se produce un riesgo cambiario cada vez que las filiales operativas de la compañía participan en una transacción donde se sirven de una divisa distinta a la usada habitualmente por la compañía en sus actividades. Actualmente, la única y principal exposición es entre el euro y la corona sueca. Aparte de ello se registran oscilaciones cambiarias al convertir de euros a coronas suecas los resultados y posiciones financieras de la filial extranjera. Véase también la nota 25.

Riesgos de precio

Existe el riesgo de que el valor razonable, de producirse una venta de inmuebles, se sitúe por debajo del valor consignado,

el cual se corresponde con el de adquisición. Sin embargo, el valor consignado incluye ajustes de períodos anteriores al haberse contabilizado parte de la cartera de inmuebles a su valor razonable.

En 2023 se completaron 26 (29) ventas con un precio de compraventa neto (una vez deducidos los costes derivados de la venta) igual o superior al valor contable.

SOCIEDAD INDIVIDUAL

La sociedad individual se dedica principalmente a la financiación y administración de las inversiones de la compañía en filiales. El resultado de la sociedad individual durante el ejercicio fue de 73.646 (-10.427) miles SEK. A fecha de cierre de balance se alcanzó un capital propio de 346.317 (277.545) miles SEK. La solvencia de la sociedad se situó en el 94 (94) %.

HECHOS RELEVANTES TRAS EL CIERRE DEL EJERCICIO

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

El 1 de abril de 2024, Andreas Bonnier asumió el cargo de director general de la empresa.

PROPUESTA DE ASIGNACIÓN DE BENEFICIOS

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

Primas de emisión de acciones	338.423.619
Resultado no asignado	-67.363.160
Resultado del ejercicio 2023	73.646.213
Total fondos disponibles	344.705.672

El Consejo de Administración propone que se distribuya un dividendo a las acciones preferentes existentes de la empresa por un importe de 6.499.073 SEK. La suma restante, esto es, 338.206.599 SEK, ha de retenerse para el nuevo ejercicio.

Se aplicará un dividendo de 24 öre por acción preferente y trimestre.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA

Importes en miles de coronas suecas	Nota	2023	2022
Venta de inmuebles	3	230.386	114.271
Ingresos procedentes de la actividad de gestión	4	99.404	89.116
Total volumen neto de negocio		329.789	203.387
Costes de inmuebles vendidos	5	-163.167	-111.958
Costes operativos	6, 7	-103.374	-92.858
Total costes de explotación		-266.541	-204.816
Resultado bruto		63.248	-1.429
Administración central	6, 7	-19.521	-16.448
Otros ingresos y costes de explotación	8	113	57
Resultado de explotación		43.840	-17.820
- de ello, resultado de explotación antes de amortizaciones (EBITDA)		54.783	-7.208
Resultado de otros valores y de créditos del activo fijo	14	442	0
Ingresos financieros	9	15	35
Costes financieros	9	-25.478	-32.055
Resultado de asientos financieros		-25.022	-32.020
Resultado antes de impuestos		18.818	-49.840
Impuesto de sociedades	10	-12.190	7.917
RESULTADO DEL EJERCICIO		6.628	-41.923

ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADO GLOBAL

Importes en miles de coronas suecas	2023	2022
Resultado del ejercicio	6.628	-41.923
Otros, resultado global		
Diferencias de conversión en relación con las operaciones en el extranjero	-3.667	24.716
Resultado global del ejercicio	2.961	-17.208

ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Importes en miles de coronas suecas	Nota	31/12/2023	31/12/2022
ACTIVO			
Activo fijo			
Activo tangible			
Inmuebles en explotación	11	242.751	328.782
Activos con derecho de usufructo	12	2.358	3.195
Enseres, herramientas e instalaciones	13	16.073	17.120
Inversiones financieras a largo plazo			
Otras carteras de valores a largo plazo	14	6.893	2
Otros cobrables a largo plazo		1.688	0
Total activo fijo		269.763	349.098
Activo circulante			
Inmuebles de proyecto	15	110.225	156.863
Existencias	16	2.870	2.100
Cuentas de cliente por cobrar	17	83.903	2.136
Otros cobrables	18	8.158	15.030
Gastos anticipados e ingresos devengados	19	4.010	3.770
Total cobrables a corto plazo		209.165	179.899
Fondos líquidos	20	37.168	18.905
Total activo circulante		246.333	198.804
TOTAL ACTIVO		516.096	547.902

ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Importes en miles de coronas suecas	Nota	31/12/2023	31/12/2022
CAPITAL PROPIO			
	21		
Capital social		1.612	1.612
Otro capital aportado		338.423	338.423
Reservas, diferencias de conversión		41.690	45.356
Beneficios no asignados, incl. resultado del ejercicio		-143.257	-145.011
Total capital propio		238.468	240.380
PASIVO			
Deudas a largo plazo			
Deuda tributaria diferida	10	9.026	21.343
Deudas sujetas a intereses	22, 25	215.210	259.297
Total deudas a largo plazo		224.236	280.640
Deudas a corto plazo			
Deudas sujetas a intereses	22, 25	8.369	12.599
Deudas con proveedores		4.878	6.161
Otras deudas a corto plazo	23	39.458	6.971
Gastos devengados e ingresos diferidos	24	689	1.151
Total deudas a corto plazo		53.394	26.882
TOTAL CAPITAL PROPIO Y PASIVO		516.096	547.902

ESTADO CONSOLIDADO DE CAMBIOS EN EL CAPITAL PROPIO

Importes en miles de coronas suecas	Capital social	Otro capital aportado	Reservas, diferencias de conversión	Beneficios no asignados, incl. resultado del ejercicio	Total capital propio
Balance al inicio (a 01/01/2022)	1.538	327.692	20.711	-103.158	246.783
Resultado global					
Resultado del ejercicio	0	0	0	-41.924	-41.924
Diferencias de conversión	0	0	24.645	71	24.716
Total resultado global	0	0	24.645	-41.853	-17.208
Transacciones con accionistas					
Nueva emisión	74	10.731	0	0	10.805
Total transacciones con accionistas	74	10.731	0	0	10.805
Balance al cierre (a 31/12/2022)	1.612	338.423	45.356	-145.011	240.380
Balance al inicio (a 01/01/2023)	1.612	338.423	45.356	-145.011	240.380
Resultado global					
Resultado del ejercicio				6.628	6.628
Diferencias de conversión			-3.667		-3.667
Total resultado global			-3.667	6.628	2.961
Transacciones con accionistas					
Dividendos, acciones preferentes				-4.874	-4.874
Total transacciones con accionistas				-4.874	-4.874
Balance al cierre (a 31/12/2023)	1.612	338.423	41.690	-143.257	238.467

ESTADO CONSOLIDADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Importes en miles de coronas suecas	Nota	2023	2022
Flujo de efectivo de operaciones ordinarias			
Resultado de explotación		43.727	-17.820
De ello, resultado de la venta de inmuebles		-67.218	-2.313
Amortizaciones y depreciaciones	28	10.943	10.612
Otros ajustes de valor	28	-442	0
Ingresos por intereses y asientos de resultado similares		15	-35
Intereses pagados (asociados a actividades de financiación)		-24.950	-23.551
Impuesto pagado		-24.662	-3.669
Flujo de efectivo de operaciones ordinarias antes de la modificación del capital de explotación		-62.587	-36.720
Modificación del capital de explotación			
Inversiones en inmuebles de proyecto		-4.716	-13.923
Venta de inmuebles de proyecto		27.724	35.947
Modificación de otras existencias		-770	-1.011
Modificación de cobrables de explotación y pasivo		48.137	-25.798
Total modificación de capital de explotación		70.375	-4.785
Flujo de efectivo de operaciones ordinarias		7.788	-41.505
Flujo de efectivo de otras actividades de inversión			
Venta de inmuebles en explotación		86.607	73.513
Adquisición e inversiones en inmuebles en explotación		-22.037	-18.534
Inversiones en activos financieros		-6.449	0
Inversiones en instalaciones y enseres		-1.210	-3.267
Flujo de efectivo de actividades de inversión		56.911	-21.801
Flujo de efectivo de actividades de financiación			
Nueva emisión		0	10.805
Préstamos suscritos		0	189.674
Reembolso de préstamos		-44.705	-230.668
Otros costes de financiación capitalizados		0	-10.528
Dividendos para accionistas preferentes		-1.625	0
Flujo de efectivo de actividades de financiación		-46.330	-40.717
Flujo de efectivo del ejercicio		18.369	-31.926
Fondos líquidos al inicio del período		18.905	48.736
Diferencias cambiarias en fondos líquidos		-105	2.095
Fondos líquidos al final del período		37.168	18.905

PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD DEL GRUPO CONSOLIDADO Y NOTAS

NOTA 1. PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD DEL GRUPO

1. INFORMACIÓN GENERAL

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

Los informes anual y consolidado fueron aprobados por el Consejo de Administración a fecha 15 de mayo de 2024 y se someten a la junta general de accionistas de 11 de junio de ese mismo año para su ratificación. De no indicarse otra cosa, todos los importes se especifican en miles SEK.

2. BASE PARA LA ELABORACIÓN DE INFORMES

El informe consolidado de Quartiers Properties AB (soc. cotizada) ha sido elaborado según las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las interpretaciones del Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF) aprobadas por la UE el 31 de diciembre de 2023.

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

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

3. INFORME CONSOLIDADO Y PRINCIPIOS DE CONSOLIDACIÓN

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

El Grupo controla a una empresa cuando está expuesto, o tiene derecho, a rendimientos variables derivados de su participación en la misma, pudiendo influir en su rentabilidad mediante su poder sobre la empresa. Las

filiales se incluyen en el informe consolidado a partir de la fecha en que se transfiere al Grupo la influencia dominante. Las filiales se excluyen del informe consolidado a partir de la fecha en que cesa la influencia dominante por parte del Grupo.

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

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

Los asientos de balance y transacciones dentro del Grupo, así como los beneficios y pérdidas no liquidados de las transacciones efectuadas entre las empresas del Grupo, se eliminarán en la consolidación. Los principios de contabilidad aplicados a las filiales se han modificado en los casos pertinentes para garantizar una aplicación coherente de los principios a nivel de grupo de empresas.

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

4. CONVERSIÓN DE DIVISAS EXTRANJERAS

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

Las operaciones empresariales en el extranjero se convierten en la moneda funcional de la empresa, las coronas suecas SEK, convirtiendo el balance al tipo de cambio vigente en la fecha del balance, y el capital propio se convierte al tipo de cambio en vigor en la fecha de su adquisición. La cuenta de pérdidas y ganancias se convierte mensualmente al tipo de cambio promedio correspondiente al mes. Las diferencias de conversión

se contabilizan en «Otros, resultado global». Las diferencias de conversión acumuladas se incluyen en el capital propio del Grupo, en el epígrafe «Reservas, diferencias de conversión». Las transacciones en divisa extranjera se convierten según el tipo de cambio aplicable en la fecha de la transacción.

5. CAMBIOS EN LAS REGULACIONES

Las normas nuevas y modificadas que entraron en vigor en 2023 no han incidido de forma significativa sobre el resultado ni la situación financiera de Quartiers. No se ha aplicado de antemano ninguna de las futuras modificaciones publicadas por el IASB, ni se espera que ejerzan un impacto considerable sobre el Grupo.

6. EVALUACIONES Y ESTIMACIONES RELEVANTES

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

Clasificación de inmuebles

En la adquisición de una propiedad se evalúa si esta va a mantenerse, venderse o desarrollarse para operaciones propias. El análisis tiene en cuenta, entre otros, la evolución del mercado, los recursos organizativos de la sociedad y el flujo de efectivo del grupo empresarial. La evaluación repercute sobre los resultados y posición financiera del Grupo, puesto que los distintos tipos se tratan de forma diferente desde un punto de vista contable.

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

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

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

Resultados de la venta de inmuebles

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

Determinación del valor de los inmuebles

La empresa realiza de manera continuada una valoración del valor contable de los inmuebles. La última tasación externa, con fecha de 31/10/2023, la llevó a cabo Savills Aguirre Newman con arreglo a RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors). No se ha realizado ninguna tasación externa de los apartamentos que posee la empresa, ya que estos se venden de forma regular.

El valor total de la cartera de inmuebles a 31/12/2023 ascendió a 552.836 miles SEK, frente a un valor contable de 352.975 miles SEK. Una pequeña parte de la cartera inmobiliaria se consigna con valor de mercado de 31/12/2018, fecha en que se efectuó la recalificación de inmuebles administrados a en explotación.

Riesgos crediticios de las deudas

El Grupo es titular de cobrables limitados frente a los inquilinos. Además, pueden originarse créditos debidos por los compradores en caso de venta de inmuebles. A fecha 31/12/2023, existía un crédito debido por un comprador en relación con la venta de Altural60, que está garantizado por una garantía bancaria.

Los cobrables que se generan a través de la facturación una vez suscrito un contrato de venta del inmueble se contabilizan en el balance al valor nominal y como ingresos diferidos (deuda contractual) hasta la transmisión del control al comprador. A fecha 31/12/2023 no constaba deuda contractual alguna.

NOTA 2. RENDICIÓN POR SEGMENTOS

PRINCIPIOS CONTABLES

Los resultados de las operaciones se miden y se consignan desglosados en la actividad de gestión, que desde el otoño de 2023 consiste en su totalidad en el negocio hotelero y de restauración Boho Club, y la promoción inmobiliaria. Ambos segmentos y todos los inmuebles están situados en España. 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	Promoción inmobiliaria	Otros	Total	Actividad de gestión	Promoción inmobiliaria	Otros	Total
	01/01/2023 a 31/12/2023				01/01/2022 a 31/12/2022			
Ingresos	99.404	230.386		329.789	89.116	114.271		203.387
Costes de explotación	-92.430	-163.167	-19.408	-275.006	-82.246	-111.958	-16.391	-210.595
EBITDA	6.973	67.218	-19.408	54.783	6.870	2.313	-16.391	-7.208
Amortizaciones y depreciaciones	-10.943			-10.943	-10.611			-10.611
Resultado de explotación	-3.970	67.218	-19.408	43.840	-3.741	2.313	-16.391	-18.820
Inmuebles en explotación								
Inversiones	22.037			22.037	38.427			38.427
Recalificaciones	-11.481			-11.481				
Ventas		87.855		87.855		106.938		106.938
Inmuebles de proyecto								
Inversiones		4.716		4.716		4.586		4.586
Recalificaciones		11.481		11.481				
Ventas		62.472		62.472		1.134		1.134

NOTA 3. VENTA DE INMUEBLES

PRINCIPIOS CONTABLES

Los ingresos procedentes de la venta de inmuebles se contabilizan de acuerdo con la NIIF 15. Los ingresos suelen computarse a fecha de entrada, salvo que se haya transferido su control al comprador con anterioridad. En la evaluación de la fecha de consignación del ingreso se tiene en cuenta lo acordado entre las partes al respecto de los riesgos y beneficios, así como los compromisos asociados a la administración ordinaria.

En lo que concierne a las ventas efectuadas en 2023, el momento de la transferencia del control al comprador se corresponde con la inspección final y con la entrada del mismo a la propiedad. Los cobrables que se generan a través de la facturación una vez suscrito un contrato de adquisición del inmueble se contabilizan en el balance al valor nominal y como ingresos diferidos hasta la transmisión del control al comprador.

Los apartamentos se venden de forma continua y, a fecha 31/12/2023, quedaban 20 apartamentos de los 101 iniciales, que se contabilizan como inmuebles de proyecto.

RIESGO CREDITICIO

Los ingresos solo se consignan una vez que se ha tomado posesión del inmueble, por lo que su riesgo crediticio es reducido. A fecha 31/12/2023, existía un crédito en relación con la venta de Altura160 por importe de 80.996 miles SEK, que estaba garantizado por una garantía bancaria, por lo que no existía riesgo crediticio.

	2023	2022
Venta de la parcela Los Flamings	11.002	0
Venta de Altura160	107.292	0
Venta de apartamentos en el apartahotel de Benahavís	112.092	114.271
Total	230.386	114.271

La sociedad ha llevado a cabo en total 26 (29) ventas de apartamentos a lo largo de 2023.

NOTA 4. INGRESOS PROCEDENTES DE LA ACTIVIDAD DE GESTIÓN

PRINCIPIOS CONTABLES

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

RIESGO CREDITICIO

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

INGRESOS POR ARRENDAMIENTO

A fecha 31/12/2023, la sociedad había cesado su actividad de alquiler de larga duración. El resto de los ingresos por alquiler se aplican dentro del marco de las operaciones hoteleras.

	2023	2022
Hacienda Apartment Hotel		
Ingresos por alquiler de larga duración	292	810
Ingresos por alquiler de corta duración	7.866	14.053
Otros ingresos	342	632
Total ingresos, Hacienda Apartment Hotel	8.500	15.495
Boho Club		
Restaurante	30.210	25.844
Hotel	44.989	38.198
Otros ingresos	15.705	9.580
Total ingresos, Boho Club	90.903	73.621
Total global	99.404	89.116

NOTA 5. COSTES DE INMUEBLES VENDIDOS

PRINCIPIOS CONTABLES

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

	2023	2022
Hacienda		
Costes de adquisición	47.213	54.328
Revalorización ya contabilizada pendiente de liquidación	49.994	50.765
Costes de venta	8.326	6.865
Costes de producción consignados	105.533	111.958
Altura160		
Costes de adquisición	42.997	0
Costes de venta	0	0
Costes de producción consignados	42.997	0
Los Flamings		
Costes de adquisición	14.637	0
Costes de venta	0	0
Costes de producción consignados	14.637	0
Total		
Costes de adquisición	104.847	54.328
Revalorización ya contabilizada pendiente de liquidación	49.994	50.765
Costes de venta	8.326	6.865
Costes de producción consignados	163.167	111.958

NOTA 6. COSTES OPERATIVOS Y DE ADMINISTRACIÓN CENTRAL

PRINCIPIOS CONTABLES

Costes operativos

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

Administración central

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

COSTES OPERATIVOS	2023	2022
Costes de consultoría y personal	43.650	38.152
Consumo de artículos	25.218	22.777
Amortizaciones y depreciaciones	10.501	10.612
Mantenimiento y reparaciones	1.514	2.518
Cuotas de comunidad (apartahotel de Benahavís)	1.421	2.513
Suministro eléctrico e iluminación	5.184	6.666
Otros costes operativos	15.885	9.620
Total	103.374	92.858

ADMINISTRACIÓN CENTRAL	2023	2022
Costes salariales	8.808	7.921
Costes de consultoría	2.755	436
Costes bancarios y de financiación	34	108
Publicidad y relaciones públicas	891	387
Otros	7.033	7.157
Total	19.521	16.009

COSTES DE AUDITORÍA

Las auditorías revisan el informe anual y la contabilidad, así como la administración llevada a cabo por el Consejo de Administración y el director general y otras tareas que entren dentro de las funciones del auditor. El coste se consigna en Administración central, en la partida Otros.

	2023	2022
PwC		
Misión de auditoría	1.301	928
Tareas de auditoría más allá de la misión	0	0
Total	1.301	928

NOTA 7. REMUNERACIÓN A EMPLEADOS

PRINCIPIOS CONTABLES

Remuneración a empleados

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

Compromisos en materia de pensiones

En 2023 no se han abonado cuotas a planes de pensiones en función de cuotas. El Grupo no ha contraído ninguna otra obligación de pago.

Compensaciones por despido

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

Promedio de empleados	2023	Proporción (%)	2022	Proporción (%)
Hombres	54	56	57	57
Mujeres	47	44	44	43
Total	101	100	101	100

Todos los empleados se localizaron en España.

Distribución por sexo en la directiva	2023	2022
Proporción de mujeres (%)		
Consejo de Administración	25 %	0 %
Otros altos directivos	0 %	20 %
Salarios, otras remuneraciones y cotizaciones sociales	2023	2022
Presidente del Consejo de Administración	290	290
Consejeros	450	450
Total honorarios del Consejo de Administración	740	740
Director general	2.804	2.473
Otros altos directivos	1.434	1.372
Otros empleados	34.805	29.581
Total salarios y otras retribuciones	39.044	33.426
Cotizaciones sociales		
Coste de pensiones	0	0
Otras contribuciones sociales por ley y contractuales	9.924	9.291
Total cotizaciones sociales	9.924	9.291
Total salarios, remuneraciones, cotizaciones sociales y costes de pensiones	48.968	42.717

REMUNERACIÓN DEL DIRECTOR GENERAL Y EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

El director general de la empresa ha percibido remuneraciones por un valor equivalente a 2.804 (2.473) miles SEK. La retribución consiste en un salario fijo de 13.000 (13.000) EUR al mes, incluida la retribución por pensión en lugar del seguro de pensiones.

Aparte del salario fijo, al director general le corresponde contractualmente una remuneración de 3.000 euros mensuales abonada *a posteriori* 18 meses después de la finalización del año natural y sujeta a su continuidad en el puesto. Además, puede corresponderle el pago de bonus. En 2023 se abonaron 94 (63) miles EUR en concepto de remuneración variable y bonus.

De conformidad con la decisión de la junta general de accionistas, se otorga al Consejo de Administración unos honorarios de 740 (740) miles SEK, de los cuales 290 (290) miles SEK corresponden al presidente de dicho órgano y 150 (150) miles SEK al resto de los consejeros. Además, se abonaron honorarios de consultoría y remuneraciones por trabajos que iban más allá de los propios del Consejo de Administración por valor de 1.068 (1.158) miles SEK.

PENSIONES E INDEMNIZACIONES POR DESPIDO

La empresa no tiene planes de pensiones contractuales. En caso de rescindir el contrato laboral, ambas partes deberán observar un plazo de preaviso de seis meses.

REMUNERACIONES ASOCIADAS A LAS ACCIONES

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

REMUNERACIONES Y OTROS BENEFICIOS EN 2023

	Sueldo base/honorarios Consejo Administración	Remuneración variable	Total
Presidente del Consejo de Administración	290	622	912
Demás consejeros	896	0	896
Director general	2.224	580	2.804
Otros altos directivos (3)	1.434	0	1.434
Total	4.844	1.202	6.046

HONORARIOS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

		2023	2022
Jörgen Cederholm	Presidente del Consejo de Administración	290	290
Andreas Bonnier	Consejero	150	150
Jimmie Hall	Consejero	0	150
Sten Andersen	Consejero	0	150
Merja Rahkola	Consejero	150	0
Raouf Lotfi	Consejero	150	0
Total		740	740

NOTA 8. OTROS INGRESOS Y COSTES DE EXPLOTACIÓN

PRINCIPIOS CONTABLES

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

NOTA 9. INGRESOS Y COSTES FINANCIEROS

PRINCIPIOS CONTABLES

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

INGRESOS FINANCIEROS	2023	2022
Ingresos por intereses	15	35
Total	15	35

COSTES FINANCIEROS	2023	2022
Costes de intereses	22.944	23.551
Otros costes de financiación	2.007	6.707
Diferencias cambiarias	528	1.797
Total	25.478	32.055

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

PRINCIPIOS CONTABLES

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

Los impuestos diferidos se contabilizan siguiendo el método de balance final con todas las diferencias temporales que surjan entre el valor fiscal de activos y pasivos y su valor consignado en el informe consolidado. Ahora bien, no se contabilizarán los impuestos diferidos si la diferencia temporal se ha producido en el primer registro de un activo adquirido.

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

IMPUESTO DE SOCIEDADES	2023	2022
Impuesto sobre el resultado del período	-24.816	-4.771
Impuesto de sociedades diferido relativo a diferencias temporales	12.626	12.688
Total impuestos consignados	-12.190	7.917
Balance de impuestos efectivos		
Resultado consignado antes de impuestos	18.818	-49.841
Impuestos conforme al tipo impositivo actual del 20,6 %	-3.877	10.267
Costes no deducibles	-71	-68
Pérdidas fiscales para las que no se consigna ningún activo por impuestos diferidos	-8.778	-1.724
Efecto de tipo impositivo de otro país, 25 (25) %	536	-558
Impuestos efectivos consignados al 43,8 (4,5) %	-12.190	7.917

Impuestos diferidos relativos a diferencias temporales

Diferencias temporales	Crédito tributario diferido		Deuda tributaria diferida		Valor neto	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Plusvalías de inmuebles	0	0	-9.026	-21.343	-9.026	-21.343
	0	0	-9.026	-21.343	-9.026	-21.343

Modificación de impuestos diferidos	Consignado en cuenta de pérdidas y ganancias	Cantidad a la finalización del período
Diferencias temporales deducibles	-11.753	9.026

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

Se incluye una deducción por pérdidas de 226.528 (198.176) miles SEK dentro del Grupo, de los que 43.205 (41.218) miles SEK son atribuibles a la sociedad individual. Las pérdidas pueden compensarse con ingresos futuros sin limitación de tiempo. No se consigna ningún activo por impuestos diferidos asociado a la deducción por pérdidas al no estar claro cuándo se dispondrá de ganancias fiscales para realizar un activo por impuestos diferidos.

NOTA 11. INMUEBLES EN EXPLOTACIÓN

PRINCIPIOS CONTABLES

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

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

AMORTIZACIONES

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

Componente	N.º años	Componente	N.º años
Revestimiento interior	20	Estructura portante	100
Instalaciones	25	Cubierta	50
Instalaciones fijas	33	Fachada	50

	2023	2022
Valor consignado al inicio	328.782	373.178
Ventas	-87.855	-106.938
Inversiones	22.037	38.427
Amortizaciones	-7.968	-8.773
Diferencias cambiarias	-763	32.888
Recalificación	-11.481	0
Valor consignado al cierre	242.751	328.782
Información sobre inmuebles en explotación		
Valor de adquisición	258.672	254.947
Amortizaciones acumuladas	-15.920	-35.759
Ajustes de valor no realizados	0	109.594
Valor consignado	242.751	328.782

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

NOTA 12. ACTIVOS CON DERECHO DE USUFRUCTO

PRINCIPIOS CONTABLES

Aquellos bienes atribuibles a contratos de arrendamiento se imputan como activos con derecho de usufructo. Aparte de contratos de arrendamiento referentes a instalaciones y enseres, la sociedad no posee derechos de usufructo sobre locales alquilados u otros. Tampoco cuenta con contratos de arrendamiento de menos de un año ni inferior a 5 miles USD. Los activos con derecho de usufructo se consignan inicialmente con el valor actual de los pagos futuros menos el tipo de interés marginal del préstamo. Los activos se amortizan posteriormente de forma lineal a lo largo de su vida útil prevista. La empresa no tiene opciones de prórroga automática a fecha 31/12/2023.

El valor asentado a fecha de cierre de balance ascendió a 2.358 (3.195) miles SEK, cuyo desglose se divide en automóviles por valor de 309 (425) miles SEK y mobiliario y equipamiento interior por valor de 2.049 (2.769) miles SEK.

Asientos con influencia sobre el resultado asociados al arrendamiento

	2023	2022
Amortización de activos con derecho de usufructo	759	144
Intereses sobre deudas por arrendamiento	38	41
Costes de arrendamiento	797	185

En 2023 el flujo de efectivo se vio afectado por 650 (1.192) miles SEK en concepto de arrendamiento. Los flujos futuros de efectivo y el análisis de antigüedad de los contratos de arrendamiento se recogen en la nota 25 «Deudas por arrendamiento».

NOTA 13. ENSERES, HERRAMIENTAS E INSTALACIONES

PRINCIPIOS CONTABLES

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

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

El importe recuperable y la vida útil de los activos se deben revisar en cada cierre de balance y ajustarse en caso necesario. El valor contabilizado de un activo se depreciará de inmediato hasta su importe recuperable si el valor consignado del mismo supera el importe recuperable estimado. El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable del activo menos los costes de venta y su valor de usufructo.

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

	31/12/2023	31/12/2022
Valor de adquisición acumulado		
Al inicio del ejercicio	26.417	17.794
Nuevas adquisiciones	1.210	7.057
Diferencias cambiarias	-54	1.566
Total	27.573	26.417
Amortizaciones planificadas acumuladas		
Al inicio del ejercicio	-9.298	-6.989
Amortizaciones del ejercicio	-2.216	-1.997
Diferencias cambiarias	14	-312
Total	-11.500	-9.298
Valor consignado al final del período	16.073	10.805

NOTA 14. OTRAS CARTERAS DE VALORES A LARGO PLAZO

PRINCIPIOS CONTABLES

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

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

	31/12/2023	31/12/2022
Valor de adquisición acumulado		
Al inicio del ejercicio	2	37
Adquisiciones	6.448	0
Ventas	0	-35
Total	6.450	2
Revalorizaciones acumuladas		
Al inicio del ejercicio	0	0
Revalorización del ejercicio	443	0
Total	443	0
Valor consignado al final del período	6.893	2

NOTA 15. INMUEBLES DE PROYECTO

PRINCIPIOS CONTABLES

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

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

	2023	2022
Valor consignado al inicio	156.863	141.390
Inversiones en inmuebles	4.716	4.586
Ventas	-62.472	-1.134
Diferencias cambiarias	-364	12.021
Recalificaciones	11.481	0
Valor consignado al cierre	110.225	156.863

NOTA 16. EXISTENCIAS

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

PRINCIPIOS CONTABLES

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

NOTA 17. CUENTAS DE CLIENTE POR COBRAR

PRINCIPIOS CONTABLES

Las cuentas de cliente por cobrar se consignan según los principios de la nota 25, que se refiere a los activos financieros valorados a su coste amortizado.

	31/12/2023	31/12/2022
CUENTAS DE CLIENTE POR COBRAR		
Cobrables, inmuebles vendidos	80.996	141
Hacienda	694	362
Boho Club	2.214	1.633
Total	83.903	2.136
ANÁLISIS DE ANTIGÜEDAD		
No vencidos	83.903	2.136
Total	83.903	2.136

Los cobrables de inmuebles vendidos se refieren al crédito garantizado por la venta de Altura160.

NOTA 18. OTROS COBRABLES

PRINCIPIOS CONTABLES

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

	31/12/2023	31/12/2022
Cobrables asociados a IVA	117	1.057
Otros asientos	8.041	13.974
Total	8.158	15.030

NOTA 19. GASTOS ANTICIPADOS E INGRESOS DEVENGADOS

PRINCIPIOS CONTABLES

Los costes pagados por adelantado y los ingresos acumulados se consignan según los principios de la nota 25, que se refiere a los activos financieros valorados a su coste amortizado.

	31/12/2023	31/12/2022
Gastos anticipados	3.782	3.565
Ingresos devengados	227	205
Total	4.010	3.770

NOTA 20. FONDOS LÍQUIDOS

PRINCIPIOS CONTABLES

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

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

NOTA 21. CAPITAL PROPIO

PRINCIPIOS CONTABLES

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

Los dividendos de las acciones preferentes se consignan como pasivo en los informes financieros del Grupo dentro del período aprobado para el reparto por la junta de accionistas.

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

NÚMERO DE ACCIONES Y OPCIONES DE COMPRA

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

Las acciones preferentes van asociadas a un derecho prioritario respecto a las ordinarias sobre un dividendo anual equivalente a un total de 96 öre con pago trimestral. Tras su correspondiente aprobación por la junta general de accionistas, la sociedad tiene derecho a rescatar las acciones preferentes por una cuota de liquidación de 12 SEK la unidad. La totalidad de acciones confiere un derecho idéntico sobre los activos netos remanentes de la compañía, si bien las preferentes otorgan el derecho a percibir 12 SEK por acción sobre dichos activos restantes y, en su caso, los importes pendientes antes del reparto del patrimonio social a los titulares de las acciones ordinarias. La sociedad no puede repartir dividendos de acuerdo con las condiciones aplicables al préstamo de inversión obtenido. En lo que concierne a las acciones preferentes, ello significa que su dividendo se acumula y devenga intereses a razón de un 12 %. A fecha de cierre de balance, el importe pendiente, incluidos intereses, ascendía a 26.268 (12.480) miles SEK.

RESULTADO POR ACCIÓN

El cálculo del resultado por acción ordinaria se ha basado en el resultado del ejercicio vinculado a los titulares de acciones ordinarias de la sociedad individual, que ascienden a 6.628 (-41.924) miles SEK, una vez considerada la parte de las acciones preferentes sobre el resultado del ejercicio, de 4.874 (0) miles SEK. El resultado tras la deducción de la parte de las acciones preferentes, esto es, 1.754 (-41.924) miles SEK, se ha dividido por el promedio ponderado de acciones ordinarias durante el ejercicio, que asciende a 57.697.005 (56.726.238) unidades. El número de acciones antes de la ampliación de capital es igual al número de acciones después de la ampliación de capital.

Promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación	31/12/2023	31/12/2022
Total de acciones al inicio	57.697.005	54.784.703
Efecto de acciones de nueva emisión	0	1.941.535
Promedio de acciones ordinarias	57.697.005	56.726.238
Promedio de acciones ordinarias antes y después de la ampliación de capital	57.697.005	56.726.238

NOTA 22. DEUDAS SUJETAS A INTERESES

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

Las deudas sujetas a intereses de Quartiers se componen principalmente de préstamos de inversión y, en menor medida, de préstamos inmobiliarios suscritos con bancos españoles. El prestamista del préstamo de inversión es la sociedad española Alteralia Real Estate Debt SL. El préstamo ascendía originalmente a 18.500 miles EUR y está garantizado por los inmuebles Boho Club y CFS Residencial, así como a través de la pignoración de algunas de las filiales de la empresa.

En 2023 se amortizaron 500 miles EUR. El tipo de interés está vinculado al euríbor a 3 meses más un diferencial del 5,70 % que incluye un componente variable vinculado al volumen de préstamos en relación con los activos pignora- dos de la empresa. El tipo de interés total a 31/12/2023 se situó en el 9,625 %. El préstamo vencerá en junio de 2027.

	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 los préstamos capitalizados	-4.041	-5.533
Total	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 los préstamos capitalizados	-4.212	-4.212
Total	8.369	12.599
Total deudas sujetas a intereses	223.579	271.896

	2023	2022
Pasivos al inicio del ejercicio	271.896	288.444
Préstamos suscritos	0	189.674
Intereses capitalizados	0	0
Costes de los préstamos capitalizados	1.492	-4.338
Reembolsos	-44.705	-230.668
Ajuste del tipo de cambio	-5.104	0
Pasivos al cierre del ejercicio	223.579	271.896

NOTA 23. OTRAS DEUDAS A CORTO PLAZO

	31/12/2023	31/12/2022
Deudas por IVA	21.033	800
Deuda tributaria	10.278	0
Anticipos percibidos	1.029	2.807
Otros	7.118	3.365
Total	39.458	6.971

NOTA 24. GASTOS DEVENGADOS E INGRESOS DIFERIDOS

	31/12/2023	31/12/2022
Otros gastos devengados	689	1.151
Total	689	1.151

NOTA 25. INSTRUMENTOS FINANCIEROS Y FINANCIACIÓN

PRINCIPIOS CONTABLES

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

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

Activos financieros

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

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

Los activos financieros valorados a valor razonable a través de la cuenta de pérdidas y ganancias consisten exclusivamente en acciones cotizadas; la valoración se realiza conforme al nivel uno. Los activos financieros de esta categoría se contabilizan de manera continuada a su valor razonable, con los cambios de valor consignados en la cuenta de pérdidas y ganancias. A esta categoría pertenecen las participaciones de menor importancia cuyo valor

se calcula aplicando precios de mercado cotizados.

Los activos financieros contabilizados con su valor razonable a fecha de cierre de balance se corresponden con acciones cotizadas por un valor de 6.893 (2) miles SEK.

Pasivos financieros

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

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

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

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

Según la NIIF 13, se trata de un empréstito de nivel 2 en la jerarquía de valor razonable. Los préstamos inmobiliarios son a tipo de interés variable, al igual que el préstamo de financiación, que se suscribió en junio de 2022 y tiene una duración de cinco años, hasta junio de 2027. El préstamo devenga un tipo de interés compuesto por el euríbor a 3 meses más un 6 %, lo que a 31/12/2023 correspondió a un tipo del 9,625 %.

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

Deudas por arrendamiento

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

Depreciación

En cada fecha de cierre de balance, Quartiers evalúa si concurren motivos objetivos para considerar como necesaria la depreciación de un activo financiero. Se efectúa una reserva sobre depreciación de cuentas de cliente por cobrar de acuerdo con la valoración sobre provisiones de pérdidas crediticias. La existencia de deudores con dificultades financieras significativas, la probabilidad de que estos quiebren o sean sometidos a una reestructuración financiera y los impagos o retrasos en el pago (más de 30 días tras su vencimiento) se consideran indicadores sobre una posible necesidad de depreciación de los cobrables de cliente.

En el cierre del balance, las cuentas de cliente por cobrar ascendían a 83.903 miles SEK. De las cuentas de cliente por cobrar a 31/12/2023, 80.996 miles SEK, correspondientes al 97 % del precio de compra a cobrar, estaban garantizadas por una garantía bancaria. No se ha constituido ninguna provisión para pérdidas.

RIESGOS FINANCIEROS Y GESTIÓN DE RIESGOS

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

La responsabilidad al respecto de las transacciones y riesgos financieros del grupo empresarial recae directamente sobre su director general. El objetivo general de la gestión de riesgos consiste en proveer una financiación rentable y garantizar la liquidez. El principal instrumento de control a tal fin lo ofrecen los pronósticos periódicos sobre flujo de efectivo. Los asuntos financieros de importancia estratégica son gestionados por el Consejo de Administración.

A) Riesgo de tipos de interés

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

En 2023, los tipos de interés han experimentado una fuerte subida, lo cual ha hecho aumentar progresivamente los costes por intereses de la empresa. La inflación influye además sobre los costes de Quartiers debido, entre otros, al incremento de los costes operativos y de mantenimiento. Asimismo, el ajuste de los tipos de interés de la economía tiene un efecto sobre los requisitos de rendimiento de las propiedades por parte del mercado, lo que, a su vez, puede afectar al valor de mercado de la cartera de inmuebles de la sociedad. En 2023, las mejoras en el rendimiento de los inmuebles han compensado los mayores requisitos, lo que se ha

traducido en un aumento del valor de los activos inmobiliarios.

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

En la actualidad, las deudas sujetas a intereses de la empresa consisten fundamentalmente en un préstamo de inversión por importe de 18.500 miles EUR. El tipo de interés es el euríbor a 3 meses más un diferencial del 5,7 % en este momento. Desde que la empresa suscribió el préstamo en junio de 2022, el euríbor a 3 meses ha pasado de estar en negativo a situarse en el 3,625 %. Una modificación del +1 % en el euríbor conlleva un efecto sobre los intereses netos de -2.333 miles SEK.

B) Riesgo de liquidez y financiero

El riesgo de liquidez alude al riesgo de escasez de fondos líquidos dentro del Grupo para la satisfacción de sus compromisos económicos vinculados a los pasivos financieros propios. Con la gestión de la liquidez de la empresa se pretende reducir al mínimo el riesgo de que el Grupo no pueda disponer de los fondos líquidos suficientes para satisfacer sus obligaciones comerciales. Se elaboran y remiten continuamente pronósticos de flujo de efectivo a la directiva.

Los préstamos de inversión de la empresa están sujetos a cláusulas (*covenants*) relacionadas principalmente con el flujo de efectivo de la explotación de los inmuebles pignorados. Según las condiciones de empréstito actuales, Quartiers necesita generar el flujo de efectivo necesario para cubrir el 120 % de la suma de reembolsos, intereses e inversiones (*debt service ratio* o coeficiente de servicio de la deuda). Si la empresa no alcanza este objetivo, se requieren aportaciones de capital de otras partes de las actividades del Grupo.

Para generar flujo de efectivo, Quartiers está vendiendo apartamentos de baja hipoteca en el apartahotel de Benahavís. En 2023 se vendieron un total de 26 apartamentos con un precio de compraventa total percibido de 109.460 miles SEK (tras deducir los costes de venta).

El riesgo de financiación hace referencia a la vulnerabilidad de no conseguir financiación alguna, o únicamente a un coste muy alto. El 94 % de los préstamos tienen un vencimiento de 3,5 años o más, por lo que actualmente no hay necesidad de refinanciación. Sin embargo, es posible que haya que posponer nuevos proyectos si no se consigue financiación.

C) Riesgo cambiario

El riesgo cambiario de Quartiers se deriva principalmente de su cuenta de pérdidas y ganancias y su balance financiero en moneda extranjera, que son convertidos a coronas suecas. El euro es la divisa operacional de la compañía, puesto que todas sus actividades están concentradas en España. En el cambio de la divisa operacional a la de notificación (esto es, la corona sueca) surgen diferencias de conversión.

La conversión de los activos netos en el extranjero ejerció un efecto sobre el capital propio de Quartiers por valor de 3.667 (24.716) miles SEK.

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

D) Riesgo crediticio

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

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

La exposición a clientes/inquilinos individuales también es limitada. En líneas generales, las pérdidas crediticias potenciales del Grupo se corresponden con un monto poco significativo.

Véase también más arriba «Depreciación», dentro de «Principios contables».

ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

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

	Modificación (%)	Implicaciones de valor propiedades (miles SEK)	Modificación empréstito (miles SEK)	Efecto sobre el capital propio neto (miles SEK)	Efecto sobre el resultado antes de impuestos (miles SEK)
Oscilaciones del tipo de cambio	+/-1,0 %	+/- 3.530	+/-2.333	+/- 1.197	+/- 2.333
Costes por intereses en el período de fijación de tipos actual	+/-1,0 %				1.197

ESTRUCTURA DE CAPITAL

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

Al igual que otras empresas del sector, Quartiers Properties evalúa el capital sobre la base del grado de endeudamiento. Dicho indicador se calcula dividiendo la deuda neta por el capital total. La deuda neta se obtiene con el empréstito total (incluyendo los asientos de empréstito a corto y largo plazo del balance financiero del Grupo) menos fondos líquidos. El capital total es el capital propio del balance financiero del Grupo más la deuda neta. El grado de endeudamiento se situó a fecha 31/12/2023 en el 45 (52) %. En 2023, la deuda neta disminuyó en 76.326 miles SEK, situándose en 186.411 miles SEK.

En 2023, se acordó pagar dividendos sobre las acciones preferentes de la empresa por un total de 4.874 miles SEK, de los cuales 1.625 miles SEK se pagaron en 2023.

Grado de endeudamiento	31/12/2023	31/12/2022
Deudas sujetas a intereses	231.832	281.641
Deducción: Fondos líquidos	-37.168	-18.905
Deuda neta	194.664	262.737
Capital total	433.132	503.117
Grado de endeudamiento	45 %	52 %

DEUDAS POR ARRENDAMIENTO

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

ANÁLISIS SOBRE VENCIMIENTO DEL ENDEUDAMIENTO

En el análisis sobre vencimiento del endeudamiento mostrado más abajo se examinan los pasivos financieros del Grupo y de la sociedad individual conforme al tiempo restante respecto a la fecha de vencimiento en la fecha de cierre de balance. Los importes indicados en la tabla son los flujos de efectivo contractuales (sin descontar). Aparte de los reembolsos contractuales efectuados en 2023, se consigna también como préstamos inmobiliarios con plazo de vencimiento <1 año la liquidación de los préstamos de los apartamentos vendidos.

31/12/2023	<1 año	1-2 años	2-5 años	>5 años
Préstamos inmobiliarios	2.643	2.783	9.271	6.773
Préstamos de inversión	11.063	696	199.728	0
Arrendamiento	264	79	0	0
Deudas con proveedores	4.878	0	0	0

Los préstamos de inversión se refieren principalmente al préstamo por importe de 18.000 miles EUR con vencimiento en junio de 2027.

CLASIFICACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

	Activos y pasivos financieros contabilizados a su valor razonable a través de la cuenta de pérdidas y ganancias		Activos y pasivos financieros valorados al coste amortizado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Activos en el balance financiero				
Otras carteras de valores a largo plazo	6.893	2		
Otros cobrables a largo plazo			1.688	
Cuentas de cliente por cobrar			83.903	2.136
Otros cobrables			8.158	14.191
Fondos líquidos			37.168	18.905
Total	6.893	2	130.917	35.232
Pasivos en el balance financiero				
Deudas a largo plazo sujetas a intereses			215.210	259.297
Deudas a corto plazo sujetas a intereses			8.369	12.599
Deudas con proveedores			4.878	6.161
Otras deudas			29.181	6.971
Total	0	0	257.638	285.029

NOTA 26. GARANTÍAS FINANCIERAS COMPROMETIDAS

PRINCIPIOS CONTABLES

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

	31/12/2023	31/12/2022
Relativo a deudas con entidades crediticias		
Hipotecas inmobiliarias	63.619	196.470
Total	63.619	196.470
Garantías financieras comprometidas para los préstamos de inversión		
Hipotecas inmobiliarias	216.319	196.319
Acciones de filiales pignoradas	14.770	14.384
Total	78.389	210.703

NOTA 27. PASIVOS CONTINGENTES

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

NOTA 28. ANÁLISIS DE FLUJO DE EFECTIVO

PRINCIPIOS CONTABLES

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

	2023	2022
Amortizaciones y depreciaciones	10.943	10.612
Corrección de valor activos financieros	-442	0
Total	10.501	10.612

NOTA 29. TRANSACCIONES CON ENTIDADES VINCULADAS

Los miembros del Consejo de Administración han percibido, además de sus honorarios, honorarios de consultoría por valor de 622 miles SEK durante el ejercicio.

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.

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

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

El 1 de abril de 2024, Andreas Bonnier asumió el cargo de director general de la empresa.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE LA SOCIEDAD INDIVIDUAL

Importes en miles de coronas suecas (miles SEK)	Nota	2023	2022
Volumen neto de negocios	2	2.732	9.014
Otros ingresos de explotación		192	0
Total ingresos de explotación		2.924	9.014
Costes de explotación			
Otros costes externos	3	-4.996	-10.498
Costes de personal	4	-856	-973
Total costes de explotación		-5.852	-11.471
Resultado de explotación		-2.928	-2.456
Asientos financieros	5		
Resultado de participaciones en empresas del Grupo		76.775	0
Resultado de otros valores y de créditos del activo fijo		442	0
Ingresos por intereses y asientos de resultado similares		1.797	10.030
Costes de intereses y asientos de resultado similares		-2.440	-18.001
Resultado de asientos financieros		76.574	-7.971
Resultado antes de impuestos		73.646	-10.427
Impuestos sobre el resultado del ejercicio	6	0	0
RESULTADO DEL EJERCICIO		73.646	-10.427

BALANCE FINANCIERO DE LA SOCIEDAD INDIVIDUAL

Importes en miles de coronas suecas (miles SEK)	Nota	31/12/2023	31/12/2022
ACTIVO			
Activo fijo			
Activo tangible			
Enseres, herramientas e instalaciones	7	2.286	2.286
Inversiones financieras a largo plazo			
Participaciones en filiales	8	289.153	291.475
Otras carteras de valores a largo plazo		6.892	0
Otros cobrables a largo plazo		1.688	0
Cobrables a largo plazo en empresas del Grupo	9	66.576	0
Total activo fijo		366.595	293.761
Activo circulante			
Cobrables a corto plazo			
Otros cobrables a corto plazo	10	165	264
Gastos anticipados e ingresos devengados	11	124	108
Inversiones financieras		0	2
Fondos líquidos		2.410	193
Total activo circulante		2.699	567
TOTAL ACTIVO		369.295	294.329

BALANCE FINANCIERO DE LA SOCIEDAD INDIVIDUAL

Importes en miles de coronas suecas (miles SEK)	Nota	31/12/2023	31/12/2022
CAPITAL PROPIO Y PASIVO			
CAPITAL PROPIO	12, 13		
Capital propio inmovilizado			
Capital social		1.612	1.612
Total capital propio inmovilizado		1.612	1.612
Capital propio no restringido			
Otro capital aportado		338.422	338.423
Resultado no asignado		-67.363	-52.061
Resultado del ejercicio		73.646	-10.427
Total capital propio no restringido		344.706	275.934
TOTAL CAPITAL PROPIO		346.317	277.546
PASIVO			
Deudas a largo plazo			
Deudas sujetas a intereses	14, 18	8.211	7.129
Total deudas a largo plazo		8.211	7.129
Deudas a corto plazo			
Deudas con proveedores		249	486
Deudas a corto plazo con empresas del Grupo	15	9.739	6.485
Otras deudas a corto plazo	16	4.090	1.532
Gastos devengados e ingresos diferidos	17	689	1.151
Total deudas a corto plazo		14.767	9.654
TOTAL PASIVO Y CAPITAL PROPIO		369.295	294.329

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LA SOCIEDAD INDIVIDUAL

Importes en miles de coronas suecas (miles SEK)	Capital social	Otro capital aportado	Beneficios no asignados, incl. resultado del ejercicio	Total capital propio
Balance al inicio (a 01/01/2022)	1.538	327.691	-52.061	277.168
Resultado global				
Resultado del ejercicio			-10.427	-10.427
Total resultado global			-10.427	-10.427
Transacciones con accionistas				
Nueva emisión	74	10.731	0	10.805
Balance al cierre (a 31/12/2022)	1.612	338.422	-62.488	277.546
Balance al inicio (a 01/01/2023)	1.612	338.422	-62.488	277.546
Resultado global				
Resultado del ejercicio			73.646	73.646
Total resultado global				
Transacciones con accionistas				
Dividendos de acciones preferentes			-4.874	-4.874
Balance al cierre (a 31/12/2023)	1.612	338.422	6.283	346.318

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DE LA SOCIEDAD INDIVIDUAL

Importes en miles de coronas suecas (miles SEK)	2023	2022
Flujo de efectivo de operaciones ordinarias		
Resultado de explotación	-2.928	-2.445
Ajustes de asientos no incluidos en el flujo de efectivo		
Intereses percibidos	1.797	10.030
Intereses pagados	-2.439	-18.012
Flujo de efectivo de operaciones ordinarias antes de la modificación del capital de explotación	-3.570	-10.427
Modificación del capital de explotación		
Aumento/disminución, otros cobrables a corto plazo	84	-104
Aumento/disminución, deudas con proveedores	-237	277
Aumento/disminución, otras deudas a corto plazo	4.377	1.509
Flujo de efectivo de operaciones ordinarias	654	-8.745
Flujo de efectivo de actividades de inversión		
Inversiones en activos financieros	-6.449	0
Inversiones en activos tangibles	0	-2.286
Inversiones en filiales	-32.676	-31.312
Reembolso de aportaciones de accionistas	34.999	39.082
Aumento/disminución de cobrables a largo plazo en filiales	7.313	166.333
Flujo de efectivo de actividades de inversión	3.187	171.817
Flujo de efectivo de actividades de financiación		
Nueva emisión	0	10.805
Empréstito	0	792
Reembolso	0	-191.457
Dividendos de acciones preferentes	-1.625	0
Flujo de efectivo de actividades de financiación	-1.625	-179.860
Flujo de efectivo del período	2.216	-16.789
Fondos líquidos al inicio del período	193	16.982
Fondos líquidos al final del período	2.410	193

PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD Y NOTAS DE LA SOCIEDAD INDIVIDUAL

NOTA 1. PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD DE LA SOCIEDAD INDIVIDUAL

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

Diferencias entre los principios contables del Grupo y la sociedad individual

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

Formatos de presentación

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

Ayudas estatales

La sociedad individual no ha recibido ninguna ayuda estatal en 2023.

Participaciones en filiales

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

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

Instrumentos financieros

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

Arrendamiento

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

NOTA 2. VOLUMEN NETO DE NEGOCIO

PRINCIPIOS CONTABLES

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

NOTA 3. OTROS COSTES EXTERNOS

	2023	2022
PwC - Öhrlings Pricewaterhousecoopers AB		
Misión de auditoría	324	440
Tareas de auditoría más allá de la misión	0	0
Total	324	440

NOTA 4. SALARIOS, OTRAS REMUNERACIONES Y COTIZACIONES SOCIALES

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

	2023	2022
Promedio de empleados		
Hombres	0	0
Mujeres	0	0
Total	0	0
Salarios y otras retribuciones		
Presidente del Consejo de Administración	290	290
Consejeros	450	450
Total honorarios del Consejo de Administración	740	740
Cotizaciones sociales		
Costes de pensiones del director general	0	0
Otras contribuciones sociales por ley y contractuales	233	233
Total cotizaciones sociales	233	233
Total salarios, remuneraciones, cotizaciones sociales y costes de pensiones	973	973

NOTA 5. RESULTADO DE ASIENTOS FINANCIEROS

	2023	2022
Resultado de participaciones en empresas del Grupo		
Dividendos QPH	301	0
Dividendos Wecap	1.149	0
Dividendos Flexshare	75.325	0
Total	76.775	0
Resultado de otros valores y de créditos del activo fijo		
Resultado no realizado	442	0
Total	442	0

	2023	2022
Ingresos por intereses y asientos de resultado similares		
Ingresos por intereses de cobrables en empresas del Grupo	1.294	9.461
Otros ingresos por intereses	14	569
Diferencias cambiarias	139	0
Otros ingresos financieros	349	0
Total ingresos financieros	1.797	10.030
Costes de intereses y asientos de resultado similares		
Costes de intereses, empréstito	1.082	14.316
Costes de intereses por deudas con empresas del Grupo	1.340	548
Depreciaciones de acciones en filiales	0	0
Diferencias cambiarias	15	2.587
Total costes financieros	3	516
Total costes financieros	2.440	17.966

NOTA 6. IMPUESTOS

	31/12/2023	31/12/2022
Balance de impuestos efectivos		
Resultado consignado antes de impuestos	73.646	-10.427
Impuestos conforme al tipo impositivo actual del 20,6 (21,4) %	15.171	-2.148
Costes no deducibles	0	0
Ingresos no imponibles	-15.579	2
Pérdidas fiscales	-407	-2.146
Impuestos efectivos consignados	0	0

Se registra una deducción por pérdidas por valor de 43.205 (41.226) miles SEK. Las pérdidas pueden compensarse con ingresos futuros sin limitación de tiempo. No se consigna ningún activo por impuestos diferidos asociado a la deducción por pérdidas.

NOTA 7. ACTIVO TANGIBLE

PRINCIPIOS CONTABLES

Los enseres de la sociedad individual corresponden a obras de arte que no se amortizan y se valoran al precio de adquisición.

	31/12/2023	31/12/2022
Valor consignado al inicio	2.286	0
Compras	0	2.286
Amortizaciones	0	0
Valor consignado al cierre	2.286	2.286

NOTA 8. PARTICIPACIONES EN FILIALES

PRINCIPIOS CONTABLES

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

Nombre N.º ident. fiscal	Sede	Participación en capital	Participación en número de votos	Valor registrado 31/12/2023	Valor registrado 31/12/2022
Flexshare España, S.L. B19567130	Málaga	100 %	100 %	22.231	58.016
Quartiers Properties Holding SL B93528750	Málaga	100 %	100 %	106.386	128.724
Wecap Spain SL B93536621	Málaga	100 %	100 %	1.377	2.691
The Boho Club SL B93621845	Málaga	100 %	100 %	159.087	102.044
Quartiers Development Marbella S.L.	Málaga	100 %	100 %	35	0
Quartiers Management SL	Málaga	100 %	100 %	35	0

MODIFICACIÓN DEL EJERCICIO	31/12/2023	31/12/2022
Valor de adquisición acumulado al inicio	291.475	299.245
Aportaciones de accionistas	32.606	31.312
Aportaciones de accionistas reembolsadas	-34.999	-39.082
Adquisiciones	71	0
Valor de adquisición acumulado al cierre	289.153	291.475
Depreciaciones	0	0
Valor consignado al cierre	289.153	291.475

NOTA 9. COBRABLES A LARGO PLAZO EN EMPRESAS DEL GRUPO

PRINCIPIOS CONTABLES

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

Los cobrables en empresas del Grupo son a largo plazo y está previsto extenderlos para la gestión del flujo de liquidez de las filiales. Los intereses de los cobrables se capitalizan continuamente.

	31/12/2023	31/12/2022
Valor consignado al inicio	0	160.118
Cobrables añadidos	66.576	0
Reembolso	0	-166.333
Conversión en aportaciones de accionistas	0	0
Reembolso de aportaciones de accionistas	0	0
Recalificación	0	6.215
Valor consignado al cierre	66.576	0

NOTA 10. OTROS COBRABLES A CORTO PLAZO

PRINCIPIOS CONTABLES

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

	31/12/2023	31/12/2022
Cobrables asociados a IVA	98	208
Otros cobrables	68	56
Valor consignado al cierre	165	264

NOTA 11. GASTOS ANTICIPADOS E INGRESOS DEVENGADOS

	31/12/2023	31/12/2022
Gastos anticipados	124	108
Total	124	108

NOTA 12. CAPITAL PROPIO

PRINCIPIOS CONTABLES

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

NÚMERO DE ACCIONES Y OPCIONES DE COMPRA

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

Las acciones preferentes van asociadas a un derecho prioritario respecto a las ordinarias sobre un dividendo anual equivalente a un total de 96 öre con pago trimestral. Tras su correspondiente aprobación por la junta general de accionistas, la sociedad tiene derecho a rescatar las acciones preferentes por una cuota de liquidación de 12 SEK la unidad. La totalidad de acciones confiere un derecho idéntico sobre los activos netos remanentes de la compañía, si bien las preferentes otorgan el derecho a percibir 12 SEK por acción sobre dichos activos restantes y, en su caso, los importes pendientes antes del reparto del patrimonio social a los titulares de las acciones ordinarias. La sociedad no puede repartir dividendos de acuerdo con las condiciones aplicables al préstamo de inversión obtenido. En lo que concierne a las acciones preferentes, ello significa que su dividendo se acumula y devenga intereses a razón de un 12 %. A fecha de cierre de balance, el importe pendiente, incluidos intereses, ascendía a 26.268 (20.727) miles SEK.

NOTA 13. ASIGNACIÓN DE BENEFICIOS

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

Primas de emisión de acciones	338.423.619
Resultado no asignado	-67.363.160
Resultado del ejercicio 2023	73.646.213
Total fondos disponibles	344.705.672

El Consejo de Administración propone que se distribuya un dividendo a las acciones preferentes existentes de la empresa por un importe de 6.499.073,28 SEK. La suma restante, esto es, 338.206.599 SEK, ha de retenerse para el nuevo ejercicio.

Se aplicará un dividendo de 24 öre por acción preferente y trimestre.

NOTA 14. DEUDAS SUJETAS A INTERESES

	31/12/2023	31/12/2022
Préstamos a corto plazo de actores distintos a entidades crediticias	8.211	7.129
Total	8.211	7.129

Análisis sobre vencimiento del endeudamiento

31/12/2023	<1 año	1-2 años	2-5 años	>5 años
Préstamos de inversión	0	8.211	0	0

NOTA 15. DEUDAS A CORTO PLAZO EN EMPRESAS DEL GRUPO

	31/12/2023	31/12/2022
Valor consignado al inicio	6.485	0
Reembolsos	7.182	0
Recalificación	-2.300	6.215
Deudas añadidas	-1.629	270
Valor consignado al cierre	9.739	6.485

	31/12/2023	31/12/2022
Wecap Spain	0	-4.828
CFS Marbella Hotel SL	11.088	12.670
Flexshare España SL	-271	-2.625
Quartiers Properties Holding SL	-2.133	-1.505
Boho Club SL	1.054	2.683
Total	9.739	6.485

NOTA 16. OTRAS DEUDAS A CORTO PLAZO

	31/12/2023	31/12/2022
Otros	4.090	1.532
Total	4.090	1.532

NOTA 17. GASTOS DEVENGADOS E INGRESOS DIFERIDOS

	31/12/2023	31/12/2022
Otros gastos devengados	689	1.151
Total	689	1.151

NOTA 18. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

PRINCIPIOS CONTABLES

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

miles SEK	Activos y pasivos financieros contabilizados a su valor razonable a través de la cuenta de pérdidas y ganancias		Activos y pasivos financieros valorados al coste amortizado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Activos en el balance financiero				
Cobrables a largo plazo en empresas del Grupo				
Otros cobrables a largo plazo			1.688	0
Otros cobrables			165	264
Otras carteras de valores a largo plazo	6.892	2		
Fondos líquidos			2.410	193
Total	6.892	2	2.575	457
Pasivos en el balance financiero				
Deudas con proveedores			249	486
Deudas a corto plazo con empresas del Grupo			9.739	6.485
Deudas sujetas a intereses			8.211	7.129
Otras deudas a corto plazo			4.090	1.532
Total	0	0	22.289	197.914

NOTA 19. GARANTÍAS FINANCIERAS COMPROMETIDAS

PRINCIPIOS CONTABLES

La sociedad individual ha pignorado acciones de las filiales como garantía de préstamos.

	31/12/2023	31/12/2022
Acciones de filiales pignoradas	14.770	14.384

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

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

El 1 de abril de 2024, Andreas Bonnier asumió el cargo de director general de la empresa.

CERTIFICACIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y EL DIRECTOR GENERAL

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

Estocolmo, a 15 de mayo de 2024

Jörgen Cederholm
Presidente

Andreas Bonnier
Consejero y director general

Merja Rahkola
Consejero

Raouf Lotfi
Consejero

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Henrik Boman
Auditor jurado



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Quartiers Properties AB (publ), org.nr 556975-7684

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Quartiers Properties AB (publ) för år 2023. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 14-58 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer koncernens rapport över totalresultatet och koncernens rapport över finansiell ställning samt resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-13 och 62-63. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.



Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Quartiers Properties AB (publ) för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda



ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Henrik Boman
Auktoriserad revisor

TÍTULOS Y ACCIONISTAS

Quartiers Properties cuenta con dos tipos de acciones en circulación: ordinarias y preferentes. Las acciones ordinarias y preferentes de Quartiers Properties se negocian desde el 21 de junio de 2017 en la Nasdaq First North de Estocolmo. El valor de mercado de las acciones ordinarias de la sociedad se situó el 31 de diciembre de 2023 en 663,5 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 un período comprendido entre el segundo trimestre de 2020 y junio de 2022, la sociedad no pudo distribuir dividendos debido a las condiciones del contrato de préstamo. La distribución se reanudó a partir del tercer trimestre de 2023. Los dividendos no abonados se van acumulando, incluyéndose en el monto prioritario de las acciones preferentes respecto a las ordinarias.

OPCIONES DE COMPRA

A 31 de diciembre de 2023 no quedaba ninguna opción de compra de la sociedad en circulación.

AUTORIZACIONES

La junta general de accionistas de 2023 decidió facultar al Consejo de Administración para que apruebe la emisión de acciones (ordinarias y/o preferentes), en una o varias ocasiones y aplicando o no el derecho preferencial de los accionistas, hasta la celebración de la junta siguiente y dentro de los límites estipulados por los estatutos. A la hora de emitir acciones preferentes, el Consejo de Administración ha de velar por que la sociedad pueda cumplir con sus obligaciones en lo que concierne a los dividendos de títulos preferentes, de conformidad con la resolución sobre reparto de beneficios.

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

ADMINISTRADOR DE MERCADO Y ASESOR CERTIFICADO

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

LISTA DE LOS 10 ACCIONISTAS PRINCIPALES A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

N.º	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

JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS 2024

Se convoca por la presente a los accionistas de Quartiers Properties AB (soc. cotizada), con n.º ident. fiscal 556975-7684, (la «Sociedad»), a la junta general de accionistas

que se celebrará el martes, 11 de junio de 2024 a las 11.00 horas en los locales de Qap Legal Advisors en Norrlandsgatan 7, Estocolmo.

Requisitos de participación e inscripción

Los accionistas que deseen participar en la junta general deberán:

(i) Por una parte, figurar como inscritos en el libro de accionistas que mantiene Euroclear Sweden AB a más tardar el viernes 31 de mayo de 2024.

(ii) Y, por la otra, comunicar su participación a la Sociedad a más tardar el martes 4 de junio de 2024.

La inscripción debe realizarse por escrito por correo electrónico dirigido a info@qaplegal.com, o bien por correo ordinario dirigido a Qap Legal Advisors AB, att. «Årsstämma Quartiers Properties» (Junta general de Quartiers Properties), Norrlandsgatan 7-9, 111 43 Estocolmo (Suecia).

En la inscripción deberá indicarse el nombre completo, n.º personal de identidad o n.º de identificación fiscal, número de acciones, dirección, número de teléfono y, si procede, información acerca del sustituto, representante legal o asesor jurídico (máximo dos).

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

Apoderados e información relacionada

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

CALENDARIO FINANCIERO

Junta general de accionistas 2024
11 de junio de 2024

Informe trimestral, ene.-mar. 2024
16 de mayo de 2024

Informe trimestral, abr.-jun. 2024
18 de julio de 2024

Informe trimestral, jul.-sep. 2024
8 de noviembre de 2024

Informe de cierre del ejercicio 2024
20 de febrero de 2025

CONTACTO

Andreas Bonnier, director general

Correo electrónico:
andreas.bonnier@quartiersproperties.se

Jörgen Cederholm, presidente

Correo electrónico:
jorgen.cederholm@quartiersproperties.se



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