

QUARTIERS TIERS

P R O P E R T I E S

**INFORME SEMESTRAL
ENERO A JUNIO
2019**

RESUMEN DEL PERÍODO

- El volumen neto de negocios ascendió a 56.389 (3.242) mSEK. El significativo aumento de la facturación neta registrada durante el segundo semestre se debe, ante todo, a la venta de proyectos finalizados, que ascendió a 49.234 (0) mSEK durante el período. Con respecto al año pasado, también han aumentado los ingresos procedentes del arrendamiento.
- El resultado de explotación, sin incluir la modificación del valor, se situó en 212 mSEK con respecto a las -10.723 mSEK registradas en el mismo período del año anterior.
- El resultado después de impuestos ascendió a -3.764 (1.683) mSEK. En el resultado del año pasado se incluyó la modificación del valor de los inmuebles administrados, que alcanzó las 18.850 mSEK. El resultado del ejercicio incluye en su lugar plusvalías realizadas por un valor de 11.833 (0) y no se efectuó ninguna revisión al alza del valor, ya que los inmuebles administrados han sido recalificados como inmuebles de explotación. La recalificación de los apartamentos como inmuebles explotados se efectuó de conformidad con las normas NIIF, dado que la empresa ha asumido la explotación de los inmuebles como operador. Desde que Quartiers se ha hecho cargo de la explotación, los ingresos han aumentado, los costes se han reducido y el control y la calidad de la empresa han ido en aumento.
- Al 30/06/2019 no se ha efectuado ninguna tasación externa de la cartera de inmuebles. Basándose en la tasación externa del 31/12/2018, las ventas y las inversiones realizadas en el primer semestre de 2019, así como las fluctuaciones de los tipos de cambio, el Consejo de administración establece que, a 30/06/2019, los valores inmobiliarios totales ascienden a 721.881 mSEK, en comparación con las 680.460 mSEK que se registraron al 31/12/2018.
- El resultado por acción del período, antes de la ampliación de capital, ascendió a 0,17 (0,39) SEK.
- El capital propio alcanzó 378.079 mSEK (360.675).
- El valor patrimonial de la empresa se situó en 478.350 (425 500) mSEK, que corresponde a 7,56 SEK por acción.

ACONTECIMIENTOS DE RELEVANCIA DURANTE EL PRIMER SEMESTRE

- La reforma del proyecto Boho Club ha comenzado con vigor.
- Se ha suscrito un préstamo por 4,5 MEUR con el banco de inversiones español Arcano Partners con el objetivo de financiar la reforma del Boho Club.
- En marzo se adquirió la mayoría de la sociedad de explotación Boho Club, que gestionará el hotel y restaurante en una parte del inmueble Centro Forestal Sueco. El socio operativo de la empresa seguirá siendo propietario con un 20 % de las acciones. Así, Quartiers posee el 80 % restante, así como un 100 % del inmueble donde se desarrollarán las actividades comerciales.
- Al 1.º de enero, Quartiers se hizo cargo de la explotación por cuenta propia del complejo de apartamentos hoteleros en Benahavís. Este complejo está compuesto por 101 apartamentos que antes se alquilaban a un operador externo.
- Se ha logrado asegurar la financiación del proyecto Amapura gracias a un plan de financiación con Strandängen Bostäder i Bunkeflostrand AB. Encontrará más información en el apartado «Próximas operaciones» de este informe.

ACONTECIMIENTOS DE RELEVANCIA TRAS LA FINALIZACIÓN DEL PERÍODO

- En julio se finalizó la reforma de la primera parte del proyecto Boho Club, y se prevé que el restaurante se inaugurará en agosto.
- En julio se refinanció un préstamo a corto plazo suscrito con el fondo de inversión inmobiliaria Frux por 1,5 MEUR y una línea de crédito por otros 1,5 MEUR. Antes de prorrogar el préstamo, la empresa había reembolsado 1,0 MEUR de los 2,5 MEUR del préstamo inicial.



DATOS MÁS IMPORTANTES DE QUARTIERS

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

Quartiers es la única empresa inmobiliaria de Suecia que cotiza en bolsa que pone su centro de atención comercial en el ámbito geográfico de España. Quartiers desarrolla sus actividades dentro de dos sectores principales: el reacondicionamiento inmobiliario y el desarrollo inmobiliario. En el sector del desarrollo inmobiliario, la empresa invierte en inmuebles de baja rentabilidad con el objetivo de incrementar el resultado neto de explotación del inmueble, así como estabilizar el flujo de efectivo del inmueble y así generar un incremento del valor. Este sector está compuesto por el desarrollo habitual, la comercialización y la venta de chalés y apartamentos.

El objetivo principal del servicio de conserjería y la explotación hotelera es contribuir a la creación de valor en los sectores principales del desarrollo inmobiliario y del reacondicionamiento inmobiliario. A medida que este ámbito de actividad evoluciona,

surge una tercera línea de negocio que en el futuro podrá constituirse como un subgrupo de empresas individual.

La actividad de gestión requiere una dotación baja de capital y puede seguir siendo una actividad lucrativa derivada de un único inmueble gracias a la suscripción de contratos de arrendamiento con la empresa inmobiliaria, incluso si Quartiers se decide a vender el inmueble. De forma alternativa, la empresa gestora del inmueble en cuestión se puede vender y Quartiers seguirá siendo propietaria de los bienes inmuebles.



RESUMEN DE LAS CIFRAS CLAVE DEL GRUPO DE EMPRESAS

INICIANDO UNA NUEVA FASE

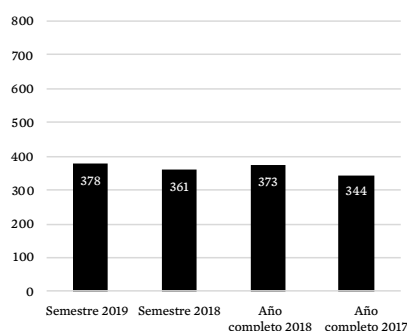
Desde 2015, Quartiers ha logrado posicionarse como un operador importante dentro del mercado inmobiliario de Marbella gracias a las inversiones y la concentración de capitales. El balance final de la empresa asciende a día de hoy a 713,7 MSEK con una solvencia de aproximadamente el 53 %. El volumen de los préstamos, medidos como préstamos remunerados menos el valor de la caja con respecto al valor de mercado de los bienes inmuebles de la empresa, se situó al 30 de junio de 2019 en un 28,95 %.

En el centro de atención: la rentabilidad y el crecimiento

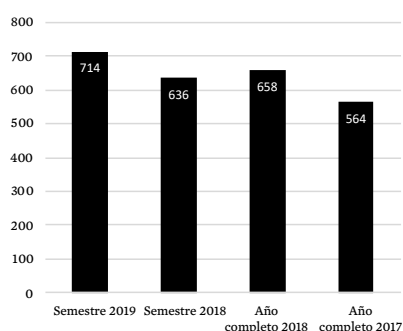
Con respecto a años anteriores, cabe destacar un incremento de los ingresos procedentes de ventas así como un aumento en el número de empleados del grupo. Las ventas han aumentado gracias a que los apartamentos del proyecto 22byQuartiers se han vendido conforme al plan establecido y a los mayores ingresos procedentes del complejo de apartamentos en Benahavís. El número de empleados ha aumentado debido al nuevo enfoque de la empresa como empresa operadora. Este cambio se debe a que Quartiers ha asumido la explotación del complejo de apartamentos en Benahavís, así como a las nuevas contrataciones de cara a la inauguración de Boho Club, que previsiblemente será a lo largo de 2019.



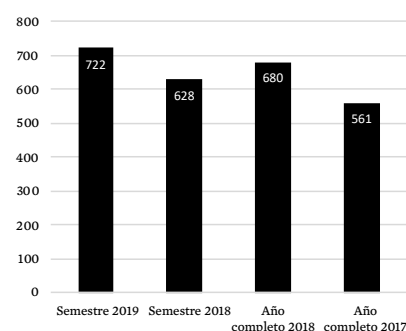
CAPITAL PROPIO (MSEK)



BALANCE FINAL (MSEK)



VALOR INMOBILIARIO (MSEK)



| Cifras clave (mSEK) | 30/6-2019 (semestre) | 30/6-2018 (semestre) | 31/12-2018 (año completo) | 31/12-2017 (año completo) |
|--|-------------------------|-------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Ingresos procedentes de ventas | 56.389 | 3.242 | 29.098 | 5.232 |
| Resultado de la explotación sin modificación del valor | 212 | -10.723 | -22.312 | -10.679 |
| Valor inmobiliario* | 721.881 | 628.400 | 680.460 | 560.500 |
| Deudas que devengan intereses | 208.988 | 191.325 | 207.139 | 171.064 |
| Volumen de los préstamos (LTV) | 28,95 % | 28,20 % | 30,44 % | 30,52 % |
| Solvencia, valor registrado | 53 % | 57 % | 57 % | 61 % |
| Solvencia, valor de mercado inmuebles | 67 % | 67 % | 70 % | 72 % |
| Cantidad de empleados (grupo de empresas) | 65 | 10 | 8 | 3 |
| Valor patrimonial por acción** | 7,56 | 6,98 | 7,44 | 6,73 |
| Capital propio por acción | 9,88 | 8,79 | 9,51 | 8,43 |
| Cotización bursátil por acción ordinaria | 5,60 | 6,48 | 6,54 | 6,65 |
| Cotización acciones ordinarias | 271.392 | 314.040 | 316.947 | 322.278 |

* La valoración del Consejo de administración se basa en una valoración externa del mercado elaborada al 31/12/2018, así como en las ventas, inversiones y adquisiciones realizadas en 2019.

** Capital propio ajustado a la tasación de los apartamentos después de impuestos y teniendo en cuenta la participación de los titulares de acciones preferentes en el capital propio.

EL DIRECTOR EJECUTIVO TIENE LA PALABRA

Las ventas correspondientes al primer semestre de 2019 se situaron en 56,4 MSEK. En comparación, durante este mismo período, las ventas del año pasado se situaron en 3,2 MSEK. El resultado de explotación sin la modificación del valor se situó en 0,2 MSEK, una clara mejoría en comparación con las -10,7 MSEK registradas en el mismo período el año pasado. Desde el punto de vista financiero, esta diferencia entre ambos años es una evolución claramente positiva. Sin embargo, lo más importante para mí es que esta evolución indica que la empresa ha iniciado una nueva fase en la que estamos empezando a realizar los valores que hemos creado.

Como podrán comprobar en este informe, hemos logrado avanzar en el proyecto Boho Club. La inauguración de la reforma del restaurante será en agosto. También el hotel estará listo en breve y se estima que la inauguración será el próximo otoño.

Nuestro siguiente gran proyecto es el proyecto Ocean View, que incluirá 60 apartamentos nuevos dentro del sector prémium en Benahavís. Hemos finalizado ya la fase de diseño y ahora estamos trabajando para finalizar los planos definitivos antes de contratar después del verano la construcción y poner a la venta el proyecto, tal como estaba previsto.

Los macrofundamentos siguen siendo fuertes y son un claro indicio de que la demanda en la región seguirá creciendo, tanto en lo que respecta a las ventas como al turismo. Gracias a la digitalización y al abaratamiento de los costes de transporte como, por ejemplo, de los vuelos de avión, cada vez son más las personas que pueden pasar tiempo en esta región sin perder el contacto con la familia, los amigos o el trabajo en sus países de origen. Al igual que en años anteriores, el mercado sigue registrando subidas y bajadas a consecuencia de las tendencias a corto plazo, como por ejemplo,

las condiciones meteorológicas, las rápidas variaciones de los tipos de cambio y, en particular, las fluctuaciones bursátiles. Al igual que el año anterior, entre mayo y julio de este año nos hemos encontrado con un mercado reticente a la adquisición de apartamentos. Si este año continúa la tendencia del año pasado, volveremos a encontrarnos con un mercado reactivado entre septiembre y noviembre.

Seguimos de cerca el mercado de la región y podemos afirmar que la oferta de apartamentos vacacionales ha aumentado significativamente durante estos últimos dos años, y que este último año se han puesto a la venta muchos proyectos. Hemos observado que nuestros compradores internacionales están más concienciados y que son más exigentes. El servicio, la calidad y el diseño ocupan un lugar destacado al elegir una residencia y, en este sentido, seguimos diferenciándonos de otros promotores inmobiliarios de la región por tener siempre en cuenta nuestros gustos escandinavos en cuanto a la calidad, la atención al cliente y el estilo. Este aspecto es algo que no se tiene en cuenta en la Costa del Sol, pero sabemos que es algo que aprecian nuestros clientes del sector prémium, que es al cual nos dirigimos.

Cuando inauguremos nuestro hotel nuevo en otoño de 2019, espero que aprovechen la oportunidad de experimentar nuestra visión del servicio y la calidad, que es lo que caracterizará a nuestro nuevo hotel en la Milla de Oro marbellí.

Bienvenidos a Marbella y Boho Club.

Marcus Johansson Prakt
Director ejecutivo en funciones de Quartiers Properties



Marcus Johansson Prakt
Director ejecutivo en funciones

NUESTRAS FILIALES Y EMPRESAS ASOCIADAS

BOHO CLUB SL (PARTICIPACIÓN DEL 80 %)

Boho Club es la empresa de explotación del proyecto hotelero y de restauración de Quartiers y opera en la Milla de Oro marbellí, donde Quartiers está construyendo actualmente una parte de la propiedad Centro Forestal Sueco. La empresa se constituyó en 2018 y Quartiers participa en un 80 % en la empresa de explotación. Durante el primer semestre, la actividad de la empresa se ha centrado en la reforma y el desarrollo del inmueble con vistas a la inauguración del hotel, prevista para el segundo semestre de 2019. Al 30 de junio de 2019, el número total de empleados de la empresa ascendía a 45, de los cuales 43 fueron contratados en el primer semestre de 2019.

Facturación 1S 2019: 0 MSEK

EBITDA S1 2019: -4,4 MSEK

Empleados: 45



**BOHO
CLUB**

QUARTIERS ESTATES SL (PARTICIPACIÓN AL 50 %)

Quartiers Estates es la sociedad de ventas de Quartiers Properties. La empresa comercializa y vende los proyectos propios de Quartiers, así como los proyectos externos y aquellos que Otero Group vende y desarrolla. Se trata de una empresa en la que Quartiers participa al 50 %, y el 50 % restante pertenece a Ruben Villaverde Otero a través de la empresa. La empresa fue fundada a mediados de 2018. Durante su primer ejercicio económico (últimos 12 meses) se consignó una facturación de 7,37 MSEK y un resultado EBITDA de -0,54 MSEK, de los cuales 3,86 MSEK de la facturación y 0,42 MSEK del EBITDA corresponden al primer semestre de 2019.

Facturación 1S 2019: 3,86 MSEK

EBITDA S1 2019: 0,42 MSEK

Empleados: 6



QUARTIERS MANAGEMENT S.L. (DE PROPIEDAD EXCLUSIVA)

Quartiers Management gestiona el complejo de apartamentos Quartiers Apartment Hotel & Resort en Benahavís, y ofrece un servicio de conserjería y de alquiler a los compradores de apartamentos del proyecto Quartiers Properties. La empresa inició sus actividades en enero de 2019 y, durante los seis primeros meses, se contabilizó una facturación de 7,2 MSEK y un EBITDA de -1,2 MSEK. De la facturación correspondiente al primer semestre de 2019, 4,9 MSEK proceden de los arrendamientos a corto plazo y 2,3 MSEK a los arrendamientos a largo plazo.

Facturación 1S 2019: 7,2 MSEK

EBITDA S1 2019: -1,2 MSEK

Empleados: 15



DESARROLLO DE LA PROPIEDAD

QUARTIERS MARBELLA APARTMENT HOTEL & RESORT

Quartiers Marbella Apartment Hotel & Resort, también llamado Hacienda de Cifuentes, es un complejo de apartamentos en el municipio de Benahavís que ya se ha finalizado. La explotación corresponde desde el 1 de enero de 2019 a Quartiers Management S.L. Seguidamente, presentaremos las últimas novedades que se han producido desde que se publicó el último informe en febrero de 2019.

- La empresa ha convertido 22 apartamentos de alquiler a largo plazo en alquileres a corto plazo.
- Quartiers Management ha contratado a un especialista en estrategia de precios cuyo trabajo consiste en fijar los precios de la manera más óptima posible e incrementar los ingresos procedentes de los arrendamientos a corto plazo.
- Los servicios de conserjería se han iniciado dado que la mayor parte de los clientes son los compradores del proyecto 22byQuartiers.
- En el marco del programa de servicios de conserjería, Quartiers ha comenzado a alquilar los apartamentos del proyecto 22byQuartiers que ya se han vendido. Por este servicio, Quartiers percibe ingresos en concepto de comisiones.

BOHO CLUB

Boho Club es el proyecto hotelero y de restauración de Quartiers en la Milla de Oro de Marbella. Seguidamente, presentaremos las últimas novedades que se han producido desde que se publicó el último informe en febrero de 2019.

- En marzo de 2019, Quartiers adquirió un 30 por ciento adicional de Boho Club, convirtiéndose en propietario al 80 por ciento de la empresa de explotación
- Se ha logrado asegurar la financiación para finalizar la reforma del hotel y el restaurante.
- Ya se ha contratado la mayor parte del personal del hotel y del restaurante.
- La reforma del restaurante ya ha finalizado, aunque todavía se deben introducir pequeños ajustes.
- Más abajo le mostramos imágenes actuales del inmueble.

IMÁGENES DE LA RENOVACIÓN DE BOHO CLUB



DESARROLLO INMOBILIARIO

SECTOR DEL DESARROLLO INMOBILIARIO

En el sector del desarrollo inmobiliario, Quartiers desarrolla y vende viviendas y apartamentos. Seguidamente, pasamos a relacionar las novedades más importantes de los proyectos.

22byQuartiers

- Se ha obtenido la licencia de ocupación para la segunda fase.
- Se han entregado 12 apartamentos al cliente final, lo que corresponde a 49,9 MSEK.
- Está previsto entregar un apartamento en agosto y quedan tres apartamentos por vender.

Ocean View

- Ha finalizado la fase de diseño del interior, exterior y superficies comunes. Más abajo encontrará las imágenes renderizadas del proyecto.
- Se ha contratado a un estudio de arquitectura español y ya se han iniciado los planos de ejecución que se utilizarán en la contratación de la obra durante el segundo semestre de 2019.

Chalé

- La construcción del chalé en Nueva Andalucía está en curso y ya se ha finalizado un 30 por ciento.
- La financiación de la construcción del chalé está asegurada.



Comienzo de las obras del chalé en Nueva Andalucía.

IMÁGENES RENDERIZADAS DEL PROYECTO OCEAN VIEW



FINANCIACIÓN

Quartiers financia sus actividades mediante una combinación de ingresos procedentes de ventas, préstamos bancarios, financiación alternativa de deudas, acciones preferentes, así como a través del capital en acciones. Al 30 de junio de 2019, los préstamos remunerados ascendían a 270,4 MSEK, de los cuales 170 MSEK correspondían a préstamos bancarios. El resto corresponde a la financiación alternativa de deudas. El valor de mercado de las acciones preferentes de la empresa ascendió a 69,8 MSEK, y el valor de amortización (el importe por el que Quartiers puede recomprar las acciones preferentes) se situó en 87,3 MSEK.

El coste medio del capital de los préstamos bancarios de la empresa se situó a la finalización del primer semestre en un 1,7 por ciento, y el de la financiación alternativa en un 12,3 por ciento. Los costes de las acciones preferentes, basados en su valor de mercado, se situaron en un 12,6 por ciento después de tener en cuenta el impuesto de sociedades, que asciende a un 20 %. En conjunto, supone un coste medio ponderado del capital de las deudas que devengan intereses del 7,39 por ciento, incluyendo las acciones preferentes.

Durante el primer semestre de 2019, la sociedad ha amortizado/devuelto a las entidades crediticias préstamos equivalentes a un valor de 23,0 (6,7) MSEK. Los efectos de los tipos de cambio han incrementado la deuda consignada en 5,0 (9,5) MSEK.

Al 30 de junio de 2019, el capital propio del grupo de empresas se situó en 378,1 (360,7) MSEK y su solvencia en el 53 % (57 %). La solvencia, expresada en valor de mercado, se situó en el 67 por ciento. La diferencia entre el capital propio contabilizado y el capital propio basado en el valor de mercado se debe a limitaciones contables según NIIF, que no le permiten a Quartiers consignar en el balance todos los activos al valor de mercado.

El balance final alcanzó los 713,7 (635,9) MSEK, lo que supone un repunte del 8,5 % respecto al 31/12/2018. El grado de endeudamiento se situó en un 35,6 % (36,2).

Durante el primer semestre de 2019, la empresa ha suscrito préstamos nuevos por un valor de 60,6 (0) MSEK.

Cuando se inaugure Boho Club, Quartiers comenzará un proceso de refinanciación del hotel mediante un préstamo bancario y así reducir los costes medios del capital.

LIQUIDEZ

Los fondos líquidos del grupo se situaron el 30 de junio de 2019 en 47,6 (31,4) MSEK.

La sociedad se halla en un período de expansión centrado en el desarrollo e inversión en proyectos inmobiliarios tanto ya existentes como de nueva planta. Esto implica que la situación de liquidez de la sociedad puede ir variando a lo largo del tiempo. Quartiers Properties estima que el alto grado de solvencia de la sociedad permite, en caso necesario, financiar con préstamos de corta duración a fin de satisfacer la demanda de capital de explotación que pueda registrarse en los próximos doce meses. Aparte de ello, la sociedad posee activos líquidos en forma de terrenos y apartamentos que puede sacar al mercado en el marco de sus operaciones en caso de que surgiera una necesidad de financiación que no pudiera resolverse mediante empréstito.



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. La acción preferente se operaba anteriormente en la NGM Nordic MTF.

El valor de mercado de las acciones ordinarias de la sociedad se situó el 30 de junio de 2019 en 271,4 MSEK, basado en una cotización de cierre de la acción de 5,60 SEK. La acción preferente rinde unos dividendos anuales de 96 céntimos de SEK por acción, lo que, con una cotización de cierre de 9,48 SEK por acción el 30 de junio, supone un rendimiento directo del 10,1 %.

OPCIONES DE COMPRA

Al 30 de junio de 2019 no quedaba ninguna opción de compra de la sociedad en circulación.

AUTORIZACIONES

La junta general de accionistas de 2019 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 por ciento. En las emisiones contra efectivo, el precio de emisión se fijará acorde al mercado.

ADMINISTRADOR DE MERCADO Y ASESOR CERTIFICADO

Mangold es el administrador de mercado y Asesor Certificado de la sociedad en lo que respecta a su acción ordinaria. Para comunicarse con Mangold se puede llamar al teléfono +46 8 503 015 50.



LISTA DE LOS 10 ACCIONISTAS PRINCIPALES AL 30 DE JUNIO DE 2019

| N.º | Accionista | Acciones ordinarias | Acciones preferentes | Capital | Votos |
|-----|------------------------------------|---------------------|----------------------|-----------------|-----------------|
| 1 | Egonomics AB | 10.091.340 | 50.000 | 18,19 % | 20,53 % |
| 2 | Fastighets Aktiebolag Bränneröd | 6.139.018 | 85.370 | 11,17 % | 12,50 % |
| 3 | LMK (empresas y fundación) | 3.660.214 | 1.402.222 | 10,82 % | 9,70 % |
| 4 | Rocet AB | 3.847.334 | 30.000 | 6,96 % | 7,83 % |
| 5 | Bosmac Invest AB | 2.400.666 | 0 | 4,31 % | 4,88 % |
| 6 | Swedbank Robur Fonder | 2.012.085 | 0 | 3,61 % | 4,09 % |
| 7 | Bernt Lundberg Fastigheter Lund AB | 1.980.000 | 150.000 | 3,82 % | 4,06 % |
| 8 | JP Morgan Securities, Nueva York | 1.914.457 | 0 | 3,43 % | 3,89 % |
| 9 | Mats Invest AB | 1.630.000 | 156.000 | 3,20 % | 3,35 % |
| 10 | Leif Edlund | 1.333.334 | 0 | 2,39 % | 2,71 % |
| | Otros | 13.454.448 | 5.401.025 | 32,10 % | 26,46 % |
| | Total | 48.462.896 | 7.274.617 | 100,00 % | 100,00 % |

Fuente: Euroclear

COMENTARIOS ACERCA DEL PERÍODO

Los asientos de resultado, balance financiero y flujo de caja hacen referencia al período de enero a junio de 2019. Los asientos comparativos expresados entre paréntesis se refieren al período correspondiente del ejercicio anterior.

INGRESOS

El volumen neto de negocios de Quartiers ascendió a 56.389 (3.242) mSEK. El incremento de los ingresos se debe a los ingresos derivados de la venta de apartamentos íntegramente abonados y entregados del proyecto 22byQuartiers. A todo ello hay que añadir que también han aumentado los ingresos procedentes del alquiler del complejo hotelero en Benahavís. Esta mejora se debe a las inversiones que se han realizado en la región, junto con la optimización de la explotación del complejo hotelero, que actualmente corresponde por cuenta propia a Quartiers.

COSTES DE EXPLOTACIÓN

Los costes de explotación de Quartiers durante el período incluían los costes de los inmuebles vendidos, que ascendieron a 37.350 mSEK (0) y los costes de las viviendas, que se situaron en 14.477 mSEK (8.438). En los costes de los inmuebles vendidos quedan incluidos las variaciones del valor contabilizadas con anterioridad (5.521 mSEK), los costes de construcción y financiación (27.623 mSEK), así como los costes derivados de las ventas (4.206 mSEK).

RESULTADO BRUTO

El resultado bruto se situó en 4.562 (5.196) mSEK. El margen de beneficios de las ventas de inmuebles realizadas por la empresa asciende a un 36 % antes de computar los costes derivados de las ventas, que ascienden de media a un 8,5 % del precio de venta.

RESULTADO DE PARTICIPACIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS

El resultado incluye el resultado de participaciones en negocios conjuntos, que asciende a 498 (0). Como consecuencia de la adquisición de la mayoría de las acciones en Boho Club en marzo de 2019, esta tenencia se contabiliza como una filial desde abril.

OTROS ASIENTOS DE EXPLOTACIÓN DE RELEVANCIA

Los costes de la administración central ascendieron en el período a 4.848 mSEK (5.527), lo que significa una disminución del 12,7 % con respecto al mismo período del año pasado.

MODIFICACIÓN DE VALOR, INMUEBLES ADMINISTRADOS

El 1 de enero de 2019 se llevó a cabo una recalificación de los inmuebles administrados, que pasaron a ser inmuebles explotados. Desde el 1 de enero de 2019 no se consigna, por tanto, la modificación del valor de los inmuebles administrados.

COSTES DE INTERESES Y ASIENTOS DE RESULTADO SIMILARES

Los costes de intereses y asientos de resultado similares de la sociedad ascendieron durante este período a 5.508 (2.565) mSEK. Los costes de intereses ascendieron durante el período a un total de 544 mSEK.

IMPUESTOS DIFERIDOS

Como impuestos diferidos se contabilizan impuestos sobre sobrecotizaciones de inmuebles. El impuesto diferido correspondiente al período asciende a +1.380 mSEK (-4.712). Estos costes impositivos se deben a la cancelación de impuestos diferidos sobre modificaciones anteriores del valor.

RESULTADO TRAS IMPUESTOS

El resultado del período asciende a 3.764 (-1.683) mSEK.

FLUJO DE CAJA Y SITUACIÓN FINANCIERA

El flujo de caja de las operaciones ordinarias durante el período se situó en -17.762 (-11.196) mSEK. Los fondos líquidos al final del período ascendieron a 47.593 (31.422) mSEK.

INVERSIONES EN LA CARTERA DE INMUEBLES

Las inversiones y las compras efectuadas a lo largo del período ascendieron a un total de 41.627 (19.543) mSEK, incluidos los inmuebles de proyecto. Las ventas ascendieron a un total de 38.517 mSEK (0).

INMUEBLES ADMINISTRADOS Y EXPLOTADOS

Como inmuebles explotados se contabilizan un inmueble hotelero y 101 apartamentos, que desde el 1 de enero de 2019 se alquilan por cuenta propia como hotel de apartamentos. Incluyendo los efectos contables de las adquisiciones, las inversiones en inmuebles explotados ascendieron a 34.963 mSEK (1.006). Las inversiones se refieren principalmente al proyecto Boho Club.

INMUEBLES DE PROYECTO

Durante este período, las inversiones brutas en inmuebles del proyecto ascendieron a 6.664 mSEK (18.484). La venta de los inmuebles de proyecto ascendió durante el período a 38.517 mSEK (0). Un ajuste de los costes reales de anteriores activaciones ha afectado el valor contable en -5.574 mSEK (0).

FINANCIACIÓN

Durante el primer semestre, la empresa ha suscrito préstamos y otras deudas a largo plazo por un valor de 78.133 (41 678) mSEK. Las amortizaciones se situaron en 22.990 (6.714)

ACONTECIMIENTOS DE RELEVANCIA DURANTE EL PRIMER SEMESTRE

- La reforma del proyecto Boho Club ha comenzado con vigor.
- Se ha suscrito un préstamo por 4,5 MEUR con el banco de inversiones español Arcano Partners con el objetivo de financiar la reforma del Boho Club.
- En marzo se adquirió la mayoría de la sociedad de explotación Boho Club, que gestionará el hotel y restaurante en una parte del inmueble Centro Forestal Sueco. El socio operativo de la empresa seguirá siendo propietario con un 20 % de las acciones. Así, Quartiers posee el 80 % restante, así como un 100 % del inmueble donde se desarrollarán las actividades comerciales.

COMENTARIOS ACERCA DEL PERÍODO

- Al 1.º de enero, Quartiers se hizo cargo de la explotación por cuenta propia del complejo de apartamentos hoteleros en Benahavís. Este complejo está compuesto por 101 apartamentos que antes se alquilaban a un operador externo.
- Se ha logrado asegurar la financiación del proyecto Amapura gracias a un plan de financiación con Strandängen Bostäder i Bunkeflostrand AB. Encontrará más información en el apartado «Próximas operaciones» de este informe.

ACONTECIMIENTOS DE RELEVANCIA TRAS LA FINALIZACIÓN DEL PERÍODO

- En julio se finalizó la reforma de la primera parte del proyecto Boho Club, y se prevé que el restaurante se inaugurará en agosto.
- En julio se refinanció un préstamo a corto plazo suscrito con el fondo de inversión inmobiliaria Frux por 1,5 MEUR y una línea de crédito por otros 1,5 MEUR. Antes de prorrogar el préstamo, la empresa había reembolsado 1,0 MEUR de los 2,5 MEUR del préstamo inicial.

TRANSACCIONES DE ACTORES VINCULADOS

En mayo de 2019, la empresa firmó un acuerdo de financiación con Strandängen Bostäder i Bunkeflostrand AB. El presidente de Quartiers, Jörgen Cederholm, también es presidente de Strandängen Bostäder. Jörgen participa en ambas empresas en menos del 10 %. El presidente no hizo uso de su derecho al voto cuando el Consejo de administración acordó la financiación.

RIESGOS Y FACTORES DE INCERTIDUMBRE

A través de sus operaciones, Quartiers Properties está expuesta a riesgos y factores de incertidumbre. Para información relativa a los riesgos y factores de incertidumbre del grupo empresarial, consúltese el informe anual de 2018. Dicha descripción mantiene su vigencia.

Este informe intermedio no ha sido auditado.

FECHA DEL PRÓXIMO INFORME

El comunicado sobre el estado de cuentas 2019 se entrega el 28/02/2020.

CERTIFICACIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y DEL DIRECTOR EJECUTIVO

El Consejo de administración y la directora ejecutiva certifican que este informe semestral ofrece una fiel imagen de conjunto sobre la empresa matriz y acerca de las operaciones, posición y resultados del grupo empresarial, proporcionando una descripción de los riesgos y factores de incertidumbre más significativos a los que se enfrentan la matriz y las empresas que conforman el grupo.

Estocolmo, 31 de julio de 2019.

Jörgen Cederholm, presidente del Consejo de administración
Jimmie Hall, consejero
Sten Andersen, consejero
Andreas Bonnier, consejero
Marcus Johansson Prakt, director ejecutivo en funciones



Información financiera

INFORME DEL GRUPO RELATIVO AL RESULTADO GLOBAL

| Importes en miles de coronas suecas | Nota | 01/01/2019 30/06/2019 | 01/01/2018 30/06/2018 | 01/01/2018 31/12/2018 |
|---|------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Venta de inmuebles | | 49.234 | 0 | 23.910 |
| Ingresos por alquiler | | 7.155 | 3.242 | 5.188 |
| Otros ingresos | | | | 0 |
| Total | | 56.389 | 3.242 | 29.098 |
| Costes inmuebles vendidos | | -37.350 | 0 | -19.479 |
| Costes de inmuebles | | -14.477 | -8.438 | -14.067 |
| Total costes de explotación | | -51.827 | -8.438 | -33.546 |
| Resultado bruto | | 4.562 | -5.196 | -4.448 |
| Administración central | | -4.848 | -5.527 | -16.699 |
| Resultado de participaciones en negocios conjuntos/empresas asociadas | | 498 | 0 | -1.165 |
| Modificación de valor no liquidado, inmuebles administrados | | 0 | 18.850 | 45.567 |
| Resultado de explotación | | 212 | 8.127 | 23.255 |
| Otros ingresos por intereses y asientos de resultado similares | | 152 | 835 | 421 |
| Costes de intereses y asientos de resultado similares | | -5.508 | -2.566 | -2.711 |
| Resultado de asientos financieros | | -5.357 | -1.731 | -2.291 |
| Resultado antes de impuestos | | -5.144 | 6.396 | 20.965 |
| Impuestos diferidos | | 1.380 | -4.712 | -10.807 |
| Resultado del período | | -3.764 | 1.683 | 10.158 |
| OTROS, RESULTADO GLOBAL | | | | |
| Resultado del período | | -3.764 | 1.683 | 10.158 |
| Asientos reasignados o reasignables al resultado del ejercicio | | - | - | - |
| Diferencias de conversión en operaciones internacionales | | 15.022 | 20.671 | 13.322 |
| Total resultado global | | 11.251 | 22.354 | 23.480 |
| De los cuales atribuibles a la minoría | | -633 | 0 | 0 |
| <i>Resultado del período y resultado global del período atribuible A:</i> | | | | |
| Accionistas ordinarios de la empresa matriz | | 11.891 | 18.766 | 17.163 |
| Resultado por acción ordinaria antes de la ampliación de capital (SEK) | | 0,17 | 0,39 | 0,35 |
| Resultado por acción ordinaria después de la ampliación de capital (SEK) | | 017 | 0,39 | 0,35 |
| Promedio de acciones ordinarias antes de la ampliación de capital | | 48.462.896 | 48.462.896 | 48.462.896 |
| Promedio de acciones ordinarias después de la ampliación de capital | | 48.462.896 | 48.462.896 | 48.462.896 |

INFORME DEL GRUPO RELATIVO A LA SITUACIÓN FINANCIERA

| Importes en miles de coronas suecas | Nota | 30/06/2019 | 30/06/2018 | 31/12/2018 |
|--|------|----------------|----------------|----------------|
| ACTIVOS | | | | |
| Activos fijos | | | | |
| <i>Activos tangibles</i> | | | | |
| Inmuebles administrados | | 0 | 326.119 | 0 |
| Inmuebles explotados | 4 | 502.281 | 100.993 | 455.369 |
| Enseres, herramientas e instalaciones | | 11.488 | 8.238 | 5.806 |
| <i>Inversiones financieras a largo plazo</i> | | | | |
| Participaciones en negocios conjuntos/empresas asociadas | | 1 | 0 | 7.295 |
| Otras carteras de valores a largo plazo | | 12 | 1.746 | 1.194 |
| Otras cuentas a cobrar a largo plazo | | 38 | 38 | 38 |
| Total activos fijos | | 513.820 | 437.134 | 469.702 |
| Activos circulantes | | | | |
| Inmuebles de proyecto | 5 | 119.329 | 136.346 | 153.150 |
| Créditos en negocios conjuntos/empresas asociadas | | 1.706 | 0 | 1.705 |
| Cuentas de cliente por cobrar | | 1.383 | 4.230 | 2.372 |
| Otras cuentas a cobrar | | 2.450 | 4.594 | 1.801 |
| Costes pagados por adelantado e ingresos acumulados | | 27.406 | 22.149 | 20.371 |
| Fondos líquidos | | 47.593 | 31.422 | 8.422 |
| Total activos circulantes | | 199.867 | 198.740 | 187.821 |
| Total activos | | 713.687 | 635.874 | 657.523 |

INFORME DEL GRUPO RELATIVO A LA SITUACIÓN FINANCIERA

| Importes en miles de coronas suecas | Nota | 30/06/2019 | 30/06/2018 | 31/12/2018 |
|--|------|----------------|----------------|----------------|
| CAPITAL PROPIO | | | | |
| Capital social | | 1.393 | 1.363 | 1.393 |
| Otro capital aportado | | 291.673 | 279.852 | 291.673 |
| Reservas, diferencias de conversión | | 34.829 | 27.156 | 19.807 |
| Beneficios no asignados, incl. resultado del período | | 50.184 | 52.304 | 60.299 |
| Total capital propio | | 378.079 | 360.675 | 373.172 |
| PASIVOS | | | | |
| Deudas a largo plazo | | | | |
| Deuda tributaria diferida | | 46.718 | 40.695 | 46.782 |
| Deudas con entidades crediticias | 7 | 155.068 | 162.631 | 155.126 |
| Otras deudas a largo plazo | | 74.837 | 14.105 | 13.872 |
| Otras provisiones | | 5.394 | 0 | 5.394 |
| Total deudas a largo plazo | | 282.017 | 217.431 | 221.173 |
| Deudas a corto plazo | | | | |
| Deudas con entidades crediticias | 7 | 16.103 | 15.727 | 16.884 |
| Deudas con proveedores | | 3.726 | 494 | 6.669 |
| Otras deudas a corto plazo | | 32.957 | 40.471 | 37.966 |
| Costes acumulados e ingresos pagados por adelantado | | 805 | 1.075 | 1.659 |
| Total deudas a corto plazo | | 53.591 | 57.767 | 63.178 |
| TOTAL CAPITAL PROPIO Y PASIVOS | | 713.687 | 635.874 | 657.523 |

MODIFICACIÓN DEL CAPITAL PROPIO DEL GRUPO

| Importes en miles de coronas suecas | Capital social | Otro capital aportado | Reservas, diferencias de conversión | Otro capital propio, incl. resultado del período | Total capital propio |
|---|----------------|-----------------------|-------------------------------------|--|----------------------|
| Balance al inicio (a 01/01/2018) | 1.363 | 279.852 | 6.485 | 56.458 | 344.158 |
| Resultado global | | | | | |
| Resultado del período | | | | 10.158 | 10.158 |
| Diferencias de conversión | | | 13.322 | | 13.322 |
| Total resultado global | | | 13.322 | 10.158 | 23.480 |
| Transacciones con accionistas | | | | | |
| Nuevas emisiones en curso | | | | | |
| Nueva emisión | 30 | 11.915 | | | 11.945 |
| Dividendos desembolsados, acciones preferentes | | | | -3.685 | -3.685 |
| Modificación de dividendos adeudados (no desembolsados), acciones preferentes | | | | -2.632 | -2.632 |
| Costes de emisiones | | -94 | | | -94 |
| Total transacciones con accionistas | 30 | 11.821 | 0 | -6.317 | 5.534 |
| Balance al cierre (a 31/12/2018) | 1.393 | 291.673 | 19.807 | 60.299 | 373.172 |
| Balance al inicio (a 01/01/2019) | 1.393 | 291.673 | 19.807 | 60.299 | 373.172 |
| Resultado global | | | | | |
| Resultado del período | | | - | -3.764 | -3.764 |
| Diferencias de conversión | | | 15.022 | - | 15.022 |
| De los cuales atribuibles a la minoría | | | - | 633 | 633 |
| Total resultado global | | | 15.022 | -3.131 | 11.891 |
| Transacciones con accionistas | | | | | |
| Dividendos desembolsados, acciones preferentes | | | | -3.492 | -3.492 |
| Modificación de dividendos adeudados (no desembolsados), acciones preferentes | | | | -3.492 | -3.492 |
| Total transacciones con accionistas | | | | -6.984 | -6.984 |
| Balance al cierre (a 30/06/2019) | 1.393 | 291.673 | 34.829 | 50.184 | 378.079 |

ANÁLISIS DE FLUJO DE CAJA DEL GRUPO

| Importes en miles de coronas suecas | 01/01/2019 30/06/2019 | 01/01/2018 30/06/2018 | 01/01/2018 31/12/2018 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Flujo de caja de operaciones ordinarias | | | |
| Resultado de explotación | 212 | 8.127 | 23.255 |
| Amortizaciones y depreciaciones | 2.412 | 926 | 1.901 |
| Participación en el resultado empresa asociada | -498 | | 1.165 |
| Otros asientos sin incidencia sobre el flujo de caja | 5.521 | -6.383 | -45.568 |
| Ingresos por intereses y asientos de resultado similares | 152 | - | 421 |
| Intereses pagados (asociados a actividades de financiación) | -5.508 | -2.566 | -2.711 |
| Flujo de caja de operaciones ordinarias antes de la modificación del capital de explotación | 2.291 | 104 | -21.537 |
| Modificación del capital de explotación | | | |
| Aumento/disminución, cuentas de cliente por cobrar | 1.063 | 2.838 | 4.395 |
| Aumento/disminución, otras cuentas a cobrar a corto plazo | -7.685 | -6.093 | -2.428 |
| Aumento/disminución, deudas con proveedores | -2.943 | -1.541 | 4.659 |
| Aumento/disminución, otras deudas a corto plazo | -10.488 | -6.504 | 3.462 |
| Flujo de caja de operaciones ordinarias | -17.762 | -11.196 | -11.449 |
| Flujo de caja de actividades de inversión | | | |
| Inversiones en activos financieros | 0 | 0 | -8.459 |
| Venta de inversiones financieras a largo plazo | 1.219 | 3.464 | 3.990 |
| Inversiones en inmuebles explotados | -21.451 | 0 | -1.294 |
| Inversiones en activos tangibles | -6.768 | -1.771 | 628 |
| Inversiones en inmuebles de proyecto | -6.664 | -18.484 | -54.140 |
| Venta de inmuebles de proyecto | 38.342 | 0 | 20.893 |
| Flujo de caja de actividades de inversión | 4.678 | -16.794 | -38.383 |
| Flujo de caja de actividades de financiación | | | |
| Nueva emisión | 0 | 20.000 | 24.750 |
| Préstamos suscritos o deudas a largo plazo | 78.133 | 41.687 | 47.748 |
| Amortización de préstamos | -22.990 | -6.714 | -14.797 |
| Dividendos desembolsados, accionistas preferentes | -3.492 | -1.958 | -5.643 |
| Flujo de caja de actividades de financiación | -51.651 | 53.015 | 52.058 |
| Flujo de caja del período | 38.567 | 25.025 | 2.226 |
| Fondos líquidos al inicio del período | 8.422 | 6.131 | 6.131 |
| Diferencias cambiarias en fondos líquidos | 604 | 266 | 65 |
| Fondos líquidos al final del período | 47.593 | 31.422 | 8.422 |

RESUMEN CONTABLE DE LA EMPRESA MATRIZ

| Cuenta de pérdidas y beneficios (importes en miles de coronas suecas) | 01/01/2019 30/06/2019 | 01/01/2018 30/06/2018 | 01/01/2018 31/12/2018 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Ingresos de explotación | 1.232 | 762 | 4.794 |
| Costes de explotación | -2.035 | -6.981 | -8.791 |
| Resultado de explotación | -803 | -6.219 | -3.997 |
| Resultado de asientos financieros | 897 | 1.176 | 2.169 |
| Resultado antes de impuestos | 94 | -5.043 | -1.828 |
| Resultado del período | 94 | -5.043 | -1.828 |

Comentarios sobre la cuenta de pérdidas y ganancias

El informe de la matriz sobre el resultado global de la empresa matriz se corresponde con el resultado del período. La empresa matriz se dedica principalmente a la administración de sus inversiones en filiales y a actividades de financiación. Los ingresos de explotación hacen referencia principalmente a la facturación de servicios a filiales.

| Balance financiero (importes en miles de coronas suecas) | 30/06/2019 | 30/06/2018 | 31/12/2018 |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| ACTIVOS | | | |
| Activos fijos | 248.232 | 222.534 | 240.250 |
| Cuentas a cobrar a largo plazo en empresas del grupo | 24.594 | 28.940 | 27.584 |
| Otras cuentas a cobrar a largo plazo | 3.597 | 0 | 0 |
| Activos circulantes | 9.019 | 11.770 | 6.337 |
| Total activos | 285.442 | 263.244 | 274.171 |
| Capital propio y pasivos | | | |
| Capital propio | 259.257 | 252.130 | 266.335 |
| Deudas a largo plazo | 8.899 | | |
| Deudas a corto plazo | 17.286 | 11.114 | 7.836 |
| Total capital propio y pasivos | 285.442 | 263.244 | 274.171 |

ACLARACIONES ADICIONALES

NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL

Quartiers Properties AB (pública) (matriz) y sus filiales se dedican a la adquisición y el 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.

NOTA 2. BASE PARA LA ELABORACIÓN DE INFORMES

Quartiers Properties aplica las normas NIIF (International Financial Reporting Standards) tal como han sido aprobadas por la Unión Europea. Este informe semestral ha sido elaborado de conformidad con NIC 34, Información Financiera Intermedia. El informe intermedio correspondiente a la empresa matriz ha sido elaborado conforme al capítulo 9 de la Ley de Rendición de Cuentas de Suecia y al RFR 2 («Rendición de cuentas de personas jurídicas»).

El informe intermedio debe consultarse conjuntamente con el informe anual correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018. El informe intermedio abarca las páginas 1-22, constituyendo por tanto las páginas 1-12 una parte integral de este informe financiero.

NOTA 3. PRINCIPIOS CONTABLES

El informe consolidado de Quartiers Properties AB (pública) 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 30 de junio de 2019. Para acceder a los principios contables en su integridad, consúltese el informe anual 2018 de Quartiers Properties AB (pública).

La norma NIIF 16, «Arrendamientos», entró en vigor el 1 de enero de 2019. La empresa no cuenta con contratos de arrendamiento que no se hayan contabilizado a 31/12/2018 según lo establecido en la nueva norma. Por todo ello, la norma no ha tenido ningún efecto sobre el balance del 01/01/2019.

NOTA 4. INMUEBLES EXPLOTADOS

La posesión por parte de la empresa de un inmueble hotelero e inmuebles de arrendamiento se ha contabilizado como inmueble explotado de administración propia.

Tabla: Nota 4. Inmuebles explotados

| Inmuebles explotados (mSEK) | 01/01/2019 30/06/2019 | 01/01/2018 30/06/2018 |
|-----------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Valor de adquisición al inicio | 455.369 | 94.502 |
| Compras | 13.787 | 0 |
| Inversiones | 21.206 | 1.006 |
| Amortizaciones | -1.329 | 0 |
| Diferencias cambiarias | 13.247 | 5.485 |
| Valor consignado al cierre | 502.281 | 100.993 |

NOTA 5. INMUEBLES DE PROYECTO

Los inmuebles de proyecto de la sociedad se contabilizan con su valor de adquisición en el balance financiero.

Tabla: Nota 5. Inmuebles de proyecto

| Inmuebles de proyecto (mSEK) | 01/01/2019 30/06/2019 | 01/01/2018 30/06/2018 |
|-----------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Valor de adquisición al inicio | 153.150 | 111.284 |
| Compras | 0 | 0 |
| Inversiones | 6.664 | 18.484 |
| Ventas | -38.517 | 0 |
| Diferencias cambiarias | 3.607 | 6.578 |
| Ajuste valor registrado | -5.574 | 0 |
| Valor consignado al cierre | 119.329 | 136.346 |

ACLARACIONES ADICIONALES

NOTA 6. RENDICIÓN POR SEGMENTOS

El 1.º de enero de 2019 se introdujeron una serie de modificaciones en el sistema de información interno. Los informes se referirán a partir de ahora únicamente a dos sectores. Por un lado, el reacondicionamiento inmobiliario, que incluye sobre todo la gestión del hotel, y por otro, el desarrollo inmobiliario, que incluye el desarrollo de proyectos.

| | Administración inmobiliaria | Administración inmobiliario | Asientos comunes del grupo y eliminaciones | Total | Administración inmobiliaria | Administración inmobiliario | Asientos comunes del grupo y eliminaciones | Total |
|---|--------------------------------|--------------------------------|--|----------------|---|--------------------------------|--|----------------|
| | 1/1/2019 a 30/6/2019 | | | | Desde el 01/01/2018 hasta el 30/06/2018 | | | |
| Ingresos de explotación | | | | | | | | |
| Venta de inmuebles | | 49.234 | | 49.234 | | | | |
| Ingresos por alquiler | 7.155 | | | 7.155 | 3.242 | | | 3.242 |
| Otros ingresos | | | | | | | | |
| Volumen neto de negocio | 7.155 | 49.234 | | 56.389 | 3.242 | | | 3.242 |
| <i>Costes de explotación</i> | | | | | | | | |
| Costes inmuebles vendidos | | -37.350 | | -37.350 | | | | |
| Amortizaciones | 2.412 | | | 2.412 | -926 | | | -926 |
| Otros costes del inmueble | -10.572 | -1.493 | | -12.065 | -7.512 | | | -7.512 |
| Total costes de explotación | -12.984 | -38.843 | | -51.827 | 8.438 | | | 8.438 |
| Resultado bruto | -5.829 | 10.391 | | 4.562 | -5.196 | | | -5.196 |
| Administración central | | | | -4.848 | | | -5.527 | -5.527 |
| Resultado de explotación | | | | -286 | -5.196 | | -5.527 | -10.723 |
| Resultado financiero neto, etc. | | | | -4.858 | | | -1.731 | -1.731 |
| Modificación del valor no realizado | | | | 0 | 18.850 | | | 18.850 |
| Resultado del periodo antes de impuestos | | | | -5.144 | 13.654 | | | 6.396 |
| Activos | | | | | | | | |
| Inmuebles explotados | 502.282 | | | 502.281 | 427.112 | | | 427.112 |
| Otros activos fijos | 11.488 | | | 11.488 | 8.034 | 203 | | 8.237 |
| Inmuebles de proyecto | | 119.329 | | 119.329 | | 136.346 | | 136.346 |

ACLARACIONES ADICIONALES

NOTA 7. EMPRÉSTITO

Los préstamos de Quartiers se componen principalmente de préstamos suscritos con entidades de crédito españolas para financiar la adquisición de las propiedades que se adquirieron directamente del Banco Popular. Se trata de préstamos con garantía hipotecaria que se suscriben en euros. El tipo de interés asciende a entre un 1,5 y un 2,0 por ciento. El plazo de vencimiento medio es de 12 años.

Teniendo en cuenta que, actualmente, la política de concesión de préstamos de los bancos españoles es bastante restrictiva cuando estos se refieren a inversiones inmobiliarias, las adquisiciones nuevas y el desarrollo inmobiliario se han financiado principalmente mediante nuevas emisiones de acciones. Con el fin de llevar a cabo estas adquisiciones y el desarrollo de proyectos existentes y aumentar la rentabilidad del capital propio, en 2018 se ha recurrido a entidades no bancarias.

El grupo ha suscrito un acuerdo de arrendamiento de activos fijos. Dicho acuerdo se clasifica como arrendamiento financiero dentro del grupo. El activo se anota con el valor actual de las futuras cuotas de arrendamiento menos las correspondientes amortizaciones. En el apartado de pasivos se anota el valor actual de los pagos restantes de arrendamiento en forma de deudas con entidades crediticias. El activo se amortiza a lo largo de su vida útil, que coincide con el período de arrendamiento.

NOTA 9. GARANTÍAS FINANCIERAS COMPROMETIDAS Y PASIVOS CONTINGENTES

Para cumplir las obligaciones del grupo, se han constituido principalmente garantías hipotecarias sobre bienes inmuebles. Además de ello, se han hipotecado las acciones en la filial.

| | 30/06/2019 | 30/06/2018 |
|--|----------------|----------------|
| Para deudas con entidades crediticias | | |
| Activos fijos alquilados en leasing sujetos a reserva de propiedad | 1.182 | 2.105 |
| Hipotecas inmobiliarias | 255.375 | 178.501 |
| Total | 256.557 | 180.606 |


Otras garantías financieras comprometidas

| | | |
|---------------------------------|--------|--------|
| Acciones de filiales pignoradas | 41.403 | 41.403 |
|---------------------------------|--------|--------|

| | 30/06/2019 | 30/06/2018 |
|---|----------------|----------------|
| A largo plazo | | |
| Préstamos bancarios | 154.521 | 161.780 |
| Deudas por alquiler en leasing | 547 | 1.552 |
| Préstamos de entidades financieras no bancarias | 47.535 | 0 |
| Deudas, precio de compraventa | 13.872 | 14.105 |
| Otras deudas a largo plazo | 13.430 | 0 |
| Total | 229.905 | 177.437 |

A corto plazo

| | | |
|---|---------------|---------------|
| Deudas por alquiler en leasing | 635 | 553 |
| Préstamos bancarios | 15.468 | 15.174 |
| Préstamos de entidades financieras no bancarias | 15.845 | 26.053 |
| Otros préstamos a corto plazo | 8.600 | 3.530 |
| Total | 40.548 | 45.310 |



QUARTIERS TIERS

P R O P E R T I E S

CONTACTO

Sociedad - Quartiers Properties AB (pública)

Strandvägen 7A, 114 56, Estocolmo

Correo electrónico: Info@quartiersproperties.se

Sitio web: www.quartiersproperties.se