



# QUARTIERS TIERS

P R O P E R T I E S

**INFORME DE CIERRE DEL EJERCICIO  
ENERO A DICIEMBRE 2019**

## RESUMEN DEL PERÍODO

- El volumen neto de negocios ascendió a 93.377 (29.098) mSEK, de los que 36.989 (25.856) corresponden al segundo semestre. Desde el 1 de enero de 2019, la empresa desarrolla actividades de gestión por cuenta propia. Esto, junto con el inicio de la primera fase del proyecto Boho Club en septiembre, ha resultado en un aumento de los ingresos procedentes de la actividad de gestión, que han pasado de 5.188 mSEK en 2018 a 25.245 mSEK en 2019. Simultáneamente, los ingresos procedentes de la venta de inmuebles han aumentado desde las 23.910 mSEK en 2018 hasta las 68.132 mSEK en 2019.
- El resultado de explotación se situó en -26.449 (23.255) mSEK, de las que -26.659 (15.128) mSEK corresponden al segundo semestre. El resultado de explotación antes de las amortizaciones y modificaciones del valor del inmovilizado (EBITDA) asciende a -14.823 (-20.411) mSEK, de las cuales 17.447 (10.614) mSEK corresponden al segundo semestre. El resultado de explotación durante el segundo semestre se ha visto influenciado negativamente por los costes de establecimiento de Boho Club. La empresa ha introducido una serie de medidas de racionalización con el fin de incrementar la eficacia de la actividad empresarial y estas medidas proseguirán en 2020. Los costes de establecimiento en los que la empresa ha incurrido en relación con Boho Club únicamente se abonan una vez, por lo que se estima que no influirán en los resultados futuros.
- El resultado después de impuestos ascendió a -37.443 (10.158) mSEK, de las que -33.677 (8.474) corresponden al segundo semestre. En el resultado del año pasado se incluyó la modificación del valor de los inmuebles administrados, que alcanzó las 45.567 mSEK. En 2019 no se ha llevado a cabo ninguna modificación del valor, dado que los inmuebles administrados se han recalificado como inmuebles explotados. Las amortizaciones correspondientes a los inmuebles explotados ascienden a -9.595 (0).
- Los flujos de caja correspondientes a las actividades corrientes antes de las modificaciones del capital circulante y la venta de inmuebles ascendieron a -38.563 (-21.537) mSEK, de las cuales -40.854 (-21.640) corresponden al segundo semestre.
- Según la valoración externa de los inmuebles que se realizó el 31/12/2019, el valor de mercado se estima en 844 (680) mSEK, lo que corresponde a un incremento del 24 % del valor de la cartera en comparación con el mismo período del año pasado.
- El resultado por acción del período, antes de la ampliación de capital, ascendió a -0,73 (0,35) SEK.
- El capital propio alcanzó las 337.731 mSEK (373.172).
- El valor patrimonial de la empresa se situó en 400.019 (360.633) mSEK, que corresponde a 8,26 (7,44) SEK por acción.
- El proyecto 22byQuartiers finalizó a lo largo de 2019 tras venderse todos los inmuebles ese año.

## HECHOS RELEVANTES DURANTE EL SEGUNDO SEMESTRE

- En septiembre se inauguró el restaurante como primera parte del proyecto Boho Club. En diciembre comenzó la primera fase del hotel con la finalización de 30 habitaciones.
- 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 MEUR de los 2,5 MEUR del préstamo inicial.

## HECHOS RELEVANTES TRAS LA FINALIZACIÓN DEL PERÍODO

- En enero se finalizó la emisión de nuevas acciones preferentes, lo que aportó a la empresa un importe de emisión de aproximadamente 25 MSEK tras los costes de emisión.

## OTROS ACONTECIMIENTOS TRAS LA FINALIZACIÓN DEL PERÍODO

- La empresa ha vendido tres apartamentos (pago íntegro o acuerdo vinculante y pago del 30 %) del apartahotel de Benahavís de acuerdo con la valoración de mercado recibida o al valor que supere las valoraciones de mercado sobre las que se basa el cálculo del valor neto patrimonial de la empresa. La venta confirma por tanto que el valor neto patrimonial es razonable.

# 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 reacondicionamiento 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.

La empresa desarrolla asimismo actividades de gestión, compuestas por el servicio de conserjería y la explotación hotelera, cuyo objeto principal 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 sigue creciendo, surge una tercera línea de negocios 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.

A 31 de diciembre de 2019, el grupo contaba con 105 empleados, todos ubicados en España, de los cuales 94 estaban vinculados directamente con las actividades de gestión de la empresa.



Sinopsis Boho Club

# RESUMEN DE LAS CIFRAS CLAVE DEL GRUPO DE EMPRESAS

## RESUMEN DE LAS CIFRAS CLAVE

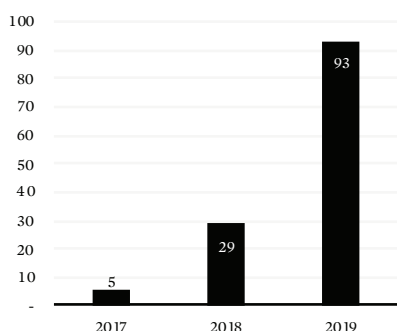
En 2019, la empresa registró un incremento del 221 % de los ingresos procedentes de ventas con respecto a 2018. La empresa reduce las pérdidas en el nivel EBITDA en un 33,6 % hasta situarse en -14.823 mSEK, a pesar de los costes de establecimiento en los que se incurrió por el lanzamiento de Boho Club. El valor de la cartera de inmuebles de la empresa registró un aumento del 24 % y su solvencia, basada en el valor de mercado, permanece en un 70 %.

El valor patrimonial por acción ordinaria registró un incremento del 11 %, pasando de 7,44 SEK por acción el 31 de diciembre de 2018 a 8,26 SEK en la misma fecha del año 2019. Esto supone que, a 31 de diciembre de 2019, las acciones ordinarias de la empresa se negociaban con un descuento del 38,3 % del valor neto.

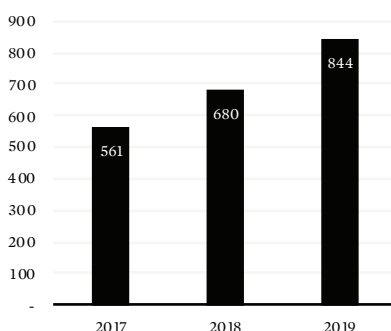
El capital propio de la empresa se ha reducido a consecuencia de las pérdidas sufridas por la empresa en 2019.



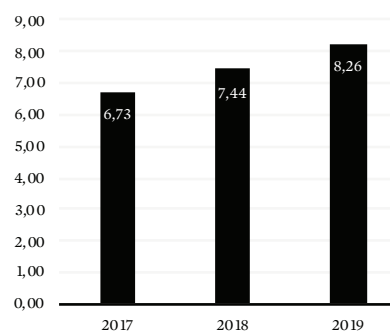
### VENTA (MSEK)



### VALOR INMOBILIARIO (MSEK)



### VALOR PATRIMONIAL POR ACCIÓN ORDINARIA (SEK)



#### Cifras clave (mSEK)

	31/12/2019 (año completo)	30/6/2019 (semestre)	31/12/2018 (año completo)	31/12/2017 (año completo)
Ingresos procedentes de ventas	93.377	56.389	29.098	5.232
Resultado de explotación EBITDA*	-14.823	212	-22.312	-10.679
Valor inmobiliario*	843.999	721.881	680.460	560.500
Deudas que devengan intereses	292.657	208.988	207.139	171.064
Volumen de los préstamos (LTV)	34,68 %	28,95 %	30,44 %	30,52 %
Solvencia, valor registrado	48 %	53 %	57 %	61 %
Solvencia, valor de mercado inmuebles	70 %	67 %	70 %	72 %
Cantidad de empleados (grupo de empresas)	105	65	8	3
Valor patrimonial por acción ordinaria***	8,26	7,56	7,44	6,73
Capital propio por acción	6,97	9,88	9,51	8,43
Cotización bursátil por acción ordinaria	5,1	5,60	6,54	6,65
Cotización acciones ordinarias	246.977	271.392	316.947	322.278

\* Sin incluir la modificación del valor no liquidado.

\*\* Según la valoración realizada por CBRE Spain.

\*\*\* 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

**E**n 2019 continuamos fortaleciendo nuestro valor neto patrimonial, que actualmente asciende a 8,26 SEK por acción ordinaria, por lo que se registró un incremento del 11 % con respecto al cierre de cuentas de 2018. El incremento del valor patrimonial por acción ordinaria sigue siendo positivo y confirma que las medidas que hemos introducido a lo largo del año han seguido creando valor para nuestros accionistas. Paralelamente, hemos repartido siete millones de coronas entre los titulares de acciones preferentes, y hemos mantenido la estabilidad del precio de la acción. Esperamos que el precio por acción, que actualmente se negocia aplicando un descuento del valor patrimonial del 46 %, atraiga a más inversores y decidan invertir en la empresa a lo largo de 2020.

El incremento del valor patrimonial se debe a una combinación de varias medidas, en las que la buena colaboración con nuestros proveedores de fondos en España y el gran trabajo en equipo en la empresa han contribuido a los avances que se han registrado a lo largo del año. Entre estos avances se encuentran la inauguración de Boho Club, la venta final del proyecto 22byQuartiers y el buen resultado del apartahotel de Benahavís.

Inauguramos el año asegurando la financiación de Boho Club, y después comenzó un intenso trabajo para llevar a cabo el reacondicionamiento, contratar personal e iniciar las actividades, algo que logramos a lo largo del otoño y el invierno. El restaurante fue inaugurado a comienzos de septiembre y el hotel dio la bienvenida a los primeros huéspedes a mediados de diciembre. Boho Club se ha afianzado como uno de los restaurantes más populares de Marbella y el hotel ha comenzado el año de la mejor manera posible, con clientes satisfechos que con frecuencia repiten la experiencia. Nuestro deseo es crear a través de Boho Club una comunidad compuesta por miembros de nuestro grupo de destinatarios que contribuirá a que los huéspedes repitan su estancia y a contar con una ocupación atractiva tanto del hotel como del restaurante. Tal como se preveía, el resultado del ejercicio registrado por el grupo se ha visto afectado negativamente por los costes del establecimiento de Boho Club, pero tras asumir estos costes miramos con esperanza hacia 2020, año en el que nuestro foco de atención pasará de la fase de inversión y establecimiento a las actividades lucrativas, sin olvidarnos naturalmente de continuar el desarrollo del inmueble y de la experiencia de nuestros huéspedes para seguir siendo relevantes a largo plazo para nuestro grupo destinatario.

En Benahavís hemos mejorado la eficacia del trabajo relacionado con nuestro apartahotel y hemos demostrado con claridad que nuestra competencia interna, en lo que respecta al funcionamiento de las instalaciones, supera la competencia del antiguo operador, lo que se ha traducido en un aumento de los ingresos y una mejora del resultado. Con respecto a otras instalaciones, nos encontramos entre las mejores y, a lo largo de todo el año, hemos mejorado ante todo el nivel de ocupación durante la temporada baja, lo que ha contribuido

a crear un complejo de viviendas con un ambiente acogedor y vivo durante todo el año. El trabajo de remodelación ha sido un elemento crucial y, por tanto, un factor decisivo para el crecimiento del valor de la zona. El objetivo de las operaciones de arrendamiento es principalmente contribuir a crear valor, tal como ha ocurrido en el caso del apartahotel y, de manera indirecta, de los proyectos anexos 22byQuartiers y Ocean View. Gracias a ello, hemos vendido íntegramente el proyecto 22byQuartiers en 2019. La gran demanda nos llevó además a vender varios apartamentos del apartahotel, lo que confirma tanto una creación de valor del 110 % desde la adquisición como también los datos de la valoración que constituye una parte del cálculo de nuestro valor neto patrimonial por acción ordinaria.

Con respecto a 2020, nos queda, entre otras cosas, el lanzamiento de 60 apartamentos nuevos del proyecto Ocean View, que constituirá una ampliación de 22byQuartiers, aunque con un enfoque más moderno y orientado al medio ambiente. Para lograrlo, seguiremos trabajando con la refinanciación de los préstamos más caros, que han actuado como una especie de financiación puente durante la fase de proyecto de Boho Club. Ahora que ya disponemos de la nueva valoración y a la luz de que tanto el hotel como el restaurante ya están operativos, se abren más posibilidades para lograr unas condiciones de financiación más sostenibles a largo plazo.

Constatamos además que, a diferencia de la situación descrita en el informe semestral de 2019, solo quedan seis meses para el nuevo plan urbanístico del municipio de Marbella. Tal como he indicado anteriormente, creemos que existe la posibilidad de lograr bastantes más derechos de construcción en comparación con los metros cuadrados de los que disponemos en el Centro Forestal Sueco, nuestro inmueble situado en la Milla Dorada, del que Boho Club forma parte. En tal caso, cabe esperar un efecto positivo sobre el valor patrimonial por acción ordinaria, un extremo que no se ha incluido en la estimación publicada en el día de hoy.



Marcus Johansson Prakt  
Director ejecutivo de Quartiers Properties

## FILIALES Y EMPRESAS ASOCIADAS SELECCIONADAS

---

### **BOHO CLUB SL (PARTICIPACIÓN DEL 80 %)**

Boho Club es la empresa de explotación del proyecto hotelero y de restaurante 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. El restaurante inició sus actividades a comienzos de septiembre de 2019 y el hotel abrió sus puertas el 15 de diciembre de 2019.

**Facturación 2019:** 6 MSEK

**EBITDA 2019:** -14,1 MSEK

**Empleados:** 92 empleados a 31 de diciembre de 2019.

The logo for BOHO CLUB features the word "BOHO" in a large, bold, black, sans-serif font above the word "CLUB" in a smaller, similar font. The letters are widely spaced.

### **QUARTIERS ESTATES SL (PARTICIPACIÓN DEL 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.

**Facturación 2019:** 7,5 MSEK

**EBITDA 2019:** 0,9 MSEK

**Empleados:** 7 empleados a 31 de diciembre de 2019.



### **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. De la facturación correspondiente a 2019, 15,5 MSEK proceden de los arrendamientos a corto plazo y 3,4 MSEK de los arrendamientos a largo plazo.

**Facturación 2019:** 18,9 MSEK

**EBITDA 2019:** 1 MSEK

**Empleados:** 17 empleados a 31 de diciembre de 2019.



**QUAR  
TIERS**  
PROPERTIES

**INFORME DEL PROYECTO**

# APARTHOTEL DE QUARTIERS EN BENAHAVÍS

## OPERACIONES

Quartiers se dedica desde el año 2016 al arrendamiento a corto y largo plazo del complejo de apartamentos de Benahavís. Desde que se adquirieron los apartamentos en dos fases en 2015 y 2016, el valor medio de las viviendas, medido en la moneda local, ha aumentado un 110 %, pasando de 174 mEUR a 365 mEUR por apartamento, según la valoración de mercado que se realizó el 31 de diciembre de 2019. El valor contable asciende a una media de 343 mEUR por apartamento y es menor que la valoración, dado que, desde 2019, Quartiers ya no contabiliza los apartamentos al valor de mercado desde 2019, de conformidad con las normas NIIF.

Las actividades de arrendamiento y la transformación del complejo de apartamentos en un atractivo *resort* han contribuido al incremento de valor de la cartera de apartamentos.

Quartiers se hizo cargo de la actividad de gestión a partir del 1 de enero de 2019, que anteriormente era desarrollada por un operador externo. La decisión de asumir la gestión ha tenido un efecto positivo y, gracias a ello, se ha logrado reducir los costes e incrementar los ingresos.

## COMENTARIOS A LA ESTRUCTURA LEGAL Y FINANCIERA

Los apartamentos del complejo son propiedad de Flexshare España SL (propiedad al 100 % de Quartiers Properties), que a su vez arrienda los apartamentos a Quartiers Management SL, empresa gestora de titularidad exclusiva de Quartiers. Quartiers Management SL abona una renta fija a Flexshare España SL basada en el resultado.

La tabla financiera muestra un resumen de la actividad como una unidad consolidada. Las cifras comparativas se refieren a los ingresos y costes si los apartamentos se arriendan a un operador externo.

El volumen neto de negocios registrado en 2019 ascendió a 18.890 mSEK, que procedían del arrendamiento a corto y largo plazo de los apartamentos. Los costes de venta ascendieron a 1.860 mSEK y se refieren principalmente a comisiones destinadas a agentes de reservas, tales como booking.com y Expedia.

Los costes de explotación se refieren, entre otras cosas, a los gastos comunitarios destinados al mantenimiento (4.870 mSEK), costes de personal (4.609 mSEK), agua y electricidad (1.782 mSEK), impuestos sobre bienes inmuebles (1.124 mSEK) y demás costes operativos (3.314 mSEK).

El EBITDA de la actividad correspondiente a 2019 ascendió a 1.330 mSEK, lo que supone un incremento de 6.445 mSEK en comparación con 2018, cuando el inmueble se arrendó a un operador externo y se registró un EBITDA de -5.115 mSEK.

Los costes de los intereses de los préstamos (no acciones preferentes) vinculados directamente a la actividad ascendieron a 2.259 mSEK en 2019 y las amortizaciones asociadas a la actividad ascendieron a 9.956 mSEK.

En conjunto, el flujo de caja asociado a la actividad de arrendamiento antes de las inversiones ascendió a -10.885 mSEK en 2019, lo que supone un incremento de 6.114 mSEK (36 %) con respecto a 2018, cuando el correspondiente asiento del flujo de caja se situó en -16.999 mSEK.

## RESUMEN DE LA SITUACIÓN FINANCIERA

	2019	2018*
Volumen neto de negocio	18.890	5.188
Costes asociados con la venta	-1.861	0
Resultado bruto	17.029	5.188
Otros costes de explotación	-15.699	-10.303
<b>EBITDA</b>	<b>1.330</b>	<b>-5.115</b>
Costes de intereses	-2.259	-1.897
Amortizaciones	-10.750	-1.846
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>-11.679</b>	<b>-8.858</b>
Amortizaciones	-9.956	-9.987
<b>Flujo de tesorería operativo</b>	<b>-10.885</b>	<b>-16.999</b>
Inversiones	-3.758	-1.287
Tasación de los inmuebles	385.708	349.313
<b>Rendimientos EBITDA</b>	<b>0,35 %</b>	<b>-1,46 %</b>

\* Las cifras correspondientes a 2018 se refieren a los ingresos y costes asociados al arrendamiento del inmueble a un operador externo.

## VALORACIÓN Y RENDIMIENTO

A 31 de diciembre de 2019, la empresa era propietaria de 100 apartamentos de alquiler en el complejo de apartamentos. Estos se han valorado de conformidad con el método del precio local como si los inmuebles se hubieran vendido individualmente. A 31 de diciembre de 2019, la valoración se situó en un importe correspondiente a 385.708 mSEK, lo que supone un incremento del 7,7 % con respecto al mismo periodo de 2018.

En el momento de elaborar el informe, la empresa ha vendido o ha percibido un pago parcial del 30 % del precio por cuatro apartamentos, lo que corresponde a un importe de 15.879 mSEK, y los apartamentos vendidos se vendieron a un precio igual o superior al tasado.

La rentabilidad directa del capital asignado de las operaciones, medida como EBITDA sobre el valor de mercado actual, ascendió en 2019 a 0,35 %, en comparación con la cifra registrada en 2018, que se situó en un -1,46 %.

## PLANES DE FUTURO

Al mismo tiempo que el valor de los apartamentos ha aumentado en 197 MSEK, lo que corresponde a un 110 %, la empresa es consciente de que el rendimiento del apartahotel es bajo en comparación con el valor de mercado. Los ingresos y el resultado han mejorado sustancialmente en 2019 y se estima que seguirá aumentando de forma gradual. Aparte de todo ello, la empresa está valorando posibles modelos y posibilidades de negocio con vistas a optimizar el capital asignado.



# BOHO CLUB

## OPERACIONES

En 2017, Quartiers adquirió el complejo residencial Centro Forestal Sueco en la Milla Dorada de Marbella, compuesta por una superficie de 36.894 metros cuadrados, así como los edificios anexos. Se ha remodelado una parte del solar, correspondiente a 23.231 metros cuadrados de suelo y 4.182 metros cuadrados de superficie de construcción, y se ha convertido en Boho Club en 2019. A ello hay que añadir que la empresa ha suscrito un contrato de opción para la adquisición de un solar anexo de 3.781 metros cuadrados sin edificar. Quartiers tiene previsto construir en el futuro en este solar más habitaciones hoteleras.

Hoy en día, Boho Club cuenta con dos restaurantes, dos piscinas y 30 habitaciones y bungalows. Los restaurantes se inauguraron en septiembre de 2019, y el hotel abrió sus puertas el 15 de diciembre de 2019.

## COMENTARIOS A LA ESTRUCTURA LEGAL Y FINANCIERA

El inmueble pertenece íntegramente a Quartiers Properties a través de la filial de titularidad exclusiva CFS Marbella Hotel Property SL. El propietario del inmueble arrienda el inmueble a la empresa de gestión The Boho Club SL, de la que Quartiers posee el 80 %. La empresa de gestión debe abonar una renta a la empresa propietaria del inmueble, que se compone de una renta mínima garantizada o una parte variable compuesta por la renta basada en el volumen de negocio. El importe de mayor cuantía se abona al propietario del inmueble con carácter anual.

Las operaciones únicamente mostraron actividad durante una parte del año 2019 y durante el año de funcionamiento se tuvieron que asumir costes en concepto de reformas, desarrollo del concepto, etc.

El volumen neto de negocio ascendió ese año a 6.356 mSEK, de las cuales 6.020 mSEK son atribuibles al restaurante y 336 mSEK al hotel, que únicamente abrió durante 15 días en 2019.

El restaurante se inauguró en septiembre y, durante ese período, únicamente servía comidas. Desde 2020, tanto el hotel como el restaurante están operativos y el restaurante sirve desayunos, almuerzos y comidas.

Los costes de intereses y las amortizaciones que se han contabilizado están vinculados directamente a los préstamos otorgados para el proyecto (no acciones preferentes). Actualmente, la empresa se encuentra en un proceso de refinanciación del proyecto con un préstamo de interés más bajo.

## PLANES DE FUTURO

La empresa tiene previsto ampliar el hotel añadiendo unas 20 habitaciones más a lo largo de 2020 y así pasar de 30 a 50 habitaciones. Prosiguen, además, las conversaciones con el ayuntamiento de Marbella, cuyo objeto es la incorporación en un nuevo plan urbanístico. La empresa estima que existe la posibilidad de obtener para el proyecto derechos de construcción sobre aproximadamente 12.000 metros cuadrados, lo que permitiría añadir 150 nuevas habitaciones hoteleras a las instalaciones e incrementar el valor del inmueble.

## RESUMEN DE LA SITUACIÓN FINANCIERA *The Boho Club SL*

	2019
Volumen de negocio neto	6.356
Costes asociados con la venta	-2.640
Resultado bruto	3.716
Otros costes de explotación	-17.847
<b>EBITDA</b>	<b>-14.131</b>
Costes de intereses	-135
Amortizaciones	-738
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>-15.004</b>
Amortizaciones	-274
Inversiones	-65.864
<b>Flujo de caja</b>	<b>-80.404</b>

## RESUMEN DE LA SITUACIÓN FINANCIERA *CFS Marbella Hotel Property SL*

	2019
Ingresos por arrendamiento	0
Costes de inmuebles	-1.235
<b>EBITDA</b>	<b>-1.235</b>
Costes de intereses	-507
Amortizaciones	-102
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>-1.844</b>
Amortizaciones	-1.161
Inversiones	-12.912
<b>Flujo de caja</b>	<b>-15.816</b>
Tasación de los inmuebles	249.157
<b>Rendimientos EBITDA</b>	<b>neg</b>

# PROYECTO DE DESARROLLO DEL INMUEBLE

---

## 22BYQUARTIERS

En 2018 se lanzó 22byQuartiers, y en 2019 finalizó la venta de la totalidad de los apartamentos. Los ingresos procedentes de la venta ascendieron a un total de 88.294 mSEK y los costes de producción, incluyendo el coste de capital, se situaron en 56.958 mSEK. Los ingresos por explotación ascendieron a 31.793 mSEK, lo que corresponde a un margen de beneficios del 36 %. Los costes de venta se situaron en un total de 7.755 mSEK.

Los compradores de este proyecto representan diferentes nacionalidades y aquellos procedentes de los países escandinavos constituían el grupo individual más numeroso.

## PROYECTO OCEAN VIEW

El proyecto Ocean View se compone de 60 apartamentos ubicados en la misma zona que 22byQuartiers, que recientemente se ha vendido en su totalidad. Los apartamentos previstos y objeto de venta formarán parte de la misma comunidad de propietarios que 22byQuartiers y su complejo de apartamentos en Benahavís. A esta comunidad de propietarios también pertenecen propietarios privados, que deberán aprobar cualquier modificación del diseño del proyecto. Esta autorización fue aprobada en una asamblea general extraordinaria celebrada en diciembre de 2018.

Los arquitectos están finalizando su trabajo con respecto al proyecto Ocean View y ya se han definido todas las partes del mismo. Durante la fase de diseño, la empresa ha introducido un gran número de cambios, lo que ha retrasado el lanzamiento. La venta y el inicio de las obras de construcción están previstas para 2020.

## PROYECTO AMAPURA

Continúa la construcción del chalé Amapura y ya se ha finalizado un 70 % de las obras. La empresa tiene previsto vender el chalé en cuanto esté finalizado, ya que se estima que se podrá fijar un precio más alto por él, motivo por el cual se posterga la venta. En 2019 se logró asegurar la financiación de las obras de construcción.

Se estima que las obras finalizarán a lo largo del ejercicio de 2020.

## PROYECTO DE CHALÉS EN LOS FLAMINGOS

Estos dos chalés se encuentran en la atractiva zona residencial de Los Flamingos, en el municipio de Benahavís, a pocos pasos del hotel de cinco estrellas Villa Padierna, que cuenta con dos campos de golf de 18 hoyos. Ambos chalés disfrutan de vistas al mar y al campo de golf, y en su diseño se combinará el estilo andaluz clásico con el lujo contemporáneo.

La superficie disponible para ambos chalés es de 1.255 metros cuadrados, a los que se suman otros 400 metros cuadrados de terraza y 1.600 metros cuadrados de jardín.

Todavía no se han iniciado las obras de construcción, ya que la empresa ha dado prioridad al proyecto Boho Club.



Previsiones en cuanto al proyecto 22byQuartiers: el proyecto 22byQuartiers ya está vendido.

# FINANCIACIÓN

Quartiers financia sus actividades mediante una combinación de ingresos procedentes de ventas, préstamos bancarios, financiación alternativa de deuda, acciones preferentes, así como a través del capital en acciones. A 31 de diciembre de 2019, los préstamos remunerados ascendían a 292,7 (209) MSEK, de los cuales 168,5 (169,9) MSEK correspondían a préstamos bancarios. El resto corresponde a la financiación alternativa de deuda. El valor de mercado de las acciones preferentes de la empresa ascendió a 70,6 (65) MSEK, y el valor de amortización (el importe por el que Quartiers, tras la decisión de la junta general, puede recomprar las acciones preferentes) se situó en 87,3 (87,3) MSEK.

El coste medio del capital de los préstamos bancarios de la empresa se situó a 31 de diciembre en un 1,88 %, y el de la financiación alternativa en un 11,98 %. Los costes de las acciones preferentes, basados en su valor de mercado, se situaron en un 12,37 % 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 7,25 %, incluyendo las acciones preferentes.

Durante 2019, la sociedad ha amortizado/devuelto a las entidades crediticias préstamos equivalentes a un valor de 50,9 (14,8) MSEK. Los efectos de los tipos de cambio han incrementado la deuda consignada en 1 MSEK.

A 31 de diciembre de 2019, el capital propio del grupo de empresas se situó en 337,7 (373,2) MSEK y su solvencia en el 50 (57) %. La solvencia, expresada en valor de mercado, se situó en el 70 (70) %. La diferencia entre el capital propio contabilizado y el capital propio basado en el valor de mercado se debe a limitaciones contables según las NIIF, que no le permiten a Quartiers consignar en el balance los activos

inmobiliarios al valor de mercado.

El balance final alcanzó los 700,3 (657,5) MSEK, lo que supone un repunte del 10,6 %. El grado de endeudamiento se situó en un 46 (36) %.

En 2019, la empresa ha suscrito préstamos nuevos por un valor de 123,4 (47,7) MSEK. La empresa suscribió préstamos por un valor neto de 72,4 MSEK.

La empresa tiene previsto refinanciar parte de sus deudas en 2020 con el fin de liberar flujo de caja para continuar las inversiones. Como parte de esta tarea, en diciembre de 2019 se recurrió a los servicios de la asesoría JLL Real Estate Advisors en Londres.

## LIQUIDEZ

Los fondos líquidos del grupo se situaron el 31 de diciembre de 2019 en 6,9 (8,4) MSEK. En enero de 2020 se abonó un importe de emisión por un valor de aproximadamente 25 MSEK tras deducir los costes de emisión.

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.



Quartiers Properties colaboró en la organización del campeonato de fútbol Interbourse, que se celebró en Marbella en 2019. El campeonato se celebró el 13 y el 14 de septiembre y acogió a unos 100 jugadores pertenecientes a seis equipos diferentes. Los equipos que participaron en representación de sus respectivos países procedían de Suecia, Noruega, España, Suiza, Gran Bretaña (Londres) y Chicago por EE.UU. Tras ganar en la tanda de penaltis frente a Suiza, cuyos jugadores procedían del sector bancario suizo, el equipo de Suecia, cuyos jugadores procedían principalmente del mercado financiero de Estocolmo, resultó vencedora. Todos los jugadores se alojaron en el aparthotel de Quartiers en Benahavís y despidieron el campeonato con un almuerzo en el recientemente estrenado Boho Club de Marbella.

# 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 31 de diciembre de 2019 en 247,0 (316,9) M SEK, basado en una cotización de cierre de la acción de 5,10 (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 9,7 SEK por acción el 31 de diciembre, supone un rendimiento directo del 9,9 %.

## OPCIONES DE COMPRA

A 31 de diciembre 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 %. 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 garante de la liquidez 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: 30 DE DICIEMBRE DE 2019

N.º	Accionista	Acciones ordinarias	Acciones preferentes	Capital	Votos
1	Economics AB	10.011.340	-	18,0 %	20,4 %
2	Fastighets Aktiebolag Bränneröd	6.139.018	85.370	11,2 %	12,5 %
3	LMK (empresas y fundación)	4.627.714	1.402.222	10,8 %	9,7 %
4	Rocet AB	3.847.334	30.000	7,0 %	7,8 %
5	Bosmac Invest AB	2.400.666	-	4,3 %	4,9 %
6	Bernt Lundberg Fastigheter Lund AB	1.980.000	150.000	3,8 %	4,1 %
7	Swedbank Robur Fonder	1.897.699	-	3,4 %	3,9 %
8	Mats Invest AB	1.700.000	156.000	3,3 %	3,5 %
9	Leif Edlund	1.333.334	-	2,4 %	2,7 %
10	SIX SIS AG	1.267.428	70.000	2,4 %	2,6 %
	<b>Otros</b>	<b>13.258.363</b>	<b>5.381.025</b>	<b>33,4 %</b>	<b>28,0 %</b>
	<b>Total</b>	<b>48.462.896</b>	<b>7.274.617</b>	<b>100,00 %</b>	<b>100,00 %</b>

Fuente: Euroclear

# COMENTARIOS ACERCA DEL PERÍODO

Los asientos de la cuenta de pérdidas y ganancias, del balance financiero y del flujo de caja hacen referencia al período enero-diciembre de 2019. Los asientos comparativos expresados entre paréntesis se refieren al período correspondiente del ejercicio anterior.

Este informe ha sido elaborado de conformidad con la NIC 34 Notificación parcial. Consulte las Aclaraciones adicionales, que encontrará más abajo, así como las cuentas anuales de 2018 para ver el texto íntegro de los principios contables.

## INGRESOS

El volumen neto de negocio de Quartiers se situó en 93.377 (29.098) mSEK, de las cuales 68.132 (23.910) mSEK corresponden a la venta de inmuebles y 25.245 (5.188) mSEK a la actividad de gestión. El incremento de los ingresos se debe a una mayor actividad de la empresa. El 1 de enero, la empresa se hizo cargo del funcionamiento del apartahotel en Benahavís, que anteriormente estaba a cargo de un operador externo, y el 1 de septiembre de 2019 se inauguró el restaurante, la primera parte de Boho Club. El 15 de diciembre de 2019 se inició la primera fase del hotel, compuesta por 30 habitaciones.

## COSTES DE INMUEBLES VENDIDOS

Los costes de los inmuebles vendidos ascendieron a 55.704 mSEK (19.479) y se componen de los costes de construcción y financiación, que se situaron en 38.663 mSEK (15.167), los costes derivados de las ventas, que ascendieron a 6.219 mSEK (1.536), así como de la modificación del valor de los inmuebles anteriormente contabilizada, que se situaron en 7.348 mSEK (2.775). El margen de beneficio de las ventas de inmuebles realizadas por la empresa asciende a un 35 % antes de computar los costes derivados de las ventas, que ascienden de media a un 9,6 % del precio de venta.

## COSTES DE INMUEBLES

Los costes de inmuebles ascendieron a un total de 56.253 mSEK (14.067). El incremento de 20.487 mSEK con respecto al año anterior se debe a que nos hicimos cargo del funcionamiento del apartahotel de Benahavís (consulte arriba los ingresos) y a la puesta en marcha y funcionamiento inicial de Boho Club. Por primera vez, tras recalificar como inmuebles explotados los antiguos inmuebles administrados y valorados a precios de mercado, los costes de inmuebles contemplan además la amortización de los inmuebles explotados (9.575 mSEK). Los costes individuales más importantes son los costes de personal y de consultoría por un valor de 22.363 mSEK (40 %), las depreciaciones por un valor de 11.625 mSEK (21 %), los costes de reparación y mantenimiento por un valor de 6.714 mSEK (12 %), así como los gastos de comunidad de la comunidad de propietarios del apartamento de la empresa por un valor de 4.870 mSEK (9 %).

## RESULTADO BRUTO

El resultado bruto se situó en -18.580 (-4.448) mSEK.

## RESULTADO DE PARTICIPACIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS

El resultado incluye el resultado de participaciones en negocios conjuntos, que asciende a 2.677 (-1.165). Como consecuencia de la adquisición de la mayoría de las acciones de Boho Club en marzo de 2019, esta tenencia se contabiliza como una filial desde abril. Esta transacción generó unos ingresos contables por valor de 2.226, que se incluyen en el resultado.

## OTROS ASIENTOS DE EXPLOTACIÓN DE RELEVANCIA

Los costes de la administración central ascendieron en el período a 10.546 (16.699) mSEK, lo que significa una disminución del 36,8 % con respecto al mismo período del año 2018.

## 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 -13.140 (-2.291) mSEK. Los costes de intereses ascendieron durante el período a un total de 624 mSEK (2.919), que incluye el total de los costes de intereses generados a lo largo del año y que ascendieron a 13.764 mSEK (5.210).

## IMPUESTOS DIFERIDOS

Como impuestos diferidos se contabilizan impuestos sobre sobrecotizaciones de inmuebles. El impuesto diferido correspondiente al período asciende a +2.146 (-10.807) mSEK. 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 -37.443 (10.158) mSEK.

## FLUJO DE CAJA Y SITUACIÓN FINANCIERA

El flujo de caja de las operaciones ordinarias, excluyendo la desinversión de propiedades durante el período, se situó en -35.197 (-11.449) mSEK. Los fondos líquidos al final del período ascendieron a 6.874 (8.422) mSEK.

## INVERSIONES EN LA CARTERA DE INMUEBLES

Las inversiones y las compras efectuadas a lo largo del período ascendieron a un total de 88.256 (67.298) mSEK, incluidos los inmuebles del proyecto. Las ventas ascendieron a un total de 52.358 (20.893) mSEK.

## INMUEBLES ADMINISTRADOS Y EXPLOTADOS

Como inmuebles explotados se contabilizan un inmueble hotelero y 98 apartamentos, que desde el 1 de enero de 2019 se alquilan por cuenta propia como hotel de apartamentos. A lo largo del año se vendió un apartamento por un valor equivalente al valor de mercado vigente a 31/12/2018. Incluyendo los efectos

# COMENTARIOS ACERCA DEL PERÍODO

contables de las adquisiciones, las inversiones en inmuebles explotados ascendieron a 81.301 (6,0) mSEK. Las inversiones se refieren principalmente al proyecto Boho Club.

## INMUEBLES DE PROYECTO

Durante este período, las inversiones brutas en inmuebles del proyecto ascendieron a 6.953 (42.265) mSEK. La venta de los inmuebles del proyecto ascendió durante el periodo a 49.139 (20 893) mSEK.

## FINANCIACIÓN

Durante el año, la empresa ha suscrito préstamos y otras deudas a largo plazo por un valor de 123.399 mSEK (47.748). Las amortizaciones se situaron en 50.960 (14.797) mSEK. Consulte también el anterior apartado Financiación.

## 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.

El importe del préstamo asciende a 1.340 mEUR, de los cuales 700 mEUR se utilizarán para finalizar el proyecto Amapura. El crédito tiene un plazo de vencimiento de dos años y devengará un interés anual de un 7,46 %. Si el proyecto Amapura resulta en un valor neto de ventas superior a 1.540 mEUR, el Prestatario recibirá un 50 % de los beneficios. Esto significa, por ejemplo, que la TAE se sitúa en un 12,3 % si se prevé un valor neto de venta de 1.800 mEUR.

## HECHOS RELEVANTES DURANTE EL SEGUNDO SEMESTRE

- En septiembre se inauguró el restaurante Boho como primera parte del proyecto Boho Club. En diciembre comenzó la primera fase del hotel.
- 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.

## HECHO RELEVANTE TRAS LA FINALIZACIÓN DEL PERÍODO

- En enero se finalizó la emisión de nuevas acciones preferentes, lo que aportó a la empresa un importe de emisión de aproximadamente 25 MSEK tras los costes de emisión.

## 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.

## AUDITORÍA

El informe de cierre del ejercicio no ha sido auditado.

## PROPUESTA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS 2020

Con vistas a la junta general del 28 de mayo de 2020, el Consejo de Administración tiene la intención de proponer a la junta que apruebe lo siguiente:

- No repartir dividendos para las acciones ordinarias.
- Adjudicar el reparto de un dividendo de 0,96 SEK por cada acción preferente.
- Autorizar al Consejo de Administración para que, antes de la próxima junta general, apruebe una o varias nuevas emisiones de acciones preferentes o ordinarias, así como de instrumentos convertibles u opciones de compra. Las acciones podrán suscribirse 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.
- La sociedad se reserva el derecho a proponer a la junta general de accionistas más puntos a abordar de cara a la convocatoria de la misma.
- El informe anual deberá estar disponible en el sitio web de la sociedad a más tardar el 7 de mayo de 2020.

## FECHA DEL PRÓXIMO INFORME

El informe semestral correspondiente a 2020 se aportará el 31/07/2020.

## CERTIFICACIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y DEL DIRECTOR EJECUTIVO

El Consejo de Administración y el director ejecutivo certifican que este informe de cierre de cuentas ofrece una imagen de conjunto fiel sobre la empresa matriz y acerca de las operaciones, situación 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, a 28 de febrero de 2020.*

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



Información  
financiera

# INFORME DEL GRUPO RELATIVO AL RESULTADO GLOBAL

Importes en miles de coronas suecas	Nota	01/07/2019 31/12/2019	01/07/2018 31/12/2018	01/01/2019 31/12/2019	01/01/2018 31/12/2018
Venta de inmuebles		18.899	23.910	68.132	23.910
Ingresos procedentes de la actividad gestora		18.090	1.946	25.245	5.188
<b>Total</b>		<b>36.989</b>	<b>25.856</b>	<b>93.377</b>	<b>29.098</b>
Costes inmuebles vendidos		-18.354	-19.479	-55.704	-19.479
Costes de inmuebles		-41.775	-5.629	-56.253	-14.067
<b>Total costes de explotación</b>		<b>-60.129</b>	<b>-25.108</b>	<b>-111.957</b>	<b>-33.546</b>
<b>Resultado bruto</b>		<b>-23.140</b>	<b>747</b>	<b>-18.580</b>	<b>-4.448</b>
Administración central		-5.698	-11.172	-10.546	-16.699
Resultado de participaciones en negocios conjuntos/empresas asociadas		2.179	-1.165	2.677	-1.165
Modificación de valor no liquidado, inmuebles administrados		0	26.717	0	45.567
<b>Resultado de explotación</b>		<b>-26.659</b>	<b>15.128</b>	<b>-26.449</b>	<b>23.255</b>
- de las cuales son el resultado de la actividad gestora		-23.685	-3.683	-31.007	-8.879
- de las cuales son el resultado de explotación sin incluir la venta de propiedades		545	4 431.	12.428	4 431.
- de las cuales son resultado de explotación antes de las amortizaciones y modificaciones de valor no liquidado (EBITDA)		-17.447	-10.424	-14.823	-20.411
Ingresos financieros		580	-414	732	421
Costes financieros		-8.364	-145	-13.872	-2.711
<b>Resultado de asientos financieros</b>		<b>-7.784</b>	<b>-560</b>	<b>-13.140</b>	<b>-2.291</b>
<b>Resultado antes de impuestos</b>		<b>-34.443</b>	<b>14.568</b>	<b>-39.589</b>	<b>20.965</b>
Impuestos diferidos		766	-6.095	2.146	-10.807
<b>Resultado del período</b>		<b>-33.677</b>	<b>8.474</b>	<b>-37.443</b>	<b>10.158</b>
<b>OTROS, RESULTADO GLOBAL</b>					
<b>Resultado del período</b>		<b>-33.677</b>	<b>8.474</b>	<b>-37.443</b>	<b>10.158</b>
Asientos reasignados o reasignables al resultado del ejercicio					-
Diferencias de conversión en operaciones internacionales		-10.704	-7.349	4.318	13.322
<b>Total resultado global</b>		<b>-44.374</b>	<b>1.125</b>	<b>-33.125</b>	<b>23.480</b>
De los cuales atribuibles a la minoría		4.032	0	4.665	0
<i>Resultado del período y resultado global del período atribuible A:</i>					
Accionistas ordinarios de la empresa matriz		-47.332	-2.034	-35.441	17.163
Resultado por acción ordinaria antes de la ampliación de capital (SEK)		-0,90	-0,04	-0,73	0,35
Resultado por acción ordinaria después de la ampliación de capital (SEK)		-0,90	-0,04	-0,73	0,35
Promedio de acciones ordinarias antes de la ampliación de capital		48.462.896	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	48.462.896



# INFORME DEL GRUPO RELATIVO A LA SITUACIÓN FINANCIERA

Importes en miles de coronas suecas	Nota	31/12/2019	31/12/2018
<b>ACTIVOS</b>			
<b>Activos fijos</b>			
<i>Activos tangibles</i>			
Inmuebles explotados	4	532.617	455.369
Enseres, herramientas e instalaciones		16.846	5.806
Participaciones en negocios conjuntos/empresas asociadas		0	7.295
Otras carteras de valores a largo plazo		721	1.194
Otras cuentas a cobrar a largo plazo		0	38
<b>Total activos fijos</b>		<b>550.184</b>	<b>469.702</b>
<b>Activos circulantes</b>			
Inmuebles de proyecto	5	111.938	153.150
Existencias		783	
Créditos en negocios conjuntos/empresas asociadas		1.280	1.705
Cuentas de cliente por cobrar		1.645	2.372
Otras cuentas a cobrar		1.644	1.801
Costes pagados por adelantado e ingresos acumulados		25.940	20.371
<b>Fondos líquidos</b>		<b>6.874</b>	<b>8.422</b>
<b>Total activos circulantes</b>		<b>150.105</b>	<b>187.821</b>
<b>Total activos</b>		<b>700.289</b>	<b>657.523</b>

# INFORME DEL GRUPO RELATIVO A LA SITUACIÓN FINANCIERA

Importes en miles de coronas suecas	Nota	31/12/2019	31/12/2018
<b>CAPITAL PROPIO</b>			
Capital social		1.393	1.393
Otro capital aportado		291.673	291.673
Reservas, diferencias de conversión		24.125	19.807
Beneficios no asignados, incl. resultado del período		20.540	60.299
<b>Total capital propio</b>		<b>337.731</b>	<b>373.172</b>
<b>PASIVOS</b>			
<b>Deudas a largo plazo</b>	7		
Deuda tributaria diferida		45.443	46.782
Deudas con entidades crediticias		172.780	155.126
Otras deudas a largo plazo		95.216	13.872
<b>Otras provisiones</b>		<b>0</b>	<b>5.394</b>
<b>Total deudas a largo plazo</b>		<b>313.439</b>	<b>221.173</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>	7		
Deudas con entidades crediticias		20.212	16.884
Deudas con proveedores		9.306	6.669
Otras deudas a corto plazo		18.407	37.966
Costes acumulados e ingresos pagados por adelantado		1.194	1.659
<b>Total deudas a corto plazo</b>		<b>49.119</b>	<b>63.178</b>
<b>TOTAL CAPITAL PROPIO Y PASIVOS</b>		<b>700.289</b>	<b>657.523</b>

# MODIFICACIÓN DEL CAPITAL PROPIO DEL GRUPO

Importes en miles de coronas suecas	Capital social	Otro capital aportado	Reservas, diferencias de conversión	Otro capital propio, incluyendo resultado del período	Capital propio atribuible a los propietarios de la empresa matriz	Participación de la minoría en el capital propio	Total capital propio
<b>Balance al inicio (a 01/01/2018)</b>	1.363	279.852	6.485	56.458	344.158	0	344.158
<b>Resultado global</b>							
Resultado del período				10.158	10.158		10.158
Diferencias de conversión			13.322		13.322		13.322
<b>Total resultado global</b>			13.322	10.158	23.480		23.480
<b>Transacciones con accionistas</b>							
Nueva emisión	30	11.915			11.945		11.945
Dividendos desembolsados, acciones preferentes	-	-	-	-3.685	-3.685		-3.685
Modificación de dividendos adeudados (no desembolsados), acciones preferentes	-	-	-	-2.632	-2.632		-2.632
Costes de emisiones	-	-94			-94		-94
<b>Total transacciones con accionistas</b>	30	11.821	-	-6.317	5.534		5.534
<b>Balance al cierre (a 31/12/2018)</b>	1.393	291.673	19.807	60.299	373.172	0	373.172
<b>Balance al inicio (a 01/01/2019)</b>	1.393	291.673	19.807	60.299	373.172	0	373.172
<b>Resultado global</b>							
Resultado del período			-	-37.441	-37.441		-37.441
Diferencias de conversión			4.318		4.318		4.318
<b>De los cuales atribuibles a la minoría</b>						4.665	4.665
<b>Total resultado global</b>			4.318	-37.441	-33.123	4.665	-28.458
<b>Transacciones con accionistas</b>							
Dividendos desembolsados, acciones preferentes				-6.983	-6.983		-6.983
<b>Total transacciones con accionistas</b>	-	-	-	-6.983	-6.983		-6.983
<b>Balance al cierre (a 31/12/2019)</b>	1.393	291.673	24.125	15.875	333.066	4.665	337.731

# ANÁLISIS DE FLUJO DE CAJA DEL GRUPO

Importes en miles de coronas suecas	01/07/2019 31/12/2019	01/07/2018 31/12/2018	01/01/2019 31/12/2019	01/01/2018 31/12/2018
<b>Flujo de caja de operaciones ordinarias</b>				
Resultado de explotación sin incluir la venta de propiedades	-34.423	15.128	-34.210	23.255
Amortizaciones y depreciaciones	9.052	975	11.464	1.901
Participación en el resultado empresa asociada	-2.179	1.165	-2.677	1.165
Modificaciones del valor no realizadas	0	-39.184	0	-45.568
Otros asientos sin incidencia sobre el flujo de caja	-5.521		0	
Ingresos por intereses y asientos de resultado similares	581	421	732	421
Intereses pagados (asociados a actividades de financiación)	-8.364	-145	-13.872	-2.711
<b>Flujo de caja de operaciones ordinarias antes de la modificación del capital de explotación</b>	<b>-40.854</b>	<b>-21.640</b>	<b>-38.563</b>	<b>-21.537</b>
<b>Modificación del capital de explotación</b>				
Aumento/disminución de las existencias	-783	0	-783	0
Aumento/disminución, cuentas de cliente por cobrar	-336	1.557	727	4.395
Aumento/disminución, otras cuentas a cobrar a corto plazo	5.374	3.666	-2.311	-2.428
Aumento/disminución, deudas con proveedores	5.579	6.200	2.637	4.659
Aumento/disminución, otras deudas a corto plazo	13.584	9.965	3.096	3.462
<b>Flujo de caja de operaciones ordinarias</b>	<b>-17.436</b>	<b>-252</b>	<b>-35.197</b>	<b>-11.449</b>
<b>Flujo de caja de actividades de inversión</b>				
Inversiones en activos financieros	0	-8.459	0	-8.459
Venta de inversiones financieras a largo plazo	-708	529	511	3.990
Inversiones en inmuebles explotados	-52.555	0	-74.006	-1.294
Venta de inmuebles de explotación	2.932	0	2.932	
Inversiones en activos tangibles	-10.596	1.105	-17.364	628
Inversiones en inmuebles de proyecto	-290	-36.656	-6.954	-54.140
Venta de inmuebles de proyecto	23.513	20.893	61.853	20.893
<b>Flujo de caja de actividades de inversión</b>	<b>-37.704</b>	<b>-21.588</b>	<b>-33.028</b>	<b>-38.383</b>
<b>Flujo de caja de actividades de financiación</b>				
Nueva emisión	0	4.750	0	24.750
Préstamos suscritos	45.266	6.061	123.399	47.748
Amortización de préstamos	-27.970	-8.083	-50.960	-14.797
Dividendos desembolsados, accionistas preferentes	-3.491	-3.685	-6.983	-5.643
<b>Flujo de caja de actividades de financiación</b>	<b>13.805</b>	<b>-957</b>	<b>65.456</b>	<b>52.058</b>
<b>Flujo de caja del período</b>	<b>-41.335</b>	<b>-22.797</b>	<b>-2.769</b>	<b>2.226</b>
Fondos líquidos al inicio del período	47.593	31.422	8.422	6.131
Diferencias cambiarias en fondos líquidos	616	203	1.221	65
<b>Fondos líquidos al final del período</b>	<b>6.874</b>	<b>8.422</b>	<b>6.874</b>	<b>8.422</b>

# RESUMEN CONTABLE DE LA EMPRESA MATRIZ

<b>Cuenta de pérdidas y ganancias (importes en miles de coronas suecas)</b>	<b>01/07/2019 31/12/2019</b>	<b>01/07/2018 31/12/2018</b>	<b>01/01/2019 31/12/2019</b>	<b>01/01/2018 31/12/2018</b>
Ingresos de explotación	2.587	4.032	2.587	4.794
Costes de explotación	-5.927	-1.810	-5.927	-8.791
Resultado de explotación	-3.340	2.222	-3.340	-3.997
Resultado de asientos financieros	1.357	993	1.357	2.169
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>-1.983</b>	<b>3.215</b>	<b>-1.983</b>	<b>-1.828</b>
<b>Resultado del período</b>	<b>-1.983</b>	<b>3.215</b>	<b>-1.983</b>	<b>-1.828</b>

## Comentarios sobre la cuenta de pérdidas y ganancias

El informe relativo al 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 se refieren principalmente a la facturación de servicios prestados a la filial y, en menor medida, a la facturación de servicios prestados a empresas externas.

<b>Balance financiero (importes en miles de coronas suecas)</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
<b>ACTIVOS</b>		
Activos fijos	253.199	240.250
Cuentas a cobrar a largo plazo en empresas del grupo	21.997	27.584
Activos circulantes	6.683	6.337
<b>Total activos</b>	<b>281.879</b>	<b>274.171</b>
<b>Capital propio y pasivos</b>		
Capital propio	257.368	266.335
Deudas a largo plazo	13.484	0
Deudas a corto plazo	11.027	7.836
<b>Total capital propio y pasivos</b>	<b>281.879</b>	<b>274.171</b>

# ACLARACIONES ADICIONALES

## NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL

Quartiers Properties AB (pública) (matriz) y sus filiales 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.

## NOTA 2. BASE PARA LA ELABORACIÓN DE INFORMES

Quartiers Properties AB (pública) aplica las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) aprobadas por la Unión Europea. Este informe de cierre de ejercicio ha sido elaborado de conformidad con la NIC 34 Notificación parcial. 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 31 de diciembre 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 31/12/2019	01/01/2018 31/12/2018
Valor de adquisición al inicio	455.369	94.502
Ventas	-3.219	0
Inversiones	81.301	6
Amortizaciones	-9.595	0
Diferencias cambiarias	4.513	3.848
Recalificaciones	4.248	357.013
<b>Valor consignado al cierre</b>	<b>532.617</b>	<b>455.369</b>

## 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 31/12/2019	01/01/2018 31/12/2018
Valor de adquisición al inicio	153.151	111.284
Compras	0	24.367
Inversiones	6.953	42.265
Ventas	-49.139	-20.893
Diferencias cambiarias	973	3.826
<b>Recalificaciones</b>	<b>0</b>	<b>-7.699</b>
<b>Valor consignado al cierre</b>	<b>111.938</b>	<b>153.150</b>

# ACLARACIONES ADICIONALES

## NOTA 6. RENDICIÓN POR SEGMENTOS

### PRINCIPIOS CONTABLES

El segmento de explotación se notifica de conformidad con los informes que se entregan a la directiva y el Consejo de Administración de la empresa. El 1. 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
	01/01/2019 a 31/12/2019				01/01/2018 a 31/12/2018			
Ingresos de explotación								
Venta de inmuebles	3.187	64.945		68.132		23.910		23.910
Ingresos por gestión	25.245			25.245	5.188			5.188
Otros ingresos								
<b>Volumen neto de negocio</b>	<b>28.432</b>	<b>64.945</b>		<b>93.377</b>	<b>5.188</b>	<b>23.910</b>		<b>29.098</b>
<i>Costes de explotación</i>								
Costes inmuebles vendidos	-3.474	-52.230		-55.704		-19.479		-19.479
Amortizaciones	-11.625	0		-11.625	-1.846	0		-1.846
Otros costes de los inmuebles	-39.280	-5.348		-44.628	-10.303	-1.918		-12.221
<b>Total costes de explotación</b>	<b>-54.379</b>	<b>-57.578</b>		<b>-111.957</b>	<b>-12.149</b>	<b>-21.397</b>		<b>-33.546</b>
<b>Resultado bruto</b>	<b>-25.947</b>	<b>7.367</b>		<b>-18.580</b>	<b>-6.961</b>	<b>2.513</b>		<b>-4.448</b>
Administración central			-10.546	-10.546			-16.699	-16.699
<b>Resultado de explotación</b>				<b>-29.126</b>				<b>-21.147</b>
<b>Activos</b>								
Inmuebles	532.617	111.938		644.555	455.369	153.150		608.519

# 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 %. El plazo de vencimiento medio es de 12 años. El préstamo se contabiliza a su valor nominal.

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.

A ello hay que añadir que, a lo largo de 2018 y 2019, se han suscrito préstamos no bancarios a un coste de capital medio más alto.

En 2020, el objetivo es refinanciar una parte de las deudas de la empresa con el fin de liberar el flujo de caja y reducir los costes medios de capital.


	31/12/2019	31/12/2018
<b>A largo plazo</b>		
Préstamos bancarios	150.731	152.970
Deudas por alquiler en leasing	3.497	1.201
Deudas, precio de compraventa	18.552	13.872
Otras deudas a largo plazo	95.216	0
<b>Total</b>	<b>267.996</b>	<b>168.043</b>
<b>A corto plazo</b>		
Deudas por alquiler en leasing	2.433	950
Préstamos bancarios	17.779	16.883
Otros préstamos a corto plazo	4.449	29.684
<b>Total</b>	<b>24.661</b>	<b>47.518</b>

## NOTA 8. 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.

	31/12/2019	31/12/2018
<b>Para deudas con entidades crediticias</b>		
Activos fijos alquilados en leasing sujetos a reserva de propiedad	1.159	1.739
Hipotecas inmobiliarias	252.599	242.752
<b>Total</b>	<b>253.758</b>	<b>244.491</b>
<b>Otras garantías financieras comprometidas</b>		
Acciones de filiales pignoradas	40.946	38.927





# QUARTIERS PROPERTIES

P R O P E R T I E S

## CONTACTO

**Sociedad - Quarters Properties AB (pública)**

Strandvägen 7A, 114 56, Estocolmo

Correo electrónico: [Info@quartersproperties.se](mailto:Info@quartersproperties.se)

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