



# QUARTIERS TIERS

P R O P E R T I E S

**INFORME ANUAL  
ENERO A DICIEMBRE  
2019**

---

**Quartiers Properties AB (soc. cotizada)**  
Strandvägen 7A, 114 56 Estocolmo (Suecia)  
Info@quartiersproperties.se  
www.quartiersproperties.se

# ÍNDICE

Presentación de Quartiers Properties	3
Carta del director general	4
Descripción del negocio	5
Empresas del grupo	16
Gobierno corporativo	20
Financiación	23
Situación de mercado	25
Informes financieros	27

# PRESENTACIÓN DE QUARTIERS PROPERTIES

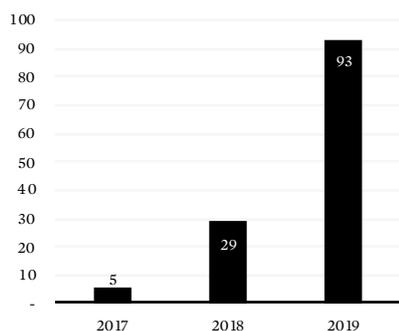
Quartiers es una empresa inmobiliaria de titularidad sueca que cotiza en la Nasdaq First North de Estocolmo. Su actividad empresarial se concentra en el ámbito geográfico de España. Quartiers invierte principalmente en hoteles y residencias dirigidas a clientes internacionales de alto poder adquisitivo.

Quartiers es la única empresa inmobiliaria de Suecia cotizada que pone su centro de atención comercial en el ámbito geográfico de España. Desarrolla sus actividades dentro de dos sectores principales: el reacondicionamiento y el desarrollo inmobiliarios.

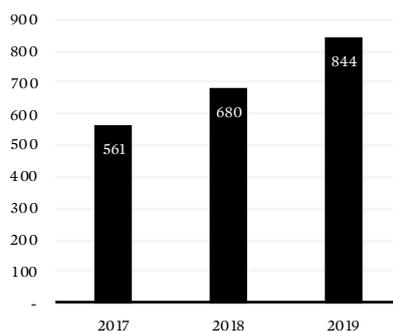
La compañía saca partido de sus raíces nórdicas de alta cualificación en los ámbitos del diseño y los servicios para aportar valor a su cartera de inmuebles. Los productos se crean orientados precisamente hacia un grupo objetivo escandinavo muy exigente, lo que contribuye a una elevada calidad de los proyectos y garantiza un atractivo que seduce también a otras muchas nacionalidades, incluida la población local española.

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 de estabilizar el flujo de efectivo del inmueble y generar así un incremento del valor. La empresa desempeña asimismo actividades de gestión, consistentes en operaciones de explotación hotelera y de restauración, cuyo objeto principal es contribuir a la creación de valor en los dos sectores principales, esto es, el desarrollo y el reacondicionamiento inmobiliarios.

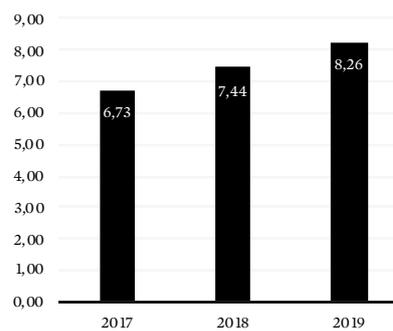
## VENTA (MSEK)



## VALOR INMOBILIARIO (MSEK)



## VALOR PATRIMONIAL POR ACCIÓN ORDINARIA (SEK)



Indicadores 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 sujetas a 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	69 %	67 %	70 %	72 %
Cantidad de empleados (grupo de empresas)	105	65	8	3
Valor patrimonial por acción ordinaria***	8,20	7,56	7,44	6,73
Capital propio por acción	6,91	9,88	9,51	8,43
Cotización bursátil por acción ordinaria	5,1	5,60	6,54	6,65
Capitalización bursátil, acciones ordinarias	246.977	271.392	316.947	322.278

\* Sin incluir la modificación de 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.

# CARTA DEL DIRECTOR GENERAL

En 2019 hemos vivido un año intenso, que iniciamos asegurando la financiación del Boho Club. A ello le sucedió un amplio esfuerzo para llevar a cabo reformas, contratar personal e iniciar las actividades, lo cual logramos a lo largo del otoño-invierno. El restaurante se inauguró a comienzos de septiembre y el hotel dio la bienvenida a los primeros huéspedes a mediados de diciembre. El 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. El brote del virus COVID-19 nos obligó a suspender temporalmente todas las operaciones entre marzo y mayo de 2020, lo que, obviamente, ha repercutido negativamente sobre los ingresos. No obstante, actuamos con rapidez y la directiva ha realizado una estupenda labor de ahorro de costes, logrando en líneas generales atenuar el impacto negativo principalmente mediante un recorte de personal. En concreto, se despidió nada menos que al 88 % de la plantilla, con carácter permanente o temporal, de acuerdo con la iniciativa de apoyo a las empresas lanzada por el Estado español. A finales de mayo pudimos reabrir el restaurante tras su clausura, si bien con una capacidad limitada, y la recepción ha sido positiva.

## MEJORAS CONTINUADAS DEL RENDIMIENTO

En Benahavís hemos mejorado la eficacia en la operación del apartahotel y demostrado con claridad que nuestra competencia interna en lo que respecta al funcionamiento de las instalaciones supera a la del antiguo operador, lo que se ha traducido en un aumento de los ingresos y el consiguiente repunte del resultado. Con respecto a otras instalaciones comparables, nos hallamos entre las mejores y, a lo largo de todo el año, hemos optimizado sobre 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 reacondicionamiento ha sido un elemento crucial y, por tanto, un factor decisivo para el crecimiento continuado del valor de la zona y la posibilidad de poner apartamentos a la venta.

El objetivo principal de las operaciones de alquiler es contribuir a crear valor, tal como ha ocurrido en el caso del apartahotel y, de manera indirecta, en 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 continuar con la venta de varias unidades de nuestra actual cartera de apartamentos del apartahotel, lo que ha consolidado una creación de valor del 110 % desde la adquisición.

En 2020 seguiremos optimizando nuestras operaciones e introduciendo nuevas mejoras, también en el Boho Club, a medida que vayan asentándose los procedimientos introducidos tras su apertura a finales de 2019.

## REFUERZO DEL VALOR PATRIMONIAL DE LA ACCIÓN ORDINARIA EN 2019

Aunque todavía no conocemos del todo los efectos del virus COVID-19 sobre el precio de los inmuebles en España, constatamos una vez más que en 2019 continuamos fortaleciendo nuestro valor patrimonial, el cual, a 31 de diciembre de 2019, se situaba en 8,26 SEK por acción

ordinaria, lo que supone un crecimiento del 11,0 % respecto al cierre del ejercicio 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.

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 nuestro altamente cualificado y motivado equipo han contribuido a los avances que se han registrado a lo largo del año. Entre estos se encuentran la inauguración del Boho Club, la venta final del proyecto 22byQuartiers y la mejora del resultado del apartahotel de Benahavís.

## UNA ESTRATEGIA DE CARA AL FUTURO EN UN MERCADO EXIGENTE

Tenemos la intención de mantener una estrategia de futuro también en la actual recesión, pese a las drásticas medidas a corto plazo adoptadas con motivo de la pandemia del coronavirus, que nos obligó a cerrar operaciones, a despedir a personal y a llevar a cabo otras actuaciones, así como, a nivel del consejo de administración, a renunciar al reparto de dividendos sobre nuestras acciones preferentes. Se ha pospuesto *sine die* la refinanciación prevista y ahora trabajamos en un plan alternativo de financiación que ciertamente implicará un mayor coste, pero que se espera que nos permita capear la situación sin necesidad de recurrir a una venta precipitada de activos. Por desgracia, en la actual coyuntura de mercado, los eventuales financiadores nos exigen suspender, por lo pronto, los dividendos sobre nuestras acciones preferentes para concedernos fondos.

En lo que respecta a las ventas, apreciamos ya una recuperación en la demanda de nuestros apartamentos de Benahavís y estamos trabajando justo ahora con las visitas virtuales. Creemos que el hecho de que estos apartamentos se encuentren ya finalizados y listos para entrar impulsará las ventas durante el próximo otoño-invierno, lo que nos lleva a vaticinar que podremos seguir manteniendo un buen nivel de precio. Una vez implementadas estas medidas, debemos permanecer también atentos a las nuevas oportunidades de adquisición de interés. Fue así como la compañía nació en la estela de la crisis financiera de 2008. Por aquel entonces carecíamos de una estructura y nuestra red de contactos y experiencia no se aproximaban en modo alguno a las actuales, lo cual sugiere que Quartiers también puede salir fortalecida de este bache.



Marcus Johansson Prakt  
Director general de Quartiers Properties



# Descripción del negocio

# APARTAHOTEL DE QUARTIERS EN BENAHAVÍS

## BREVE INFORMACIÓN SOBRE EL INMUEBLE

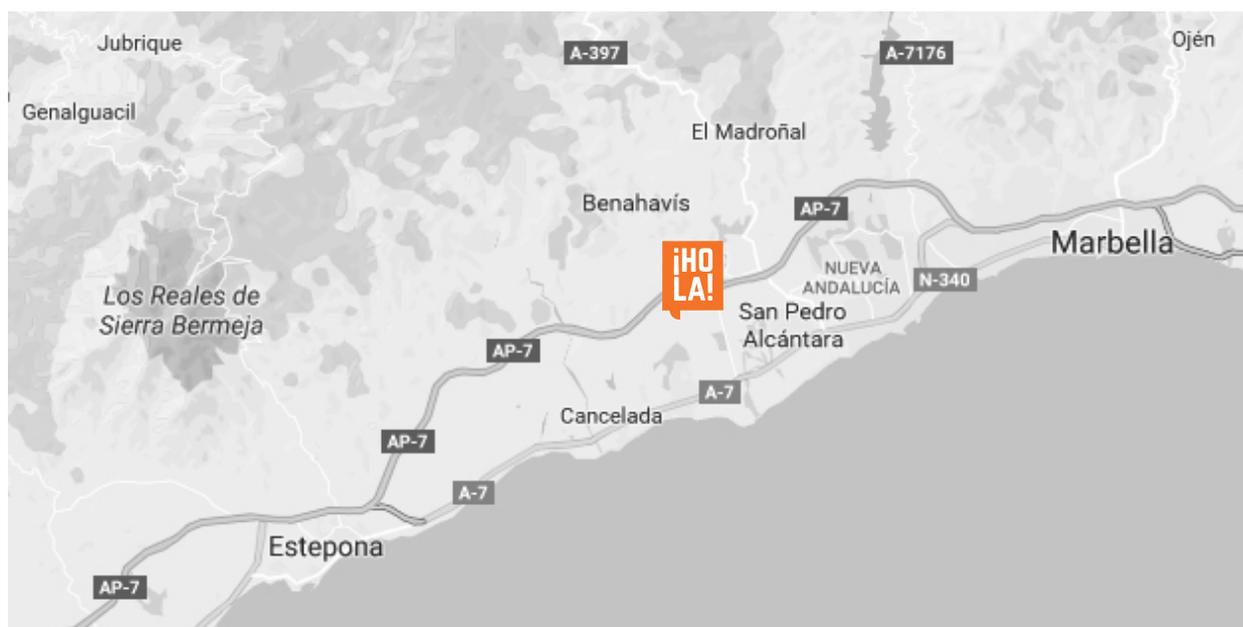
- Estado: Apartahotel operativo compaginado con puesta a la venta de apartamentos individuales.
- Municipio: Benahavís.
- Valor de mercado a 31/12/2019: 36.534 mEUR.
- Valor promedio por apartamento: 368 mEUR.
- Operativo y totalmente pagado.
- Precio de compraventa: 17.200 mEUR.
- Precio de compraventa por apartamento: 170 mEUR.

## OPERACIONES

Quartiers se dedica desde el año 2016 al alquiler 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 a 368 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 335 mEUR por apartamento y es menor que la valoración, dado que, desde 2019, Quartiers ya no contabiliza los apartamentos al valor de mercado de conformidad con las normas NIIF.

Las actividades de alquiler 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



Fuente: Google Maps

# APARTAHOTEL DE QUARTIERS EN BENAHAVÍS

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 los alquila 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 alquilan a un operador externo.

El volumen neto de negocios registrado en 2019 ascendió a 18.890 mSEK, que procedían del alquiler 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 alquiló a un operador externo y se registró un EBITDA de -5.115 mSEK.

Los costes de los intereses de los préstamos (con exclusión de acciones preferentes) vinculados directamente a la actividad ascendieron a 2.259 mSEK en 2019 y los reembolsos asociados a la actividad se situaron en 9.956 mSEK.

En conjunto, el flujo de caja asociado a la actividad de alquiler 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.

## 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 385.466 mSEK, lo que supone un incremento del 7,7 % con respecto al mismo período de 2018.

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

## 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>
Reembolsos	-9.956	-9.987
<b>Flujo de caja operativo</b>	<b>-10.885</b>	<b>-16.999</b>
Inversiones	-3.758	-1.287
Tasación de los inmuebles	385.466	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 alquiler del inmueble a un operador externo.

## 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 seguirán 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, iniciando a tal fin la venta de apartamentos.

## BOHO CLUB

### BREVE INFORMACIÓN SOBRE EL INMUEBLE

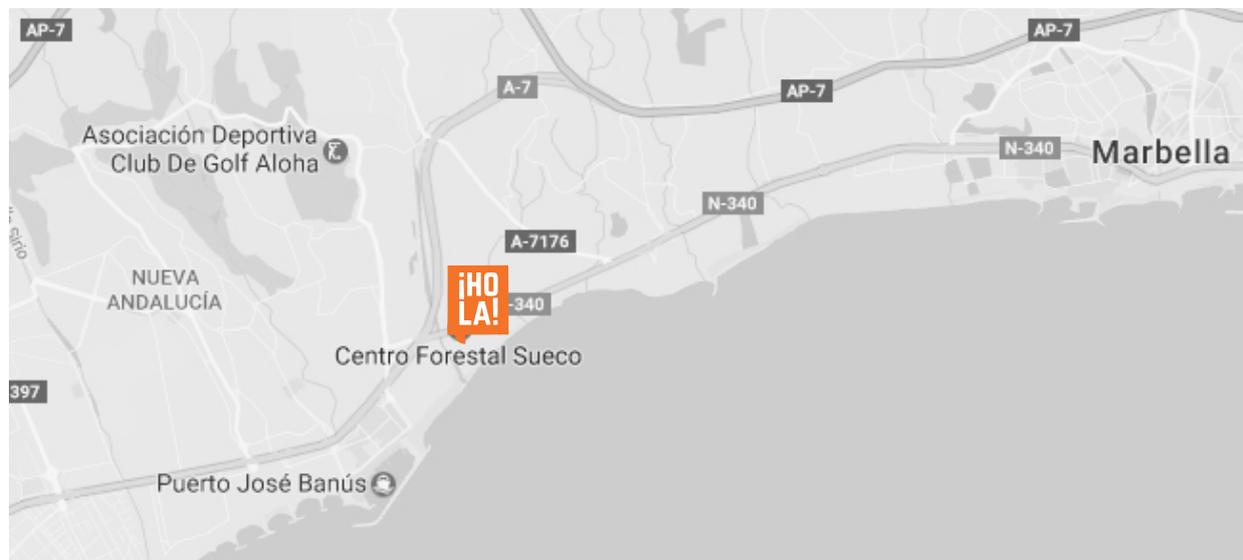
- Estado: Hotel y restaurante operativos.
- Municipio: Marbella.
- Superficie edificable: A la espera del nuevo plan urbanístico.
- Superficie construida: 4.954 m<sup>2</sup>.
- Superficie del solar: 23.231 m<sup>2</sup>.
- Precio de adquisición: 9.582 mEUR.
- Tasación: 23.600 mEUR.
- Unidades: Dos restaurantes y cerca de 30 habitaciones.
- Operativo y totalmente pagado.

### OPERACIONES

En 2017, Quartiers adquirió el complejo residencial Centro Forestal Sueco en la Milla de Oro de Marbella, compuesto por una superficie de 36.894 m<sup>2</sup> con sus correspondientes anexos. Se ha remodelado una parte del solar, correspondiente a 23.231 m<sup>2</sup> de suelo y 4.182 m<sup>2</sup> 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 con opción para la adquisición de un solar anexo de 3.781 m<sup>2</sup> sin edificar (consulte la página 10, Solar de Boho Club para desarrollo). 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.

Las actividades se clausuraron en marzo de 2020 por la pandemia del coronavirus y el cierre de la mayoría de las operaciones comerciales en España. El restaurante comenzó a reabrirse gradualmente el 29 de mayo de 2020.



Fuente: Google Maps

# BOHO CLUB

## 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 alquila 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 una pequeña 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 cenas. Desde 2020, tanto el hotel como el restaurante están operativos y el restaurante sirve desayunos, almuerzos y cenas.

Los costes de intereses y reembolsos de capital que se han contabilizado están vinculados directamente a los préstamos otorgados para el proyecto (con exclusión de acciones preferentes).

## PLANES DE FUTURO

La empresa tiene previsto ampliar el hotel añadiendo unas 20 habitaciones suplementarias, pasando así de 30 a 50 habitaciones. La compañía pretendió hacerlo en un primer momento en 2020, pero con la pandemia del coronavirus esta inversión se va a posponer sin que la sociedad haya decidido aún una fecha exacta para ello. Por otra parte, el ayuntamiento de Marbella está trabajando en la elaboración de un nuevo plan urbanístico. La empresa estima que existe la posibilidad de obtener para el proyecto derechos de construcción sobre aproximadamente 12.000 m<sup>2</sup>, 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 neto de negocio	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>
Reembolsos	-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 alquiler	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>
Reembolsos	-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>

## SUELO EN DESARROLLO DE BOHO CLUB

### BREVE INFORMACIÓN SOBRE EL INMUEBLE

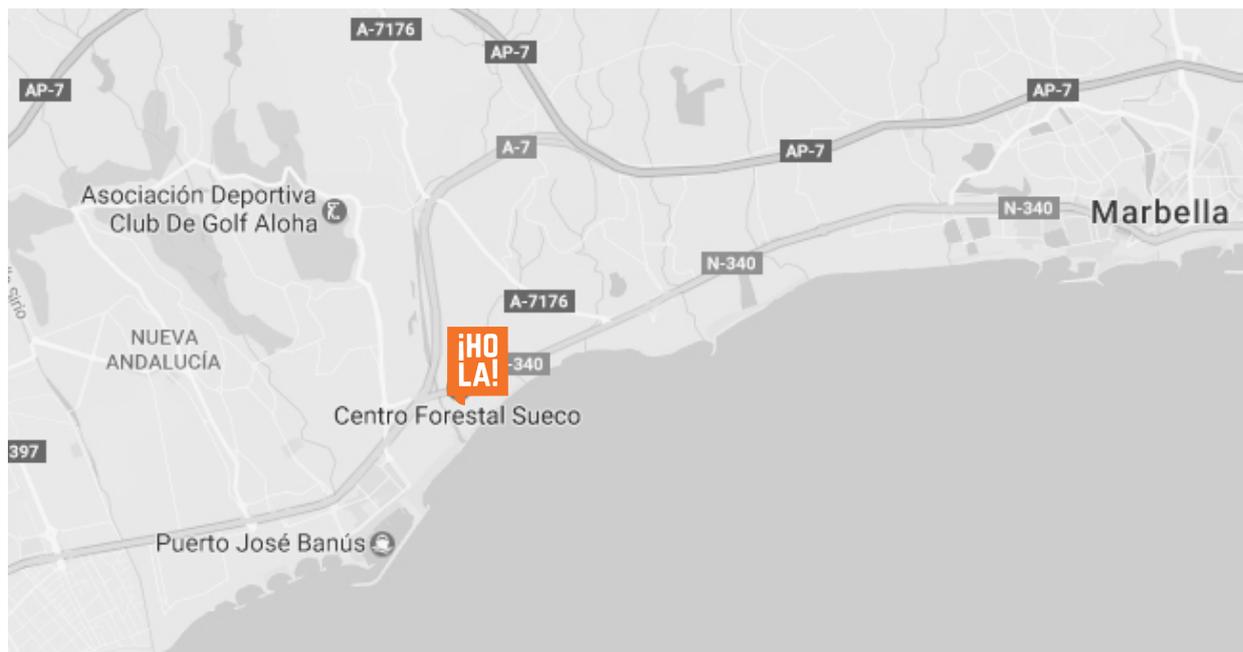
- Estado: Solar no incluido en plan urbanístico adquirido para futura expansión con varias habitaciones de hotel.
- Municipio: Marbella.
- Superficie edificable: A la espera del nuevo plan urbanístico.
- Superficie construida: 0 m<sup>2</sup>.
- Superficie del solar: 3.781 m<sup>2</sup>.
- Precio de adquisición: 1.839 mEUR (ajustado de acuerdo con el plan de pago prorrogado).
- Tasación: 1.900 mEUR.
- Contrato de opción con entrada prevista para enero de 2021. Hasta la fecha se han abonado 603 mEUR sobre el total de 1.839 mEUR del precio de compraventa.

### DESCRIPCIÓN DE INMUEBLE

A través de un contrato de opción, Quartiers adquirió un solar de 3.781 m<sup>2</sup>, que se encuentra situado al lado de la propiedad donde se ubica el Boho Club. Hasta el momento, la empresa ha abonado 603 mEUR y está previsto que la entrada se produzca en enero de 2021. El objetivo del inmueble es ampliar el número de habitaciones del hotel Boho Club cuando entre en vigor el nuevo plan urbanístico de Marbella. Por este motivo, la empresa ha negociado un plan de pago ventajoso, según el cual el precio de compraventa se amortizará mediante pagos anuales hasta 2023. La empresa utilizará el espacio como un aparcamiento para los huéspedes del hotel y del restaurante hasta que entre en vigor el nuevo plan urbanístico.



El solar se ubica justo al lado del Boho Club, lo que lo adecua al desarrollo de más habitaciones de hotel con un nuevo plan general.



Fuente: Google Maps

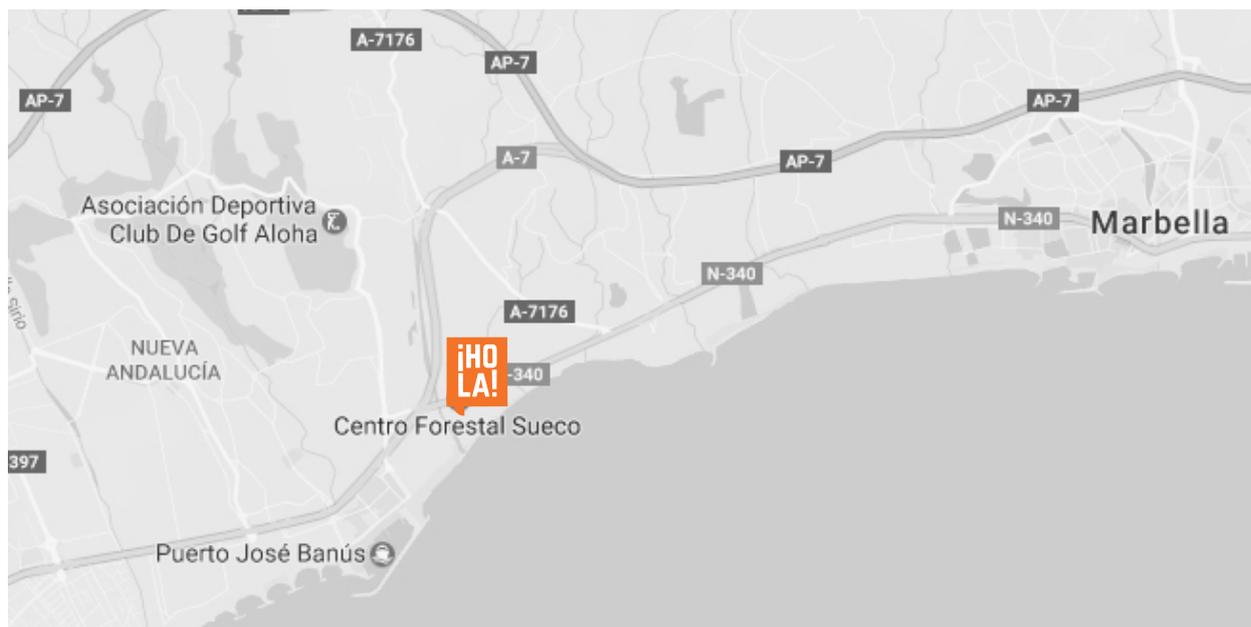
# SUELO RESIDENCIAL DEL CENTRO FORESTAL SUECO

## BREVE INFORMACIÓN SOBRE EL INMUEBLE

- Estado: Modificación de plan en curso.
- Municipio: Marbella.
- Superficie edificable: A la espera del nuevo plan urbanístico.
- Superficie construida: 2.329 m<sup>2</sup>.
- Superficie del solar: 13.730 m<sup>2</sup>.
- Precio de adquisición: 4.195 mEUR.
- Tasación: 6.300 mEUR.
- Operativo y totalmente pagado.

## DESCRIPCIÓN DE INMUEBLE

Este inmueble de 13.730 m<sup>2</sup> se encuentra ubicado al lado de Boho Club y a menos de dos minutos andando de la playa en Marbella. Quartiers tiene previsto construir sobre el terreno una urbanización privada con chalés y/o apartamentos. Este nuevo complejo residencial se beneficiará de todos los servicios de Boho Club, por lo que ambos proyectos evolucionarán en sinergia. Quartiers considera que, en comparación con otros proyectos en lugares similares, esta característica única del proyecto permitirá aumentar el precio de venta por metro cuadrado. Para poder llevar a cabo la promoción inmobiliaria, es necesario contar con una autorización especial del ayuntamiento de Marbella o el nuevo plan urbanístico. Ya se está trabajando en el nuevo plan urbanístico de Marbella, que se prevé aprobar en los próximos años. Por tanto, se prevé que el desarrollo de CFS Residencial se iniciará tras el lanzamiento y la venta del proyecto Ocean View (véase la página 13).



Fuente: Google Maps

## 22BYQUARTIERS

### BREVE INFORMACIÓN SOBRE EL INMUEBLE

- Estado: Vendido por completo y operativo.
- Municipio: Benahavís.
- Número de apartamentos del proyecto: 22 unidades.
- Número de apartamentos vendidos: 22 unidades (vendido por completo).

### Descripción del proyecto

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 apartamentos forman parte del complejo de apartamentos Hacienda del Señorío de Cifuentes, por lo que los compradores podrán acceder a todos los servicios del complejo, incluyendo el restaurante de la piscina y la piscina climatizada. La mayoría de los compradores del proyecto 22byQuartiers han optado por unirse al servicio de conserjería Quartiers, que incluye la asistencia en cualquier tipo de trámite, desde el contacto con las autoridades locales hasta el servicio de asistencia en temas de alquileres.



Fuente: Google Maps

# PROYECTO OCEAN VIEW

## BREVE INFORMACIÓN SOBRE EL INMUEBLE

- Estado: En desarrollo.
- Municipio: Benahavís.
- Superficie edificable: 8.064 m<sup>2</sup>.
- Unidades: 60 para ser vendidas.
- Precio de adquisición: 2.760 mEUR.
- Tasación: 8.400 mEUR.
- Operativo y totalmente pagado.

## Descripción del proyecto

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.

Con anterioridad a la pandemia del coronavirus se había previsto iniciar las ventas y la construcción a lo largo de 2020. Sin embargo, la compañía está estudiando ahora el momento considerado más adecuado para comenzar a vender. La compañía otorgará prioridad a la venta de los apartamentos ya finalizados en Hacienda del Señorío de Cifuentes (véanse las páginas 6-7), puesto que no se requiere de financiación ni de obras adicionales para obtener ganancias con ellos, lo cual no ocurre con el proyecto Ocean View.



Fuente: Google Maps

# PROYECTO VILLA AMAPURA

## BREVE INFORMACIÓN SOBRE EL INMUEBLE

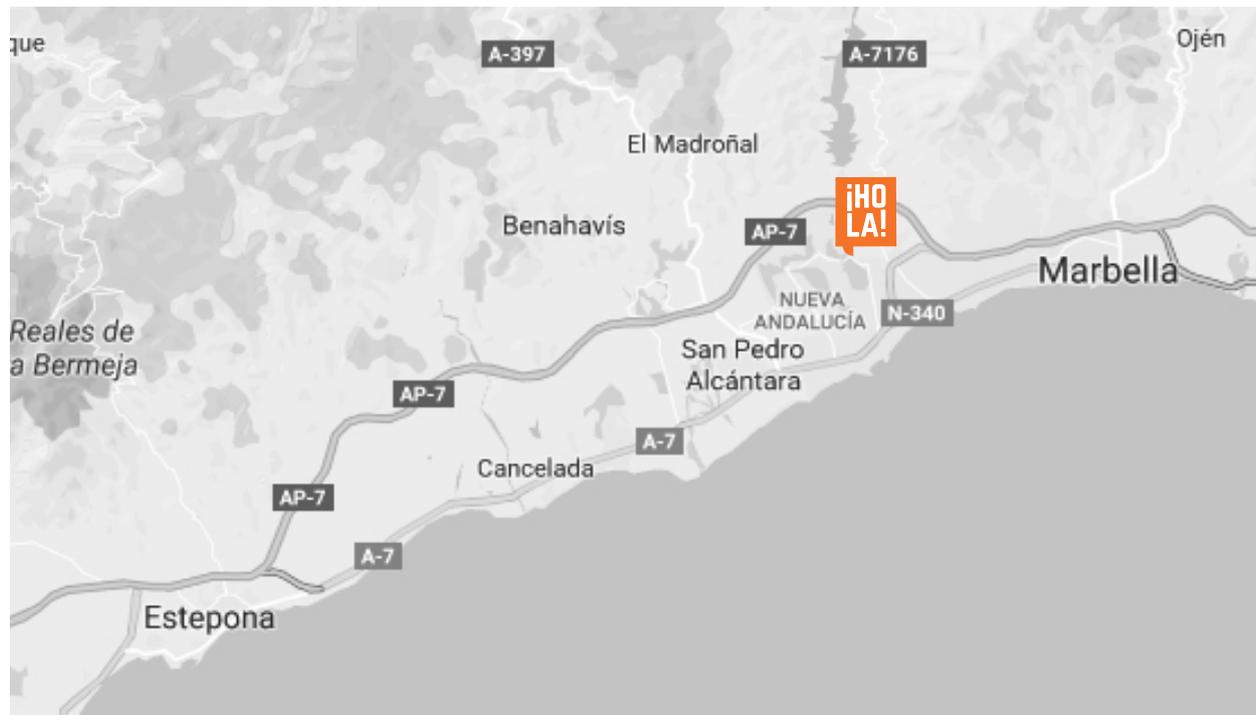
- Tipo de proyecto: Casa unifamiliar, proyecto de llave en mano.
- Municipio: Marbella.
- Solar: 831 m<sup>2</sup>, adquirido con escritura.
- Superficie: 365 m<sup>2</sup>.
- Unidades: 1.
- Precio de adquisición (solar y proyecto): 550 mEUR.
- Precio de venta estimado: 1.800 mEUR.
- Solar operativo y totalmente pagado.

## DESCRIPCIÓN DE INMUEBLE

Quartiers Properties desarrolla un proyecto de chalé para entrar a vivir con vistas sobre el Mediterráneo y la localidad de Marbella en la popular Nueva Andalucía.

Continúa la construcción del proyecto Villa 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.



Fuente: Google Maps

# PROYECTO VILLAS LOS FLAMINGOS

## BREVE INFORMACIÓN SOBRE EL INMUEBLE

- Tipo de proyecto: Dos chalés independientes.
- Municipio: Benahavís.
- Solar: 2.950 m<sup>2</sup>.
- Superficie: 1.255 m<sup>2</sup>.
- Unidades: 1.
- Precio de adquisición: 1.600 mEUR.
- Precio de venta estimado: 5.000 mEUR.
- Adquirido a través de empresa y totalmente pagado.



## DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

Estos dos chalés se encuentran en la atractiva zona residencial de Los Flamingos, en el municipio de Benahavís, a tiro de piedra 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 de ambos chalés asciende a 1.255 m<sup>2</sup>, a los que se suman otros 400 m<sup>2</sup> de terraza y 1.600 m<sup>2</sup> de jardín.

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



Fuente: Google Maps

# Empresas del grupo

# QUARTIERS ESTATES

## DESCRIPCIÓN DE LA EMPRESA

Quartiers Estates es la agencia inmobiliaria 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 participada al 50 %, cuyo 50 % restante pertenece a Rubén Villaverde Otero a través de la empresa.

La empresa inició sus actividades en 2018. En 2019 las operaciones se centraron en el lanzamiento y venta del proyecto de apartamentos 22ByQuartiers de la compañía. A 31 de diciembre de 2019, la empresa contaba con siete empleados de diferentes nacionalidades, un aspecto importante para poder atender a los compradores internacionales activos dentro del mercado. La facturación de la sociedad en 2019 ascendió a 7,5 MSEK, registrando 0,9 MSEK de EBITDA.

## ANTECEDENTES DE LA PARTICIPACIÓN DE QUARTIERS

Quartiers optó por asumir la titularidad parcial de una empresa de ventas propia para así poder controlar mejor los procesos de venta de sus proyectos de desarrollo inmobiliario. En el lanzamiento del proyecto 22ByQuartiers, Quartiers Properties contaba con una limitada estructura interna para su administración, lo que llevó a la directiva a barajar diversas alternativas de optimización de las ventas con un coste lo más contenido posible. Rubén Otero ha aportado a la empresa conocimientos amplios y necesarios para iniciar sus actividades comerciales. Desde 2018 hasta ahora, la estructura organizativa de Quartiers Properties se ha desarrollado de forma sustancial y hoy la compañía dispone de recursos para gestionar las ventas por sí sola y buscar sinergias con otros proyectos como, por ejemplo, el Boho Club. En consecuencia, la empresa mantiene conversaciones con su socio en relación con el cierre de la oficina de ventas para gestionar de manera interna la venta de sus proyectos.

## COMPETENCIA Y MERCADO

El sector de las agencias inmobiliarias de la Costa del Sol se diferencia en muchos aspectos del modelo sueco, en el que el agente inmobiliario asume una importante responsabilidad frente al comprador del inmueble. En España, los agentes inmobiliarios no están obligados a inscribirse en un determinado registro, lo que significa que cualquier persona puede ejercer esta actividad. En la práctica, esta circunstancia, junto con las altas comisiones, ha llevado a que se haya incrementado significativamente el número de agentes inmobiliarios a tiempo completo o parcial, a medida que el interés por el sector inmobiliario ha ido aumentando en la región. En ausencia de requisitos formales en cuanto a la cualificación y el registro, cuando el número de agentes inmobiliarios aumenta, también lo hace el número de agentes sin escrúpulos. Se prevé que, al menos a corto plazo, los efectos de la crisis del coronavirus desemboquen en una reducción del número de agentes inmobiliarios en la Costa del Sol, al esperarse una disminución del volumen de transacciones inmobiliarias.

## DATOS SOBRE LA EMPRESA

- Fundada en marzo de 2018.
- Quartiers participa en la sociedad al 50 %. El 50 % restante está en manos de Grupo Inmobiliario Ruben Otero S.L.
- Director general: Rubén Villaverde Otero.
- La empresa se dedica a los negocios inmobiliarios en la Costa del Sol, principalmente en Marbella, Benahavís y Estepona.
- Sitio web: [www.quartiersestates.com](http://www.quartiersestates.com)



# QUARTIERS MANAGEMENT

## DESCRIPCIÓN DE LA EMPRESA

Quartiers Management gestiona el apartahotel 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 2019, por lo que no consta ningún histórico de cifras.

## ANTECEDENTES DE LA PARTICIPACIÓN DE QUARTIERS

La participación de Quartiers en la empresa operadora que gestiona el complejo de apartamentos en Benahavís constituye una extensión del segmento comercial del reacondicionamiento inmobiliario. Al poseer la competencia interna sobre la explotación, Quartiers disfruta de una ventaja frente a otros propietarios de inmuebles. El valor de los inmuebles hoteleros se crea rentabilizando la explotación hotelera, que a su vez debe registrar unos ingresos suficientemente altos como para pagar la renta al dueño del inmueble. El modelo de negocio de Quartiers se basa en invertir en inmuebles poco rentables y reacondicionarlos con el fin de crear valor. Esto se logra a través de inversiones y mejoras de las actividades destinadas a la explotación. Por eso es importante que, en la fase de desarrollo empresarial, Quartiers tenga también el control de la explotación.

## MERCADO Y COMPETENCIA

El mercado del alquiler de apartamentos a corto y largo plazo está muy fragmentado y está dominado por propietarios privados que poseen uno o unos pocos apartamentos para alquilar. En los últimos años se aprecia en España un creciente interés por la construcción y el desarrollo de inmuebles de alquiler impulsado en gran medida por fondos tanto nacionales como internacionales.

## DATOS SOBRE LA EMPRESA

- Las actividades comenzaron en enero de 2019.
- Quartiers Properties participa en la sociedad al 100 %.
- Director general: Henric Persson.
- La empresa se dedica al servicio hotelero e inmobiliario.
- El 1 de enero de 2019, la empresa se hizo cargo de la explotación de aproximadamente 100 apartamentos en Hacienda del Señorío de Cifuentes en Benahavís, y ahora explota las instalaciones bajo la marca Quartiers Apartment Hotel & Resort.
- Sitio web: [www.quartiersmarbella.com](http://www.quartiersmarbella.com)

Se considera que la actual pandemia del coronavirus ha potenciado el progreso tecnológico que ha permitido teletrabajar a una gran parte de la población, estimándose asimismo que dicha evolución favorece el alquiler de apartamentos a corto y medio plazo (hasta varios meses), puesto que las personas pueden desempeñarse con idéntica eficacia desde un apartamento espacioso y diáfano en la Costa del Sol que desde una oficina ubicada en una gran ciudad europea.



# BOHO CLUB

## DESCRIPCIÓN DE LA EMPRESA

Boho Club es la empresa de explotación del proyecto hotelero y de restauración de Quartiers y opera en la Milla de Oro de Marbella, donde Quartiers está construyendo actualmente una parte de la propiedad Centro Forestal Sueco. La sociedad Boho Club fue fundada en 2018 y es propiedad al 20 % de Raouf Amer Lotfi, quien cuenta con una amplia experiencia en el sector hostelero. A comienzos de 2020, Henric Persson, de la directiva de Quartiers, asumió también el puesto de director ejecutivo de Boho Club al entrar la compañía en su fase operativa. Raouf Amer Lotfi continúa activo en la empresa como consejero y copropietario.

Quartiers va a convertir en fondos propios el capital tomado en préstamo en Boho Club, lo que incrementará en 2020 la participación de Quartiers Properties.

El restaurante comenzó a operar en 2019 y el hotel recibió también a sus primeros huéspedes en diciembre de dicho año. Tanto el hotel como el restaurante se vieron forzados a cerrar temporalmente en marzo de 2020 por la decisión del Estado español de prohibir todas las actividades no esenciales a consecuencia del brote del virus COVID-19. El restaurante inició gradualmente su reapertura el 29 de mayo de 2020. El hotel abrirá sus puertas más avanzado 2020, tan pronto como se considere viable desde el punto de vista legal y de rentabilidad.

## ANTECEDENTES DE LA PARTICIPACIÓN DE QUARTIERS

La participación en Boho Club se inserta en el segmento empresarial de reacondicionamiento inmobiliario. En lo que se refiere a la planificación, el inmueble en cuestión es especial, ya que dentro de tres años se introducirá un nuevo plan urbanístico en Marbella. Cuando se apruebe este nuevo plan, existen muchas posibilidades de que Quartiers recupere los mismos derechos de superficie del plan urbanístico de 2010, suprimidos anteriormente. Como propietario mayoritario de la empresa de explotación, Quartiers puede ejercer un mayor control sobre el proyecto, lo que a su vez nos permite, en nuestra capacidad de propietarios, un pleno aprovechamiento del potencial de valor del inmueble, tanto a largo como a corto plazo. Además, gracias a la asociación actual y la amplia experiencia que aportan las personas clave, la empresa cuenta con la experiencia necesaria para cumplir los requisitos de un exclusivo hotel de diseño de cinco estrellas.

## MERCADO Y COMPETENCIA

El mercado hotelero de Marbella es de carácter marcadamente internacional, y los huéspedes internacionales constituyen más del 80 % de las pernoctaciones. En comparación con otros destinos europeos, Marbella se dirige especialmente al segmento del gran lujo y ocupa el segundo puesto en España en la venta de productos y servicios exclusivos, con alrededor de un tercio de las ventas totales en España. Cerca de la ubicación del futuro hotel se encuentra Puerto Banús, donde se halla uno de los puntos de mayor concentración por metro cuadrado de tiendas de marcas de lujo del mundo.

## DATOS SOBRE LA EMPRESA

- La empresa fue fundada en mayo de 2018.
- Quartiers Properties participa en la sociedad al 80 %. El 20 % restante está en manos de Raouf Amer Lotfi.
- Director general: Henric Persson.
- La empresa se dedica a la explotación hotelera y de restauración.
- La empresa ha suscrito un contrato de alquiler con la filial de Quartiers, CFS Marbella Hotel Property SL, referido a la explotación de una parte del complejo inmobiliario Centro Forestal Sueco.
- En el momento de elaborar el informe anual, la empresa contaba con cuatro empleados.
- Sitio web: [www.bohoclub.com](http://www.bohoclub.com)

Gracias a la digitalización, el consumidor internacional de alto poder adquisitivo puede viajar con mayor flexibilidad, lo que ha reducido las variaciones estacionales en el segmento más alto de Marbella. Este último punto se hace patente en el hecho de que la mayor parte de los hoteles de lujo de Marbella están abiertos durante todo el año y de que marcas ya establecidas como W Hotel, Club Med y Four Seasons están desarrollando proyectos hoteleros de gran envergadura que abrirán en los próximos años.

Se estima que el brote del virus COVID-19 tendrá un impacto negativo a corto plazo sobre los viajes internacionales, si bien la compañía considera que puede registrarse un aumento en la demanda de estancias de mayor duración a medida que se populariza el teletrabajo. Boho Club, con su amplio jardín y su ausencia de pasillos y ascensores, se adecua muy bien para el distanciamiento social en aquellos individuos que buscan cambiar de aires trabajando desde la Costa del Sol.



# GOBIERNO CORPORATIVO

Quartiers Properties AB (soc. cotizada) es una sociedad anónima sueca del sector inmobiliario con sede en Estocolmo y que cotiza en la Nasdaq First North de dicha localidad. El marco externo de gobierno corporativo lo constituyen la Ley de Sociedades Anónimas de Suecia, los estatutos de la sociedad y los requisitos sobre emisores de la First North de Nasdaq. Antes de empezar a cotizar en la First North en junio de 2017, la sociedad cumplió con los requisitos sobre emisores de NGM Nordic MTF. La empresa se ajusta a la normativa establecida por el consejo de administración, en la que destacan el reglamento interno del consejo, las instrucciones relativas al director ejecutivo y la política de comunicación e información privilegiada de la sociedad. La compañía no está sujeta al Código de Gobierno Corporativo de Suecia, aplicándolo no obstante en la medida en que resulta económicamente justificable de acuerdo con el alcance y la naturaleza de las operaciones.

## Fundamentos de gobierno corporativo de Quartiers Properties

El gobierno corporativo de Quartiers Properties tiene como fin respaldar al consejo de administración y la directiva para que todas las operaciones generen valor a largo plazo en beneficio de los accionistas y demás partes interesadas.

El gobierno abarca el mantenimiento de:

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

## Accionistas y junta general

Los accionistas participan en la sociedad a través de la junta general, que es el máximo órgano decisorio de la compañía. En la junta general, los accionistas emiten un número de votos acorde con el tipo de acciones bajo su titularidad. Quartiers Properties cuenta con dos tipos de acciones: ordinarias, con un valor de 10 votos, y preferentes, con un valor de 1 voto. En el momento de la publicación del informe anual, la sociedad posee 48.462.896 de acciones ordinarias con un valor unitario de 10 votos, lo que equivale a un total de 484.628.960 votos; y 10.061.492 de acciones preferentes con un valor unitario de 1 voto, que se corresponden con 10.061.492 votos. Por tanto, la compañía abarca un total de 58.524.388 de acciones, que suman 494.690.452 votos.

## CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN



Jörgen Cederholm



Sten Andersen



Jimmie Hall



Andreas Bonnier

## Consejo de administración

Los estatutos de la sociedad establecen que el consejo de administración debe estar compuesto por un mínimo de tres y un máximo de nueve consejeros, incluido su presidente. Actualmente, el consejo consta de cuatro consejeros ordinarios, dos de ellos independientes respecto a la compañía y la directiva de esta, así como respecto al principal accionista de la sociedad. Dos de los consejeros son independientes en relación con la compañía y la dirección de esta. El consejo de administración lo elige la junta anual de accionistas. El consejo de administración de la sociedad se elige por un mandato que se extiende hasta la junta siguiente. La sociedad no elige ningún comité especial ni comisiones para asuntos de auditoría y remuneración, implicándose todo el consejo de administración en estas cuestiones. El consejo de administración debe efectuar un seguimiento de las operaciones y apoyar activamente el avance de la compañía. El consejo de administración se compone de personas cualificadas y experimentadas, entre otros, en los ámbitos de desarrollo de negocios, marketing, desarrollo inmobiliario y de proyectos, financiación y mercado de capitales.

El cumplimiento de las funciones del consejo de administración lo supervisa su presidente. El presidente realiza asimismo un seguimiento de las actividades junto con el director ejecutivo y vela por facilitar a los demás consejeros la información necesaria en pro de una alta calidad de sus deliberaciones y decisiones. El presidente se encarga también de evaluar la labor tanto del consejo de administración como del director ejecutivo.

## Composición del consejo de administración en 2019

Nombre	Función	Independiente del accionista principal	Independiente de la directiva
Jörgen Cederholm	Pres.	No	Sí
Sten Andersen	Consej.	Sí	Sí
Jimmie Hall	Consej.	Sí	Sí
Andreas Bonnier	Consej.	No	Sí

# GOBIERNO CORPORATIVO

## Junta general de accionistas 2019

La junta general de accionistas 2019 de Quartiers Properties se celebró el 29 de mayo en los locales del bufete de abogados Wählins AB, sitos en Engelbrektsgatan 7, en Estocolmo. Aparte de los puntos obligatorios estipulados en los estatutos, se aprobaron resoluciones referentes a:

- En la junta general de accionistas resultaron reelegidos con mandato hasta la siguiente junta los consejeros Jörgen Cederholm, Sten Andersen y Jimmie Hall, y se incorporó también a Andreas Bonnier. Jörgen Cederholm fue reelegido presidente del consejo de administración. La junta general de accionistas acordó la reelección de la empresa auditora Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, con Henrik Boman como auditor jefe, para el período que se extiende hasta la próxima junta general. La junta general de accionistas decidió asignar unos honorarios al consejo de administración consistentes en 160.000 SEK para su presidente y 80.000 SEK para cada uno de los consejeros restantes elegidos por la junta. La junta general de accionistas acordó que los honorarios del auditor se abonarán de acuerdo con la cuenta aprobada por la empresa.
- La junta general de accionistas decidió por unanimidad 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 del punto 9b de la orden del día de la junta de accionistas. Las emisiones podrán ejecutarse al contado, mediante aportación en especie y/o compensación, o bien 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.

- Se acuerda que el comité electoral se componga de representantes de los dos accionistas de la sociedad con mayor número de votos.

## Comité electoral

En la junta general de accionistas de 2019 se decidió que el comité electoral de cara a la junta de 2020 estaría compuesto por Andreas Bonnier y Mats Lundberg.



# GOBIERNO CORPORATIVO

---

## Funciones del comité electoral:

El comité electoral ha de elaborar propuestas para las siguientes decisiones con vistas a la junta general de accionistas de 2020:

1. Propuesta sobre elección de presidente de la junta general.
2. Propuesta sobre número de consejeros titulares y suplentes.
3. Propuesta sobre número de auditores titulares y suplentes.
4. Propuesta sobre honorarios de los consejeros y, en su caso, retribución por el trabajo de las comisiones.
5. Propuesta sobre retribución a los auditores de la sociedad.
6. Propuesta sobre elección de consejeros.
7. Propuesta sobre elección de presidente del consejo de administración.
8. Propuesta sobre elección de auditores.
9. Propuesta de decisión acerca del comité electoral.

## Propuesta de consejo de administración y auditores para la junta general de 2020

El comité electoral ha presentado una propuesta de reelección de Jörgen Cederholm, Sten Andersen, Jimmie Hall y Andreas Bonnier como consejeros por un período que se extiende hasta la próxima junta general. Se propuso la continuación de Jörgen Cederholm como presidente del consejo de administración.

El comité electoral ha propuesto la reelección de la empresa auditora Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, con Henrik Boman como auditor jefe, para el período que se extiende hasta la próxima junta general.

## Propuesta del comité electoral sobre honorarios del consejo de administración y los auditores

El comité electoral propone asignar unos honorarios al consejo de administración consistentes en 290.000 SEK para su presidente y 150.000 SEK para cada uno de los consejeros restantes elegidos por la junta.

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

El comité electoral propone que los honorarios del auditor se abonen de acuerdo con la cuenta aprobada por la empresa.

## Directiva de la sociedad

Quartiers Properties es gestionada en primera instancia por su director ejecutivo, que ha continuado reforzando su estructura en España durante 2019. En lo que concierne a los ámbitos de rendición de cuentas y conformidad, el director ejecutivo ha designado un director financiero que, en colaboración con asesores fiscales, contables y de recursos humanos, garantiza el cumplimiento por parte de la sociedad de todos los reglamentos y normativas dentro de estas áreas, tanto en España como en Suecia.

## Control interno

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

## Información y comunicación

El informe anual, el comunicado sobre estado de cuentas, los informes intermedios y demás información corriente se organiza de conformidad con la legislación y las prácticas habituales en Suecia. La comunicación debe caracterizarse por su transparencia y fiabilidad. Para garantizar una comunicación externa adecuada de cara al mercado de valores se ha establecido una política sobre comunicación e información privilegiada que regula el modo de transmitir la información. Se pretende con ello generar comprensión y confianza entre propietarios, inversores, analistas y demás partes interesadas con respecto a las operaciones. La comunicación de Quartiers Properties dirigida a accionistas y otros actores se lleva a cabo mediante comunicados de prensa, balances financieros e informes intermedios, el informe anual y el sitio web de la compañía. Para que los accionistas de Quartiers Properties y demás partes interesadas puedan estar al tanto de las actividades y de los progresos registrados se publica de forma continuada la información correspondiente en el sitio web. Los hechos que puedan considerarse con incidencia sobre la cotización de las acciones se anuncian a través de comunicados de prensa. Quartiers Properties se sirve asimismo de otros canales de marketing, como My Newsdesk, en lo concerniente a la información sin repercusión bursátil.

# 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 (209,0) 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 (65,0) 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 sujetas a 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 1,0 MSEK.

A 31 de diciembre de 2019, el capital propio del grupo de empresas se situó en 334,7 (373,2) MSEK y su solvencia en el 48 (57) %. La solvencia, expresada en valor de mercado, se situó en el 69 (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 700,1 (657,5) MSEK, lo que supone un repunte del 6,5 %. El grado de endeudamiento se situó en un 45 (34) %.

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 tenía previsto refinanciar parte de su deuda en 2020 con el fin de liberar flujo de caja para proseguir con las inversiones. Dentro de este empeño, en diciembre de 2019 se recurrió a los servicios de la asesoría JLL Real Estate Advisors de Londres. Dicha labor se vio interrumpida por el brote de COVID-19 en Europa.

Por el momento, Quartiers mantiene un nivel de endeudamiento relativamente bajo en el conjunto de la compañía y, en particular, en lo que respecta al inmueble donde se ubica el Boho Club y los apartamentos de Benahavís. Quartiers está trabajando en una solución de financiación alternativa a fin de garantizar que los activos —principalmente los apartamentos de Hacienda del Señorío de Cifuentes— puedan seguir vendiéndose de forma controlada y sin necesidad de descuentos significativos para su rápido traspaso dentro del mercado más expectante que se prevé tras el virus COVID-19. Al igual que con JLL, la sociedad pretende financiarse mediante préstamos empleando el inmueble Boho Club como garantía. No obstante, con el brote del



Quartiers Properties colaboró en la organización del campeonato de fútbol Interbourse, que se celebró en Marbella en 2019. El campeonato, que se disputó el 13 y 14 de septiembre, acogió a aproximadamente un centenar de jugadores de seis equipos diferentes. Los equipos que participaron en representación de sus respectivos países procedían de Suecia, Noruega, España, Suiza, Reino Unido (Londres) y EE. UU. (Chicago). 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 vencedor. 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.

---

virus COVID-19 se espera un incremento del coste de financiación por encima de lo pretendido con la inyección de fondos de JLL. El mercado de este tipo de financiación sigue en activo y la directiva mantiene conversaciones con Frux Capital, con la que ya colabora la sociedad, así como con otros actores que ya han señalado su disposición a financiar la empresa para los fines antes mencionados. Varias de las soluciones de financiación barajadas presuponen que Quartiers se abstenga de abonar dividendos a los accionistas, independientemente del tipo de título.

Por lo tanto, el consejo de administración optó por proponer a la junta de accionistas que no se paguen dividendos sobre las acciones preferentes de la compañía hasta la próxima junta. Si los dividendos se ajustan al cap. 17 de la Ley Sueca de Sociedades Anónimas (ABL) y la junta general de accionistas los aprueba en la próxima ocasión, los titulares de acciones preferentes gozarán de prioridad frente a los accionistas ordinarios a la hora de percibir los dividendos acumulados que haya podido establecer la junta de 2020 (que se calculan con un factor del 12 %) y un dividendo por un total de 96 öre por cada acción preferente de cara al próximo ejercicio. En relación con ello, el consejo de administración presentó una oferta de canje que, en su opinión, afianza estratégicamente el balance financiero de la sociedad y resulta ventajosa tanto para los accionistas preferentes como ordinarios atendiendo a la actual situación del mercado. Dicha oferta brinda a los accionistas preferentes la posibilidad de intercambiar una acción preferente por otra ordinaria más sendas opciones de compra de las series 1 (2020/2021) y 2 (2020/2022). Se prevé que el período de inscripción para la oferta de canje se extienda entre el 28 de julio y el 28 de agosto de 2020.

Cada opción de compra de la oferta de canje da derecho a la suscripción de una acción ordinaria de reciente emisión de la sociedad. Las opciones de compra pueden utilizarse para la suscripción de acciones ordinarias entre el 17 y el 31 de agosto de 2021 (en lo que respecta a las opciones de la serie 1) y entre el 17 y el 31 de marzo de 2022 (opciones de la serie 2). Las opciones de compra otorgan el derecho a suscribir nuevas acciones ordinarias al valor más alto entre: (i) el 75 % de la cotización promedio ponderada en la lista de cotizaciones de la Nasdaq First North correspondiente al título durante las diez jornadas de negociación inmediatamente anteriores al 13 de agosto de 2021 o al 15 de marzo de 2022, según corresponda (y excluyendo ambas fechas); y (ii) 3,50 SEK.

## 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.

# SITUACIÓN DE MERCADO

## MERCADO

### Aspectos generales

España es uno de los países del mundo más afectados por la actual pandemia del coronavirus. En la Costa del Sol, el sector del turismo y el mercado de la vivienda están íntimamente relacionados. El presente análisis pretende sintetizar la situación dentro del mercado con particular hincapié en las actividades de Quartiers.

### Mercado de apartamentos

A día de hoy, el mercado de la vivienda español se encuentra mejor posicionado que antes de la crisis financiera de 2008, cuando adolecía de un endeudamiento excesivo acompañado de una inflación en las tasaciones inmobiliarias. Tras dicha crisis, ambos aspectos han sido objeto de una regulación a fondo a través de nuevas normativas. Hoy en día se controlan de cerca las valoraciones y las normas relativas a hipotecas, lo que ha hecho que muchos propietarios, tanto corporativos como particulares, sean más solventes que en los prolegómenos de la crisis anterior. Aunque todavía es pronto para calibrar el efecto concreto sobre las valoraciones inmobiliarias, diversos expertos anticipan una ralentización del volumen de transacciones al tiempo que las tasaciones se mantienen relativamente estables, con caídas contenidas en comparación con la crisis financiera, en particular en áreas más exclusivas como la Costa del Sol, donde son muchos los compradores internacionales que han adquirido su vivienda con una financiación bancaria de únicamente el 0-60 %. Ello hace que este mercado sea más resistente a la depreciación, puesto que hay un menor número de actores que se ven obligados a vender con una gran rebaja, si bien se estima que pueda ocurrir esto en situaciones aisladas.

Son muchos los proyectos de nueva planta que como consecuencia de la pandemia se han visto forzados a cerrar tanto las oficinas de venta como las obras, lo cual, obviamente, ha perjudicado los procesos de comercialización y de construcción. Se prevé que, a medio plazo, los referidos procesos de construcción exijan más tiempo debido a los nuevos procedimientos de seguridad destinados a reducir al mínimo el riesgo de contagio.

Metrovacesa, uno de los principales promotores inmobiliarios españoles, con una parte importante de sus proyectos en la Costa del Sol, anunció recientemente su intención de mantener una tasa de producción del 70-75 % respecto a lo habitual. Se estima que este ritmo de operación se extenderá durante algún tiempo. Simultáneamente, Metrovacesa informó de su intención de aplicar un enfoque más conservador en la puesta en marcha de nuevos proyectos con el fin de equilibrar el riesgo implícito. De forma más concreta se eleva la lista de requisitos de los elementos a lograr antes de acometer las operaciones. En el pasado, la compañía comenzaba a operar con fondos propios antes de cumplir los requisitos de venta de parte de la entidad bancaria para poder liberar el crédito de la obra, que estaban fijados en un 30 %. A partir de ahora, Metrovacesa no pondrá en marcha los proyectos hasta que

no se haya vendido y firmado con contrato vinculante este 30 % de los apartamentos asociados al mismo. Poco después, Neinor Homes anunció otro tanto al comunicar que en el futuro no iniciará las obras de construcción con capital propio, aguardando hasta el momento en que pueda acceder a financiación, es decir, una vez vendido y suscrito por anticipado, mediante acuerdos de compraventa vinculantes, el 30 % del proyecto.

En consecuencia, esto supone una indicación de que varios de los mayores promotores de la región han elevado los requisitos para emprender sus procesos de construcción en comparación con antes del surgimiento de la pandemia. Implica asimismo que existe el riesgo de tener que aplazar algunos proyectos si la demanda cae temporalmente en la zona correspondiente. En general, se pronostica que los períodos de construcción más prolongados y el nivel superior de exigencias para el inicio de las obras incidirán negativamente sobre la oferta de nuevos proyectos.

Probablemente haya que esperar algunos meses para que se hagan sentir por completo los efectos del virus COVID-19, si bien ya antes de la pandemia podían apreciarse ciertas tendencias significativas dentro del mercado que ahora seguramente se intensificarán. Una de ellas es la propensión de los compradores a alejarse de proyectos de construcción homogéneos «de paredes blancas» en beneficio de un retorno al mercado de segunda mano y a diseños más tradicionales, a menudo con el afán de adaptar el interior de la propiedad con una reforma más o menos ambiciosa en función de las preferencias y el presupuesto. A juicio de Quartiers, dicha tendencia no hará sino reforzarse durante y después del coronavirus, que se espera que incremente la demanda sobre la cartera de apartamentos finalizados de la compañía en Benahavís.

A este respecto se han observado algunas señales positivas de parte del sector bancario, el cual probablemente adopte medidas para una relajación de los requisitos de las entidades a la hora de facilitar el empréstito a particulares en la compra de propiedades. Un ejemplo de ello es el Banco Santander, que, en colaboración con el Estado español, ofrece hasta un 95 % de financiación a los jóvenes, los cuales, de no ser así, no podrían adquirir una vivienda. Queda por ver si los mencionados incentivos se extenderán a colectivos más amplios.

### El turismo y el mercado hostelero

El sector hostelero constituye uno de los pilares básicos de la economía española, con una cuota sobre el total del PIB 2-3 veces superior a la de otras grandes economías comparables, como Alemania (2,7 %), Reino Unido (2,8 %) o Estados Unidos (3,1 %). La industria del turismo es particularmente vulnerable a las conmociones económicas, como con el virus COVID-19, puesto que integra numerosas actividades comerciales de pequeño tamaño. De las aproximadamente 314.000 empresas existentes, cerca del 70 % cuenta con menos de tres empleados y opera con márgenes ajustados de forma continua. El capital propio dentro del sector, medido

---

como grado de solvencia, asciende al 34 %, a comparar con la media española, que ronda el 50 %. Además, los estudios demuestran que el 50 % de las empresas disponen de liquidez en efectivo para cubrir solamente un mes de costes operativos sin ventas.

Se prevé que los efectos del virus COVID-19 sobre la industria del turismo en España se desplieguen en cuatro fases. La primera de ellas, ya superada, es el cierre absoluto de la economía, durante la que desaparecieron por completo los ingresos para muchas empresas. La fase dos es la actual, consistente en el levantamiento gradual de las restricciones, lo que permite una lenta reapertura de las operaciones. Se espera que el tercer paso se caracterice por un mercado sin restricciones, pero con una demanda limitada por el temor continuado de muchas personas a los contagios. En la última parte de la recuperación, se pronostica que los niveles de actividad retornen casi a la normalidad, si bien con una limitación sostenida de la demanda al respecto de ciertos servicios que comportan un mayor riesgo de transmisión, así como con cambios en el comportamiento de los consumidores. En consecuencia, la capacidad de adaptación a los nuevos patrones de consumo resultará clave para las empresas en la reanudación de la actividad económica.

(Fuente: *Bain Consulting & EY, Impacto de COVID-19 en hostelería en España*).

Obviamente, países como España se han visto duramente afectados, puesto que el sector turístico representa en torno al 12,5 % del PIB, y otras industrias, como la de producción alimentaria, fabricantes de bebidas, distribución y mayoristas, indirectamente dependen también en gran medida de la industria del turismo. Por lo tanto, la caída del turismo incide sobre varios ejes de la economía española. (CBRE: *Spanish Market Outlook - Covid 19*, abril 2020).

Históricamente, áreas como Marbella, con una alta demanda de origen internacional, son las que han logrado recuperar con mayor rapidez los niveles normales de ventas tras las crisis. Ahora bien, considerando que la depresión actual ha bloqueado casi por completo el tránsito internacional y ha afectado a numerosas aerolíneas, existe cierta incertidumbre al respecto de cuándo y cómo podrán regresar a niveles más normales los viajes. Así pues, la industria hotelera debe adaptarse a una menor demanda, siendo probable que los turistas recurran a marcas que infundan una mayor seguridad. Además, con las quiebras y recortes en curso dentro de la industria aeronáutica, existe el riesgo de que disminuya el número de vuelos con origen y destino en el aeropuerto de Málaga y, como consecuencia, de que aumente el precio de los billetes de avión. La necesidad de viviendas seguras y el repunte de las tarifas aéreas pueden suponer un duro golpe contra las empresas orientadas a un grupo objetivo sensible al precio y que carezcan de los conocimientos o la capacidad adecuados para cumplir con los requisitos de higiene requeridos.

### **Oportunidades de negocio**

Se espera que la presión ejercida sobre el mercado por causa del virus COVID-19 genere oportunidades comerciales a aquellos actores que dispongan de los recursos financieros y la estructura organizativa para actuar e invertir, en particular dentro de la industria hostelera, cuyo mercado se halla altamente fragmentado en un gran número de pequeñas y medianas empresas que carecen de recursos financieros y tienen reservas de liquidez reducidas o inexistentes. Quartiers posee una sólida organización que, con su experimentada plantilla, puede ampliar las operaciones en caso de presentarse nuevas oportunidades. La sociedad está tejiendo una estructura financiera con la intención de aprovechar las oportunidades que se prevé que surjan dentro del mercado.

# **INFORMES FINANCIEROS**

**Informe de gestión**

**Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada**

**Estado consolidado de resultado global**

**Estado consolidado de situación financiera**

**Estado consolidado de cambios en el patrimonio neto**

**Estado consolidado de flujos de efectivo**

**Principios de contabilidad del grupo consolidado y notas**

**Cuenta de pérdidas y ganancias de la sociedad individual**

**Estado de resultado de la sociedad individual**

**Balance financiero de la sociedad individual**

**Estado de cambios en el patrimonio neto de la sociedad individual**

**Estado de flujos de efectivo de la sociedad individual**

**Principios de contabilidad y notas de la sociedad individual**

**Informe de auditoría**

**Títulos y accionistas**

**Junta general de accionistas 2020**

El consejo de administración y el director ejecutivo de Quartiers Properties AB (soc. cotizada) emiten por la presente los informes anual y consolidado correspondientes al ejercicio 2019.

## INFORME DE GESTIÓN

### SINOPSIS DE LA EMPRESA

Quartiers Properties AB (soc. cotizada) es una sociedad anónima sueca dedicada a la tenencia, desarrollo y administración de inmuebles en la Costa del Sol a través de filiales españolas. La compañía se constituyó en julio de 2014. En octubre de 2014 se constituyó la filial española Flexshare España S.L. Las actividades se iniciaron en julio de 2015. Hoy en día, el grupo se compone de numerosas empresas de propiedad total y parcial en España, que se dedican al desarrollo inmobiliario, la administración inmobiliaria y la gestión hotelera y de bienes inmuebles.

### CONCEPTO EMPRESARIAL

La idea de negocio de Quartiers es el desarrollo de viviendas e inmuebles vacacionales en la Costa del Sol. El grupo objetivo de las operaciones de la sociedad son turistas y personas en busca de una segunda vivienda.

### OBJETIVOS EMPRESARIALES

El objetivo de Quartiers es la identificación activa de inmuebles con potencial de desarrollo y la construcción de una cartera inmobiliaria en la Costa del Sol para consolidarse como actor en la región. Quartiers debe obtener una alta rentabilidad a largo plazo y gestionar en todo momento una amplia cartera de proyectos.

### HECHOS RELEVANTES DURANTE EL EJERCICIO

A 1 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.

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.

En el mes de mayo, Quartiers firmó un acuerdo de financiación con Strandängens Bostäder i Bunkeflostrand para la construcción del proyecto Villa Amapura. En julio se refinanció un préstamo de 1,5 MEUR con Frux Capital coincidiendo con la suscripción de un acuerdo sobre una línea de crédito de 1,5 MEUR.

A finales de agosto, se abrió el restaurante Boho Club dentro del inmueble Centro Forestal Sueco.

En diciembre se firmó un acuerdo con JLL Real Estate Advisors en Londres destinado a la refinanciación de las deudas de la compañía, la liberación de flujo de caja, la reducción del coste de su capital y la habilitación de una estructura de reembolso adecuada.

Durante el año se completó la venta del proyecto 22byQuartiers.

En diciembre se decidió llevar a cabo una nueva emisión de acciones preferentes, que finalizó en enero de 2020.

### VOLUMEN NETO DE NEGOCIO

El volumen neto de negocios 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.º 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), y de 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 situó en 7.348 mSEK (2.775). El margen de beneficios de las ventas de inmuebles realizadas por la empresa asciende a un 25 %. Si no se computan los costes derivados de las ventas, el margen asciende de media a aproximadamente un 35 % del precio de venta.

### COSTES DE OPERACIÓN

Los costes de operación ascienden a un total de 56.253 (14.067) mSEK. 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 la comunidad de propietarios del apartahotel 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

Se incluye el resultado de participaciones en negocios conjuntos, que asciende a 2.677 (-1.165) mSEK. 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 mSEK, que se incluyen en el resultado.

### OTROS ASIENTOS DE EXPLOTACIÓN RELEVANTES

Los costes de la administración central ascendieron 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 31 de diciembre de 2018 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).

### IMPUESTO SOBRE LA RENTA

Como impuesto sobre la renta se contabilizan impuestos sobre sobrecotizaciones de inmuebles. El impuesto diferido correspondiente al período ascendió a +2.146 (-10.807) mSEK. Estos costes impositivos se deben a la cancelación de impuestos diferidos sobre modificaciones anteriores de valor no liquidadas.

### RESULTADO TRAS IMPUESTOS

El resultado del ejercicio se situó en -37.443 (10.158) mSEK.

### FLUJO DE CAJA Y SITUACIÓN FINANCIERA

El flujo de caja de las operaciones ordinarias se situó en 19.702 (-44.696) mSEK. Los fondos líquidos al final del ejercicio ascendieron a 6.874 (8.422) mSEK.

En enero se aportó a la empresa un importe de emisión de aproximadamente 25 MSEK. Quartiers depende de aportaciones adicionales para la financiación de inversiones y el reembolso de los préstamos ya suscritos. En diciembre de 2019, Quartiers rubricó un acuerdo con JLL Real Estate Advisors para el inicio de un proceso de refinanciación de la deuda existente y la mejora del flujo de caja financiero del grupo.

A consecuencia del virus COVID-19 se han visto drásticamente afectados tanto las condiciones de las operaciones como el mercado de capitales.

Durante la pandemia, la sociedad ha implementado un conjunto de medidas concebidas para reducir el impacto negativo sobre sus operaciones y garantizar su financiación. El consejo de administración ha propuesto a la junta general de accionistas que no reparta dividendos.

Para más detalles, consulte «Hechos relevantes tras el cierre del ejercicio».

### INVERSIONES

Las inversiones y compras de inmuebles de proyecto y explotados y de otros activos tangibles ascendieron a un total de 98.325 (54.806) mSEK. Las ventas ascendieron a un total de 64.875 (20.893) mSEK.

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

### INMUEBLES DE PROYECTO

Durante este período, las inversiones brutas en inmuebles del proyecto ascendieron a 6.954 (54.140) mSEK. La venta de inmuebles de proyecto durante el período ascendió a 61.853 (20.893) mSEK, concentrándose en el proyecto 22byQuartiers.

### FINANCIACIÓN

Durante el año, la empresa ha suscrito préstamos y otras deudas a largo plazo por un total de 123.399 (47.748) mSEK. Los reembolsos se situaron en 50.960 (14.797) mSEK. En diciembre se aprobó una nueva emisión por valor de 25.000 mSEK, que concluyó en enero de 2020.

Consulte también el anterior apartado sobre financiación, las notas 24 y 28 y los hechos relevantes tras el cierre del ejercicio.

### ORGANIZACIÓN

La empresa está creando gradualmente una organización en España, donde tiene su base el director ejecutivo. A 31 de diciembre de 2019, la directiva integraba, aparte de al director ejecutivo, al director financiero de la compañía y a otros tres miembros.

### RIESGOS

Quartiers está continuamente expuesta a diversos riesgos que pueden incidir sobre el resultado y la posición financiera de la sociedad. La lista de factores de riesgo incluida más abajo no se presenta en orden de prioridad ni pretende ser exhaustiva. Consulte también la descripción de los factores de riesgo financiero en la nota 28.

#### Riesgos en las operaciones

Los ingresos consisten principalmente en entradas variables procedentes de las operaciones de alquiler y restauración. Los costes se componen primordialmente de costes de consultoría y personal, reparación y mantenimiento, gastos en calefacción, electricidad, agua y limpieza y cuotas obligatorias de las comunidades de propietarios.

Tras el cierre del ejercicio se ha incrementado el nivel de riesgo de las operaciones al verse obligada la empresa a clausurar todas sus actividades por causa del coronavirus. No obstante, el equipo de dirección ha podido gestionar los efectos mediante el despido de la mayor parte del personal, lo que ha reducido sensiblemente los costes.

#### Riesgos en la adquisición de inmuebles

La compra de propiedades forma parte de la estrategia de la compañía. La adquisición de inmuebles está asociada en sí

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

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

#### **Riesgos organizativos**

La sociedad cuenta con una estructura relativamente pequeña, lo que la hace dependiente de la labor y las aptitudes de los distintos colaboradores en la identificación, contratación y mantenimiento futuros de directivos cualificados y experimentados. La capacidad de Quartiers a la hora de seleccionar y preservar a dichas personas viene determinada por un conjunto de factores, varios de ellos fuera del control de la compañía, por ejemplo, la competencia dentro del mercado laboral.

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

#### **Refinanciación**

El riesgo de refinanciación hace referencia a la vulnerabilidad de no conseguir financiación alguna, o únicamente a un coste muy alto. Un bajo nivel de endeudamiento y los compromisos crediticios a largo plazo limitan dicho riesgo al tiempo que rebajan la sensibilidad de la compañía a las fluctuaciones de los tipos de interés. La necesidad de préstamos puede encauzarse mediante la refinanciación de los préstamos actuales o nuevo empréstito. Para disminuir el riesgo de que no puedan refinanciarse los préstamos actuales, Quartiers trabaja activamente en pro del mantenimiento de unas buenas relaciones con entidades bancarias y otros financiadores. La sociedad hace un uso intensivo de capital en sus operaciones, por lo que todo lo relativo a la refinanciación supone una prioridad máxima y es objeto de un seguimiento continuo por parte de la directiva de la sociedad. Existe el riesgo de que no se pueda efectuar una refinanciación, parcial o total, en el futuro, lo cual podría perjudicar notablemente las operaciones, posición financiera y resultado de la sociedad.

#### **Riesgos legales**

Las operaciones inmobiliarias dependen en gran medida de la legislación y demás normativas aplicables, así como de

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

#### **Oscilaciones cambiarias**

La sociedad opera en España, por lo que está expuesta al riesgo de fluctuaciones en los tipos de cambio, con eventuales consecuencias negativas sobre la cuenta de resultados, el balance financiero y/o los flujos de efectivo de Quartiers. La sociedad rinde cuentas en coronas suecas, pero en sus operaciones la divisa principal es el euro. Se produce un riesgo cambiario cada vez que las filiales operativas de la compañía participan en una transacción donde se sirven de una divisa distinta a la usada habitualmente por la compañía en sus actividades. Actualmente, la única y principal exposición es entre el euro y la corona sueca. Aparte de ello se registran oscilaciones cambiarias al convertir de euros a coronas suecas los resultados y posiciones financieras de la filial extranjera. Véase también la nota 28.

#### **Riesgos de precio**

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

el cual se corresponde con el de adquisición. Sin embargo, el valor consignado incluye ajustes de períodos anteriores al haberse contabilizado parte de la cartera a su valor razonable. Dicho valor ha podido verificarse con la venta de un apartamento a finales de 2019.

#### **SOCIEDAD INDIVIDUAL**

La sociedad individual se dedica principalmente a la administración de las inversiones de la compañía en filiales. El resultado de la matriz durante el ejercicio fue de -1.983 (-1.828) mSEK. A fecha de cierre de balance se alcanzó un capital propio de 257.368 (266.335) mSEK. La solvencia de la sociedad se situó en el 90 % (95 %).

#### **HECHOS RELEVANTES TRAS EL CIERRE DEL EJERCICIO**

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

El coronavirus ha conllevado cambios dramáticos en las operaciones. Las operaciones hoteleras y de restauración de la sociedad fueron clausuradas conforme a la decisión de cierre del Gobierno español para evitar la propagación del virus, lo cual, obviamente, ha afectado a los ingresos. Sin embargo, la pérdida de ingresos en el ámbito de operaciones que requiere de abundante personal se ha visto contrarrestada por los despidos temporales. La compañía se ha servido de esta posibilidad, cesando al 64 % de su plantilla con carácter temporal y al 24 % de manera permanente.

Dado que las actividades hosteleras del recién inaugurado Boho Club se encontraban en su fase inicial, la pérdida de ingresos junto con la reducción de costes prácticamente no han repercutido sobre el flujo de efectivo de la compañía.

En las postrimerías del mes de mayo pudo reabrir el restaurante del Boho Club para servir cenas con una ocupación limitada.

Las ventas de apartamentos también se han estancado durante el confinamiento en curso.

La empresa tenía previsto refinanciar parte de su deuda en 2020 con el fin de liberar flujo de caja para proseguir con las inversiones. Dentro de este empeño, en diciembre de 2019 se recurrió a los servicios de la asesoría JLL Real Estate Advisors de Londres. Dicha labor se vio interrumpida por el brote de COVID-19 en Europa.

Como consecuencia del virus COVID-19 y de su impacto, Quartiers precisa de financiación adicional a través de la venta de activos, lo que también forma parte de las actividades cotidianas de la compañía, o mediante la suscripción de nuevos préstamos destinados a financiar las operaciones actuales y liberar capital para inversiones futuras.

En la presentación del informe anual, la directiva mantiene conversaciones tanto con Frux Capital —con la que ya colabora— como con otros actores, los cuales han señalado su disposición a financiar la sociedad para los fines antes referidos. En caso de no poder garantizarse la financiación mediante préstamos con ninguno de los actores con los que se dialoga, la compañía puede verse obligada a vender inmuebles a un ritmo más rápido, lo que implica un riesgo de que ello deba hacerse a un precio inferior al deseado. En el peor de los casos, puede generar pérdidas si las ventas deben realizarse por debajo del valor consignado.

En líneas generales, la compañía considera que, a día de hoy, el mercado de la vivienda español se encuentra mejor posicionado que antes de la crisis financiera de 2008, cuando adolecía de un endeudamiento excesivo acompañado de una inflación en las tasaciones inmobiliarias. Tras dicha crisis, ambos aspectos han sido objeto de una regulación a fondo a través de nuevas normativas. Hoy en día se controlan de cerca las valoraciones y las normas relativas a hipotecas, lo que ha hecho que muchos propietarios, tanto corporativos como particulares, sean más solventes que en los prolegómenos de la crisis anterior. Aunque todavía es pronto para calibrar el efecto concreto sobre las valoraciones inmobiliarias, diversos expertos, al igual que Quartiers, anticipan una ralentización en el volumen de transacciones al tiempo que las tasaciones se mantienen relativamente estables, con caídas contenidas en comparación con la crisis financiera, en particular en áreas más exclusivas como la Costa del Sol, donde son muchos los compradores internacionales que han adquirido su vivienda con una financiación bancaria de únicamente el 0-60 %. Ello hace que este mercado sea más resistente a la depreciación, puesto que hay un menor número de propietarios de viviendas que se ven obligados a vender con una gran rebaja, si bien se estima que pueda ocurrir esto en situaciones aisladas.

Varias de las soluciones de financiación barajadas presuponen que Quartiers se abstenga de repartir dividendos entre los accionistas, independientemente del tipo de título. Por lo tanto, el consejo de administración optó por proponer a la junta de accionistas que no se paguen dividendos sobre las acciones preferentes de la compañía hasta la próxima junta. En relación con ello, el consejo de administración presentó una oferta de canje que, en su opinión, afianza estratégicamente el balance financiero de la sociedad y resulta ventajosa tanto para los accionistas preferentes como ordinarios atendiendo a la actual situación del mercado.

Dicha oferta brinda a los accionistas preferentes la posibilidad de intercambiar una acción preferente por otra ordinaria más sendas opciones de compra de las series 1 (2020/2021) y 2 (2020/2022). Se prevé que el período de inscripción para la oferta de canje se extienda entre el 28 de julio y el 28 de agosto de 2020.

Cada opción de compra de la oferta de canje da derecho a la suscripción de una acción ordinaria de reciente emisión de la sociedad. Las opciones de compra pueden utilizarse para la suscripción de acciones ordinarias entre el 17 y el 31 de agosto de 2021 (en lo que respecta a las opciones de la serie 1) y entre el 17 y el 31 de marzo de 2022 (opciones de la serie 2). Las opciones de compra otorgan el derecho a suscribir nuevas acciones ordinarias al valor más alto entre: (i) el 75 % de la cotización promedio ponderada en la lista de cotizaciones de la Nasdaq First North correspondiente al título durante las diez jornadas de negociación inmediatamente anteriores al 13 de agosto de 2021 o al 15 de marzo de 2022, según corresponda (y excluyendo ambas fechas); y (ii) 3,50 SEK.

## DIVIDENDOS

### Propuesta de asignación de beneficios

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

Primas de emisión de acciones	291.672.718
Resultado no asignado	-33.715.038
Resultado del ejercicio 2019	-1.983.371
<b>Total fondos disponibles</b>	<b>255.974.309</b>

El consejo de administración propone que la junta no apruebe ningún dividendo, sino que retenga para el nuevo ejercicio los beneficios disponibles en la sociedad individual, que ascienden a 255.974.309 SEK.

# CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA

Importes en miles de coronas suecas	Nota	1/1/2019 31/12/2019	1/1/2018 31/12/2018
Venta de inmuebles	3	68.132	23.910
Ingresos procedentes de la actividad de gestión	4	25.245	5.188
<b>Total volumen neto de negocio</b>		<b>93.377</b>	<b>29.098</b>
Costes de inmuebles vendidos	5	-55.704	-19.479
Costes de operación	6,7	-56.253	-14.067
<b>Total costes de explotación</b>		<b>-111.957</b>	<b>-33.546</b>
<b>Resultado bruto</b>		<b>-18.580</b>	<b>-4.448</b>
- de ello, resultado de la actividad de gestión		-31.008	-8.879
- de ello, resultado de la venta de propiedades		12.428	4 431.
Administración central	6,7	-10.546	-16.699
Resultado de participaciones en negocios conjuntos/empresas asociadas	8	2.677	-1.165
Modificación de valor no liquidado, inmuebles administrados	9	0	45.567
<b>Resultado de explotación</b>		<b>-26.449</b>	<b>23.255</b>
- de ello, resultado de explotación antes de las amortizaciones y modificaciones de valor no liquidado (EBITDA)		-14.823	-20.411
Ingresos financieros	10	732	421
Costes financieros	10	-13.872	-2.711
<b>Resultado de asientos financieros</b>		<b>-13.140</b>	<b>-2.291</b>
<b>Resultado antes de impuestos</b>		<b>-39.589</b>	<b>20.965</b>
Impuesto sobre la renta	11	2.146	-10.807
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>-37.443</b>	<b>10.158</b>
<b>Atribuible a:</b>			
<b>Accionistas de la sociedad individual</b>		<b>-32.778</b>	<b>10.158</b>
Cartera sin influencia dominante		-4.665	0
		<b>-37.443</b>	<b>10.158</b>
Resultado por acción ordinaria en SEK (no se aplica ninguna ampliación de capital)	22	-0,82	0,08

# ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADO GLOBAL

<b>Importes en miles de coronas suecas</b>	<b>Nota</b>	<b>1/1/2019 31/12/2019</b>	<b>1/1/2018 31/12/2018</b>
<b>Resultado del ejercicio</b>		<b>-37.443</b>	<b>10.158</b>
Otros, resultado global			
Asientos reasignados o reasignables al resultado del ejercicio			-
Diferencias de conversión en relación con las operaciones en el extranjero		5.966	13.322
<b>Resultado global del ejercicio</b>		<b>-31.477</b>	<b>23.480</b>
<i>Atribuible a:</i>			
Accionistas de la sociedad individual		-26.812	23.480
Cartera sin influencia dominante		-4.665	0
		-31.477	23.480

# ESTADO CONSOLIDADO DE 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	12	532.617	455.369
Enseres, herramientas e instalaciones	13	16.846	5.806
Otros activos fijos			
Participaciones en negocios conjuntos/empresas asociadas	8	478	7.295
Otras carteras de valores a largo plazo	14	12	1.194
Otros cobrables a largo plazo		30	38
<b>Total activos fijos</b>		<b>549.983</b>	<b>469.702</b>
<b>Activos circulantes</b>			
Inmuebles de proyecto	15	111.938	153.150
Existencias	16	783	0
Créditos en negocios conjuntos/empresas asociadas	17	1.280	1.705
Cuentas de cliente por cobrar	18	1.645	2.372
Otros cobrables	19	5.174	1.801
Costes pagados por adelantado e ingresos acumulados	20	22.412	20.371
<b>Fondos líquidos</b>	21	<b>6.874</b>	<b>8.422</b>
<b>Total activos circulantes</b>		<b>150.106</b>	<b>187.821</b>
<b>Total activos</b>		<b>700.089</b>	<b>657.523</b>

# ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Importes en miles de coronas suecas	Nota	31/12/2019	31/12/2018
<b>CAPITAL PROPIO</b>			
	22		
Capital social		1.393	1.393
Otro capital aportado		291.673	291.673
Reservas, diferencias de conversión		25.773	19.807
Beneficios no asignados, incl. resultado del período		16.979	60.299
<b>Capital propio atribuible a los accionistas de la sociedad individual</b>		<b>335.818</b>	<b>373.172</b>
Cartera sin influencia dominante		-1.106	0
<b>Total capital propio</b>		<b>334.712</b>	<b>373.172</b>
<b>PASIVOS</b>			
<b>Deudas a largo plazo</b>			
Otras provisiones	23	0	0
Deuda tributaria diferida	11	45.443	46.782
Deudas sujetas a intereses	24,28	253.893	154.171
Otras deudas a largo plazo	25	14.103	13.872
<b>Total deudas a largo plazo</b>		<b>313.439</b>	<b>214.825</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>			
Deudas sujetas a intereses	24,28	24.661	47.522
Deudas con proveedores		9.306	6.669
Otras deudas a corto plazo	26	16.777	13.676
Costes acumulados e ingresos pagados por adelantado	27	1.194	1.659
<b>Total deudas a corto plazo</b>		<b>51.938</b>	<b>69.526</b>
<b>TOTAL CAPITAL PROPIO Y PASIVOS</b>		<b>700.089</b>	<b>657.523</b>

# ESTADO CONSOLIDADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Importes en miles de coronas suecas	Capital social	Otro capital aportado	Reservas, diferencias de conversión	Beneficios no asignados, incl. resultado del período	Capital propio atribuible a los propietarios de la sociedad individual	Cartera sin influencia dominante	Total capital propio
<b>Balance al inicio (a 1/1/2018)</b>	1.363	279.852	6.485	56.458	344.158	0	344.158
<i>Resultado global</i>							
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
<i>Transacciones con accionistas</i>							
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 1/1/2019)</b>	1.393	291.673	19.807	60.299	373.172	0	373.172
<i>Resultado global</i>							
Resultado del período			-	-32.778	-32.778	-4.665	-37.443
Diferencias de conversión			5.966		5.966		5.966
<b>Total resultado global</b>			5.966	-32.778	-26.812	-4.665	-31.477
<i>Transacciones con accionistas</i>							
Transacciones con accionistas minoritarios				-3.559	-3.559	3.559	0
Dividendos, acciones preferentes				-6.983	-6.983		-6.983
<b>Total transacciones con accionistas</b>	-	-	-	-10.542	-4.757		-6.983
<b>Balance al cierre (a 31/12/2019)</b>	1.393	291.673	25.773	16.979	335.818	-1.106	334.712

# ESTADO CONSOLIDADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Importes en miles de coronas suecas	Nota	1/1/2019 31/12/2019	1/1/2018 31/12/2018
<b>Flujo de caja de operaciones ordinarias</b>			
Resultado de explotación		-26.449	23.255
De ello, resultado de venta de propiedades		-12.428	-4.431
De ello, atribuible a la minoría		4.665	0
Amortizaciones y depreciaciones		11.464	1.901
Participación en el resultado empresa asociada		-2.677	1.165
Modificación de valor no liquidado		0	-45.568
Ingresos por intereses y asientos de resultado similares		732	421
Intereses pagados (asociados a actividades de financiación)		-13.872	-2.711
<b>Flujo de caja de operaciones ordinarias antes de la modificación del capital de explotación</b>		<b>-38.565</b>	<b>-21.537</b>
<b>Modificación del capital de explotación</b>			
Venta de inmuebles del proyecto	15	61.855	20.893
Inversiones en inmuebles del proyecto	15	-6.954	-54.140
Modificación de otras existencias		-783	0
Modificación de cobrables de explotación		-1.584	1.967
Modificación de deudas de explotación		5.733	8.121
<b>Total modificación de capital de explotación</b>		<b>58.267</b>	<b>-23.159</b>
<b>Flujo de caja de operaciones ordinarias</b>		<b>19.702</b>	<b>-44.696</b>
<b>Flujo de caja de actividades de inversión</b>			
Venta de inmuebles de explotación		2.932	0
Disminución de inversiones financieras a largo plazo		511	3.990
Inversiones en activos financieros		0	-8.459
Adquisición e inversiones en inmuebles explotados	12	-74.006	-1.294
Inversiones en instalaciones y enseres		-17.364	628
<b>Flujo de caja de actividades de inversión</b>		<b>-87.927</b>	<b>-5.135</b>
<b>Flujo de caja de actividades de financiación</b>			
Nueva emisión		0	24.750
Préstamos suscritos	24	123.399	47.748
Reembolso de préstamos	24	-50.960	-14.797
Dividendos desembolsados, accionistas preferentes		-6.983	-5.643
<b>Flujo de caja de actividades de financiación</b>		<b>65.456</b>	<b>52.058</b>
Flujo de caja del período		-2.769	-2.226
<b>Fondos líquidos al inicio del período</b>	<b>12</b>	<b>8.422</b>	<b>6.131</b>
Adquisición e inversiones en inmuebles explotados	12	1.221	65
<b>Fondos líquidos al final del período</b>		<b>6.874</b>	<b>8.422</b>

# PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD DEL GRUPO CONSOLIDADO Y NOTAS

## NOTA 1.

### PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD DEL GRUPO

#### 1. INFORMACIÓN GENERAL

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

Los informes anual y consolidado fueron aprobados por el consejo de administración a fecha 5 de junio de 2020 y se someten a la junta general de accionistas de 26 de junio de ese mismo año para su ratificación.

De no indicarse otra cosa, todos los importes se especifican en mSEK.

#### 2. BASE PARA LA ELABORACIÓN DE INFORMES

El informe consolidado de Quartiers Properties AB (soc. cotizada) ha sido elaborado según las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las interpretaciones del Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF) aprobadas por la UE el 31 de diciembre de 2019.

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

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

#### 3. INFORME CONSOLIDADO Y PRINCIPIOS DE CONSOLIDACIÓN

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

El grupo controla a una empresa cuando está expuesto, o tiene derecho, a rendimientos variables derivados de su participación en la misma, pudiendo influir en su rentabilidad mediante su poder sobre la empresa. Las filiales se incluyen en el informe consolidado a partir de la fecha en que se transfiere al grupo la influencia dominante. Las filiales se excluyen del informe consolidado a partir de la fecha en que cesa la influencia dominante por parte del grupo.

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

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

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

Las carteras sin influencia dominante se consigna dentro del capital propio del grupo como la participación de la minoría sobre los valores consolidados en los activos netos propiedad de los accionistas minoritarios.

Las empresas asociadas se asientan de acuerdo con el método de participación sobre el capital. Se considera empresa asociada cuando Quartiers posee entre el 20 y el 50 % de los votos o tiene en otra forma un peso significativo en la gestión operativa y financiera.

El método de participación sobre el capital significa que el valor contabilizado en el grupo por las acciones de las empresas asociadas se corresponde con la participación del mismo en el capital propio de la empresa asociada correspondiente junto con el fondo de comercio consolidado y otros posibles valores residuales con superávit o déficit también consolidados. En el resultado consolidado del ejercicio se asienta como «Participación en resultados de empresas asociadas» la cuota del grupo sobre los resultados de dichas empresas asociadas, ajustado con las eventuales amortizaciones, depreciaciones y liquidaciones de valores adquiridos con superávit o déficit. Dicha participación en los resultados de la que se han deducido los dividendos obtenidos de las empresas asociadas constituye la modificación principal en el valor consignado al respecto de la participación en las referidas empresas asociadas. La participación del grupo sobre otros resultados globales en las empresas asociadas se asienta en una línea distinta dentro de otros resultados globales del grupo.

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

#### 4. CAMBIOS EN LAS REGULACIONES

##### Cambios en los principios contables e información

##### *NIIF 16, Contratos de arrendamiento*

El 1 de enero de 2019, el grupo de empresas comenzó a aplicar la nueva norma sobre arrendamiento, la NIIF 16 «Contratos de arrendamiento», que viene a sustituir a la anterior NIC 17 «Contratos de arrendamiento». En lo que a los arrendatarios respecta, desapareció la clasificación

establecida en la NIC 17 sobre arrendamiento operativo y financiero, sustituyéndose por un modelo donde los activos con derecho de usufructo y las deudas por arrendamiento de todos los contratos de arrendamiento han de reportarse en el balance financiero.

La nueva norma introduce los requisitos ampliados sobre comunicación incluidos en las notas 13 (instalaciones y enseres) y 28 (deudas sujetas a intereses).

Quartiers ha optado por implementar el método de transición retroactivo modificado, lo que implica que no se convierten las cifras comparativas.

De acuerdo con la nueva norma se consigna una deuda por arrendamiento compuesta por el valor actual de los pagos futuros y un derecho de usufructo por el valor correspondiente. El valor del derecho de usufructo se amortiza a lo largo de la vida útil. La deuda por arrendamiento se incrementa con los costes de intereses y disminuye mediante las cuotas de arrendamiento abonadas. En lo que concierne a Quartiers Properties, esta transición no ha implicado cambio alguno en los activos con derecho de usufructo ni en la deuda por arrendamiento a fecha 1/1/2019. La totalidad de activos y pasivos en arrendamiento del grupo se consignan ya en el balance financiero al valor actual de los pagos futuros. Los acuerdos no incluyen cuotas variables, cláusulas de indización, opciones de prórroga que se prevea ejercer ni costes previsibles de restauración que modifiquen el valor contabilizado a 1/1/2019.

No se estima que las revisiones de las normas ya existentes y de nueva aprobación ni las interpretaciones del Comité de Interpretación de las NIIF que puedan entrar en vigor a partir del ejercicio próximo repercutan de forma significativa sobre el resultado o la posición financiera de Quartiers.

## 5. CONVERSIÓN DE DIVISAS EXTRANJERAS

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

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

Las transacciones en divisa extranjera se convierten según el tipo de cambio aplicable en la fecha de la transacción.

## 6. EVALUACIONES Y ESTIMACIONES RELEVANTES

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

### Clasificación de inmuebles

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

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

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

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

### Resultados de la venta de inmuebles

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

### Determinación del valor de los inmuebles

La empresa realiza de manera continuada una valoración del valor registrado de los inmuebles. Todos los años se realiza en el mes de diciembre una tasación externa de todos los inmuebles, que sirve de base para las valoraciones de las cuentas anuales.

La tasación a 31/12/2019 la llevó a cabo CBRE, que recurrió en primera instancia al método de precio local en la determinación del valor de mercado. Con dicho método, el análisis se basa en los precios desembolsados por propiedades similares dentro de un mercado libre y abierto.

### Riesgos crediticios de las deudas

El grupo es titular de créditos frente a los inquilinos y los compradores de inmuebles.

Los créditos que se generan a través de la facturación una vez suscrito un contrato de adquisición del inmueble se contabilizan en el balance al valor nominal y como ingresos pagados por adelantado hasta la transmisión del control al comprador. No se realiza ninguna otra valoración. A fecha 31/12/2019 no constaba deuda contractual alguna.

Consulte la nota 18 para más detalles sobre los principios contables.

## NOTA 2. RENDICIÓN POR SEGMENTOS

### PRINCIPIOS CONTABLES

Las actividades del grupo se dividen en segmentos de explotación sobre la base del seguimiento del máximo responsable ejecutivo de la sociedad, en este caso su director ejecutivo. 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, la administración de inmuebles, que incluye sobre todo la gestión del hotel, y por otro, el desarrollo inmobiliario, que incluye el desarrollo de proyectos. Las cifras comparativas se han ajustado de acuerdo con la nueva distribución de segmentos. Todos los ingresos y activos fijos hacen referencia a España.

En 2018, el 100 % de los ingresos dentro del segmento de administración de inmuebles provinieron de un solo operador. Tras finalizar la colaboración el 31/12/2018, ningún cliente representa más del 10 % de los ingresos.

	Administración inmobiliaria	Desarrollo inmobiliario	Asientos comunes del grupo y eliminaciones	Total	Administración inmobiliaria	Desarrollo inmobiliario	Asientos comunes del grupo y eliminaciones	Total
	1/1/2019 a 31/12/2019				1/1/2018 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
<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 de 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 operación	-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

## NOTA 3. VENTA DE INMUEBLES

### PRINCIPIOS CONTABLES

Los ingresos procedentes de la venta de inmuebles se registran de acuerdo con la norma NIIF 15, normalmente a fecha de entrada si no se ha transferido su control al comprador con anterioridad. En la evaluación de la fecha de consignación del ingreso se tiene en cuenta lo acordado entre las partes al respecto de los riesgos y beneficios, así como los compromisos asociados a la administración ordinaria. En lo que concierne a las ventas efectuadas en 2019, el momento de la transferencia del control al comprador se corresponde con la inspección final y con la entrada del mismo a la propiedad. Los créditos que se generan a través de la facturación una vez suscrito un contrato de adquisición del inmueble se contabilizan en el balance al valor nominal y como ingresos pagados por adelantado hasta la transmisión del control al comprador. No se realiza ninguna otra valoración.

### RIESGO CREDITICIO

Los ingresos se contabilizan únicamente cuando se ha satisfecho el pago íntegro, por lo que no se genera ningún riesgo crediticio.

	1/1/2019 31/12/2019	1/1/2018 31/12/2018
Venta de apartamentos, 22byQuartiers	64.945	23.910
Venta de apartamentos, Hacienda Cifuentes	3.187	0
<b>Total</b>	<b>68.132</b>	<b>23.910</b>

En total, la sociedad ha cerrado en 2019 17 ventas, de las cuales 16 en el marco de 22byQuartiers, lo que pone fin al proyecto (es decir, se han vendido todos los apartamentos en el marco de este).

Los beneficios de explotación de 22byQuartiers antes de los costes de venta ascendieron a 31.793 mSEK, de los cuales en 2019 se computaron 23.051 mSEK. El margen promedio de beneficios del proyecto se situó en el 36 %. Los costes de venta se situaron en un total de 7.755 mSEK.

Hacienda Cifuentes lo conforma un gran complejo de apartamentos ubicado en Benahavís. Anteriormente, esta cartera fue catalogada como de inmuebles administrados, consignándose con un ajuste de valor total de 1.250 mSEK. En 2019 se vendió un apartamento por el equivalente a 3.187 mSEK, lo que supone un revalorización del 61,9 %. El valor de adquisición, incluidas las activaciones durante el período de titularidad, se situó en 1.969 mSEK. El beneficio previo a los costes de venta ascendió a 1.218 mSEK, lo que equivale al 97,4 % del valor asignado al apartamento en la última tasación de mercado de fecha 31/12/2018.

## NOTA 4. INGRESOS PROCEDENTES DE LA ACTIVIDAD DE GESTIÓN

### PRINCIPIOS CONTABLES

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

### RIESGO CREDITICIO

En torno al 80 % de los ingresos se desembolsa por adelantado a una agencia de reservas o en el momento de prestar el servicio. El 20 % restante hace referencia a cobrables a inquilinos de larga duración facturados mensualmente.

Los ingresos de 2018 se corresponden con los del anterior operador. La colaboración se interrumpió anticipadamente el 31 de diciembre de 2018, reservándose a tal fin un descuento de alquiler preliminar de 2.577 mSEK. El descuento final ascendió a 3.290 mSEK, asentándose la diferencia en 2019 como pérdidas con clientes.

### INGRESOS POR ARRENDAMIENTO

A fecha 31/12/2019, la sociedad contaba con 13 apartamentos bajo alquiler de larga duración con vencimiento a 1-3 años. Los ingresos de los contratos de alquiler en vigor ascienden a 1.854 mSEK en 2020, 367 mSEK en 2021, 116 mSEK en 2022 y 83 mSEK en 2023. El pago se efectúa con periodicidad mensual. El resto de ingresos por alquiler se aplican dentro del marco de las operaciones hoteleras.

	1/1/2019 31/12/2019	1/1/2018 31/12/2018
<b>Hacienda Apartment Hotel</b>		
Ingresos por alquiler, operador	0	5.188
Ingresos por alquiler de larga duración	3.485	0
Ingresos por alquiler de corta duración	14.090	0
Otros ingresos	1.315	0
<b>Total ingresos, Hacienda Apartment Hotel</b>	<b>18.890</b>	<b>5.188</b>
<b>Boho Club</b>		
Restaurante	6.020	0
Hotel	335	0
<b>Total ingresos, Boho Club</b>	<b>6.355</b>	<b>0</b>
<b>Total global</b>	<b>25.245</b>	<b>5.188</b>

## NOTA 5. COSTES DE INMUEBLES VENDIDOS

### PRINCIPIOS CONTABLES

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

	1/1/2019 31/12/2019	1/1/2018 31/12/2018
<b>22byQuartiers</b>		
Costes de producción incl. costes de capital y adquisición inicial del proyecto	38.663	15.167
Revalorización ya contabilizada pendiente de liquidación	7.348	2.775
Costes de venta	6.219	1.536
<b>Costes de producción consignados</b>	<b>52.230</b>	<b>19.479</b>
<b>Hacienda Cifuentes</b>		
Costes de adquisición	1.969	0
Revalorización ya contabilizada pendiente de liquidación	1.250	0
Costes de venta	255	0
<b>Costes de producción consignados</b>	<b>3.474</b>	<b>0</b>
<b>Total</b>		
Costes de adquisición	40.632	15.167
Revalorización ya contabilizada pendiente de liquidación	8.598	2.775
Costes de venta	6.474	1.536
<b>Costes de producción consignados</b>	<b>55.704</b>	<b>19.479</b>

## NOTA 6. COSTES DE OPERACIÓN Y ADMINISTRACIÓN CENTRAL

### PRINCIPIOS CONTABLES

#### Costes de operación

Los costes de operación de Quartiers se componen de los costes derivados de la explotación y el alquiler de los inmuebles. Otros asientos de costes recurrentes se refieren a las cuotas de las comunidades de propietarios, los costes de reparación y mantenimiento, el suministro eléctrico, así como los servicios de consultoría y costes de personal. Los costes de inmuebles se contabilizan en el período al que se refieren. Consulte la nota 11 en relación con los principios contables sobre amortizaciones.

#### Administración central

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

<b>COSTES DE OPERACIÓN</b>	<b>1/1/2019 31/12/2019</b>	<b>1/1/2018 31/12/2018</b>
Costes de consultoría y personal	22.363	3.957
Amortizaciones	11.625	1.901
Mantenimiento y reparaciones	6.714	1.101
Cuotas de comunidad (apartahotel de Benahavis)	4.870	4.615
Suministro eléctrico e iluminación	2.383	692
Otros	8.298	1.801
<b>Total</b>	<b>56.253</b>	<b>14 067</b>

<b>ADMINISTRACIÓN CENTRAL</b>	<b>1/1/2019 31/12/2019</b>	<b>1/1/2018 31/12/2018</b>
Costes salariales	4.773	3.290
Costes de consultoría	1.710	3.701
Costes bancarios y de financiación	3.186	3.913
Publicidad y relaciones públicas	427	3.006
Otros	450	2.789
<b>Total</b>	<b>10.546</b>	<b>16.699</b>

#### GASTOS DE AUDITORÍA

Las auditorías revisan el informe anual y la contabilidad, así como la administración llevada a cabo por el consejo de administración y el director ejecutivo y otras tareas que entren dentro de las funciones del auditor.

	<b>1/1/2019 31/12/2019</b>	<b>1/1/2018 31/12/2018</b>
<b>PwC</b>		
Misión de auditoría	976	664
Tareas de auditoría más allá de la misión	85	80
<b>Total</b>	<b>1.061</b>	<b>744</b>

## NOTA 7. REMUNERACIÓN A EMPLEADOS

### PRINCIPIOS CONTABLES

#### Remuneración a empleados

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

#### Compromisos en materia de pensiones

Aparte de la remuneración mensual en forma de salario, el grupo empresarial paga cuotas a planes de pensiones en función de cuotas, de gestión pública o privada, con carácter obligatorio, contractual o voluntario. El grupo no tiene ninguna otra obligación de pago una vez saldadas dichas cuotas. Estas cuotas se contabilizan como costes de personal cuando vencen a pago.

#### Compensaciones por despido

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

Promedio de empleados	1/1/2019 31/12/2019	Proporción de mujeres (%)	1/1/2018 31/12/2018	Proporción de mujeres (%)
Hombres	28	56	3	75
Mujeres	22	44	1	25
<b>Total</b>	<b>50</b>	<b>100</b>	<b>4</b>	<b>100</b>

Todos los empleados en 2018 y 2019 se localizaron en España.

Distribución por sexo en la directiva	1/1/2019 31/12/2019	1/1/2018 31/12/2018
<b>Proporción de mujeres (%)</b>		
Consejo de administración	0 %	0 %
Otros altos directivos	20 %	33 %

Salarios, otras remuneraciones y cotizaciones sociales	1/1/2019 31/12/2019	1/1/2018 31/12/2018
Presidente del consejo de administración	160	160
Consejeros	207	160
<b>Total remuneración por participar en el consejo de administración</b>	<b>367</b>	<b>320</b>
Director ejecutivo	1.136	1.012
Director ejecutivo anterior de la sociedad individual	0	780
Otros altos directivos	3.209	185
Otros empleados	16.608	722
<b>Total salarios y otras retribuciones</b>	<b>20.953</b>	<b>2.699</b>
<b>Cotizaciones sociales</b>		
Coste de pensiones	180	184
Otras tributaciones de aseguramiento social legales y contractuales	4.887	849
<b>Total cotizaciones sociales</b>	<b>5.067</b>	<b>1.033</b>
<b>Total salarios, remuneraciones, cotizaciones sociales y costes de pensiones</b>	<b>26.020</b>	<b>4.052</b>

## REMUNERACIONES

Se han atribuido al director ejecutivo remuneraciones por un valor equivalente a 1.136 mSEK. La remuneración se compone de un salario fijo de 8.000 euros mensuales y beneficio de vivienda.

De conformidad con la decisión de la junta general de accionistas, el consejo de administración percibe por el período que comprende desde junio de 2019 hasta la junta general ordinaria de 2020 una remuneración de 367 (320) mSEK, de las cuales 160 (160) mSEK corresponden al presidente del consejo de administración Jörgen Cederholm, 80 (80) mSEK a los consejeros Sten Andersen y Jimmie Hall y 47 (0) mSEK al consejero Andreas Bonnier.

## PENSIONES E INDEMNIZACIONES

Se abona una prima para el seguro de pensiones en beneficio del director ejecutivo. La prima asciende (I) al 4,5 % del salario hasta 31.813 SEK y (II) al 20 % del salario mensual superior a 31.813 SEK, lo que corresponde a un coste total en concepto de primas de 132 mSEK al año. En caso de rescindir el contrato laboral, ambas partes deberán observar un plazo de preaviso de seis meses.

## REMUNERACIONES ASOCIADAS A LAS ACCIONES

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

## NOTA 8. RESULTADO DE PARTICIPACIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS/EMPRESAS ASOCIADAS

### PRINCIPIOS CONTABLES

Una empresa se contabiliza como empresa asociada cuando Quartiers posee entre el 20 y el 50 % de los votos o cuando de otra forma tiene un peso significativo en la gestión operativa y financiera. En el informe consolidado se contabilizan las participaciones de acuerdo con el método de la participación. Las participaciones se contabilizan en el balance a su valor de adquisición ajustado para reflejar las modificaciones que se producen en la participación del grupo en el resultado de la empresa.

### Resultado de participaciones en negocios conjuntos/empresas asociadas

El resultado consignado asciende a 2.677 (-1.165) mSEK. Dicho resultado incluye beneficios derivados de la venta de participaciones por valor de 2.226 mSEK.

### Modificaciones en las participaciones en negocios conjuntos/empresas asociadas

En 2019, la sociedad amplió su cuota en Boho Club SL del 50 al 80 % del capital y los votos. En consecuencia, desde el 1 de abril de 2019 ya no se contabiliza la participación en Boho Club SL como empresa asociada, sino como filial según el método de adquisición. El incremento de la cuota de titularidad se realizó mediante una transacción en dos pasos. En primer lugar se adquirieron todas las acciones en circulación, vendiéndose seguidamente el 20 % al actual socio. Estas transacciones han generado un beneficio contable de 2.226 mSEK.

	31/12/2019	31/12/2018
Cuota de resultado	451	-1.165
Reclasificación	2.226	0
<b>Resultado consignado</b>	<b>2.677</b>	<b>-1.165</b>

	31/12/2019	31/12/2018
Balance al inicio	7.295	0
Aportación de capital	531	49
Participación en el resultado de las empresas	451	-1.628
Reclasificación	-7.780	0
Ajustes del tipo de cambio	-19	2
<b>Balance al cierre</b>	<b>478</b>	<b>7.295</b>

	País	Participación en capital (%)	Valor consignado
Quartiers Estates SL	España	50 %	438

---

## NOTA 9. MODIFICACIÓN DE VALOR NO LIQUIDADO, INMUEBLES ADMINISTRADOS

Las modificaciones de valor sin liquidar se aplican a las revalorizaciones hasta la reclasificación de las propiedades como inmuebles explotados.

## NOTA 10. INGRESOS Y COSTES FINANCIEROS

### PRINCIPIOS CONTABLES

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

Los costes financieros se refieren a los costes de los intereses de préstamos, diferencias cambiarias en asientos financieros y deterioro de inversiones financieras. Los costes se contabilizan en el período al que se refieren.

---

<b>INGRESOS FINANCIEROS</b>	<b>1/1/2019 31/12/2019</b>	<b>1/1/2018 31/12/2018</b>
Resultado de inversiones a corto plazo (oscilaciones cambiarias)	309	202
Ingresos por intereses	423	159
Otros	0	60
<b>Total</b>	<b>732</b>	<b>421</b>

---

---

<b>COSTES FINANCIEROS</b>	<b>1/1/2019 31/12/2019</b>	<b>1/1/2018 31/12/2018</b>
Depreciación de inversiones financieras a largo plazo	0	44
Costes de intereses	13.872	2.668
<b>Total</b>	<b>13.872</b>	<b>2.711</b>

---

## NOTA 11. IMPUESTO SOBRE LA RENTA/IMPUESTOS SOBRE EL RESULTADO DEL PERÍODO

### PRINCIPIOS CONTABLES

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

Los impuestos diferidos se contabilizan siguiendo el método de balance final con todas las diferencias temporales que surjan entre el valor fiscal de activos y pasivos y su valor consignado en el informe consolidado. Ahora bien, no se contabilizarán los impuestos diferidos si la diferencia temporal se ha producido en el primer registro de un activo adquirido. El impuesto sobre la renta diferido se calcula aplicando los tipos impositivos aprobados o anunciados a fecha de cierre de balance y que se prevé que estén en vigor en la liquidación del crédito tributario diferido o en el ajuste de la deuda tributaria diferida.

El crédito tributario diferido asociado a deducciones por déficit u otras deducciones fiscales se consignará si es previsible que vaya a disponerse en el futuro de superávits sobre los que compensar los déficits.

<b>Grupo de empresas</b>	<b>1/1/2019</b>		<b>31/12/2019</b>		<b>1/1/2018</b>		<b>31/12/2018</b>	
<b>Impuesto sobre el resultado del período</b>								
Impuesto sobre la renta diferido relativo a diferencias temporales			2.146					-10.807
<b>Total impuestos consignados</b>			<b>2.146</b>					<b>-10.807</b>
<b>Balance de impuestos efectivos</b>								
Resultado consignado antes de impuestos			-39.589					20.965
Impuestos conforme al tipo impositivo actual del 21,4 % (22,0 %)			8.472					-4.612
Costes no deducibles			-68					-52
Déficit fiscal con el que no se consigna ningún crédito tributario diferido			-6.180					-5.822
Efecto de tipo impositivo de otro país, 25 % (25 %)			-77					-320
Impuestos efectivos consignados al 5,4 % (51,6 %)			2.146					-10.807
<b>Impuestos diferidos relativos a diferencias temporales</b>								
<b>Diferencias temporales</b>	<b>Crédito tributario diferido</b>		<b>Deuda tributaria diferida</b>		<b>Valor neto</b>			
	<b>1/1/2019</b>	<b>1/1/2018</b>	<b>1/1/2019</b>	<b>1/1/2018</b>	<b>1/1/2019</b>	<b>1/1/2018</b>	<b>1/1/2018</b>	<b>31/12/2018</b>
	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Plusvalías de inmuebles	0	0	-45.443	-46.782	-45.443	-46.782		-46.782
	0	0	-45.443	-46.782	-45.443	-46.782		-46.782
<b>Modificación de impuestos diferidos</b>								
			<b>Consignado en la cuenta de pérdidas y ganancias</b>		<b>Cantidad a la finalización del período</b>			
Diferencias temporales deducibles			2.462					-45.443

Las plusvalías de inmuebles se aplican a propiedades en España. El tipo impositivo actual asciende al 25 % (25 %). Por consiguiente, se ha aplicado un impuesto sobre la renta del 25 % dentro del grupo empresarial. Se incluye una deducción por déficit de 92.940 (54.907) mSEK dentro del grupo, de los que 20.486 (18.537) mSEK son atribuibles a la sociedad individual. Los déficits pueden compensarse con ingresos futuros sin limitación de tiempo. No se consigna ningún crédito tributario diferido asociado a la deducción por déficit al no estar claro cuándo van a estar disponibles los superávits tributables sobre los que puede computarse dicho crédito fiscal.

## NOTA 12. INMUEBLES EXPLOTADOS

### PRINCIPIOS CONTABLES

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

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

### BOHO CLUB

Quartiers está reformando un hotel que fue adquirido en 2017 como parte de un paquete de inmuebles llamado Centro Forestal Sueco (SFC). En septiembre de 2019 se inauguró el restaurante como primer subproyecto, siguiéndole en diciembre las primeras habitaciones de hotel. El restaurante y el hotel boutique se operan bajo la denominación Boho Club. Desde el 1 de septiembre de 2019 se amortiza la parte del inmueble del hotel que ya se encuentra completada.

### QUARTIERS MARBELLA APARTMENT HOTEL & RESORT

Quartiers se dedica desde el año 2016 al alquiler a corto y largo plazo del complejo de apartamentos de Benahavís. En 2019 se vendió un apartamento, ascendiendo la cartera a fecha de cierre de balance a 101 unidades.

Desde el 1 de enero de 2019, la sociedad gestiona por cuenta propia las actividades de alquiler. El 31/12/2018 se procedió a su recalificación de inmueble administrado a explotado. Desde el 1 de enero de 2019 se practican amortizaciones sobre los inmuebles.

### AMORTIZACIONES

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

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

	1/1/2019 31/12/2019	1/1/2018 31/12/2018
Valor consignado al inicio	455.369	94.502
Ventas	-3.219	0
Inversiones	81.301	6
Amortizaciones	-9.595	0
Diferencias cambiarias	4.513	3.848
Recalificación	4.248	357.013
<b>Valor consignado al cierre</b>	<b>532.617</b>	<b>455.369</b>

### Información sobre inmuebles explotados

Valor de adquisición	363.618	284.300
Amortizaciones acumuladas	-9.595	0
Modificaciones de valor no liquidadas	168.999	171.069

Las reclasificaciones de 2019 se aplican a los inmuebles que han dejado de ser de proyecto al cambiar la finalidad de su tenencia. El valor consignado a 1/1/2019 incluye ajustes de valor aún sin liquidar en relación con Quartiers Apartment Hotel & Resort. El valor de adquisición comprende la adquisición inicial y las inversiones. Los ajustes de valor sin liquidar se aplican a los inmuebles administrados antes de su recalificación como explotados.

## NOTA 13. ENSERES, HERRAMIENTAS E INSTALACIONES

### PRINCIPIOS CONTABLES

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

Las amortizaciones destinadas a distribuir su valor de adquisición hasta el valor residual estimado a lo largo de su vida útil prevista se practican de forma lineal conforme a lo siguiente: Enseres, herramientas e instalaciones: 5 años.

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

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

	31/12/2019	31/12/2018
<b>Valor de adquisición acumulado</b>		
Al inicio del ejercicio	9.465	9.345
Nuevas adquisiciones	17.363	11
Recalificación	-4.247	0
Diferencias cambiarias	-196	109
<b>Total</b>	<b>22.385</b>	<b>9.465</b>
<b>Amortizaciones planificadas acumuladas</b>		
Al inicio del ejercicio	-3.658	1.765
Amortizaciones del ejercicio	-1.869	-1.901
Diferencias cambiarias	-12	8
<b>Total</b>	<b>-5.538</b>	<b>-3.658</b>
<b>Valor consignado al final del período</b>	<b>16.846</b>	<b>5.807</b>

### Arrendamiento

Del valor consignado al cierre, 6.256 (2.319) mSEK son atribuibles a activos arrendados. Aparte de contratos de arrendamiento referentes a instalaciones y enseres, el grupo no posee derechos de usufructo sobre locales alquilados u otros que en la transición a NIIF 16 hayan motivado una conversión de activos. La totalidad de activos y pasivos en arrendamiento del grupo se consignan ya en el balance financiero, a fecha 31/12/2018, al valor actual de los pagos futuros. Los acuerdos no incluyen cuotas variables, cláusulas de indización, opciones de prórroga que se prevea ejercer ni costes previsibles de restauración que modifiquen el valor contabilizado a 1/1/2019.

### Costes de contratos de arrendamiento

	2019
Amortización de activos con derecho de usufructo	1.778
Intereses sobre deudas por arrendamiento	258
<b>Costes de arrendamiento</b>	<b>2.036</b>

Las amortizaciones se asientan en la cuenta de pérdidas y ganancias en forma de costes de inmuebles. Consulte la nota 28 en relación con la estructura de vencimiento de las deudas por arrendamiento.

---

## NOTA 14. OTRAS CARTERAS DE VALORES A LARGO PLAZO

### PRINCIPIOS CONTABLES

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

El asiento «Otras carteras de valores a largo plazo» se compone íntegramente de acciones cotizadas. Durante el año se han vendido los bonos de compensación restantes del Banco Popular.

## NOTA 15. INMUEBLES DE PROYECTO

### PRINCIPIOS CONTABLES

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

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

El valor consignado al inicio incluye el incremento de valor anteriormente registrado pero no liquidado en el marco de los inmuebles administrados. En 2019 se ha liquidado esta parte del valor mediante la venta de propiedades con tasación de mercado anterior dentro del proyecto 22byQuartiers.

	1/1/2019 31/12/2019	1/1/2018 31/12/2018
Valor consignado al inicio	153.150	111.284
Valor de adquisición de inmuebles adquiridos durante el ejercicio	0	24.367
Inversiones en inmuebles	6.953	42.265
Ventas	-49.139	-20.893
Diferencias cambiarias	974	3.826
Recalificaciones	0	-7.699
<b>Valor consignado al cierre</b>	<b>111.938</b>	<b>153.150</b>

## NOTA 16. EXISTENCIAS

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

### PRINCIPIOS CONTABLES

Las existencias se consignan al valor inferior de adquisición o neto de venta. El valor de adquisición se establece mediante el método FIFO (principio de salida en orden inverso de entrada).

## NOTA 17. CRÉDITOS EN NEGOCIOS CONJUNTOS/EMPRESAS ASOCIADAS

Los créditos en negocios conjuntos/empresas asociadas se refieren íntegramente a los créditos en Quartiers Estates España SL.

### PRINCIPIOS CONTABLES

Los créditos en negocios conjuntos/empresas asociadas se consignan según los principios de la nota 23, que se refiere a los activos financieros valorados a su coste amortizado.

## NOTA 18. CUENTAS DE CLIENTE POR COBRAR

### PRINCIPIOS CONTABLES

Las cuentas de cliente por cobrar se consignan según los principios de la nota 28, que se refiere a los activos financieros valorados a su coste amortizado.

<b>CUENTAS DE CLIENTE POR COBRAR</b>	<b>1/1/2019 31/12/2019</b>	<b>1/1/2018 31/12/2018</b>
Hacienda	1.185	2.372
Boho Club	436	0
Otros	24	0
<b>Total</b>	<b>1.645</b>	<b>2.372</b>

<b>ANÁLISIS DE ANTIGÜEDAD</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
No vencidos	587	
Cobrables con vencimiento en 1-30 días	323	
Cobrables con vencimiento en 31-60 días	215	
Cobrables con vencimiento superior a 60 días	520	2.509
<b>Total</b>	<b>1.645</b>	<b>2.509</b>

A 31/12/2019, no hay ningún cliente vinculado a más del 10 % de las cuentas por cobrar. En 2018, el 100 % de las cuentas por cobrar estaban asociadas al operador de aquel momento.

## NOTA 19. OTROS COBRABLES

### PRINCIPIOS CONTABLES

Otros créditos en negocios conjuntos/empresas asociadas se consignan según los principios de la nota 23, que se refiere a los activos financieros valorados a su coste amortizado.

	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Cobrables asociados al IVA	2.271	1.173
Otros asientos	2.903	628
<b>Total</b>	<b>5.174</b>	<b>1.801</b>

## NOTA 20. COSTES PAGADOS POR ADELANTADO E INGRESOS ACUMULADOS

### PRINCIPIOS CONTABLES

Los costes pagados por adelantado y los ingresos acumulados se consignan según los principios de la nota 23, que se refiere a los activos financieros valorados a su coste amortizado.

	31/12/2019	31/12/2018
Anticipos a proveedores	15.119	11.998
Señales adq. solares	1.748	1.748
Opción adq. inmuebles	4.701	4.668
Comisiones de venta anticipadas	0	1.498
Arrendamiento pagado por adelantado	0	64
Otros	844	894
<b>Total</b>	<b>22.412</b>	<b>20.371</b>

La «opción adq. inmuebles» hace referencia a un solar adyacente a la propiedad CFS en la Milla de Oro de Marbella. A fecha 31 de diciembre de 2019, la empresa ha abonado 450 mSEK por la opción de compra obligatoria. Esta opción se ha renegociado en 2020, por lo que, en vez de vencer en enero de dicho año, lo hará en enero de 2021. El precio total de compra ascendía antes a 1.788 mEUR, ajustándose a 1.838 mEUR tras la prolongación.

## NOTA 21. FONDOS LÍQUIDOS

### PRINCIPIOS CONTABLES

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

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

## NOTA 22. CAPITAL PROPIO

### PRINCIPIOS CONTABLES

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

Como cartera sin influencia dominante se contabiliza la parte del capital propio vinculable a participaciones de titulares ajenos a las empresas del grupo incluidas en el informe consolidado. En tanto que cartera sin influencia dominante se consigna a fecha de cierre de balance 31/12/2019 el 20 % de los activos netos de BohoClub SL.

Los costes de transacción atribuibles directamente a la emisión de nuevas acciones se consignarán con su valor bruto antes de impuestos en el capital propio en forma de deducción del importe de emisión. Los costes de transacción se contabilizan como asiento de deducción dentro de la categoría de capital «Otro capital aportado». Los dividendos de las acciones preferentes se consignan como pasivos en los informes financieros del grupo dentro del período aprobado para el reparto por la junta de accionistas.

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

### NÚMERO DE ACCIONES

El capital social de la matriz, Quartiers Properties AB (soc. cotizada), asciende a 1.393 mSEK y se distribuye en 55.737.513 acciones. De las acciones, 48.462.896 son acciones ordinarias y 7.274.617 son acciones preferentes. Las acciones ordinarias y preferentes de la sociedad se negocian en la Nasdaq First North. El valor cuota de los títulos es de 0,025 SEK por acción. Cada acción ordinaria conlleva diez votos y cada acción preferente un voto. Todas las acciones registradas a fecha de cierre de balance se han saldado íntegramente.

Las acciones preferentes van asociadas a un derecho prioritario respecto a las ordinarias sobre un dividendo anual equivalente a un total de 96 öre con pago trimestral. Tras su correspondiente aprobación por la junta general de accionistas, la sociedad tiene derecho a rescatar las acciones preferentes por una cuota de liquidación de 12 SEK la unidad. La totalidad de acciones confiere un derecho idéntico sobre los activos netos remanentes de la compañía, si bien las preferentes otorgan el derecho a percibir 12 SEK por acción sobre dichos activos restantes y, en su caso, los importes pendientes antes del reparto del patrimonio social a los titulares de las acciones ordinarias.

A fecha de cierre de balance no quedaba en circulación ninguna opción de compra de la sociedad.

En enero de 2020 se completó una emisión de 2.786.875 acciones preferentes, tras lo que el número total de acciones se sitúa en 58.524.388, de las cuales 10.061.492 son preferentes.

#### RESULTADO POR ACCIÓN

El cálculo del resultado por acción ordinaria se ha basado en el resultado del ejercicio vinculado a los titulares de acciones ordinarias de la matriz, que ascienden a -32.778 mSEK, una vez considerada la parte de las acciones preferentes sobre el resultado del ejercicio, de 6.983 mSEK. El resultado tras la deducción de la parte de las acciones preferentes, esto es, -39.761 mSEK, se ha dividido por el promedio ponderado de acciones ordinarias durante el ejercicio, que asciende a 48.462.896 unidades.

Promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación	31/12/2019	31/12/2018
Total de acciones al inicio	48.462.896	48.462.896
Efecto de acciones de nueva emisión	0	0
<b>Promedio de acciones ordinarias</b>	<b>48.462.896</b>	<b>48.462.896</b>

## NOTA 23. OTRAS PROVISIONES

### PRINCIPIOS CONTABLES

Como provisiones se contabilizan los importes que previsiblemente se exigirán para regular una obligación legal o informal debidos a hechos previos.

Como «Otras provisiones» se contabilizaron a 31/12/2018 las provisiones para el pago adicional con beneficios futuros referidas a la adquisición de Wecap España SL. Esto fue recalificado el 31/12/2019 como otras deudas a corto plazo, lo que ha llevado también al ajuste de las cifras comparativas de 2018.

## NOTA 24. DEUDAS SUJETAS A INTERESES

A continuación se incluye información referente a las condiciones contractuales de la empresa al respecto de las deudas sujetas a intereses. Consulte la nota 28 para información adicional sobre principios contables y acerca de la exposición de la empresa a riesgos sobre tipos de interés y oscilaciones cambiarias.

Las deudas sujetas a intereses de Quartiers se componen principalmente de préstamos inmobiliarios suscritos con entidades de crédito españolas para financiar la adquisición de las propiedades que se compraron directamente del Banco Popular y de préstamos de inversión.

Se trata de préstamos inmobiliarios con garantía hipotecaria que se suscriben en euros. En 2019, el tipo de interés medio se situó en el 1,88 %. La duración media de los préstamos es de 15 años.

Además, la sociedad ha suscrito préstamos de inversión a un tipo de interés superior, sobre todo en euros. Puede considerarse como una especie de financiación puente para costear el desarrollo de proyectos. En 2019, el tipo de interés promedio en lo relativo a la financiación alternativa ascendió al 11,98 %,

situándose de media el coste de endeudamiento ponderado en el 6 % durante ese mismo año.

El grupo ha firmado también contratos de arrendamiento relativos a activos fijos, principalmente sobre equipamiento interior para operaciones de hostelería. Hasta el 31/12/2018, dichos acuerdos se catalogaron 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.

	31/12/2019	31/12/2018
<b>A largo plazo</b>		
Préstamos inmobiliarios	150.731	152.970
Deudas por arrendamiento	3.497	1.201
Deudas sujetas a intereses, precio de compraventa	4.449	0
<b>Préstamos de inversión</b>	<b>95.216</b>	<b>0</b>
<b>Total</b>	<b>253.893</b>	<b>154.171</b>
<b>A corto plazo</b>		
Préstamos inmobiliarios	17.779	16.888
Deudas por arrendamiento	2.433	950
Deudas sujetas a intereses, precio de compraventa	4.449	
<b>Préstamos de inversión</b>	<b>0</b>	<b>29.684</b>
<b>Total</b>	<b>24.661</b>	<b>47.522</b>
<b>Total deudas sujetas a intereses</b>	<b>278.554</b>	<b>201.462</b>
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Pasivos al inicio del ejercicio</b>	<b>201.462</b>	<b>160.368</b>
Préstamos suscritos	127.848	47.748
Reembolsos	-50.960	-14.797
Ajustes del tipo de cambio	204	8.143
Pasivos al cierre del ejercicio	278.554	201.462

## NOTA 25. OTRAS DEUDAS A LARGO PLAZO

En otras deudas a largo plazo se recoge el precio de compraventa pendiente por la adquisición del inmueble CFS. Dicha deuda no está sujeta a intereses. El pago del precio de compraventa depende de la adopción de un nuevo plan urbanístico.

## NOTA 26. OTRAS DEUDAS A CORTO PLAZO

	31/12/2019	31/12/2018
Pago adicional con beneficios futuros	5.394	5.394
Deudas a entidades vinculadas	0	11
Garantías	2.194	0
Deudas en dividendos de acciones preferentes	3.492	3.492
Deudas por IVA	1.669	0
Otras deudas tributarias	776	0
Otros	3.252	4.779
<b>Total</b>	<b>16.777</b>	<b>13.676</b>

## NOTA 27. COSTES ACUMULADOS E INGRESOS PAGADOS POR ADELANTADO

	31/12/2019	31/12/2018
Pagas vacacionales acumuladas	146	146
Cotizaciones sociales acumuladas	80	46
Otros costes acumulados	968	1.467
<b>Total</b>	<b>1.194</b>	<b>1.659</b>

## NOTA 28. INSTRUMENTOS FINANCIEROS Y FINANCIACIÓN

### PRINCIPIOS CONTABLES

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

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

### Activos financieros

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

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

Los activos financieros contabilizados a valor razonable en la cuenta de pérdidas y ganancias se componen de participaciones con fines de negociación, es decir, con el objetivo final de venderlas. Los activos financieros de esta categoría se contabilizan de manera continuada a su valor razonable, con los cambios de valor consignados en la cuenta de pérdidas y ganancias. A esta categoría pertenecen las participaciones de menor importancia cuyo valor se calcula aplicando precios de mercado cotizados. Los activos financieros contabilizados con su valor razonable a fecha de cierre de balance se corresponden con acciones cotizadas por un valor de 12 mSEK.

### Deudas financieras

Las deudas financieras se clasifican como consignadas a coste amortizado o al valor razonable en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las deudas de Quartiers se componen principalmente de deudas con entidades crediticias, otros préstamos y deudas de explotación, así como otras cuentas a pagar. Las deudas financieras se clasifican como deudas a corto plazo si vencen en el plazo máximo de un año, consignándose si no en tanto que deudas a largo plazo. Los costes de los préstamos se consignan en la cuenta de pérdidas y ganancias dentro del período al que se refieren. Los intereses acumulados se registrarán como parte a corto plazo de las deudas con entidades crediticias a corto plazo si se prevé liquidar los intereses en el plazo de 12 meses tras la fecha de cierre de balance.

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

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

Según la NIIF 13, se trata de un empréstito de nivel 2 en la jerarquía de valor razonable. Las deudas con entidades crediticias se ejecutan con interés variable y se estima que las condiciones para la refinanciación no han experimentado un cambio sustancial tras la asunción de las deudas, lo que lleva a considerar que el valor consignado coincide con el valor razonable.

### Deudas por arrendamiento

Con los contratos de arrendamiento con un plazo de vencimiento superior a los 12 meses se consigna una deuda por arrendamiento dentro de las deudas sujetas a intereses. La deuda por arrendamiento se compone del valor actual de los pagos futuros menos el tipo de interés marginal del préstamo.

## Depreciación

En cada fecha de cierre de balance, Quartiers evalúa si concurren motivos objetivos para considerar como necesaria la depreciación de un activo financiero. Se efectúa una reserva sobre depreciación de cuentas de cliente por cobrar de acuerdo con la valoración sobre provisiones de pérdidas crediticias. La existencia de deudores con dificultades financieras significativas, la probabilidad de que estos quiebren o sean sometidos a una reestructuración financiera y los impagos o retrasos en el pago (más de 30 días tras su vencimiento) se consideran indicadores sobre una posible necesidad de depreciación de los cobrables de cliente. Esta valoración se efectúa de manera individual, puesto que la compañía no dispone aún de datos históricos sobre los que elaborar hipótesis sobre reservas de pérdidas. Para 2019 no se ha retenido ninguna reserva de pérdidas. En 2018, la reserva de pérdidas ascendió a SEK 2.577 mSEK, vinculada al operador de la sociedad por aquel entonces, con el que dejó de colaborar el 31 de diciembre de 2018. La pérdida final en 2019 ascendió a 3.290 mSEK.

## RIESGOS FINANCIEROS Y GESTIÓN DE RIESGOS

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

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

### A) Riesgo de tipos de interés

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

Las previsiones de inflación determinan los tipos de interés, afectando en consecuencia al neto financiero de la sociedad. Los intereses de la deuda constituyen un importante asiento de costes para Quartiers. De ello se deduce que las modificaciones del tipo de interés a largo plazo pueden incidir en gran medida sobre el resultado y el flujo de caja de Quartiers. La inflación influye además sobre los costes de Quartiers debido, entre otros, al incremento de los costes de operación y mantenimiento. Asimismo, el ajuste de los tipos de interés de la economía tiene un efecto sobre los requisitos de rendimiento de las propiedades por parte del mercado, lo que, a su vez, afecta al valor de mercado de la cartera de propiedades de la sociedad.

Los préstamos de la sociedad con entidades crediticias se situaron a fecha de cierre de balance en 173.432 (157.990) mSEK (16.130 [16.040] mEUR) y los fondos líquidos del grupo en 6.874 (8.422) mSEK. Una modificación del  $\pm 1$  % en el euríbor a 12 meses conllevaría un efecto sobre los intereses netos de  $\pm 2.786$  mSEK.

### B) Riesgo de liquidez y financiero

El riesgo de liquidez alude al riesgo de escasez de fondos líquidos dentro del grupo para la satisfacción de sus compromisos económicos vinculados a los pasivos financieros propios. Con la gestión de la liquidez de la empresa se pretende reducir al mínimo el riesgo de que el grupo no pueda disponer de los fondos líquidos suficientes para satisfacer sus obligaciones comerciales. Se elaboran y remiten continuamente pronósticos de flujo de caja a la directiva. A partir de estos pronósticos, el consejo de administración y la directiva evalúan la necesidad de ajustar las facilidades crediticias y las condiciones de empréstito, así como diversos instrumentos de capital propio, tales como nuevas emisiones o la distribución de acciones preferentes.

En la gestión de riesgos de liquidez, Quartiers puede recurrir a la venta de apartamentos, al aplazamiento de inversiones y a abstenerse de repartir dividendos sobre sus acciones preferentes.

El riesgo de financiación hace referencia a la vulnerabilidad de no conseguir financiación alguna, o únicamente a un coste muy alto.

Quartiers está empeñado en la optimización de su estructura de capital para afrontar este riesgo. Véase más abajo «Estructura de capital».

La sociedad trabaja también estratégicamente en la ampliación de su red de contactos dentro de los mercados financieros y de capitales de España. Dicha apuesta estratégica le ha permitido mejorar su capacidad de refinanciación incluso en las grandes fluctuaciones del mercado.

### C) Riesgo cambiario

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

La conversión de los activos netos en el extranjero ejerció un efecto sobre el capital propio de Quartiers por valor de 5.966 (13.322) mSEK.

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

#### D) Riesgo crediticio

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

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

La exposición a clientes/inquilinos individuales también es limitada. En líneas generales, las pérdidas crediticias potenciales del grupo se corresponden con un monto poco significativo. Véase también más abajo «Depreciación», dentro de «Principios contables».

#### ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

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

	Modificación (%)	Implicaciones de valor propiedades (mSEK)	Modificación empréstito (mSEK)	Efecto sobre el capital propio neto (mSEK)	Efecto sobre el resultado antes de impuestos (mSEK)
Oscilaciones del tipo de cambio	±1,0 %	±6.445	±2.759	±3.687	±6.445
Costes por intereses en el período de fijación de tipos actual	±1,0 %				±2.786

#### ESTRUCTURA DE CAPITAL

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

Al igual que otras empresas del sector, Quartiers Properties evalúa el capital sobre la base del grado de endeudamiento. Dicho indicador se calcula dividiendo la deuda neta por el capital total. La deuda neta se obtiene con el empréstito total (incluyendo los asientos de empréstito a corto y largo plazo del balance financiero del grupo) menos fondos líquidos. El capital total es el capital propio del balance financiero del grupo más la deuda neta. El grado de endeudamiento actual se sitúa por debajo de la horquilla de endeudamiento establecida por el consejo de administración. El consejo de administración ha fijado como objetivo un grado de endeudamiento dentro del intervalo 55-60 % para lograr los requisitos de rendimiento sobre el capital propio. El grado de endeudamiento a 31/12/2019 es inferior, lo que se debe principalmente a un bajo nivel de empréstito en los inmuebles denominados CFS, aunque también contribuye a ello el alto ritmo de reembolso de los préstamos inmobiliarios. Quartiers emprendió en diciembre de 2019 la refinanciación de sus préstamos ya suscritos y la mejora de la liquidez con el incremento de su empréstito y la ampliación de los plazos de reembolso, una labor que ha proseguido en 2020. La idea es llevar a cabo una refinanciación durante el primer semestre de dicho año. Sin embargo, la situación del mercado se ha visto alterada por causa del virus COVID-19, lo que obligará a ejecutar la citada refinanciación bajo unas condiciones menos favorables. A día de hoy solo puede recurrirse básicamente a fuentes de financiación alternativas en forma de bancos de inversión y fondos inmobiliarios españoles.

Durante este período se ha repartido un dividendo de 0,94 SEK por acción preferente de la sociedad. El total de dividendos contabilizados y abonados asciende a 6.983 mSEK. Consulte la nota 21 para condiciones aplicables a las acciones preferentes con opción de venta.

#### DEUDAS POR ARRENDAMIENTO

La transición a la NIIF 16 no ha implicado ninguna conversión de los contratos de arrendamiento ya suscritos. Quartiers no cuenta con ningún contrato de arrendamiento en el marco de la NIIF 16 más allá de los referentes a los activos fijos.

GRADO DE ENDEUDAMIENTO	31/12/2019	31/12/2018
Deudas sujetas a intereses	278.554	201.693
Deducción: Fondos líquidos	-6.874	-8.422
Deuda neta	271.680	193.271
Capital propio	334.712	373.171
Total capital	606.392	566.442
Grado de endeudamiento	45 %	34 %

## ANÁLISIS SOBRE VENCIMIENTO DEL ENDEUDAMIENTO

En el análisis sobre vencimiento del endeudamiento mostrado más abajo se examinan las deudas financieras del grupo y de la matriz conforme al tiempo restante respecto a la fecha de vencimiento en la fecha de cierre de balance. Los importes indicados en la tabla son los establecidos por el contrato, no los flujos de efectivo descontados.

Grupo empresarial, a 31 de diciembre de 2019	<1 año	1-2 años	2-5 años	>5 años
Préstamos en entidades crediticias	17.779	14.580	41.938	94.512
Arrendamiento	2.433	1.772	1.725	0
Deudas, precio de compraventa	4.449	4.449		
Deudas, pago adicional con beneficios futuros		14.103		
Otras deudas sujetas a intereses	0	90.331	4.586	0
<b>Total</b>	<b>24.661</b>	<b>125.235</b>	<b>48.249</b>	<b>94.512</b>

## CLASIFICACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

mSEK	Activos y pasivos financieros contabilizados a su valor razonable a través de la cuenta de pérdidas y ganancias		Activos y pasivos financieros valorados al coste amortizado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
<i>Activos en el balance financiero</i>				
Otras carteras de valores a largo plazo	12	1.194		
Otros cobrables a largo plazo			30	38
Cuentas de cliente por cobrar			1.645	2.372
Otros cobrables			5.174	1.801
Fondos líquidos			6.874	8.422
<b>Total</b>	<b>12</b>	<b>1.194</b>	<b>13.723</b>	<b>12.633</b>
<i>Pasivos en el balance financiero</i>				
Deudas a largo plazo sujetas a intereses			253.893	154.171
Deudas a corto plazo sujetas a intereses			24.661	47.522
Otras deudas a largo plazo			14.103	13.872
Deudas con proveedores			9.306	6.669
Otras deudas			16.777	13.676
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>318.740</b>	<b>235.910</b>

## NOTA 29. GARANTÍAS FINANCIERAS COMPROMETIDAS

### PRINCIPIOS CONTABLES

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

	31/12/2019	31/12/2018
<b>Para deudas con entidades crediticias</b>		
Hipotecas inmobiliarias	252.599	242.752
<b>Total</b>	<b>252.599</b>	<b>244.491</b>
<b>Otras garantías financieras comprometidas</b>		
Acciones de filiales pignoradas	40.946	38.927

## NOTA 30. PASIVOS CONTINGENTES

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

## NOTA 31. ANÁLISIS DE FLUJO DE CAJA

### PRINCIPIOS CONTABLES

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

## NOTA 32. TRANSACCIONES CON ENTIDADES VINCULADAS

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 Villa Amapura. El crédito tiene un plazo de vencimiento de dos años y devengará un interés anual de un 7,46 %. Si el proyecto Villa 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.

## NOTA 33. HECHOS RELEVANTES TRAS LA FECHA DE CIERRE DE BALANCE

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.

El coronavirus ha conllevado cambios dramáticos en las operaciones. Las operaciones hoteleras y de restauración de la sociedad fueron clausuradas conforme a la decisión de cierre del Gobierno español para evitar la propagación del virus, lo cual, obviamente, ha afectado a los ingresos. Sin embargo, la pérdida de ingresos en el ámbito de operaciones que requiere de abundante personal se ha visto contrarrestada por los despidos temporales (ERTE). La compañía se ha servido de esta posibilidad, cesando al 64 % de su plantilla con carácter temporal y al 24 % de manera permanente.

Dado que las actividades hosteleras del recién inaugurado Boho Club se encontraban en su fase inicial, la pérdida de ingresos junto con la reducción de costes prácticamente no han repercutido sobre el flujo de efectivo de la compañía.

---

En las postrimerías del mes de mayo pudo reabrir el restaurante del Boho Club para servir cenas con una ocupación limitada.

Las ventas de apartamentos también se han estancado durante el confinamiento en curso.

La empresa tenía previsto refinanciar parte de su deuda en 2020 con el fin de liberar flujo de caja para proseguir con las inversiones. Dentro de este empeño, en diciembre de 2019 se recurrió a los servicios de la asesoría JLL Real Estate Advisors de Londres. Dicha labor se vio interrumpida por el brote de COVID-19 en Europa.

Como consecuencia del virus COVID-19 y de su impacto, Quartiers precisa de financiación adicional a través de la venta de activos, lo que también forma parte de las actividades cotidianas de la compañía, o mediante la suscripción de nuevos préstamos destinados a financiar las operaciones actuales y liberar capital para inversiones futuras.

En la presentación del informe anual, la directiva mantiene conversaciones tanto con Frux Capital —con la que ya colabora— como con otros actores, los cuales han señalado su disposición a financiar la sociedad para los fines antes referidos. En caso de no poder garantizarse la financiación mediante préstamos con ninguno de los actores con los que se dialoga, la compañía puede verse obligada a vender inmuebles a un ritmo más rápido, lo que implica un riesgo de que ello deba hacerse a un precio inferior al deseado. En el peor de los casos, puede generar pérdidas si las ventas deben realizarse por debajo del valor consignado.

En líneas generales, la compañía considera que, a día de hoy, el mercado de la vivienda español se encuentra mejor posicionado que antes de la crisis financiera de 2008, cuando adolecía de un endeudamiento excesivo acompañado de una inflación en las tasaciones inmobiliarias. Tras dicha crisis, ambos aspectos han sido objeto de una regulación a fondo a través de nuevas normativas. Hoy en día se controlan de cerca las valoraciones y las normas relativas a hipotecas, lo que ha hecho que muchos propietarios, tanto corporativos como particulares, sean más solventes que en los prolegómenos de la crisis anterior. Aunque todavía es pronto para calibrar el efecto concreto sobre las valoraciones inmobiliarias, diversos expertos, al igual que Quartiers, anticipan una ralentización en el volumen de transacciones al tiempo que las tasaciones se mantienen relativamente estables, con caídas contenidas en comparación con la crisis financiera, en particular en áreas más exclusivas como la Costa del Sol, donde son muchos los compradores internacionales que han adquirido su vivienda con una financiación bancaria de únicamente el 0-60 %. Ello hace que este mercado sea más resistente a la depreciación, puesto que hay un menor número de propietarios de viviendas que se ven obligados a vender con una gran rebaja, si bien se estima que pueda ocurrir esto en situaciones aisladas.

Varias de las soluciones de financiación barajadas presuponen que Quartiers se abstenga de repartir dividendos entre los accionistas, independientemente del tipo de título. Por lo tanto, el consejo de administración optó por proponer a la junta de accionistas que no se paguen dividendos sobre las acciones preferentes de la compañía hasta la próxima junta. En relación con ello, el consejo de administración presentó una oferta de canje que, en su opinión, afianza estratégicamente el balance financiero de la sociedad y resulta ventajosa tanto para los accionistas preferentes como ordinarios atendiendo a la actual situación del mercado.

Dicha oferta brinda a los accionistas preferentes la posibilidad de intercambiar una acción preferente por otra ordinaria más sendas opciones de compra de las series 1 (2020/2021) y 2 (2020/2022). Se prevé que el período de inscripción para la oferta de canje se extienda entre el 28 de julio y el 28 de agosto de 2020.

Cada opción de compra de la oferta de canje da derecho a la suscripción de una acción ordinaria de reciente emisión de la sociedad. Las opciones de compra pueden utilizarse para la suscripción de acciones ordinarias entre el 17 y el 31 de agosto de 2021 (en lo que respecta a las opciones de la serie 1) y entre el 17 y el 31 de marzo de 2022 (opciones de la serie 2). Las opciones de compra otorgan el derecho a suscribir nuevas acciones ordinarias al valor más alto entre: (i) el 75 % de la cotización promedio ponderada en la lista de cotizaciones de la Nasdaq First North correspondiente al título durante las diez jornadas de negociación inmediatamente anteriores al 13 de agosto de 2021 o al 15 de marzo de 2022, según corresponda (y excluyendo ambas fechas); y (ii) 3,50 SEK.

# CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE LA SOCIEDAD INDIVIDUAL

<b>Importes en miles de coronas suecas (mSEK)</b>	<b>Nota</b>	<b>1/1/2019 31/12/2019</b>	<b>1/1/2018 31/12/2018</b>
Volumen neto de negocio	2	2.587	4.681
<b>Total ingresos de explotación</b>		<b>2.587</b>	<b>4.681</b>
Costes de explotación			
Otros costes externos	3	-3.839	-5.469
Costes de personal	4	-984	-2.105
Amortizaciones		-1.104	-1.104
<b>Resultado de explotación</b>		<b>-3.340</b>	<b>-3.997</b>
Otros ingresos por intereses y asientos de resultado similares			
	5	2.770	2.645
Costes de intereses y asientos de resultado similares			
	5	-1.413	-476
<b>Resultado de asientos financieros</b>		<b>1.357</b>	<b>2.169</b>
Resultado antes de impuestos			
		-1.983	-1.828
<b>Impuestos sobre el resultado del ejercicio</b>	6	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>-1.983</b>	<b>-1.828</b>

## ESTADO DE RESULTADO DE LA SOCIEDAD INDIVIDUAL

<b>Importes en miles de coronas suecas (mSEK)</b>	<b>Nota</b>	<b>1/1/2019 31/12/2019</b>	<b>1/1/2018 31/12/2018</b>
Resultado del ejercicio		-1.983	-1.828
<b>Total resultado global</b>		<b>-1.983</b>	<b>-1.828</b>

# BALANCE FINANCIERO DE LA SOCIEDAD INDIVIDUAL

Importes en miles de coronas suecas (mSEK)	Nota	31/12/2019	31/12/2018
<b>ACTIVOS</b>			
<b>Activos fijos</b>			
Activos tangibles			
Enseres, herramientas e instalaciones	7	1.153	2.257
Inversiones financieras a largo plazo			
Participaciones en filiales	8	246.526	232.298
Participaciones en negocios conjuntos/empresas asociadas	9	0	8.890
Cobrables a largo plazo en empresas del grupo	10	25.714	27.584
Otros cobrables a largo plazo		200	438
<b>Total activos fijos</b>		<b>273.593</b>	<b>271.467</b>
<b>Activos circulantes</b>			
Cobrables a corto plazo			
Otros cobrables a corto plazo	11	3.784	846
Costes pagados por adelantado e ingresos acumulados	12	6.378	5.836
Inversiones financieras		12	12
Fondos líquidos		1.828	2.144
<b>Total activos circulantes</b>		<b>12.002</b>	<b>8.848</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>285.595</b>	<b>280.328</b>

# BALANCE FINANCIERO DE LA SOCIEDAD INDIVIDUAL

Importes en miles de coronas suecas (mSEK)	Nota	31/12/2019	31/12/2018
<b>CAPITAL PROPIO Y PASIVOS</b>			
<b>CAPITAL PROPIO</b>	12, 13		
<b>Capital propio inmovilizado</b>			
Capital social		1.393	1.393
<b>Total capital propio inmovilizado</b>		<b>1.393</b>	<b>1.393</b>
<b>Capital propio no restringido</b>			
Otro capital aportado		291.673	291.673
Resultado no asignado		-33.715	-24.903
Resultado del ejercicio		-1.983	-1.828
Total capital propio no restringido		255.975	264.942
<b>TOTAL CAPITAL PROPIO</b>		<b>257.368</b>	<b>266.335</b>
<b>PASIVOS</b>			
<b>Deudas a largo plazo</b>			
Otras provisiones	14	5.394	5.394
Deudas a largo plazo con empresas del grupo	9	3.716	
Deudas sujetas a intereses		9.035	
<b>Total deudas a largo plazo</b>		<b>18.145</b>	<b>5.394</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>			
Deudas sujetas a intereses		4.449	0
Deudas con proveedores		1.013	376
Otras deudas a corto plazo	16	3.461	7.383
Costes acumulados e ingresos pagados por adelantado	17	1.159	840
Total deudas a corto plazo		10.082	8.599
<b>TOTAL PASIVOS Y CAPITAL PROPIO</b>		<b>285.595</b>	<b>280.328</b>

# ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LA SOCIEDAD INDIVIDUAL

Importes en miles de coronas suecas (mSEK)	Capital social	Otro capital aportado	Beneficios no asignados, incl. resultado del ejercicio	Total capital propio
<b>Balance al inicio (a 1/1/2018)</b>	1.363	279.852	-17.726	263.489
<b>Resultado global</b>				
Resultado del período			-1.828	-1.828
<b>Total resultado global</b>			<b>-1.828</b>	<b>-1.828</b>
<b>Transacciones con accionistas</b>				
Nueva emisión	30	11.916		11.945
Dividendos desembolsados, acciones preferentes			-3.205	-3.205
Dividendos adeudados (no desembolsados), acciones preferentes			-3.972	-3.972
Costes de emisiones		-95		-95
<b>Total transacciones con accionistas</b>	<b>30</b>	<b>11.821</b>	<b>-7.177</b>	<b>4.673</b>
<b>Balance al cierre (a 31/12/2018)</b>	<b>1.393</b>	<b>291.673</b>	<b>-26.731</b>	<b>266.335</b>
<b>Balance al inicio (a 1/1/2019)</b>	<b>1.393</b>	<b>291.673</b>	<b>-26.731</b>	<b>266.335</b>
<b>Resultado global</b>				
Resultado del período			-1.983	-1.983
<b>Total resultado global</b>			<b>-1.983</b>	<b>-1.983</b>
<b>Transacciones con accionistas</b>				
Dividendos, acciones preferentes			-6.983	-6.983
<b>Total transacciones con accionistas</b>			<b>-6.983</b>	<b>-6.983</b>
<b>Balance al cierre (a 31/12/2019)</b>	<b>1.393</b>	<b>291.673</b>	<b>-35.698</b>	<b>257.368</b>

# ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DE LA SOCIEDAD INDIVIDUAL

<b>Importes en miles de coronas suecas (mSEK)</b>	<b>1/1/2019 31/12/2019</b>	<b>1/1/2018 31/12/2018</b>
<b>Flujo de caja de operaciones ordinarias</b>		
Resultado de explotación	-3.340	-3.997
Ajustes de asientos no incluidos en el flujo de caja		
Reintegro de amortizaciones	1.104	1.104
Intereses percibidos	2.770	2.645
Intereses pagados	-1.414	-476
<b>Flujo de caja de operaciones ordinarias antes de la modificación del capital de explotación</b>	<b>-880</b>	<b>-724</b>
<b>Modificación del capital de explotación</b>		
Aumento/disminución, cuentas de cliente por cobrar	0	18
Aumento/disminución, otros cobrables a corto plazo	1.827	-2.177
Aumento/disminución, deudas con proveedores	637	-870
Aumento/disminución, otras deudas a corto plazo	-3.659	-2.306
<b>Flujo de caja de operaciones ordinarias</b>	<b>-1.985</b>	<b>-6.059</b>
<b>Flujo de caja de actividades de inversión</b>		
Inversiones en filiales	-5.338	-95
Inversiones en empresas asociadas		-8.890
Aumento/disminución de cobrables a largo plazo en filiales	268	-8.351
Aumento/disminución, otros cobrables a largo plazo	238	200
<b>Flujo de caja de actividades de inversión</b>	<b>-4.832</b>	<b>-17.136</b>
<b>Flujo de caja de actividades de financiación</b>		
Nueva emisión	0	24.750
Empréstito	13.484	
Dividendos desembolsados a accionistas de la sociedad individual	-6.983	-3.205
<b>Flujo de caja de actividades de financiación</b>	<b>6.501</b>	<b>21.545</b>
<b>Flujo de caja del período</b>	<b>-316</b>	<b>-1.650</b>
Fondos líquidos al inicio del período	2.144	3.794
<b>Fondos líquidos al final del período</b>	<b>1.828</b>	<b>2.144</b>

# PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD Y NOTAS DE LA SOCIEDAD INDIVIDUAL

## NOTA 1. PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD DE LA SOCIEDAD INDIVIDUAL

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

### Diferencias entre los principios contables del grupo y la matriz

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

### Formatos de presentación

La cuenta de pérdidas y ganancias y el balance financiero se ajustan al formato de presentación establecido por la Ley de Rendición de Cuentas de Suecia. El estado de cambios en el patrimonio neto sigue también el formato de presentación del grupo, pero debe contener las columnas especificadas en la citada normativa. Ello implica una diferencia en las denominaciones respecto al informe consolidado, principalmente en lo referente a los ingresos y costes financieros y al capital propio.

## NOTA 2. VOLUMEN NETO DE NEGOCIO

### PRINCIPIOS CONTABLES

La facturación neta de la matriz se compone de los servicios de administración y gestión de proyectos para la filial española del grupo. Los ingresos se contabilizan en el período al que se refieren.

## NOTA 3. OTROS COSTES EXTERNOS

### Participaciones en filiales

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

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

### Instrumentos financieros

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

### Arrendamiento

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

	1/1/2019 31/12/2019	1/1/2018 31/12/2018
<i>PwC - Öhrlings Pricewaterhousecoopers AB</i>		
Misión de auditoría	447	357
Tareas de auditoría más allá de la misión	85	80
<b>Total</b>	<b>532</b>	<b>437</b>

## NOTA 4. SALARIOS, OTRAS REMUNERACIONES Y COTIZACIONES SOCIALES

	1/1/2019 31/12/2019	1/1/2018 31/12/2018
<b>Promedio de empleados</b>		
Hombres	0	1
Mujeres	0	0,5
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>1,5</b>
<b>Salarios y otras retribuciones</b>		
Presidente del consejo de administración	160	160
Consejeros	207	160
<b>Total remuneración por participar en el consejo de administración</b>	<b>367</b>	<b>320</b>
<b>Director ejecutivo de la sociedad individual</b>		
Director ejecutivo de la sociedad individual	0	447
Director ejecutivo anterior de la sociedad individual	0	780
Otros empleados	0	0
<b>Total salarios y otras retribuciones</b>	<b>0</b>	<b>1.227</b>
<b>Cotizaciones sociales</b>		
Coste de pensiones	139	184
Otras tributaciones de aseguramiento social legales y contractuales	148	480
<b>Total cotizaciones sociales</b>	<b>287</b>	<b>664</b>
<b>Total salarios, remuneraciones, cotizaciones sociales y costes de pensiones</b>	<b>654</b>	<b>1.811</b>

## NOTA 5. COSTES DE INTERESES Y ASIENTOS DE RESULTADO SIMILARES

Los ingresos financieros se refieren a los ingresos por intereses derivados de los cobrables en empresas del grupo por un valor de 2.486 mSEK, así como otros ingresos por intereses por un valor de 159 mSEK. Los costes de intereses y asientos de resultado similares se refieren en primera instancia a los costes de intereses de otras deudas a corto plazo.

## NOTA 6. IMPUESTOS

	31/12/2019	31/12/2018
<b>Balance de impuestos efectivos</b>		
Resultado consignado antes de impuestos	-1.983	-1.828
<b>Impuestos conforme al tipo impositivo actual del 21,4 %</b>		
Impuestos conforme al tipo impositivo actual del 21,4 %	424	402
Costes no deducibles	-7	-14
Costes de emisiones contabilizados como capital propio	0	95
<b>Déficit fiscal con el que no se consigna ningún crédito tributario diferido</b>	<b>417</b>	<b>484</b>
<b>Impuestos efectivos consignados</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Se registra una deducción por déficit por valor de 20.486 mSEK. Los déficits pueden compensarse con ingresos futuros sin limitación de tiempo. No se consigna ningún crédito tributario diferido asociado a la deducción por déficit.

## NOTA 7. ACTIVOS TANGIBLES

### PRINCIPIOS CONTABLES

Los enseres de la sociedad individual se valoran al coste, descontando las amortizaciones previstas. Las amortizaciones se realizan al 20 %.

<b>Sociedad individual</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Valor consignado al inicio	2.257	3.361
Compras	0	0
Amortizaciones	-1.104	-1.104
<b>Valor consignado al cierre</b>	<b>1.153</b>	<b>2.257</b>

## NOTA 8. PARTICIPACIONES EN FILIALES

### PRINCIPIOS CONTABLES

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

<b>Nombre N.º identidad fiscal</b>	<b>Sede</b>	<b>Participación en capital</b>	<b>Participación en número de votos</b>	<b>Valor registrado</b>
Flexshare España SL B19567130	Málaga	100 %	100 %	94.998
Quartiers Properties Holding SL B93528750	Málaga	100 %	100 %	124.711
Wecap España SL B93536621	Málaga	100 %	100 %	12.589
The Boho Club SL	Málaga	80 %	80 %	14.229

El valor contable de las acciones en Wecap España SL incluye una reserva para un pago adicional con beneficios futuros de 5.394 mSEK.

<b>MODIFICACIÓN ANUAL</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Valor de adquisición acumulado al inicio	232.298	219.709
Recalificaciones desde participaciones en empresas asociadas	14.228	7.195
Provisiones pago adicional con beneficios futuros	0	5.394
Valor de adquisición acumulado al cierre	246.526	232.298
<b>Valor consignado al cierre</b>	<b>246.526</b>	<b>232.298</b>

## NOTA 9. PARTICIPACIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS/EMPRESAS ASOCIADAS

### PRINCIPIOS CONTABLES

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

MODIFICACIÓN ANUAL	31/12/2019	31/12/2018
Valor de adquisición acumulado al inicio	8.889	0
Nueva sociedad	0	16
Adquisiciones	8.889	
Aportación de capital realizada	0	8.873
Ventas	-3.559	0
Recalificación	-14.228	
Valor de adquisición acumulado al cierre	0	8.889
<b>Valor consignado al cierre</b>	<b>0</b>	<b>8.889</b>

Las adquisiciones hacen referencia a participaciones en circulación en Boho Club SL. En el mismo momento de la adquisición se vendió el 20 % de las participaciones. La cartera se consigna a fecha 31/12/2019 como filial.

## NOTA 10. COBRABLES A LARGO PLAZO EN EMPRESAS DEL GRUPO

### PRINCIPIOS CONTABLES

Los cobrables en empresas del grupo se consignan a

Los cobrables en empresas del grupo son a largo plazo y está previsto que continúen para gestionar el flujo de liquidez de la filial. Los intereses de los cobrables se capitalizan continuamente.

	31/12/2019	31/12/2018
Valor consignado al inicio	27.584	19.233
Reembolso	-1.870	0
Cobrables añadidos	0	8.351
<b>Valor consignado al cierre</b>	<b>25.714</b>	<b>27.584</b>

	31/12/2019	31/12/2018
Flexshare SL	20.057	16.370
Quartiers Properties Holding SL	0	6.083
Bohoclub SL	34	
Quartiers Estates SL	3	0
Wecap España SL	5.620	5.131
<b>Total</b>	<b>25.714</b>	<b>27.584</b>

## NOTA 11. OTROS COBRABLES A CORTO PLAZO

### PRINCIPIOS CONTABLES

Otros cobrables a corto plazo se consignan

Los cobrables en empresas del grupo son a largo plazo y está previsto que continúen para gestionar el flujo de liquidez de la filial. Los intereses de los cobrables se capitalizan continuamente.

	31/12/2019	31/12/2018
Cobrables asociados al IVA	50	72
Préstamos por cobrar	3.559	0
Otros cobrables	175	774
<b>Valor consignado al cierre</b>	<b>3.784</b>	<b>846</b>

## NOTA 12. COSTES PAGADOS POR ADELANTADO E INGRESOS ACUMULADOS

	31/12/2019	31/12/2018
Arrendamiento pagado por adelantado, parte a corto plazo	200	200
Señales adq. solares	1.748	1.748
Costes a repercutir	3.800	3.800
Ingresos por intereses acumulados	45	0
Arrendamiento pagado por adelantado	40	64
Costes de emisiones, nuevas emisiones en curso	457	0
Otros	88	24
<b>Total</b>	<b>6.378</b>	<b>5.836</b>

## NOTA 13. CAPITAL PROPIO

### PRINCIPIOS CONTABLES

En la sociedad individual, las aportaciones de los accionistas se contabilizan como un incremento del valor contable y en la filial como un incremento del capital propio no restringido. El valor de las aportaciones de los accionistas que la sociedad individual ha activado se examinan de acuerdo con lo establecido en Participaciones en filiales, modificaciones del año. Consulte la nota 21 del grupo.

### NÚMERO DE ACCIONES

El capital social de la matriz, Quartiers Properties AB (soc. cotizada), asciende a 1.393 mSEK y se distribuye en 55.737.513 acciones. De las acciones, 48.462.896 son acciones ordinarias y 7.274.617 son acciones preferentes. Las acciones ordinarias y preferentes de la sociedad se negocian en la Nasdaq First North. En enero de 2020 se completó una emisión de 2.786.875 acciones preferentes, tras lo que el número total de acciones se sitúa en 58.524.388, de las cuales 10.061.492 son preferentes.

El valor cuota de los títulos es de 0,025 SEK por acción. Cada acción ordinaria conlleva diez votos y cada acción preferente un voto. Todas las acciones registradas a fecha de cierre de balance se han saldado íntegramente.

A fecha de cierre de balance no quedaba en circulación ninguna opción de compra de la sociedad.

## NOTA 14. ASIGNACIÓN DE BENEFICIOS

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

Primas de emisión de acciones	291.672.718
Resultado no asignado	-33.715.038
Resultado del ejercicio 2019	-1.983.371
<b>Total fondos disponibles</b>	<b>255.974.309</b>

El consejo de administración propone que la junta no apruebe ningún dividendo, sino que retenga para el nuevo ejercicio los beneficios disponibles en la sociedad individual, que ascienden a 255.974.309 SEK.

## NOTA 15. DEUDAS SUJETAS A INTERESES

Análisis sobre vencimiento del endeudamiento

<b>Grupo empresarial, a 31 de diciembre de 2019</b>	<b>&lt;1 año</b>	<b>1-2 años</b>	<b>2-5 años</b>	<b>&gt;5 años</b>
Deudas, precio de compraventa	4.449	4.449		
Otras deudas sujetas a intereses	0	0	4.586	0
<b>Total</b>	<b>4.449</b>	<b>4.449</b>	<b>4.586</b>	<b>0</b>

## NOTA 16. OTRAS DEUDAS A CORTO PLAZO

	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Deudas a entidades vinculadas	0	11
Préstamos a corto plazo de actores distintos a entidades crediticias	0	3.911
Deudas en dividendos de acciones preferentes	3.492	3.492
Otros	-31	-31
<b>Total</b>	<b>3.462</b>	<b>7.383</b>

## NOTA 17. COSTES ACUMULADOS E INGRESOS PAGADOS POR ADELANTADO

	31/12/2019	31/12/2018
Salarios y pagas vacacionales acumulados	146	146
Cotizaciones sociales acumuladas	46	46
Otros costes acumulados	967	648
<b>Total</b>	<b>1.159</b>	<b>840</b>

## NOTA 18. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

### PRINCIPIOS CONTABLES

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

mSEK	Activos y pasivos financieros contabilizados a su valor razonable a través de la cuenta de pérdidas y ganancias		Activos y pasivos financieros valorados al coste amortizado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
<b>Activos en el balance financiero</b>				
Cobrables a largo plazo en empresas del grupo			25.714	27.584
Otros cobrables a largo plazo			200	438
Otros cobrables			3.784	846
Inversiones financieras	12	12		
Fondos líquidos			1.828	2.144
<b>Total</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>31.526</b>	<b>31.012</b>
<b>Pasivos en el balance financiero</b>				
Deudas a largo plazo con empresas del grupo			3.716	0
Deudas con proveedores			1.013	376
Deudas sujetas a intereses			13.484	3.911
Otras deudas a corto plazo			3.461	3.472
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>21.674</b>	<b>5.599</b>

---

## NOTA 19. HECHOS RELEVANTES TRAS LA FECHA DE CIERRE DE BALANCE

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.

El coronavirus ha conllevado cambios dramáticos en las operaciones. Las operaciones hoteleras y de restauración de la sociedad fueron clausuradas conforme a la decisión de cierre del Gobierno español para evitar la propagación del virus, lo cual, obviamente, ha afectado a los ingresos. Sin embargo, la pérdida de ingresos en el ámbito de operaciones que requiere de abundante personal se ha visto contrarrestada por los despidos temporales (ERTE). La compañía se ha servido de esta posibilidad, cesando al 64 % de su plantilla con carácter temporal y al 24 % de manera permanente.

Dado que las actividades hosteleras del recién inaugurado Boho Club se encontraban en su fase inicial, la pérdida de ingresos junto con la reducción de costes prácticamente no han repercutido sobre el flujo de efectivo de la compañía.

En las postrimerías del mes de mayo pudo reabrir el restaurante del Boho Club para servir cenas con una ocupación limitada.

Las ventas de apartamentos también se han estancado durante el confinamiento en curso.

La empresa tenía previsto refinanciar parte de su deuda en 2020 con el fin de liberar flujo de caja para proseguir con las inversiones. Dentro de este empeño, en diciembre de 2019 se recurrió a los servicios de la asesoría JLL Real Estate Advisors de Londres. Dicha labor se vio interrumpida por el brote de COVID-19 en Europa.

Como consecuencia del virus COVID-19 y de su impacto, Quartiers precisa de financiación adicional a través de la venta de activos, lo que también forma parte de las actividades cotidianas de la compañía, o mediante la suscripción de nuevos préstamos destinados a financiar las operaciones actuales y liberar capital para inversiones futuras.

En la presentación del informe anual, la directiva mantiene conversaciones tanto con Frux Capital —con la que ya colabora— como con otros actores, los cuales han señalado su disposición a financiar la sociedad para los fines antes referidos. En caso de no poder garantizarse según lo previsto la financiación mediante préstamos con ninguno de los actores con los que se dialoga, la compañía puede verse obligada a vender inmuebles a un ritmo más rápido, lo que implica un riesgo de hacerlo a un precio inferior al deseado y obtener con ello unos beneficios inferiores o incluso pérdidas a fin de garantizar una liquidez suficiente.

En líneas generales, la compañía considera que, a día de hoy, el mercado de la vivienda español se encuentra mejor posicionado que antes de la crisis financiera de 2008, cuando adolecía de un endeudamiento excesivo acompañado de una inflación en las tasaciones inmobiliarias. Tras dicha crisis, ambos aspectos han sido objeto de una regulación a fondo a través de nuevas normativas. Hoy en día se controlan de cerca las valoraciones y las normas relativas a hipotecas, lo que ha hecho que muchos propietarios, tanto corporativos como particulares, sean más solventes que en los prolegómenos de la crisis anterior. Aunque todavía es pronto para calibrar el efecto concreto sobre las valoraciones inmobiliarias, diversos expertos, al igual que Quartiers, anticipan una ralentización en el volumen de transacciones al tiempo que las tasaciones se mantienen relativamente estables, con caídas contenidas en comparación con la crisis financiera, en particular en áreas más exclusivas como la Costa del Sol, donde son muchos los compradores internacionales que han adquirido su vivienda con una financiación bancaria de únicamente el 0-60 %. Ello hace que este mercado sea más resistente a la depreciación, puesto que hay un menor número de propietarios de viviendas que se ven obligados a vender con una gran rebaja, si bien se estima que pueda ocurrir esto en situaciones aisladas.

Varias de las soluciones de financiación barajadas presuponen que Quartiers se abstenga de repartir dividendos entre los accionistas, independientemente del tipo de título. Por lo tanto, el consejo de administración optó por proponer a la junta de accionistas que no se paguen dividendos sobre las acciones preferentes de la compañía hasta la próxima junta. En relación con ello, el consejo de administración presentó una oferta de canje que, en su opinión, afianza estratégicamente el balance financiero de la sociedad y resulta ventajosa tanto para los accionistas preferentes como ordinarios atendiendo a la actual situación del mercado.

Dicha oferta brinda a los accionistas preferentes la posibilidad de intercambiar una acción preferente por otra ordinaria más sendas opciones de compra de las series 1 (2020/2021) y 2 (2020/2022). Se prevé que el período de inscripción para la oferta de canje se extienda entre el 28 de julio y el 28 de agosto de 2020.

Cada opción de compra de la oferta de canje da derecho a la suscripción de una acción ordinaria de reciente emisión de la sociedad. Las opciones de compra pueden utilizarse para la suscripción de acciones ordinarias entre el 17 y el 31 de agosto de 2021 (en lo que respecta a las opciones de la serie 1) y entre el 17 y el 31 de marzo de 2022 (opciones de la serie 2). Las opciones de compra otorgan el derecho a suscribir nuevas acciones ordinarias al valor más alto entre: (i) el 75 % de la cotización promedio ponderada en la lista de cotizaciones de la Nasdaq First North correspondiente al título durante las diez jornadas de negociación inmediatamente anteriores al 13 de agosto de 2021 o al 15 de marzo de 2022, según corresponda (y excluyendo ambas fechas); y (ii) 3,50 SEK.

---

## **CERTIFICACIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y EL DIRECTOR EJECUTIVO**

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

Estocolmo, a 5 de junio de 2020

**Jörgen Cederholm**  
Presidente

**Marcus Johansson Prakt**  
Director ejecutivo

**Jimmie Hall**  
Consejero

**Andreas Bonnier**  
Consejero

**Sten Andersen**  
Consejero

*Hemos presentado nuestro informe de auditoría a fecha 5 de junio de 2020*

*Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB*

**Henrik Boman**  
Auditor jurado

# INFORME DE AUDITORÍA

Para la junta de accionistas de Quartiers Properties AB (soc. cotizada), con n.º id. fiscal 556975-7684

## INFORME RELATIVO A LOS INFORMES ANUAL Y CONSOLIDADO

### DICTAMEN

Hemos examinado los informes anual y consolidado de Quartiers Properties AB (soc. cotizada) correspondientes al ejercicio 2019. Los informes anual y consolidado de la sociedad se incluyen en las páginas 28-74 del presente documento.

El informe anual ha sido elaborado, a nuestro juicio, conforme a la Ley de Rendición de Cuentas de Suecia, y proporciona en todos los aspectos fundamentales una imagen precisa de la situación financiera de la sociedad individual a 31 de diciembre de 2019, así como de su resultado financiero y flujo de caja en el ejercicio de acuerdo con la mencionada normativa. El informe consolidado ha sido elaborado conforme a la Ley de Rendición de Cuentas de Suecia, y proporciona en todos los aspectos fundamentales una imagen precisa de la situación financiera del grupo empresarial a 31 de diciembre de 2019, así como de su resultado financiero y flujo de caja en el ejercicio de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), en su adopción por parte de la Unión Europea, y de la Ley de Rendición de Cuentas de Suecia. El informe de gestión se ajusta a las demás secciones de los informes anual y consolidado.

Por consiguiente, recomendamos que la junta de accionistas apruebe la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada y el estado consolidado de situación financiera, así como la cuenta de pérdidas y ganancias individual y el balance financiero de la sociedad individual.

### FUNDAMENTO PARA EL DICTAMEN

La auditoría ha sido efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) y el Código de Buenas Prácticas de Auditoría de Suecia. Las responsabilidades derivadas de dichas normas se describen más en detalle en la sección «Responsabilidad del auditor». Como estipula el Código de Buenas Prácticas de Auditoría de Suecia, somos independientes respecto a la sociedad individual y hemos cumplido con todas las demás responsabilidades profesionales de carácter ético según dichos requisitos.

Consideramos que las pruebas de auditoría recopiladas nos proporcionan un fundamento suficiente y adecuado para nuestro dictamen.

### INFORMACIÓN DE PARTICULAR RELEVANCIA

Sin menoscabo de nuestra declaración anterior, deseamos hacer hincapié en el apartado «Hechos relevantes tras el cierre del ejercicio» del informe de gestión, dentro del informe anual. En él se detalla que, como consecuencia del virus COVID-19 y de su impacto, la compañía y el grupo empresarial precisan de financiación adicional a través de la venta de activos o mediante la suscripción de nuevos préstamos destinados a financiar las operaciones actuales y liberar capital para inversiones futuras. También se enuncia que la directiva mantiene discusiones con diversos actores sobre la contratación de préstamos. En caso de no poder garantizarse según lo previsto la financiación mediante préstamos con ninguno de los actores con los que se dialoga, la compañía puede verse obligada a vender inmuebles a un ritmo más rápido, lo que implica un riesgo de hacerlo a un precio inferior al deseado. En el peor de los casos, ello puede generar pérdidas si las ventas deben realizarse por debajo del valor consignado.

### INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA A LOS INFORMES ANUAL Y CONSOLIDADO

Este documento contiene también información suplementaria a los informes anual y consolidado, que puede hallarse en las páginas 1-27 y 78-79. La responsabilidad sobre dicha información suplementaria recae sobre el consejo de administración y el director ejecutivo.

Nuestro dictamen referente a los informes anual y consolidado no comprende esta información, ni tampoco emitimos dictamen al objeto de certificar la referida información suplementaria.

En nuestro examen de los informes anual y consolidado hemos de consultar la información identificada más arriba para determinar si la misma no se ajusta sustancialmente a los referidos informes. En dicho escrutinio tenemos también en cuenta los conocimientos adquiridos por lo demás en el curso de la auditoría y consideramos si la información contiene a todas luces deficiencias fundamentales.

Si, sobre la base de la labor realizada con esta información, extraemos la conclusión de que la información suplementaria contiene deficiencias fundamentales, estamos obligados a comunicarlo. No tenemos nada que comunicar en este aspecto.

### RESPONSABILIDAD DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y DEL DIRECTOR EJECUTIVO

Corresponde al consejo de administración y al director ejecutivo la responsabilidad de redactar un informe anual y un informe consolidado que brinden una imagen precisa conforme a la Ley de Rendición de Cuentas de Suecia y, en lo concerniente al informe consolidado, de conformidad con las NIIF, en su adopción por parte de la Unión Europea, y de la Ley de Rendición de Cuentas de Suecia. Asimismo, el consejo de administración y el director ejecutivo han de aplicar el control interno que estimen necesario con el fin de elaborar un informe anual y un informe consolidado exentos de deficiencias esenciales, independientemente de que estas sean achacables a irregularidades o a errores.

---

En la elaboración de los informes anual y consolidado, corresponde al consejo de administración y al director ejecutivo evaluar la capacidad de la sociedad de proseguir con sus actividades. Han de informar, en los casos correspondientes, de las circunstancias que puedan afectar a la capacidad de proseguir con las actividades y recurrir a la hipótesis de mantenimiento de las operaciones. Ahora bien, dicha hipótesis no se aplicará si el consejo de administración y el director ejecutivo tienen la intención de liquidar la sociedad o de cesar las actividades, o bien no cuentan con una alternativa realista a lo anterior.

### **RESPONSABILIDAD DEL AUDITOR**

Nuestro objetivo consiste en lograr un grado razonable de certidumbre sobre si los informes anual y consolidado en su conjunto están exentos de deficiencias fundamentales, independientemente de que estas sean achacables a irregularidades o a errores, así como presentar un informe de auditoría con nuestro dictamen. Una certidumbre razonable comporta un alto grado de certeza, pero no garantiza que en una auditoría elaborada de conformidad con las NIA y el Código de Buenas Prácticas de Auditoría de Suecia siempre se detecten las posibles deficiencias fundamentales. Las deficiencias pueden deberse a irregularidades o a errores y se consideran fundamentales si puede preverse razonablemente que, ya sea de forma individual o colectiva, incidan sobre las decisiones de tipo financiero adoptadas por los usuarios en función de los informes anual y consolidado.

En el sitio web de Revisorsinspektionen (Servicio sueco de Inspección de Auditores) se incluye una descripción pormenorizada de nuestra responsabilidad respecto a la auditoría de los informes anual y consolidado: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Esta descripción forma parte del informe de auditoría.

## **INFORME RELATIVO A OTROS REQUISITOS LEGISLATIVOS Y ESTATUTARIOS**

### **DICTAMEN**

Aparte de auditar los informes anual y consolidado, hemos examinado la gestión de Quartiers Properties AB (soc. cotizada) durante el ejercicio 2019 por parte del consejo de administración y del director ejecutivo, así como la propuesta de disposición de los beneficios o pérdidas de la compañía.

Recomendamos que la junta general de accionistas disponga los beneficios de acuerdo con la propuesta del informe de gestión y que apruebe la gestión de los consejeros y del director ejecutivo en lo concerniente a este ejercicio.

### **FUNDAMENTO PARA EL DICTAMEN**

Hemos efectuado la auditoría de conformidad con el Código de Buenas Prácticas de Auditoría de Suecia. En el apartado «Responsabilidad del auditor» se describen más en detalle las responsabilidades que nos asigna dicha regulación. Como estipula el Código de Buenas Prácticas de Auditoría de Suecia, somos independientes respecto a la sociedad individual y hemos cumplido con todas las demás responsabilidades profesionales de carácter ético según dichos requisitos.

Consideramos que las pruebas de auditoría recopiladas nos proporcionan un fundamento suficiente y adecuado para nuestro dictamen.

### **RESPONSABILIDAD DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y DEL DIRECTOR EJECUTIVO**

La responsabilidad sobre la propuesta de disposición de los beneficios o pérdidas de la compañía recae en el consejo de administración. La propuesta de dividendos presupone, entre otros, una valoración sobre la justificación de los mismos atendiendo a las exigencias que plantean el tipo de actividad de la sociedad, así como su alcance y riesgos, en lo concerniente a la cuantía del capital propio de la sociedad individual y del grupo, así como sobre sus necesidades de consolidación, liquidez y posición en otros aspectos.

El consejo de administración se responsabiliza de la organización y administración de los asuntos de la compañía. Ello comprende, entre otras cosas, el análisis continuado de la situación financiera de la sociedad y del grupo, así como la estructuración organizativa de la compañía de modo que la contabilidad, la gestión de recursos y los temas económicos de la misma estén sometidos a un control fiable. El director ejecutivo debe encargarse de la administración corriente de acuerdo con las directrices e indicaciones del consejo de administración y, entre otras, adoptar las actuaciones necesarias para que la rendición de cuentas de la sociedad se adecue a la ley y la gestión de recursos se realice de forma fiable.

### **RESPONSABILIDAD DEL AUDITOR**

Nuestro objetivo en lo relativo a la auditoría de la gestión y, por tanto, de nuestro dictamen sobre aprobación de la gestión, consiste en recabar pruebas de auditoría con el fin de determinar con un grado razonable de certidumbre si alguno de los consejeros o el director ejecutivo, en algún aspecto fundamental:

- Ha adoptado alguna acción o cometido una negligencia que pueda conllevar una obligación de indemnización a la sociedad.
- Ha infringido en cualquier otro modo la Ley de Sociedades Anónimas, la Ley de Rendición de Cuentas o los estatutos de la sociedad.

---

Nuestro objetivo en lo relativo a la auditoría de la propuesta de disposición de los beneficios o pérdidas de la compañía y, por tanto, de nuestro dictamen al respecto, consiste en determinar con un grado razonable de certidumbre si dicha propuesta se adecua a la Ley de Sociedades Anónimas.

Una certidumbre razonable comporta un alto grado de certeza, pero no garantiza que una auditoría elaborada de conformidad con el Código de Buenas Prácticas de Auditoría de Suecia siempre detecte acciones o negligencias que puedan conllevar una obligación de indemnización a la sociedad, o la inadecuación de una propuesta de disposición de los beneficios o pérdidas de la compañía con respecto a la Ley de Sociedades Anónimas.

En el sitio web de Revisorsinspektionen (Servicio sueco de Inspección de Auditores) se incluye una descripción pormenorizada de nuestra responsabilidad respecto a la auditoría de la gestión: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Esta descripción forma parte del informe de auditoría.

**Estocolmo, a 5 de junio de 2020**

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Henrik Boman  
Auditor jurado

# 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) MSEK, basado en una cotización de cierre de la acción de 5,10 (5,60) SEK. La acción preferente rinde unos dividendos anuales de 96 öre 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 administrador de mercado de la acción ordinaria. El teléfono de contacto de Mangold es el 08-503 015 50 y el de ABGSC es el 08-566 286 00.



## LISTA DE LOS 10 ACCIONISTAS PRINCIPALES A 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>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>

Fuente: Euroclear

# JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS 2020

Se convoca a los accionistas de Quartiers Properties AB (soc. cotizada), con n.º id. fiscal 556975-7684, a una junta general.

- **Fecha y hora:** Viernes, 26 de junio de 2020, a las 10:00 h.
- **Lugar:** Dependencias del bufete de abogados Wåhlin AB en Engelbrektsgränd 7, Estocolmo.

## Inscripción y otros puntos

Los accionistas que deseen asistir a la junta general deben inscribirse como tales en el libro de accionistas que mantiene Euroclear Sweden AB en la fecha de registro, a saber, el viernes, 19 de junio de 2020, e informar a la sociedad de su participación a más tardar el día 22 de ese mes.

## La inscripción debe realizarse por carta remitida a:

- Quartiers Properties AB (publ), Strandvägen 7A, SE-114 56 Estocolmo.
- Por correo electrónico a: [marcus.prakt@quartiersproperties.se](mailto:marcus.prakt@quartiersproperties.se)
- Por teléfono al +46 (0)72 0185998.

En la inscripción, los accionistas deben indicar su nombre, n.º personal de identidad/n.º id. fiscal y número de teléfono durante el día y, si procede, información acerca de su sustituto, representante legal o asesor jurídico (máximo dos). Los accionistas que deseen asistir mediante representante legal deberán expedir un poder a nombre de este con fecha y firma. El poder original y, en el caso de personas jurídicas, el certificado de registro o documentos de autorización equivalentes, deben remitirse a la empresa, en la dirección antes indicada, con antelación suficiente respecto a la junta. En el sitio web de la sociedad ([www.quartiersproperties.com](http://www.quartiersproperties.com)) se incluye un formulario de poder, remitiéndose este también a aquellos accionistas que lo soliciten previa indicación de su dirección postal.

## CALENDARIO FINANCIERO

Junta general de accionistas 2020	26 de junio de 2020
Informe intermedio, ene.-jun. 2020	17 de julio de 2020
Informe de cuentas, ene.-dic. 2020	28 de febrero de 2021

## CONTACTO

**Marcus Johansson Prakt, director general**  
Correo electrónico: [marcus.prakt@quartiersproperties.se](mailto:marcus.prakt@quartiersproperties.se)  
Móvil: +46(0)72-018 59 98

**Jörgen Cederholm, presidente**  
Correo electrónico: [jorgen.cederholm@quartiersproperties.se](mailto:jorgen.cederholm@quartiersproperties.se)  
Móvil: +46 (0)702 901900



# QUARTIERS TIERS

P R O P E R T I E S

## CONTACTO

**Sociedad - Quarters Properties AB (soc. cotizada)**

Strandvägen 7A, SE-114 56 Estocolmo

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

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