

QUARTIERS TIERS

P R O P E R T I E S

**INFORME SEMESTRAL
ENERO-JUNIO 2020**

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

RESUMEN DEL PERÍODO

- El volumen de negocios neto del primer semestre ascendió a 28 136 (56 389) miles SEK. En comparación, el volumen de negocios durante el segundo trimestre de 2020 se situó en 2492 miles SEK, frente a un volumen de negocios de 25 644 miles SEK registrado en el primer trimestre del año, una temporada generalmente débil. La actividad hotelera y de restauración ha permanecido cerrada desde finales de marzo hasta el 29 de mayo. También la venta de las viviendas se ha visto gravemente afectada: durante el segundo trimestre no se registró ninguna venta, a diferencia del primer trimestre, en el que se vendieron cuatro inmuebles.
- A pesar de la fuerte contracción registrada durante el segundo trimestre, los ingresos procedentes de las actividades de gestión aumentaron de 7155 miles SEK durante el primer semestre de 2019 a 11 477 miles SEK durante ese mismo período de 2020.
- Durante ese período se vendieron cuatro apartamentos del apartahotel de Benahavís, todos ellos durante el primer trimestre. Los beneficios, una vez deducidas 1668 miles SEK en concepto de gastos de venta, ascienden a 8310 miles SEK, lo que corresponde a un margen de aproximadamente el 101 %. En ejercicios anteriores, en los beneficios se incluían 8571 miles SEK como incremento de valoración de los activos. El resultado contable durante el período actual asciende, por lo tanto, a -261 miles SEK antes de impuestos.
- El resultado de explotación del primer semestre se situó en -23 241 (212) miles SEK. El resultado de explotación incluye el resultado de la revalorización de activos y pasivos por un valor neto de 2513 miles SEK.
- El resultado después de impuestos ascendió a -27 133 (-3764) miles SEK.
- Savills Aguirre Newman realizó una nueva valoración de los inmuebles tras el brote de la Covid-19, según la cual el valor de la cartera de viviendas asciende a 783 millones SEK. Esto se traduce en una reducción del valor de un 5,3 % con respecto al 31 de diciembre de 2019 (según la valoración efectuada por CBRE). Esta valoración supone un exceso de valor sobre la cotización de 149 millones SEK frente a los 200 millones SEK registrados a 31/12/2019.
- El resultado por acción del primer semestre de 2020 se situó en -0,49 (-0,06) SEK.
- El capital propio ascendía a 30 de junio de 2020 a 333 578 (378 079) miles SEK.
- A 30 de junio de 2020, el valor patrimonial por acción ordinaria ascendía a 325 280 (365 987) miles SEK, que corresponde a 6,72 (7,56) SEK por acción y supone una reducción del 11,1 %.

HECHOS RELEVANTES DURANTE EL PERÍODO

- En enero se finalizó la emisión de nuevas acciones preferentes, lo que aportó a la empresa unos fondos de aproximadamente 25 millones SEK después de los costes de emisión.
- La Covid-19 ha tenido unas consecuencias devastadoras sobre las operaciones. Las actividades hoteleras y de restauración de la sociedad se clausuraron siguiendo la decisión de cierre del Gobierno español para evitar la propagación del virus. Obviamente, esta medida tuvo consecuencias negativas sobre los ingresos. Sin embargo, la pérdida de ingresos en aquellos ámbitos operativos que exigen mucho personal se ha visto compensada en parte por los despidos temporales. En mayo fue posible reiniciar una parte de las operaciones.
- La junta general de accionistas del 26 de junio acordó ofrecer a todos los titulares de acciones preferentes un intercambio por acciones ordinarias. Al respecto, se puede consultar en la página 8 el comunicado de la junta general de accionistas y el apartado relativo a la financiación.

HECHOS RELEVANTES TRAS LA FINALIZACIÓN DEL PERÍODO

- El 15 de julio, la empresa suscribió un contrato de financiación con los bancos de inversión Alantra y Desalkiv Portfolios L.L.C. relativo a una refinanciación, que garantizaba la liquidez de la empresa y sus necesidades de capital circulante y que, además, refinanciaba los préstamos a la inversión, que de otro modo hubieran vencido en 2021. Se puede consultar al respecto el comunicado de prensa publicado el 15 de julio de 2020 y el apartado sobre financiación en la página 8.

OTROS ACONTECIMIENTOS TRAS LA FINALIZACIÓN DEL PERÍODO

- Quartiers amplió su participación en Boho Club SL, la empresa de gestión de la actividad hotelera y de restauración de Boho Club, pasando de un 80 % a un 100 %. Raouf Lotfi sigue siendo administrador de la empresa filial y percibió por la operación una opción de compra para adquirir un 1,6 % de las acciones en la filial en fechas predeterminadas a lo largo de los próximos 48 meses. El precio de compraventa se debe determinar a partir del capital propio en la empresa filial.
- El hotel Boho Club y el apartahotel de Quartiers en Benahavís volvieron a abrir sus puertas para recibir a huéspedes en el mes de julio.

DATOS RELEVANTES DE QUARTIERS

Quartiers es una empresa inmobiliaria de titularidad sueca que cotiza en la Nasdaq First North en Estocolmo. Su actividad empresarial se concentra en el ámbito geográfico de España. Quartiers invierte principalmente en hoteles y activos residenciales dirigidos 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 se beneficia 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.

A 30 de junio de 2020, el grupo contaba con 71 empleados, todos ellos en España, 30 de los cuales se encontraban en situación de ERTE con arreglo a las medidas introducidas por el Gobierno español. A consecuencia de la crisis de la Covid-19, el número de empleados del grupo se ha visto reducido en un 30 % con respecto al 31 de diciembre de 2019.



Habitaciones de hotel en Boho Club.



El jardín y las piscinas de Boho Club

RESUMEN DE CIFRAS DEL GRUPO

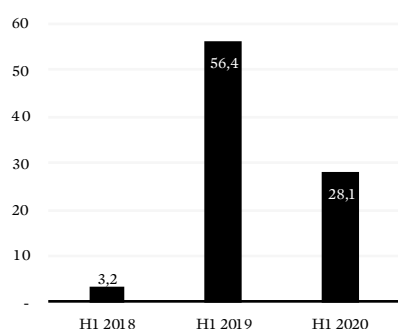
RESUMEN DE LAS CIFRAS CLAVE

A pesar de un segundo trimestre irregular, la empresa sigue manteniendo una elevada solidez y un volumen de préstamos en relación al valor de los activos (LTV) bajo, que en el semestre ascendieron a un 66 % y a un 32 % respectivamente. El valor patrimonial por acción ordinaria registra por primera vez un deterioro con respecto a períodos anteriores, un hecho achacable a la disminución de los ingresos durante el segundo trimestre y a una disminución del valor de su portafolio de edificios debido a la Covid-19.

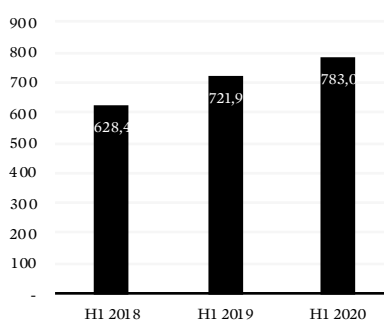
El capital propio por acción aumenta a pesar de que el valor patrimonial por acción ordinaria baja, dado que el valor de mercado del portafolio inmobiliario supera el valor contable y que la pérdida del valor no se considera lo suficientemente importante para justificar una amortización. A ello hay que añadir que la empresa realizó una emisión que se registró en enero y que fortaleció los recursos propios.



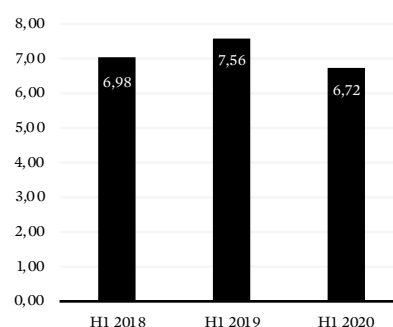
VENTAS (millones SEK)



VALOR ACTIVOS INMOBILIARIOS (millones SEK)



VALOR PATRIMONIAL POR ACCIÓN ORDINARIA (SEK)



Indicadores clave (miles SEK)	30/6/2020 (semestre)	31/12/2019 (año completo)	30/6/2019 (semestre)	31/12/2018 (año completo)
Ingresos procedentes de ventas	28 136	93 377	56 389	29 098
Resultado de explotación EBITDA	-15 625	-14 823	212	-22 312*
Valor inmobiliario**	783 006	843 999	721 881	680 460
Deudas sujetas a intereses	276 287	292 657	208 988	207 139
Volumen de los préstamos (LTV)	32,03 %	34,68 %	28,95 %	30,44 %
Solvencia, valor registrado	49 %	48 %	53 %	57 %
Solvencia, valor de mercado inmuebles	66 %	69 %	67 %	70 %
Cantidad de empleados (grupo de empresas)	71	105	65	8
Valor patrimonial por acción ordinaria***	6,72	8,20	7,56	7,44
Capital propio por acción	6,89	6,91	9,88	9,51
Cotización bursátil por acción ordinaria	2,78	5,1	5,60	6,54
Cotización acciones ordinarias	134 727	246 977	271 392	316 947

* Sin incluir la modificación de valor no liquidado.

** 30/06/2020: Según la tasación efectuada en junio de 2020 por Savills Aguirre Newman con arreglo a RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors).

*** 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

CIERRE E INICIO

Por fin hemos reiniciado nuestras operaciones y miramos con confianza al futuro. Además, podemos afirmar que hemos dejado atrás uno de los períodos más difíciles jamás vividos. La pandemia de la Covid-19 tuvo un fuerte impacto tanto sobre nuestras actividades operativas como sobre los procesos de financiación en curso. Las operaciones hoteleras y de restauración, así como la venta de apartamentos se vieron interrumpidas cuando se decretó el confinamiento en España, lo que causó una paralización de las ventas durante el segundo semestre.

La empresa tomó inmediatamente medidas para limitar los daños, incluyendo el despido (provisional y permanente) de gran parte de nuestro personal, la suscripción de préstamos de liquidez de menor cuantía con el BBVA, la negociación de planes de pago con los proveedores y la paralización de las inversiones en curso. Estas medidas rápidas y contundentes fueron introducidas por la dirección de la empresa y contribuyeron a mitigar los daños.

Lamentablemente, debido a la pandemia, muchos financiadores nacionales e internacionales cambiaron de opinión y, con unas condiciones distintas para la empresa, el proceso de refinanciación acordado con JLL se suspendió.

Desde julio volvemos a estar operativos, aunque con ciertas limitaciones, y en la actualidad estamos trabajando para gradualmente lograr la capacidad plena y continuar desarrollando nuestras operaciones bajo las nuevas condiciones. Personalmente miro con confianza al futuro y puedo afirmar que los tiempos difíciles que hemos vivido han unido al equipo, que ha mostrado una voluntad férrea y un espíritu de lucha enorme en su afán por encontrar nuevas e innovadoras soluciones para sacar adelante la empresa. En resumen, puedo afirmar que hemos gestionado la crisis correctamente y de una forma equilibrada.

FINANCIACIÓN

También en lo que respecta a las soluciones de financiación hemos tenido que cambiar nuestra forma de pensar y durante el período hemos trabajado duro para encontrar una solución que nos pudiera ayudar a sobrellevar el clima imperante en el mercado y los riesgos de una segunda ola de Covid-19.

Tal como hemos afirmado en nuestro comunicado de prensa, muy pronto quedó patente que los nuevos financieros no nos iban a permitir distribuir dividendos por nuestras acciones hasta que no hubiera remitido la situación provocada por la Covid-19 y las previsiones en cuanto a la economía mundial fueran más claras.

A finales del semestre logramos garantizar una importante financiación para la empresa, que asegura el capital de explotación necesario y que permite a la empresa seguir generando crecimiento y desarrollar su estrategia empresarial asignando gradualmente capital procedente de proyectos ya desarrollados, como por ejemplo Hacienda

del Señorío de Cifuentes, a nuevos proyectos que se pueden desarrollar y, por tanto, generar un valor añadido.

ATENCIÓN AL FLUJO DE CAJA

La financiación a través de Alantra y DESALKIV PORTFOLIOS L.L.C. (parte del grupo D.E. Shaw, una empresa internacional de inversión y desarrollo tecnológico que a 1 de junio de 2020 ya ha invertido más de 50 mil millones de dólares estadounidenses) nos permite centrar nuestra atención en optimizar nuestra empresa desde el punto de vista operativo.

La empresa entra además en una nueva fase. Antes centrábamos nuestra atención en generar valor, desarrollar nuestras operaciones y nuestra organización a través de la financiación de nuestros inmuebles, estructuras y procesos. Ahora hemos logrado afianzar muchas de estas cosas y nos podemos centrar en cosechar los frutos del valor que hemos generado, tanto en lo que respecta a la organización como a nuestra cartera de inmuebles.

Uno de los logros más importantes es que hemos conseguido vender apartamentos con un incremento del valor de hasta un 100 % desde su adquisición. Junto con la explotación de Boho Club, estas ventas deben generar flujos de caja en la empresa.

INVERSIONES FUTURAS

Lógicamente, en una situación como la que estamos viviendo, debemos pensar primero en poner orden en la situación actual y salir de ella sin poner en grave riesgo a la empresa. Paralelamente, seguimos orientándonos hacia el futuro, manteniéndonos al día sobre las últimas tendencias y posibilidades de negocio que generalmente surgen en situaciones como las que estamos viviendo. Gracias a la fortaleza de nuestra organización, a las inversiones y a nuestra experiencia con la empresa, Quartiers disfruta de unas condiciones excepcionales para continuar en el futuro su expansión y fuerte desarrollo.



Marcus Johansson Prakt
Director general de Quartiers Properties

FILIALES Y EMPRESAS ASOCIADAS

BOHO CLUB SL (PARTICIPACIÓN DEL 100 %)

Boho Club es la empresa de gestión de Quartiers para el proyecto hotelero y de restauración en la Milla de Oro de Marbella. La empresa se fundó en 2018 y, tras incrementar el capital social en julio de 2020, posee un 100 % de las acciones de la empresa. El hotel abrió sus puertas en diciembre de 2019 y estaba previsto que el semestre de 2020 fuera el primero a pleno rendimiento. Sin embargo, este período se ha visto perjudicado por el brote de la Covid-19 y el cierre de la economía española. 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 reabrió de forma gradual el 29 de mayo de 2020 y el hotel volvió a abrir en julio.

Facturación: 7,8 (0) millones SEK

EBITDA: -10,1 millones SEK

Empleados: 50 empleados a 30 de junio 2020, de los cuales 21 se encuentran en situación de ERTE.



BOHO
CLUB

QUARTIERS MANAGEMENT SL (PARTICIPACIÓN DEL 100 %)

Quartiers Management gestiona el complejo de apartamentos Quartiers Apartment Hotel & Resort en Benahavís, y ofrece un servicio de conserjería y de alquiler a los compradores de apartamentos del proyecto Quartiers Properties. La empresa inició sus actividades en enero de 2019. A lo largo de los primeros seis meses del año se consignó un volumen de negocios de 3,8 millones SEK y un EBITDA de -3,2 millones SEK. De la facturación correspondiente al primer semestre de 2020, 2,6 millones SEK proceden de los arrendamientos a corto plazo y 1,2 millones SEK a los arrendamientos a largo plazo. La mayor parte de las operaciones de la empresa se suspendieron durante el segundo trimestre de 2020.

Facturación: 3,8 (7,2) millones SEK

EBITDA: -3,2 (-1,2) millones SEK

Empleados: 17 empleados a 30 de junio 2020, de los cuales 9 se encuentran en situación de ERTE.



QUAR
TIERS

QUARTIERS ESTATES SL (PARTICIPACIÓN DEL 50 %)

Quartiers Estates es la antigua sociedad de ventas de Quartiers Properties. La empresa comercializaba y vendía los proyectos propios de Quartiers, así como los proyectos externos y aquellos que Otero Group vende y desarrolla.

Quartiers ha acordado con Otero Group finalizar la colaboración. En su lugar, Quartiers gestionará la venta de sus proyectos a través de un equipo de ventas interno que ya se ha creado.

Facturación: 3,1 (3,9) millones SEK

EBITDA: -0,6 (0,4) millones SEK

Empleados: 0 empleados, dado que se ha iniciado la disolución de la sociedad.



QUAR
TIERS
E S T A T E S

DESARROLLO INMOBILIARIO

ACTIVIDAD DE DESARROLLO INMOBILIARIO

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

Proyecto Ocean View

- Antes del brote de la Covid-19, el proyecto arquitectónico y de diseño se encontraba en la fase final y la empresa tenía previsto comenzar las ventas en 2020. El inicio de las ventas se ha retrasado y, actualmente, Quartiers da prioridad a la venta de los apartamentos del apartahotel Hacienda del Señorío de Cifuentes en Benahavís.
- La empresa tiene previsto evaluar la situación del mercado de forma continuada para poder fijar el inicio de las ventas.
- Quartiers tiene previsto vender una parte del proyecto y financiar la construcción a través de una combinación de depósitos y financiación bancaria.

Villas en Nueva Andalucía

- La construcción de la villa en Nueva Andalucía está en curso y ya se ha finalizado un 70 % aproximadamente.
- La financiación de la construcción del chalé está asegurada.
- Se prevé que la construcción del chalé termine a finales de 2020.

CFS Residential - Serviced Apartments

- Se prevé que el proyecto, que se encuentra al lado del Boho Club, incluya la construcción de aproximadamente 40 apartamentos en el segmento de gran lujo.
- Los apartamentos disfrutarán de un servicio exclusivo gracias a una colaboración con el Boho Club.
- El proyecto, el inicio de la venta y la construcción dependen de un nuevo plan urbanístico de Marbella.



Terraza del restaurante del Boho Club

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 ordinarias. A 30 de junio de 2020, los préstamos remunerados ascendían a 276,3 (248,0) millones SEK, de los cuales 160,6 (170) millones SEK correspondían a préstamos bancarios. El resto se compone principalmente de préstamos a la inversión.

Además de la financiación mediante préstamos, la empresa ha emitido un total de 10 061 492 acciones preferentes. La junta general de accionistas de junio de 2020 acordó ofrecer a todos los titulares de acciones preferentes un intercambio de acciones, incluyendo el rescate de las acciones preferentes. Se prevé que el plazo de inscripción y el de suscripción de esta oferta comience el 28 de julio de 2020 y finalice el 28 de agosto de 2020. La junta general de accionistas acordó asimismo no distribuir dividendos sobre las acciones preferentes hasta la siguiente junta general.

En julio de 2020, la empresa suscribió un contrato de préstamo con fondos controlados por D.E. Shaw & Co, y con Alantra Debt Solutions, SL relativo a la suscripción de un préstamo por valor de 17 MEUR. El préstamo vence en un máximo de 48 meses. Durante los primeros 24 meses, el tipo de interés del préstamo es de un 12,5 % más impuestos. Durante el período restante, el interés puede verse ligeramente incrementado si el índice EURIBOR se sitúa durante 3 meses por encima del 0 %. Durante los primeros 24 meses del préstamo, Quartiers Properties tiene derecho, en determinadas circunstancias, a no pagar una parte de los intereses, si, en su lugar, el préstamo se capitaliza. El préstamo está garantizado a través de la pignoración de las acciones de la filial y de determinados inmuebles. Las condiciones del préstamo establecen que queda prohibida la distribución de dividendos sobre las acciones (acciones ordinarias o preferentes) durante el período de vigencia del préstamo. El objeto del préstamo era refinanciar las deudas existentes del grupo y garantizar el capital de explotación necesario.

Como consecuencia de las medidas introducidas por Quartiers para fortalecer su situación financiera tras la pandemia, la empresa no distribuirá dividendos sobre las acciones preferentes hasta que no se haya reembolsado el préstamo indicado anteriormente. A lo largo de los próximos dos años, la empresa centrará su atención en fortalecer el flujo de caja y, tras estos dos años aproximadamente, deberá encontrar una solución para la refinanciación de la deuda indicada. Antes de la pandemia, la empresa se encontraba en un proceso de refinanciación del Boho Club a través de una financiación con un tipo de interés más bajo. Sin embargo, debido a los efectos negativos de la Covid-19 sobre el sector del turismo en el mundo y en España, no ha sido posible llevar a término esta financiación en estas circunstancias.

Tras la refinanciación, las deudas sujetas a intereses se componen únicamente del préstamo hipotecario del Banco Santander y el BBVA, de las deudas derivadas de los arrendamientos y del préstamo de inversión suscrito con Desalkiv Portfolios L.L.C. y Alantra.

Oferta de intercambio de acciones

Esta oferta de intercambio de acciones preferentes por acciones ordinarias brinda a los titulares de acciones preferentes la posibilidad de intercambiar una acción preferente por otra ordinaria más sendas opciones de compra de las series 3 (2020/2021) y 4 (2020/2022).

Cada opción de compra de la oferta de intercambio da derecho a la suscripción de una acción ordinaria de reciente emisión de la sociedad. Las opciones de compra se pueden ejercer 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 3) y entre el 17 y el 31 de marzo de 2022 (opciones de la serie 4). 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 10 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.

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 céntimos por cada acción preferente de cara al próximo ejercicio. Por lo tanto, esto significa que aquellos titulares de acciones preferentes que decidan quedarse con sus acciones hasta el momento en el que nuevamente sea posible obtener dividendos por las acciones preferentes, en el momento en el que se reanude el pago de dividendos, podrán percibir aquellos dividendos que se hayan ido acumulando desde la fecha de suspensión del pago de dividendos hasta la fecha de pago, más un interés por demora del 12 % anual sobre el importe no abonado.

LIQUIDEZ

Los fondos líquidos del grupo se situaron el 30 de junio de 2020 en 2,2 millones SEK (47,6). El 15 de julio de 2020, la empresa suscribió una financiación por empréstito por valor de 17 MEUR, que garantizaba la liquidez de la empresa y la necesidad de capital de explotación y, además, refinanciaba los préstamos a la inversión que de otro modo hubieran vencido en 2021.

Cuando la economía de España volvió a reabrir, la empresa reanudó la venta de apartamentos del complejo de Benahavís. La empresa calcula que, a lo largo de los próximos 12 a 18 meses, el resultado operativo de explotación, junto con el flujo de caja procedente de la venta de los apartamentos con hipotecas bajas, superará los costes financieros de la empresa, así como amortizaciones de deudas que devengan intereses.

El 30 de junio se canceló un pasivo por compraventa relativa a Centro Forestal Sueco por valor de aproximadamente 14 millones SEK, dado que no se prevé que se den las condiciones para abonar el precio de compraventa.

TÍTULOS Y ACCIONISTAS

Quartiers Properties cuenta con dos tipos de acciones en circulación: ordinarias y preferentes. Las acciones ordinarias y preferentes de Quartiers Properties se negocian desde el 21 de junio de 2017 en la Nasdaq First North de Estocolmo. La acción preferente se operaba anteriormente en la NGM Nordic MTF.

El valor de mercado de las acciones ordinarias de la sociedad se situó el 30 de junio de 2020 en 134,7 millones SEK, basado en una cotización de cierre de la acción de 2,78 SEK. Las acciones preferentes de la empresa son objeto de un plan de intercambio. Se puede consultar al respecto el apartado anterior.

OPCIONES DE COMPRA

A 30 de junio de 2019 no quedaba ninguna opción de compra de la sociedad en circulación. No obstante, se podrán emitir opciones de compra en el marco del plan de intercambio de las acciones preferentes por acciones ordinarias que la empresa ha lanzado.

AUTORIZACIONES

La junta general de accionistas decidió facultar al consejo de administración para que apruebe la emisión de acciones ordinarias, opciones de compra o bonos convertibles, en una o varias ocasiones y aplicando o no el derecho preferencial de los accionistas, hasta la celebración de la próxima junta y dentro de los límites estipulados por los estatutos. Las emisiones podrán ejecutarse al contado, mediante aportación en especie y/o compensación, o asociadas a condiciones específicas.

Únicamente está permitido emitir opciones de compra en el momento en el que se emiten acciones ordinarias, es decir, como parte de una así denominada unidad o similar. La decisión de emitir acciones en virtud de la autorización concedida puede incrementar el capital social en un máximo del 15 %, calculado a partir del volumen del capital existente en el momento en el que se hace uso de la autorización. En las emisiones contra efectivo, el precio de emisión se fijará acorde al mercado.

ADMINISTRADOR DE MERCADO Y ASESOR CERTIFICADO

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

LISTA DE LOS 10 ACCIONISTAS PRINCIPALES A 30 DE JUNIO DE 2020

N.º	Accionista	Acciones ordinarias	Acciones preferentes	Capital	Votos
1	Economics AB	10 043 340	-	17,16 %	20,30 %
2	Fastighets Aktiebolag Bränneröd	6 171 018	105 370	10,72 %	12,50 %
3	LMK (empresas y fundación)	4 627 714	1 649 968	10,73 %	9,69 %
4	Rocet AB	3 917 334	223 866	7,08 %	7,96 %
5	Bosmac Invest AB	2 671 651	20 000	4,60 %	5,40 %
6	Bernt Lundberg Fastigheter Lund AB	1 980 000	256 500	3,82 %	4,05 %
7	Swedbank Robur Fonder (Småbolagsfonden Norden)	1 897 699	0	3,24 %	3,84 %
8	Mats Invest AB	1 700 000	374 800	3,55 %	3,51 %
9	House of K Investment AB	1 500 000	-	2,56 %	3,03 %
10	Leif Edlund	1 333 334	66 666	2,39 %	2,71 %
	Otros	12 620 806	7 364 322	34,15 %	27,01 %
	Total	48 462 896	10 061 492	100,00 %	100,00 %

Fuente: Euroclear

COMENTARIOS ACERCA DEL PERÍODO

Los asientos de resultado, balance financiero y flujo de caja hacen referencia al período de enero a junio de 2020. Los asientos comparativos expresados entre paréntesis se refieren al período correspondiente del ejercicio anterior.

VOLUMEN NETO DE NEGOCIO

El volumen neto de negocio se situó durante el primer semestre en 28 136 miles SEK (56 389), de los cuales 25 644 miles SEK, es decir un 91 % de las ventas del semestre, se referían al primer trimestre. En el segundo trimestre, que se vio gravemente afectado por la Covid-19, el volumen de negocios ascendió a 2492 miles SEK.

COSTES DE INMUEBLES VENDIDOS

Los costes de los inmuebles vendidos ascendieron a 16 920 miles SEK (37 350) y se componen de los costes de adquisición, que se situaron en 6681 miles SEK (27 623), y de los costes derivados de las ventas, que ascendieron a 1668 miles SEK (4206), así como de la modificación del valor de los inmuebles anteriormente contabilizada, que se situó en 8571 miles SEK (5521). Todas las ventas se refieren a los inmuebles que se valoraron en las cuentas hasta el 31/12/2018 a precio de mercado. Así, las revalorizaciones de estos inmuebles se contabilizaban como un asiento positivo en las cuentas de pérdidas y ganancias. El incremento medio del valor realizado de los inmuebles vendidos, incluyendo los costes de venta, ascendió a un 101 %, una cifra que demuestra que Quartiers ha generado valor en lo que respecta a los inmuebles del apartahotel de Benahavís.

COSTES OPERATIVOS

Los costes operativos ascienden a un total de 33 823 miles SEK (14 477). Los costes individuales más importantes son los costes de personal y de consultoría por un valor de 13 005 miles SEK (6503), las depreciaciones por un valor de 7616 miles SEK (2412), los costes de reparación y mantenimiento por un valor de 3319 miles SEK (1483), así como los gastos de la comunidad de propietarios del apartahotel de la empresa por un valor de 2327 miles SEK (2411).

RESULTADO BRUTO

El resultado bruto, es decir, el resultado antes de los costes de administración central, se situó en -22 607 miles SEK (4562). El deterioro con respecto al primer semestre de 2019 se debe principalmente a la Covid-19, que provocó que en el segundo trimestre no se contabilizaran ingresos.

RESULTADO DE PARTICIPACIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS

El resultado incluye las participaciones en negocios conjuntos, que asciende a -812 (498). La tenencia de un 50 % de las acciones de Quartiers Estate SL se consignó como un negocio conjunto. El resultado se refiere a la participación de Quartiers en el resultado durante el período.

OTROS ASIENTOS DE EXPLOTACIÓN DE RELEVANCIA

Los costes administrativos a nivel central ascendieron en este período a 2335 miles SEK (4848).

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 6367 miles SEK (5508).

IMPUESTO DE SOCIEDADES

Como impuesto de sociedades se contabilizan impuestos sobre la revalorización de los inmuebles. El impuesto diferido correspondiente al período asciende a +2142 miles SEK (+1380). Los costes por impuestos se derivan de la cancelación de impuestos diferidos sobre modificaciones anteriores del valor de los apartamentos vendidos y, por lo tanto, contribuyen positivamente al calcular el valor neto patrimonial por acción.

RESULTADO TRAS IMPUESTOS

El resultado del período asciende a -27 133 miles SEK (-3764).

FLUJO DE CAJA Y SITUACIÓN FINANCIERA

El flujo de caja de las operaciones ordinarias durante el período se situó en -28 530 miles SEK (13 916). Los fondos líquidos al final del período ascendieron a 2162 miles SEK (47 593).

INMUEBLES EN EXPLOTACIÓN

Como inmuebles en explotación se contabilizan un inmueble hotelero y 94 apartamentos, que se alquilan por cuenta propia como apartahotel. Las inversiones en inmuebles explotados alcanzaron 5186 miles SEK (21 206) durante el período. Las inversiones se refieren principalmente al proyecto Boho Club. La venta de los inmuebles de explotación ascendió durante el período a 14 714 miles SEK (0).

INMUEBLES DE PROYECTO

Durante este período, las inversiones en inmuebles del proyecto ascendieron a 373 (6 664) miles SEK. La venta de los inmuebles del proyecto ascendió durante el período a 0 miles SEK (38 517).

FINANCIACIÓN

En el primer semestre, la empresa ha suscrito préstamos por valor de 12 078 miles SEK (64 279). Los reembolsos se situaron en 15 724 miles SEK (22 990).

HECHOS RELEVANTES DURANTE EL PRIMER SEMESTRE

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

El coronavirus ha supuesto cambios de relevancia en las operaciones. Las operaciones hoteleras y de restauración de la sociedad se clausuraron conforme a la decisión de cierre del Gobierno español para evitar la propagación del virus.

COMENTARIOS ACERCA DEL PERÍODO

Obviamente, esta medida tuvo consecuencias negativas sobre los ingresos. Sin embargo, la pérdida de ingresos en aquellos ámbitos operativos que exigen mucho personal se ha visto contrarrestada en parte por los despidos temporales. En mayo fue posible reiniciar una parte de las operaciones.

La junta general de accionistas del 26 de junio acordó ofrecer a todos los titulares de acciones preferentes un intercambio. Consulte el comunicado elaborado por la junta general de accionistas y el apartado relativo a la financiación que encontrará en la página 8.

HECHOS RELEVANTES TRAS LA FINALIZACIÓN DEL PERÍODO

- El 15 de julio, la empresa suscribió un contrato de financiación con el banco de inversiones Alantra y Desalkiv Portfolios L.L.C. relativo a una refinanciación que aseguraba la liquidez de la empresa y refinanciaba los préstamos a la inversión, que de otro modo hubieran vencido en 2021. Consulte también el comunicado de prensa publicado el 15 de julio de 2020 y el apartado sobre financiación en la página 8.

OTROS ACONTECIMIENTOS TRAS LA FINALIZACIÓN DEL PERÍODO

- Quartiers amplió su participación en Boho Club SL, la empresa de gestión de la actividad hotelera y de restauración de Boho Club, pasando de un 80 % a un 100 %. Raouf Lotfi sigue siendo administrador de la empresa filial y percibió por la operación una opción de compra para adquirir un 1,6 % de las acciones en la filial en fechas predeterminadas a lo largo de los próximos 48 meses. El precio de compraventa se debe determinar a partir del capital propio en la empresa filial.
- El hotel Boho Club y el apartahotel de Quartiers en Benahavís volvieron a abrir sus puertas para recibir a huéspedes en el mes de julio.

TRANSACCIONES DE ACTORES VINCULADOS

Durante el periodo no se han efectuado transacciones de actores vinculados.

RIESGOS Y FACTORES DE INCERTIDUMBRE

A través de sus operaciones, Quartiers Properties está expuesta a riesgos y factores de incertidumbre. Para información relativa a los riesgos y los factores de incertidumbre del grupo empresarial, consulte el informe anual de 2019. Dicha descripción mantiene su vigencia.

Este informe intermedio no se ha auditado.

FECHA DEL PRÓXIMO INFORME

El informe de cierre del ejercicio 2020 se presentará el 19/02/2021.

CERTIFICACIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y EL DIRECTOR EJECUTIVO

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

Estocolmo, 17 de julio de 2020.

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



Información financiera

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA

Importes en miles de coronas suecas	Nota	01/01/2020 30/06/2020	01/01/2019 30/06/2019	01/01/2019 31/12/2019
Venta de inmuebles		16 659	49 234	68 132
Ingresos procedentes de la actividad de gestión		11 477	7155	25 245
Total volumen neto de negocio		28 136	56 389	93 377
Costes de inmuebles vendidos		-16 920	-37 350	-55 704
Costes de operación		-33 824	-14 477	-56 253
Total costes de explotación		-50 744	-51 827	-111 957
Resultado bruto		-22 607	4562	-18 580
- de ello, resultado de la actividad de gestión		-22 347	-7322	-31 008
- de ello, resultado de la venta de propiedades		-261	11 884	12 428
Administración central		-2335	-4848	-10 546
Modificación de cobrables de explotación		-11 645	0	0
Otros ingresos		14 158	0	0
Resultado de participaciones en negocios conjuntos/ empresas asociadas		-812	498	2677
Resultado de explotación		-23 241	212	-26 449
- de ello, resultado de explotación antes de las depreciaciones (EBITDA)		-15 625	2624	-14 823
Ingresos financieros		333	152	732
Costes financieros		-6367	-5508	-13 872
Resultado de asientos financieros		-6034	-5357	-13 140
Resultado antes de impuestos		-29 275	-5144	-39 589
Impuesto sobre la renta		2142	1380	2146
RESULTADO DEL PERÍODO		-27 133	-3764	-37 443
Atribuible a:				
Accionistas de la sociedad individual		-23 749	-3131	-32 778
Cartera sin influencia dominante		-3384	-633	-4665
		-27 133	-3764	-37 443
Resultado por acción ordinaria en SEK (no se aplica ninguna ampliación de capital)		-0,49	-0,06	-0,82

ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADO GLOBAL

Importes en miles de coronas suecas	Nota	01/01/2020 30/06/2020	01/01/2019 30/06/2019	01/01/2019 31/12/2019
Resultado del período		-27 133	3764	-37 443
Otros, resultado global				
Asientos reasignados o reasignables al resultado del ejercicio				
Diferencias de conversión en relación con las operaciones en el extranjero		1625	15 022	5966
Resultado global del ejercicio		-25 508	11 251	-31 477
<i>Atribuible a:</i>				
Accionistas de la sociedad individual		-22 124	11 884	-26 812
Cartera sin influencia dominante		-3384	-633	-4665
		-25 508	11 251	-31 477

ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Importes en miles de coronas suecas	Nota	30/06/2020	30/06/2019	31/12/2019
ACTIVO				
Activo fijo				
<i>Activo tangible</i>				
Inmuebles explotados	4	519 695	502 281	532 617
Enseres, herramientas e instalaciones		17 994	11 488	16 846
Otro activo fijo				
Participaciones en negocios conjuntos/empresas asociadas		0	1	478
Otras carteras de valores a largo plazo		12	12	12
Otros cobrables a largo plazo		0	38	30
Total activo fijo		537 701	513 820	549 983
Activo circulantes				
Inmuebles de proyecto	5	113 392	119 329	111 938
Existencias		0	0	783
Créditos en negocios conjuntos/empresas asociadas		967	1706	1280
Cuentas de cliente por cobrar		1336	1383	1645
Otros cobrables		3871	2450	5174
Costes pagados por adelantado e ingresos acumulados		18 621	27 406	22 412
Fondos líquidos		2162	47 593	6874
Total activo circulante		140 349	199 867	150 106
Total activo		678 050	713 687	700 089

ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Importes en miles de coronas suecas	Nota	30/06/2020	30/06/2019	31/12/2019
CAPITAL PROPIO				
Capital social		1463	1393	1393
Otro capital aportado		316 646	291 673	291 673
Reservas, diferencias de conversión		27 398	34 829	25 773
Beneficios no asignados, incl. resultado del período		-7439	50 817	16 979
Capital propio atribuible a los accionistas de la sociedad individual		338 068	378 712	335 818
Cartera sin influencia dominante		-4490	-633	-1106
Total capital propio		333 578	378 079	334 712
PASIVO				
Deudas a largo plazo				
Deuda tributaria diferida		43 541	46 718	45 443
Deudas sujetas a intereses	7	245 074	216 034	253 893
Otras deudas a largo plazo		0	19 265	14 103
Total deudas a largo plazo		288 615	282 017	313 439
Deudas a corto plazo				
Deudas sujetas a intereses	7	31 213	31 948	24 661
Deudas con proveedores		7012	3726	9306
Otras deudas a corto plazo		17 373	17 112	16 777
Costes acumulados e ingresos pagados por adelantado		259	805	1194
Total deudas a corto plazo		55 857	53 591	51 938
TOTAL CAPITAL PROPIO Y PASIVO		678 050	713 687	700 289

ESTADO CONSOLIDADO DE CAMBIOS EN EL CAPITAL PROPIO

Importes en miles de coronas suecas	Capital social	Otro capital aportado	Reservas, diferencias de conversión	Beneficios no asignados, incl. resultado del período	Capital propio atribuible a los propietarios de la sociedad individual	Cartera sin influencia dominante	Total capital propio
Balance al inicio (a 01/01/2019)	1393	291 673	19 807	60 299	373 172	0	373 172
Resultado global							
Resultado del período			-	-32 778	-32 778	-4665	-37 443
Diferencias de conversión			5966		5966		5966
Total resultado global			5966	-32 778	-26 812	-4665	-31 477
Transacciones con accionistas							
Transacciones con accionistas minoritarios				-3559	-3559	3559	0
Dividendos desembolsados, acciones preferentes				-6983	-6983		-6983
Total transacciones con accionistas	-	-	-	-10 542	-4757		-6983
Balance al cierre (a 31/12/2019)	1393	291 673	25 773	16 979	335 818	-1106	334 712
Balance al inicio (a 01/01/2020)	1393	291 673	25 773	16 979	335 818	-1106	334 712
Resultado global							
Resultado del período				-23 749	-23 749	-3384	-27 133
Diferencias de conversión			1625		1625		1625
Total resultado global			1625	-23 749	-22 124	-3384	-25 508
Transacciones con accionistas							
Nueva emisión	70	24 973			25 043		25 043
Dividendos desembolsados, acciones preferentes				-669	-669		-669
Total transacciones con accionistas	70	24 973		-669	24 374		24 374
Balance al cierre (a 30/06/2020)	1463	316 646	27 398	-7439	338 068	-4490	333 578



ESTADO CONSOLIDADO DE FLUJOS DE CAJA

Importes en miles de coronas suecas	01/01/2020 30/06/2020	01/01/2019 30/06/2019	01/01/2019 31/12/2019
Flujo de caja de operaciones ordinarias			
Resultado de explotación	-23 241	212	-26 449
De ello, resultado de venta de propiedades	261	-11 884	-12 428
De ello, atribuible a la minoría	3384	633	4665
Amortizaciones y depreciaciones	7616	2412	11 464
Participación en el resultado empresa asociada	812	-498	-2677
Otros asientos sin incidencia sobre el flujo de caja	-2513	4888	0
Ingresos por intereses y asientos de resultado similares	333	152	732
Intereses pagados (asociados a actividades de financiación)	-6367	-5508	-13 872
Flujo de caja de operaciones ordinarias antes de la modificación del capital de explotación	-19 715	-9593	-38 565
Modificación del capital de explotación			
Venta de inmuebles del proyecto	0	50 226	61 855
Inversiones en inmuebles del proyecto	-1587	-6664	-6954
Modificación de otras existencias	783	0	-783
Modificación de cobrables de explotación y pasivos	-8011	-20 053	4149
Total modificación de capital de explotación	-8815	23 509	58 267
Flujo de caja de operaciones ordinarias	-28 530	13 916	19 702
Flujo de caja de actividades de inversión			
Venta de inmuebles de explotación	14 992	0	2932
Disminución de inversiones financieras a largo plazo	0	1219	511
Adquisición e inversiones en inmuebles explotados	-5186	-21 451	-74 006
Inversiones en instalaciones y enseres	-2558	-6768	-17 364
Flujo de caja de actividades de inversión	7248	-27 000	-87 927
Flujo de caja de actividades de financiación			
Nueva emisión	25 043	0	0
Préstamos suscritos	12 078	78 133	123 399
Reembolso de préstamos	-15 724	-22 990	-50 960
Dividendos desembolsados, accionistas preferentes	-4830	-3492	-6983
Flujo de caja de actividades de financiación	16 567	51 651	65 456
Flujo de caja del período	-4715	38 567	-2769
Fondos líquidos al inicio del período	6874	8422	8422
Diferencias cambiarias en fondos líquidos	3	604	1221
Fondos líquidos al final del período	2162	47 593	6874

RESUMEN CONTABLE DE LA SOCIEDAD INDIVIDUAL

Cuenta de pérdidas y ganancias (importes en miles de coronas suecas)	01/01/2020 30/06/2020	01/01/2019 30/06/2019	01/01/2019 31/12/2019
Ingresos de explotación	1700	1232	2587
Costes de explotación	-3102	-2035	-5927
Resultado de explotación	-1402	-803	-3340
Resultado de asientos financieros	1488	897	1357
Resultado antes de impuestos	86	94	-1983
Resultado del período	86	94	-1983

Comentarios sobre la cuenta de pérdidas y ganancias

El informe relativo al resultado global de la empresa matriz se corresponde con el resultado del período. La empresa matriz se dedica principalmente a la administración de sus inversiones en filiales y a actividades de financiación. Los ingresos de explotación se refieren principalmente a la facturación de servicios prestados a la filial y, en menor medida, a la facturación de servicios prestados a empresas externas.

Balance financiero (importes en miles de coronas suecas)	30/06/2020	30/06/2019	31/12/2019
ACTIVOS			
Activos fijos	249 323	248 232	247 679
Cuentas a cobrar a largo plazo en empresas del grupo	47 414	24 594	25 714
Otros cobrables a largo plazo	200	3597	200
Activos circulantes	8274	9019	12 002
Total activos	305 211	285 442	285 595
CAPITAL PROPIO Y PASIVOS			
Capital propio	281 829	259 257	257 368
Deudas a largo plazo	16 457	8899	18 145
Deudas a corto plazo	6925	17 286	10 082
Total capital propio y pasivos	305 211	285 442	285 595

NOTAS ACLARATORIAS

NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL

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

NOTA 2. BASE PARA LA ELABORACIÓN DE INFORMES

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

El informe intermedio debe consultarse conjuntamente con el informe anual correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019. El informe intermedio abarca las páginas 1-22, constituyendo por tanto las páginas 1-12 una parte integral de este informe financiero.

NOTA 3. PRINCIPIOS CONTABLES

El informe consolidado de Quartiers Properties AB (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.

Para acceder a los principios contables en su integridad, consulte el informe anual 2019 de Quartiers Properties AB (pública).

NOTA 4. INMUEBLES EXPLOTADOS

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

Tabla: Nota 4. Inmuebles explotados

Inmuebles explotados (miles SEK)	01/01/2020 30/06/2020	01/01/2019 30/06/2019
Valor de adquisición al inicio	532 617	455 369
Ventas	-14 714	
Inversiones	5186	21 206
Amortizaciones	-5758	-1329
Diferencias cambiarias	2364	13 247
Valor consignado al cierre	519 695	502 281

NOTA 5. INMUEBLES DE PROYECTO

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

Tabla: Nota 5. Inmuebles de proyecto

Inmuebles del proyecto (miles SEK)	01/01/2020 30/06/2020	01/01/2019 31/12/2019
Valor de adquisición al inicio	111 938	151 150
Ventas	0	-38 517
Inversiones	373	6664
Diferencias cambiarias	1081	3607
Otros ajustes	0	-5574
Valor consignado al cierre	113 392	119 329

NOTAS ACLARATORIAS

NOTA 6. RENDICIÓN POR SEGMENTOS

Principios contables

Las actividades del grupo se dividen en segmentos de explotación, basándose en la forma en la que el máximo responsable ejecutivo de la sociedad, en este caso su director ejecutivo, realiza el seguimiento. Los informes se refieren a dos segmentos. 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. Todos los ingresos y activos fijos hacen referencia a España.

Ningún cliente representa más de un 10 % de los ingresos.

	Administración inmobiliaria	Administración inmobiliaria	Asientos comunes del grupo y eliminaciones	Total	Administración inmobiliaria	Administración inmobiliaria	Asientos comunes del grupo y eliminaciones	Total
	01/01/2020 a 30/06/2020				01/01/2019 a 30/06/2019			
Ingresos de explotación								
Venta de inmuebles	16 659			16 659		49 234		49 234
Ingresos por gestión	11 477			11 477	7155			7155
Volumen neto de negocio	28 136			28 136	7155	49 234		56 389
<i>Costes de explotación</i>								
Costes de inmuebles vendidos	-16 920			-16 920		-37 350		-37 350
Amortizaciones	-7616			-7616	-2412			-2412
Otros costes de explotación	-24 823	-1384		-26 207	-10 572	-1493		-12 065
Total costes de explotación	-49 358	-1384		-50 742	-12 984	-38 843		-51 827
Resultado bruto	-21 222			-22 606	-5829	10 391		4562
Administración central			-2335	-2335			-4848	-4848
Otros		2513		2513				
Resultado de explotación	-21 222	1129	-2335	-22 428				-286
Activos								
Inmuebles	519 695	113 392		633 087	427 112	136 346		563 458

NOTAS ACLARATORIAS

NOTA 7. 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. En la nota 28 de las cuentas anuales correspondientes a 2019 encontrará 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. 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.

Esta financiación se puede considerar una financiación puente cuyo objetivo es financiar el desarrollo empresarial y de los proyectos en previsión de futuras refinanciaci3nes a unos niveles más bajos y a largo plazo. El tipo de interés promedio de la financiación alternativa se situó en el 12,65 %.

El coste de financiación medio ponderado se situó en el período en un 6,4 %.

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.

	30/06/2020	30/06/2019	31/12/2019
A largo plazo			
Préstamos inmobiliarios	143 786	154 521	150 731
Deudas por arrendamiento	3193	547	3497
Deudas sujetas a intereses, precio de compraventa	0	0	4449
Préstamos de inversión	98 095	60 966	95 216
Total	245 074	216 034	253 893
A corto plazo			
Préstamos inmobiliarios	16 812	15 468	17 779
Deudas por arrendamiento	1878	635	2433
Deudas sujetas a intereses, precio de compraventa	4384	0	4449
Préstamos de inversión	8139	15 845	0
Total	31 213	31 948	24 661
Total deudas sujetas a intereses	276 287	247 982	278 554
Pasivos al inicio del ejercicio			
	30/06/2020	30/06/2019	31/12/2019
Pasivos al inicio del ejercicio	278 554	201 693	201 462
Préstamos suscritos	12 078	64 279	127 848
Reembolsos	-15 724	-22 990	-50 960
Ajustes del tipo de cambio	1378	5000	204
Pasivos al cierre del ejercicio	276 286	247 982	278 554



QUARTIERS PROPERTIES

P R O P E R T I E S

CONTACTO

Sociedad - Quartiers Properties AB (soc. cotizada)

Strandvägen 7A, SE-114 56 Estocolmo

Correo electrónico: Info@quartiersproperties.se

Sitio web: www.quartiersproperties.se