

QUARTIERS TIERS

P R O P E R T I E S

**INFORME ANUAL
ENERO - DICIEMBRE
2020**

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
Estructura corporativa	14
Gobernanza corporativa	18
Informes financieros	20



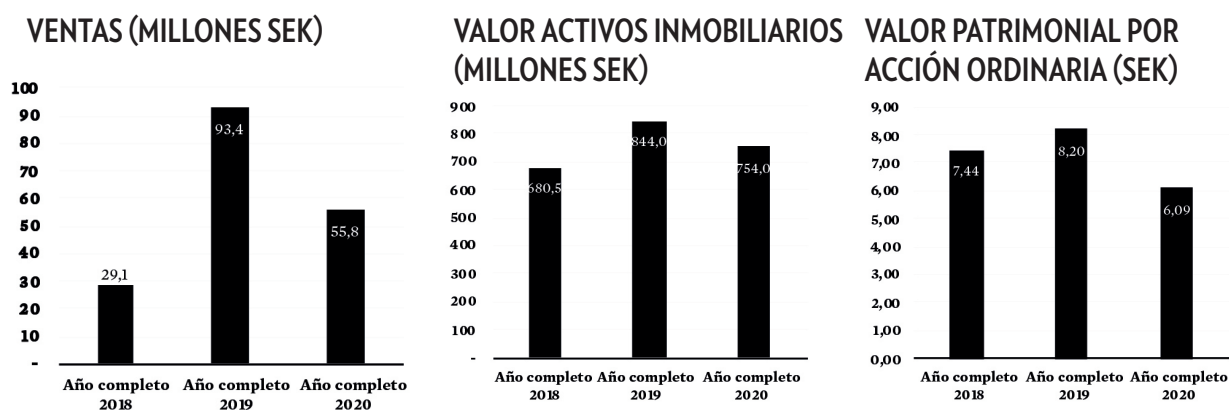
PRESENTACIÓN DE QUARTIERS PROPERTIES

Quartiers Properties 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 propiedades dirigidas a clientes internacionales de alto poder adquisitivo.

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.

Quartiers se desempeña dentro del segmento prémium y está muy expuesta al sector turístico, el cual ha sufrido considerablemente por las limitaciones en los desplazamientos derivadas de la COVID-19. Tradicionalmente, la industria turística marbellí ha mostrado una alta capacidad de recuperación tras las alteraciones a corto plazo de la demanda. En esta crisis, que es de índole sanitaria y no financiera, los fuertes paquetes de estímulo y una política monetaria expansiva han contribuido al aumento continuado del valor de los activos, lo que puede apreciarse, sobre todo, en los mercados inmobiliario y de valores de Suecia. Si presuponemos el mantenimiento de una acentuada demanda turística dentro del mercado prémium escandinavo y el alivio de las actuales restricciones sobre los viajes, existe una significativa posibilidad de que asistamos a un verano y un otoño inusualmente boyantes para los hoteles, los restaurantes y las ventas de viviendas en la Costa del Sol.

A 31 de diciembre de 2020, el Grupo contaba con 68 empleados, todos ellos en España, 29 de los cuales se encontraban en situación de ERTE total o parcial 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.



Cifras clave (miles SEK)	31/12/2020 (año completo)	30/6/2020 (semestre)	31/12/2019 (año completo)	31/12/2018 (año completo)
Ingresos procedentes de ventas	55.800	28.136	93.377	29.098
Resultado de explotación EBITDA	-29.975	-15.625	-14.823	-22.312*
Valor activos inmobiliarios**	754.008	783.006	843.999	680.460
Deudas sujetas a intereses	314.736	276.287	292.657	207.139
Volumen de los préstamos (LTV)	39,64 %	32,03 %	34,68 %	30,44 %
Solvencia, valor registrado	43 %	49 %	48 %	57 %
Solvencia, valor de mercado inmuebles	67 %	66 %	69 %	70 %
Cantidad de empleados (grupo de empresas)	68	71	105	8
Valor patrimonial por acción ordinaria***	6,09	6,72	8,20	7,44
Capital propio por acción	5,44	6,89	6,91	9,51
Cotización bursátil por acción ordinaria	9,50	2,78	5,1	6,54
Cotización acciones ordinarias	491.668	134.727	246.977	316.947

* Sin incluir la modificación de valor no liquidado.

** 31/12/2020: Según la tasación efectuada en enero de 2021 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

En diciembre de 2019 tuvimos la satisfacción de acoger en el Boho Club a los primeros huéspedes del hotel. Además, en el estado financiero del ejercicio hemos podido constatar la consecución de la venta de la totalidad de apartamentos del proyecto 22byQuartiers a lo largo del mismo. En enero y febrero cerramos más ventas de apartamentos dentro del proyecto Hacienda Collection. El año comenzó, por tanto, con fuerza, y participé personalmente en negociaciones con entidades bancarias con vistas a una refinanciación del Boho Club que nos permitiera liberar flujo de efectivo para saldar los créditos a corto plazo empleados en llevar a término la reforma del citado establecimiento. Anticipábamos 2020 como el año de consolidación del Boho Club, nuestra joya de la corona, un año en que el citado establecimiento comenzaría a aportar un flujo de efectivo positivo a las operaciones y en el que nuestros costes de endeudamiento caerían drásticamente gracias a nuestros elaborados planes de refinanciación. Todo pintaba bien y me sentía satisfecho de la oportunidad en que se producía dicha refinanciación. Pero justamente este último aspecto se revelaría más fácil de decir que de hacer.

Cuando llegaron las primeras noticias sobre el coronavirus, fueron pocos los que se las tomaron en serio. En España, el gobierno permitió una gran manifestación en la que desfilaron miles de personas por las calles de Madrid. Ello demostró ser una iniciativa que probablemente contribuyó a situar a la capital y al conjunto del país en el foco de atención del mundo entero como uno de los lugares más afectados del planeta. En nuestro caso, la pandemia supuso un vuelco completo de nuestras actividades, pasando de los preparativos para el verano y las negociaciones sobre refinanciación a la gestión inmediata de una crisis y al cierre temporal de nuestro negocio. Teniendo esto en cuenta, no supuso una gran sorpresa que los bancos se retiraran de todas las conversaciones financieras en curso relacionadas con hoteles y restaurantes.

Aunque estamos lejos de los niveles normales, se espera que gran parte de las restricciones actuales vayan desapareciendo durante el mes de mayo, lo que a su vez contribuirá a un aumento general de la demanda en toda nuestra actividad.

El hecho de estar orientados al segmento premium parece que nos beneficiará en la actual fase de recuperación. Nuestro público objetivo, tanto para el Boho Club como para la compra de apartamentos, villas y parcelas, ha visto crecer su fortuna en muchos casos en los últimos doce meses. Tanto los mercados de valores como los inmobiliarios de muchos de los países en los que se encuentran nuestros clientes han subido considerablemente durante el último año, estimulados por una expansión sin precedentes de la política monetaria y fiscal. Parece que nos vamos a beneficiar de esta tendencia de varias maneras.

En primer lugar, significa que nuestros clientes han tenido la oportunidad de acumular un presupuesto para viajes superior que ahora gastarán en estos, en alojamiento en hoteles y en restaurantes. Además, también influye el hecho de que los precios de los activos en muchos de los mercados de origen de nuestros clientes hayan registrado un marcado incremento, sobre todo en lo que se refiere a los precios inmobiliarios.

Esto influye en la disposición a gastar más dinero en viajes y alojamiento en hoteles, lo cual nos beneficia. Por último, también proporciona una mayor capacidad de endeudamiento y la posibilidad de refinanciar la primera residencia para liberar dinero para adquirir una vivienda vacacional en la Costa del Sol.

Además de la sensación de recuperación que he transmitido anteriormente, también me gustaría aprovechar esta oportunidad para hablarles de la evolución del nuevo plan urbanístico de Marbella, que se espera que tenga un efecto enormemente positivo en el Boho Club y en las propiedades que poseemos en la zona. Durante el trimestre, hemos iniciado una colaboración con el estudio de arquitectura HCP en Málaga, uno de los más experimentados y reputados de la región. Juntos hemos desarrollado bocetos para analizar el gran potencial del proyecto y cómo reforzar el exitoso concepto que hemos creado en el Boho Club cuando multipliquemos el número de metros cuadrados de superficie edificable con más restaurantes, habitaciones de hotel, espacios comunes, espacios comerciales e instalaciones deportivas. Los resultados son manifiestamente positivos y el potencial de la propiedad en el contexto de cómo queremos desarrollar el Boho Club en la calle más exclusiva de Marbella para hoteles y restaurantes es único. A principios de 2020, el ayuntamiento presentó un calendario según el cual el nuevo plan urbanístico estará finalizado y aprobado a mediados de 2023. La primera parte del proceso se desarrolló según lo previsto y se publicó un plan de visión en el verano de 2020. El siguiente paso es la aprobación inicial del plan, cuya publicación se espera para el segundo semestre de 2021. Se estima que confirmará la recuperación de los metros cuadrados de superficie edificable que nos correspondían en un plan urbanístico de Marbella previamente aprobado pero anulado, y en el que se basa nuestro caso de negocio para el desarrollo de la zona.

Por último, pero no por ello menos importante, me gustaría destacar el trabajo en equipo que ha aportado todo el Grupo. Hemos evolucionado como empresa de muchas maneras diferentes y, a pesar de haber pasado por el período más duro de nuestra historia, todo el mundo ha contribuido, ha prestado su apoyo y ha sido comprensivo, incluso cuando muchos, por desgracia, han tenido que ver finalizada su relación laboral o entrar en un ERTE. Aunque el año de la pandemia ha sido costoso en muchos aspectos, hoy somos más fuertes que nunca como empresa, y esperamos demostrarlo cuando la demanda vuelva a Marbella.



Marcus Johansson Prakt, director general de Quartiers Properties

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 31/12/2020: 33.912 miles EUR.
- Valor promedio por apartamento: 365 miles EUR.
- Operativo y totalmente pagado.
- Precio de compraventa: 17.200 miles EUR.
- Precio de compraventa por apartamento: 170 miles EUR.

OPERACIONES

Quartiers se dedica desde el año 2016 al alquiler a corto y largo plazo del complejo de apartamentos de Benahavís. La empresa adquirió en un principio 99 apartamentos, y ha finalizado otros dos que a día de hoy se utilizan como oficinas y salas de reuniones, por lo que la oferta inicial asciende a 101 unidades. Tras la transformación de la zona, que fue posible en gran medida gracias a las operaciones de alquiler, la sociedad ha comenzado a generar beneficios con la venta de apartamentos. A 31 de diciembre de 2020, la compañía era propietaria de 94 apartamentos, lo que significa que se han vendido 6.

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



Fuente: Google Maps

APARTAHOTEL DE QUARTIERS EN BENAHAVÍS

COMENTARIOS FINANCIEROS

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 2020 se situó en 9.151 miles SEK, lo que supone una contracción del 51,5 % respecto a 2019. Este fuerte descenso se debe a una disminución de la demanda por causa de la COVID-19. Los costes de venta ascendieron a 1.057 miles SEK 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 (4.462 miles SEK), costes de personal (2.953 miles SEK), agua y electricidad (1.387 miles SEK) y reparaciones y mantenimiento (552 miles SEK).

El EBITDA del ejercicio 2020 se situó en -2.685 miles SEK. La empresa logró atenuar el impacto negativo sobre su resultado de explotación reduciendo sus costes operativos a través de distintas actuaciones.

Los costes de los intereses de los préstamos (con exclusión de acciones preferentes) vinculados directamente a la actividad ascendieron a 1.691 miles SEK en 2020 y los reembolsos asociados a la actividad se situaron en 10.294 miles SEK.

En conjunto, el flujo de efectivo asociado a la actividad de alquiler antes de las inversiones ascendió a -14.670 miles SEK en 2020, lo que supone una disminución de 3.815 miles SEK (26 %) con respecto a 2019, cuando el correspondiente asiento del flujo de efectivo se situó en -10.855 miles SEK.

VALORACIÓN Y RENDIMIENTO

A 31 de diciembre de 2020, la empresa era propietaria de 92 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. Fueron tasados a 31 de diciembre de 2020 en el equivalente a 341.060 miles SEK, lo que supone una desvalorización del 1 % en divisa local respecto a la cartera comparable en la misma fecha de 2019.

La rentabilidad directa del capital asignado de las operaciones, medida como EBITDA sobre el valor de mercado actual, ascendió en 2020 a un -0,79 %, en comparación con la cifra registrada en 2019, que se situó en un 0,35 %.

PLANES DE FUTURO

La sociedad se ha propuesto vender los apartamentos y reinvertir el efectivo en nuevos proyectos. Las actividades de alquiler proseguirán mientras se desarrolle la venta.

RESUMEN DE LA SITUACIÓN FINANCIERA

	2020	2019
Volumen neto de negocio	9.151	18.890
Costes asociados con la venta	-1.057	-1.861
Resultado bruto	7.901	17.029
Otros costes de explotación	-10.586	-15.699
EBITDA	-2.685	1.330
Costes de intereses	-1.691	-2.259
Amortizaciones	-9.560	-10.750
Resultado antes de impuestos	-13.936	-11.679
Reembolsos	-10.294	-9.956
Flujo de efectivo operativo	-14.670	-10.855
Inversiones	-800	-3.758
Tasación de los inmuebles	341.060	385.466
Rendimientos EBITDA	-0,79 %	0,35 %



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 m².
- Superficie del solar: 23.231 m².
- Precio de adquisición: 9.582 miles EUR.
- Tasación: 22.000 miles EUR.
- 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 m² con sus correspondientes anexos. Se ha remodelado durante 2019 una parte del solar, correspondiente a 23.231 m² de suelo y 4.182 m² de superficie edificable. A ello hay que añadir que la empresa ha suscrito un contrato con opción para la adquisición de un solar anexo de 3.781 m² sin edificar (consulte la página 9, Suelo en desarrollo de Boho Club). 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. Tanto el restaurante como el hotel han cosechado varios premios por su diseño y experiencia gastronómica.



Fuente: Google Maps

BOHO CLUB

COMENTARIOS FINANCIEROS

El inmueble y la empresa operadora pertenecen íntegramente a Quartiers Properties a través de filiales.

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. En 2020, las actividades tanto hoteleras como de restauración se han visto perjudicadas por la COVID-19. De hecho, se cerró por completo durante parte del año.

El volumen neto de negocio ascendió ese año a 23.489 miles SEK, de las cuales 14.649 miles SEK son atribuibles al restaurante y 8.840 miles SEK al hotel.

Los costes de intereses y reembolsos de capital que se han contabilizado están vinculados directamente a los préstamos otorgados para el proyecto y no incluyen los dividendos puntuales ni acumulados de las acciones preferentes.

PLANES DE FUTURO

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 muchos más metros cuadrados, lo que permitiría ampliar las instalaciones y los restaurantes y añadir nuevas habitaciones hoteleras, incrementando así en una medida correspondiente el valor del inmueble.



RESUMEN DE LA SITUACIÓN FINANCIERA *The Boho Club SL*

	2020	2019
Volumen neto de negocio	23.489	6.356
Costes asociados con la venta	-7.231	-2.640
Resultado bruto	16.258	3.716
Otros costes de explotación	-27.287	-17.847
EBITDA	-11.029	-14.131
Costes de intereses	-8.452	-135
Amortizaciones	-1.843	-738
Resultado antes de impuestos	-21.324	-15.004
Reembolsos	-1.100	-274
Inversiones	-7.883	-65.864
Flujo de efectivo	-28.464	-80.404

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

	2020	2019
Ingresos por alquiler	4.270	0
Costes de inmuebles	-360	-1.235
EBITDA	3.910	-1.235
Costes de intereses	-1.229	-507
Amortizaciones	-3.129	-102
Resultado antes de impuestos	-448	-1.844
Reembolsos	0	-1.161
Inversiones	0	-12.912
Flujo de efectivo	-2.681	-15.816
Tasación de los inmuebles	221.258	249.157
Rendimiento EBITDA	1,77 %	neg.

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 m².
- Superficie del solar: 3.781 m².
- Precio de adquisición: 2.160 miles EUR (ajustado de acuerdo con el plan de pago prorrogado).
- Tasación: 1.748 miles EUR.
- Contrato de opción con entrada prevista para enero de 2022 con posibilidad de aplazamiento hasta 2023.

DESCRIPCIÓN DE INMUEBLE

A través de un contrato de opción, Quartiers adquirió un solar de 3.781 m², que se encuentra situado al lado de la propiedad donde se ubica el Boho Club. Hasta el momento, la empresa ha abonado 688 miles EUR y está previsto que la entrada se produzca en enero de 2022 o de 2023, en función del uso que Quartiers decida dar a la tesorería actual. 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 mensuales. La empresa utilizará el espacio como aparcamiento para el Boho Club 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

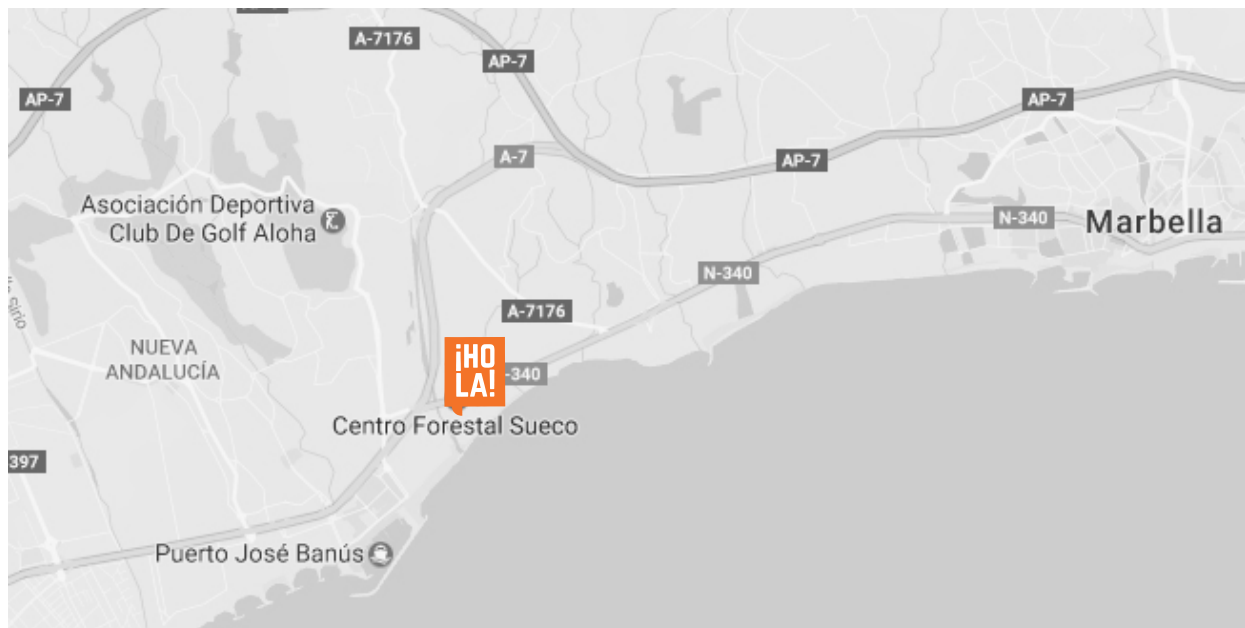
FORESTAL RESIDENCIAL

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 m².
- Superficie del solar: 13.730 m².
- Precio de adquisición: 4.195 miles EUR.
- Tasación: 5.745 miles EUR.
- Operativo y totalmente pagado.

DESCRIPCIÓN DE INMUEBLE

Este inmueble de 13.730 m² 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 esta parcela una exclusiva urbanización privada con villas y/o apartamentos, y comercializarlos como parte del Boho Club. 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. La sociedad participa activamente en conversaciones con el ayuntamiento de Marbella a fin de habilitar el mayor número posible de metros cuadrados en un nuevo plan urbanístico para la propiedad, al tiempo que se trabaja con arquitectos en el desarrollo y diseño de la ampliación.



Fuente: Google Maps

OCEAN VIEW

BREVE INFORMACIÓN SOBRE EL INMUEBLE

- Estado: En desarrollo.
- Municipio: Benahavís.
- Superficie edificable: 8.064 m².
- Unidades: 60 para ser vendidas.
- Precio de adquisición: 2.760 miles EUR.
- Tasación: 7.737 miles EUR.
- Operativo y totalmente pagado.

Descripción del proyecto

Un proyecto en Benahavís con licencia de obra de unos 10.000 m² para el desarrollo de 60 nuevos apartamentos. La empresa está estudiando la posibilidad de posicionar el proyecto en la economía colaborativa y vender partes de los apartamentos durante determinados períodos del año. El concepto se considera adecuado para un grupo objetivo que solo pretende utilizar el apartamento durante una parte del año y que, por tanto, quiere evitar los costes y la administración relacionados con la propiedad total.



Fuente: Google Maps

VILLA EN NUEVA ANDALUCÍA

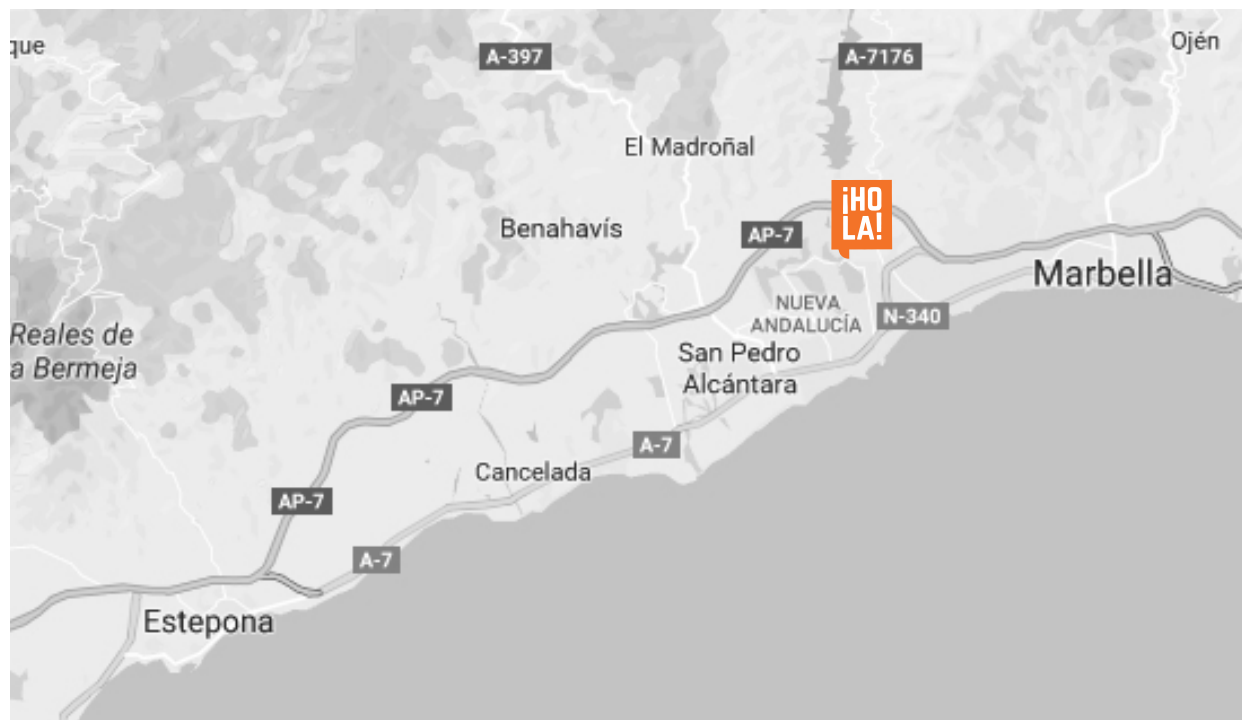
BREVE INFORMACIÓN SOBRE EL INMUEBLE

- Tipo de proyecto: Casa unifamiliar, proyecto de llave en mano.
- Municipio: Marbella.
- Solar: 831 m², adquirido con escritura.
- Superficie: 365 m².
- Unidades: 1.
- Precio de adquisición, solar: 550 miles EUR.
- Precio solicitado: 2.100 miles EUR.
- Solar operativo y totalmente pagado.

DESCRIPCIÓN DE INMUEBLE

Esta villa de lujo emplazada en la exclusiva Nueva Andalucía ha sido completada recientemente y se encuentra ahora a la venta. La vivienda, que ofrece vistas tanto al mar como a un campo de golf, la comercializa la agencia inmobiliaria Maiti Homes. Póngase en contacto con Maiti Homes si desea concertar una visita.

Correo electrónico: marketing@maitihomes.com
Teléfono: +34 684 38 54 86



Fuente: Google Maps

PROYECTO VILLAS LOS FLAMINGOS

BREVE INFORMACIÓN SOBRE EL INMUEBLE

- Tipo de proyecto: Dos solares de villas.
- Municipio: Benahavís.
- Solar: 2.950 m².
- Superficie: 1.255 m².
- Unidades: 2.
- Precio de adquisición: 1.600 miles EUR.
- Adquirido a través de empresa y totalmente pagado.



DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

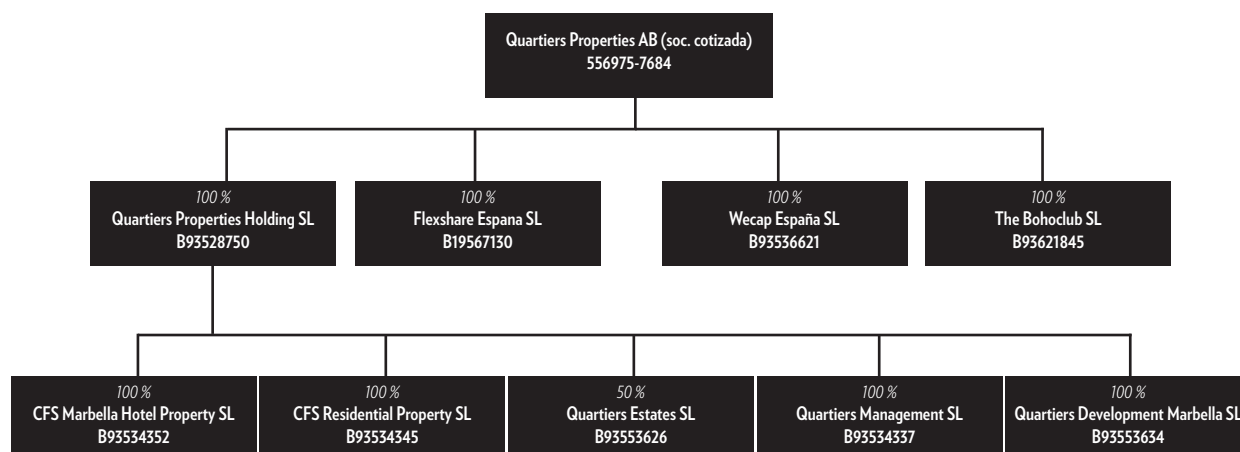
Dos parcelas en la exclusiva urbanización de villas Los Flamings, ubicada en el municipio de Benahavís. Dichos solares son de 1.583 y 1.360 m². El de mayor tamaño se encuentra actualmente en venta. Ambas parcelas pueden desarrollarse de inmediato con un proceso rápido y sencillo de licencia de obra. Para información adicional, comuníquese con el equipo de ventas de Quartiers.

Correo electrónico: sales@quartiersproperties.com
Teléfono: +34 633 094628



Fuente: Google Maps

ESTRUCTURA CORPORATIVA



DESCRIPCIÓN DE EMPRESAS DEL GRUPO

Quartiers Properties AB (soc. cotizada)

Quartiers Properties AB (soc. cotizada) es una sociedad anónima registrada en Suecia con número de identificación fiscal sueco 556975-7684. Esta empresa ejerce de matriz del Grupo. Sus actividades se centran en el desarrollo y gestión de las carteras de las filiales y en la financiación de las operaciones de las mismas. La matriz constituye un importante vínculo con los sólidos y pujantes mercados de capitales escandinavos, lo que se ilustra con el hecho de que sus acciones coticen en el Nasdaq First North Growth Market. La empresa matriz tiene una participación del 100 %, de forma directa o indirecta, en todas las filiales del Grupo, excepto Quartiers Estates SL. La participación indirecta de la matriz en Quartiers Estates SL es del 50 %.

Quartiers Properties Holding SL

Quartiers Properties Holding SL, con número de identificación fiscal B93528750, es una sociedad de cartera española que posee a su vez acciones en la mayoría de las filiales del Grupo en este país. La compañía ejerce también de empleadora de los directivos de la empresa con sede en España.

Flexshare Espana SL

Flexshare España SL, con número de identificación fiscal B19567130, es una filial española dueña del apartahotel de Quartiers en Benahavís (véanse las páginas 5-6), de Ocean View (véase la página 11) y del proyecto de villa en Nueva Andalucía (véase la página 12). La empresa se dedica a la administración y gestión de inmuebles. Esta fue la primera empresa española constituida dentro del Grupo en el arranque de sus operaciones en 2015. Por esta razón, la sociedad se presenta en la estructura corporativa por separado directamente bajo la empresa matriz.

Wecap España SL

Wecap Spain SL, con número de identificación fiscal B93536621, es una sociedad de proyecto propietaria de los solares de villas del Grupo en Los Flamingos (véase la página 13). La adquisición de los solares se realizó mediante la compra de las acciones de Wecap Spain SL. El pago se llevó a cabo mediante la emisión de nuevas acciones preferentes de la empresa matriz, lo que explica que la sociedad se haya situado directamente bajo la matriz en la estructura corporativa.

The Bohoclub SL

Bohoclub SL, con número de identificación fiscal B93621845, es la empresa que gestiona el Boho Club (véase la página 8). Quartiers era dueña inicialmente del 50 % de la sociedad, pero ahora, tras una serie de transacciones, posee una participación del 100 %. La compañía solo es propietaria de la explotación del Boho Club, correspondiendo la propiedad del inmueble a CFS Marbella Hotel Property SL (véase más abajo).

CFS Marbella Hotel Property SL

CFS Marbella Hotel Property SL, con número de identificación fiscal B93534352, es propietaria del inmueble donde se opera el Boho Club. Este inmueble se arrienda a The Bohoclub SL, que abona un alquiler fijo y en función de la facturación. La estructura societaria se ha adaptado para ofrecer en el futuro la posibilidad de separar las actividades de gestión respecto a la propiedad del inmueble.

CFS Residential Property SL

CFS Residential Property SL, con número de identificación fiscal B93534245, es una sociedad inmobiliaria/de proyecto titular del proyecto con el nombre de trabajo Forestal Residential (véase la página 10).

Quartiers Estates SL

Quartiers Estates SL, con número de identificación fiscal B93553626, es la sociedad que anteriormente operaba la agencia inmobiliaria participada por el Grupo con oficina en Puerto Banús. Tras un acuerdo alcanzado con el copropietario de la parte restante de la sociedad, se han clausurado las actividades y la compañía se liquidará tan pronto como se haya obtenido la totalidad de comisiones pendientes de las anteriores ventas.

Quartiers Management SL

Quartiers Management SL, con número de identificación fiscal B93534337, es un operador que gestiona el alquiler de corta y larga duración en el apartahotel de la sociedad en Benahavís (véanse las páginas 5-6). La compañía alquila los apartamentos a Flexshare España SL y paga un alquiler fijo y en función de los resultados.

Quartiers Development Marbella SL

Quartiers Development Marbella SL, con número de identificación fiscal B93553634, es una sociedad ficticia inactiva que el Grupo posee para la ágil definición de una compañía compradora en las futuras adquisiciones de nuevos proyectos.



Bungalows en el Boho Club



GOBERNANZA CORPORATIVA

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

Fundamentos de gobernanza corporativa de Quartiers Properties

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

La gobernanza abarca el mantenimiento de:

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

Accionistas y junta general

Los accionistas participan en la sociedad a través de la junta general, que es el máximo órgano decisorio de la compañía. En la junta general, los accionistas emiten un número de votos acorde con el tipo de acciones bajo su titularidad. Quartiers Properties cuenta con dos tipos de acciones: ordinarias, con un valor de 10 votos, y preferentes, con un valor de 1 voto. En el momento de la publicación del informe anual, la sociedad posee 51.754.520 de acciones ordinarias con un valor unitario de 10 votos, lo que equivale a un total de 517.545.200 votos; y 6.769.868 de acciones preferentes con un valor unitario de 1 voto, que se corresponden con 6.769.868 votos. Por tanto, la compañía abarca un total de 58.524.388 de acciones, que suman 524.315.068 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 respecto a la compañía y la directiva de esta, pero no en relación con los principales accionistas de la sociedad. El consejo de administración lo elige la junta anual de accionistas. El consejo de administración de la sociedad se elige por un mandato que se extiende hasta la junta siguiente. La sociedad no elige ningún comité especial ni comisiones para asuntos de auditoría y remuneración, implicándose todo el consejo de administración en estas cuestiones. El consejo de administración debe efectuar un seguimiento de las operaciones y apoyar activamente el avance de la compañía. El consejo de administración se compone de personas cualificadas y experimentadas, entre otros, en los ámbitos de desarrollo de negocios, marketing, desarrollo inmobiliario y de proyectos, financiación y mercado de capitales.

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

Composición del consejo de administración en 2020

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

GOBERNANZA CORPORATIVA

Junta general de accionistas 2020

La junta general de accionistas 2020 de Quartiers Properties se celebró el 26 de junio en los locales del bufete de abogados Wåhlins AB, sitios en Engelbrektsgränd 7, en Estocolmo. Aparte de los puntos obligatorios estipulados en los estatutos, se aprobaron resoluciones referentes a:

- La junta general de accionistas reeligió a Jörgen Cederholm, Sten Andersen, Jimmie Hall y Andreas Bonnier como consejeros hasta la finalización de la próxima junta. Jörgen Cederholm fue reeligido presidente del consejo de administración. La junta general de accionistas aprobó asimismo la reelección de la empresa auditora Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, con Henrik Boman como auditor jefe, para el período que se extiende hasta la próxima junta general. La junta general de accionistas decidió asignar unos honorarios al consejo de administración consistentes en 290.000 SEK para su presidente y 150.000 SEK para cada uno de los consejeros restantes elegidos por la junta. Aparte de ello, el consejo de administración tendrá derecho a aprobar el pago a los consejeros (personalmente o a través de sociedad) de una retribución razonable y acorde con el mercado por las labores de consultoría más allá de las actividades habituales de dicho órgano. La junta general de accionistas acordó que los honorarios del auditor se abonarán de acuerdo con la cuenta aprobada por la empresa.
- La junta general de accionistas decidió facultar al consejo de administración para que apruebe la emisión de acciones ordinarias, opciones de compra o bonos convertibles, en una o varias ocasiones y aplicando o no el derecho preferencial de los accionistas, hasta la celebración de la próxima junta y dentro de los límites estipulados por los estatutos. Las emisiones podrán ejecutarse al contado, mediante aportación en especie y/o compensación, o asociadas a condiciones específicas. 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.
- La junta general ha aprobado una oferta de canje a todos los titulares de acciones preferentes de la sociedad consistente en el rescate de acciones preferentes a cambio de un número correspondiente de acciones ordinarias más una opción de compra a título gratuito en la serie 2020/2021 (TO 3) y otra en 2020/2022 (TO 4). La decisión de la junta general de accionistas incluye lo siguiente:



GOBERNANZA CORPORATIVA

(i) una reducción del capital social mediante la retirada de acciones preferentes, lo que permite una disminución máxima de 251.537,3 SEK mediante la cancelación como máximo de la totalidad de los 10.061.492 títulos preferentes de la compañía; (ii) emisiones específicas de acciones ordinarias y opciones de compra destinadas a los titulares de acciones preferentes que acepten la oferta. Las emisiones específicas permitieron expedir un máximo de 10.061.492 acciones ordinarias, lo que derivó en un incremento del capital social en un máximo de 251.537,3 SEK, y la emisión de un máximo de 10.061.492 opciones de compra de la serie 2020/2021 (TO 3), lo que supone un aumento del capital social –en caso de que se ejerzan dichas opciones– de 251.537,3 SEK como máximo; así como la emisión de un máximo de 10.061.492 opciones de compra de la serie 2020/2022 (TO 4), lo que implica una ampliación del capital social –en caso de que se ejerzan dichas opciones– de 251.537,3 SEK como máximo. Por cada acción preferente cancelada se obtuvo un importe de 4 SEK. El derecho de cancelación de la acción preferente estaba condicionado a que el titular de esta suscribiera acciones ordinarias por la totalidad del importe. El precio de suscripción de cada acción ordinaria de la serie se fijó en 4 SEK. Las opciones de compra fueron emitidas a título gratuito. El plazo de inscripción y suscripción se extendió del 28 de julio al 28 de agosto de 2020. La citada oferta se amparaba en un prospecto aprobado por la Dirección General de Supervisión Financiera de Suecia.

- Se acordó que el comité electoral estuviera compuesto por representantes de los dos accionistas de la sociedad con mayor número de votos.

Comité electoral

La junta general de accionistas de 2020 decidió que el comité electoral de cara a la junta de 2021 estuviera integrado por Andreas Bonnier (como representante de Egonomics AB) y Mats Lundberg (como representante de Fastighets Aktiebolag Bränneröd y Mats Invest AB).

Funciones del comité electoral:

El comité electoral ha de elaborar propuestas para las siguientes decisiones con vistas a la junta general de accionistas de 2021:

1. Propuesta sobre número de consejeros, auditores y sus eventuales suplentes.
2. Propuesta sobre honorarios de los consejeros y remuneración de los auditores de la compañía.
3. Propuesta sobre elección de consejeros y sus eventuales suplentes.
4. Propuesta sobre elección de presidente del consejo de administración.
5. Propuesta sobre elección de auditores y sus eventuales suplentes.
6. Propuesta de decisión acerca del comité electoral.



Propuesta de consejo de administración y auditores para la junta general de 2021

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. Jörgen Cederholm ha sido propuesto para continuar como presidente del consejo de administración.

La información sobre los consejeros que se propone reelegir se ofrece en el sitio web de la sociedad www.quartiersproperties.com.

El comité electoral ha propuesto también reelegir a la empresa auditora registrada Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB hasta la finalización de la próxima junta general. Si se escoge como auditor Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, ejercerá de delegado de esta el auditor jurado Henrik Boman.

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

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

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

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

Control interno

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

Información y comunicación

El informe anual, el 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.

INFORMES FINANCIEROS

Informe de gestión

Estado consolidado de resultado global

Estado consolidado de situación financiera

Estado consolidado de cambios en el patrimonio neto

Estado consolidado de flujos de efectivo

Principios de contabilidad del Grupo consolidado y notas

Cuenta de pérdidas y ganancias de la sociedad individual

Balance financiero de la sociedad individual

Estado de cambios en el patrimonio neto de la sociedad individual

Estado de flujos de efectivo de la sociedad individual

Principios de contabilidad y notas de la sociedad individual

Informe de auditoría

Títulos y accionistas

Junta general de accionistas 2021



El consejo de administración y el director general de Quartiers Properties AB (soc. cotizada), con n.º ident. fiscal sueco 556975-7684, emiten por la presente los informes anual y consolidado correspondientes al ejercicio 2020.

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. Las actividades se iniciaron en julio de 2015. Hoy en día, el Grupo se compone de varias empresas plenamente participadas en España, que se dedican al desarrollo inmobiliario, la administración inmobiliaria, la gestión hotelera y la venta de 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

- 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 hosteleras 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. Aunque en mayo se pudo empezar a reabrir parte de las operaciones, el impacto de la COVID-19 ha seguido siendo significativo.
- A lo largo de 2020 la empresa pudo beneficiarse de medidas de apoyo en España que han reducido los costes de personal mediante expedientes de regulación temporal de empleo (ERTE), lo que permitió al personal percibir su sueldo del Estado español al tiempo que el empleador obtenía una rebaja en sus cotizaciones a la Seguridad Social. A la sociedad se le reembolsaron en 2020 171 miles EUR de cotizaciones sociales, lo cual ha supuesto la única ayuda estatal obtenida por la empresa.
- El 15 de julio, la sociedad firmó un acuerdo de financiación con los bancos de inversión D. E. Shaw & Co y Alantra Debt Solutions para la refinanciación de sus préstamos de inversión. Véase también el comunicado de prensa publicado a fecha 15 de julio de 2020.

- En septiembre se rescataron 3.291.624 acciones preferentes, procediéndose consecuentemente a su cancelación y a la emisión de un número equivalente de acciones ordinarias junto con 6.583.248 opciones de compra. Las opciones de compra fueron emitidas a título gratuito.

VOLUMEN NETO DE NEGOCIO

El volumen neto de negocios de Quartiers ascendió a 55.800 (93.377) miles SEK. El volumen de negocios asociado a la venta de inmuebles se redujo en 44.975 miles SEK, lo que puede atribuirse básicamente a la consecución del proyecto 22byQuartiers en 2019. La facturación de la actividad de gestión se incrementó en 7.398 miles SEK. Del volumen de negocio del conjunto de 2020, el primer trimestre, de temporada baja, supuso en torno al 46 %. Desde mediados de marzo de 2020, las operaciones hoteleras y de restauración han estado sometidas a un cierre, total o parcial, por causa del coronavirus. La enajenación de inmuebles de la compañía también se vio fuertemente perjudicada, llevándose a cabo cuatro ventas sobre un total de seis durante el primer trimestre.

COSTES DE INMUEBLES VENDIDOS

Los costes de los inmuebles vendidos ascendieron a 23.737 (55.704) miles SEK y se componen de los costes soportados, que se situaron en 9.860 (38.663) miles SEK, y de los costes derivados de las ventas, que ascendieron a 2.274 (6.219) miles SEK, así como de la modificación del valor de los inmuebles anteriormente contabilizada, que fue de 11.603 (7.348) miles SEK.

COSTES OPERATIVOS

Los costes operativos ascienden a un total de 66.729 (56.253) miles SEK. Los costes individuales más importantes son los costes de personal y de consultoría por un valor de 22.169 (22.363) miles SEK, las amortizaciones por un valor de 15.692 (11.625) miles SEK y los gastos de la comunidad de propietarios del apartahotel de la empresa por un valor de 4.496 (4.870) miles SEK, así como la electricidad y la iluminación por un valor de 3.138 (2.383) miles SEK.

RESULTADO BRUTO

El resultado bruto se situó en -37.666 (-18.580) miles SEK.

RESULTADO DE PARTICIPACIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS

Se incluye el resultado de participaciones en negocios conjuntos, que asciende a -284 (2.677) miles SEK. Los restantes negocios conjuntos han sido liquidados a lo largo del ejercicio.

OTROS INGRESOS Y COSTES DE EXPLOTACIÓN

«Otros ingresos y costes de explotación» incluye una depreciación de cobrables de explotación de -6.150 (0) miles SEK, una revalorización de la deuda de 7.648 (0) miles SEK y una depreciación del valor de los activos inmobiliarios de -3.000 (0) miles SEK. La depreciación de cobrables de explotación se aplica a unos anticipos desembolsados a una empresa constructora con la que se ha interrumpido la colaboración. La revalorización de la deuda alude a una parte del precio de compraventa de los inmuebles denominados Centro Forestal Sueco y Boho Club, cuyo pago está sujeto a condiciones que no se han cumplido. Sin embargo, en el momento de publicación del presente informe, existe un

desacuerdo al respecto de la interpretación de la cláusula en cuestión, por lo que no se ha consignado en los ingresos el monto total de venta pendiente de 14.158 miles SEK.

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 -21.823 (-13.140) miles SEK.

IMPUESTO DE SOCIEDADES

Como impuesto de sociedades se contabilizan impuestos sobre la revalorización de los inmuebles. El impuesto diferido correspondiente al período ascendió a 2.886 (2.146) miles SEK. 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 -67.604 (-37.443) miles SEK.

FLUJO DE EFECTIVO Y SITUACIÓN FINANCIERA

El flujo de efectivo de las operaciones ordinarias ascendió a -62.045 (19.702) miles SEK. Aquí se incluye el derivado de la venta de inmuebles de proyecto, que se situó en 0 (61.855) miles SEK. Los fondos líquidos al final del ejercicio ascendieron a 16.959 (6.874) miles SEK.

INVERSIONES

El flujo de efectivo de las actividades de inversión alcanzó 8.410 (-87.927) miles SEK. Ello incluye el derivado de la venta de inmuebles en explotación, por valor de 20.992 (2.932) miles SEK.

INMUEBLES EN EXPLOTACIÓN

Como propiedades en explotación se contabilizan un inmueble hotelero y 81 apartamentos, que se alquilan por cuenta propia en forma de apartahotel. Las inversiones en inmuebles en explotación alcanzaron 8.683 (74.006) miles SEK durante el período. Las inversiones se refieren principalmente al proyecto Boho Club.

A 31 de diciembre se recalificaron 13 apartamentos de la cartera de Hacienda con un valor registrado de 40.318 miles SEK desde inmuebles en explotación a propiedades de proyecto, ya que los apartamentos en cuestión se han puesto a la venta, modificando así la finalidad de su tenencia. Los mencionados apartamentos se mantienen por el momento dentro de la actividad de alquiler y en el segmento de administración de inmuebles.

INMUEBLES DE PROYECTO

Durante este período, las inversiones en inmuebles del proyecto ascendieron a 5.748 (6.954) miles SEK. Dichas inversiones se centran principalmente en el proyecto de villa de Nueva Andalucía, en Marbella.

FINANCIACIÓN

El flujo de efectivo de las actividades de financiación ascendió a 63.274 (65.456) miles SEK. Abarca el flujo de efectivo procedente de nuevas emisiones por un importe de 25.043 (0) miles SEK. El flujo neto de efectivo derivado del empréstito se situó en 41.709 (72.439) miles SEK. En las condiciones aplicables a las acciones preferentes se prevé

el reparto de un dividendo de 96 öre por acción preferente y año. Los dividendos no abonados sobre las acciones preferentes se acumulan, revalorizándose con un tipo de interés anual del 12 % hasta hacerse efectivo su pago.

En julio de 2020, la empresa suscribió un contrato crediticio con un fondo controlado por D. E. Shaw & Co, y con Alantra Debt Solutions, S. L., relativo a la suscripción de un préstamo por valor de 17 millones EUR. Este 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 y comisiones. En el período restante, el interés puede verse ligeramente incrementado si el euríbor a 3 meses se sitúa por encima del 0,0 %. 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 de empréstito establecen que queda prohibida la distribución de dividendos sobre las acciones (ordinarias o preferentes) durante el período de vigencia del préstamo. Con dicho crédito se pretendía refinanciar las actuales deudas del Grupo y garantizar el capital de explotación necesario.

Tras la refinanciación, las deudas sujetas a intereses se componen únicamente del préstamo del Banco Santander y el BBVA, de las deudas derivadas de los arrendamientos y de un préstamo de inversión por valor de 176.400 miles SEK (incluidos los intereses capitalizados).

La empresa tiene la intención de iniciar cuanto antes el proceso de refinanciación de los préstamos antes referidos mediante créditos inmobiliarios. La sociedad considera que ello será posible cuando las actividades hosteleras puedan volver a desarrollarse libremente y generar flujos operativos de efectivo.

A fin de asegurar dichos flujos de efectivo, la compañía seguirá vendiendo a lo largo de 2021 y 2022 apartamentos de baja hipoteca de la cartera inmobiliaria conformada por el apartahotel de Benahavís. A fecha de publicación del presente informe anual se ha cerrado un total de nueve contratos de venta, de los cuales tres ya han completado la toma de posesión. También hay en venta un proyecto de villa y dos solares.

Es posible que la empresa emita nuevas acciones en septiembre, al vencimiento de las opciones de compra de la serie 3 de 2020/2021, que puede abarcar en total 3.291.624 títulos. El precio más bajo de suscripción es de 3,50 SEK y, de ejercerse todas las opciones de compra, la sociedad obtendría como mínimo 11.521 miles SEK. Con la cotización actual más de un 40 % por encima del precio mínimo de suscripción, es probable que las opciones resulten en septiembre en una inyección de capital en forma de acciones de nueva emisión.

Desde que se aliviaron las restricciones por COVID-19 a finales de marzo, la empresa ha apreciado un progresivo aumento en el grado de ocupación. Por su parte, las reservas para la temporada alta de junio-agosto se encuentran a un

nivel satisfactorio.

La compañía estima que, en líneas generales, la financiación actual resulta suficiente para cubrir los compromisos asumidos. Pueden surgir necesidades de financiación adicionales por la puesta en marcha de nuevos proyectos de desarrollo. A tal fin podría considerarse una financiación alternativa mediante la venta de derechos de usufructo o similares.

ORGANIZACIÓN

El personal de la sociedad está contratado en su mayor parte por las empresas operativas en España. El director general y el personal administrativo y financiero están empleados por la sociedad de cartera española. A 31 de diciembre de 2020, la directiva integraba, aparte de al director general, al director financiero de la compañía y a otros tres miembros. En total, el Grupo empleaba a 68 personas, la mayoría de ellas en actividades hosteleras dentro del Boho Club.

RIESGOS

Quartiers está continuamente expuesta a diversos riesgos que pueden incidir sobre el resultado y la posición financiera de la sociedad. La lista de factores de riesgo incluida más abajo no se presenta en orden de prioridad ni pretende ser exhaustiva. Consulte también la descripción de los factores de riesgo financiero en la nota 27.

Riesgos en las operaciones

Los ingresos consisten principalmente en entradas variables procedentes de las operaciones de alquiler y restauración, mientras que los costes se componen en gran medida de gastos fijos, asociados sobre todo a los inmuebles. Ello implica un riesgo de que la disminución de los ingresos no pueda compensarse con una reducción correspondiente de los costes. La COVID-19 ha provocado una drástica caída en las visitas, lo que ha obligado a la empresa a un cierre total en períodos determinados. Estos efectos se han podido compensar parcialmente recurriendo a las opciones de regulación temporal de empleo ofrecidas por el Estado español.

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 dimita, 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 29.

Riesgos de precio

Existe el riesgo de que el valor razonable, de producirse una venta de inmuebles, se sitúe por debajo del valor consignado, el cual se corresponde con el de adquisición. Sin embargo, el valor consignado incluye ajustes de períodos anteriores al haberse contabilizado parte de la cartera de inmuebles a su valor razonable.

En 2020 se completaron seis ventas con un precio de compraventa en la línea del valor contabilizado.

SOCIEDAD INDIVIDUAL

La sociedad individual se dedica principalmente a la financiación y administración de las inversiones de la compañía en filiales. El resultado de la matriz durante el ejercicio fue de -5.397 (-1.983) miles SEK. A fecha de cierre de balance se alcanzó un capital propio de 276.345 (257.368) miles SEK. La solvencia de la sociedad se situó en el 60 % (90 %). Este grado inferior de solvencia es achacable a la refinanciación de deuda efectuada en 2020, la cual redujo el endeudamiento de las filiales e incrementó el de la empresa matriz.

HECHOS RELEVANTES TRAS EL CIERRE DEL EJERCICIO

- El 27 de enero cerró al público el Boho Club por el endurecimiento de las restricciones asociadas a la pandemia, que obligaron a la clausura de todas las actividades no esenciales. La instalación no se reabrió hasta el 25 de marzo, cuando se empezaron a relajar las medidas. El cierre y las restricciones sobre viajes han repercutido negativamente en las operaciones del primer trimestre, lo que se evidencia en el informe de la empresa relativo al primer trimestre de 2021, con fecha de publicación 6 de mayo de 2021.

PROPUESTA DE ASIGNACIÓN DE BENEFICIOS

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

Primas de emisión de acciones	316.645.756
Resultado no asignado	-36.367.260
Resultado del ejercicio 2020	-5.396.828
Total fondos disponibles	274.881.668

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 274.881.668 SEK.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA

Importes en miles de coronas suecas	Nota	01/01/2020 31/12/2020	01/01/2019 31/12/2019
Venta de inmuebles	3	23.157	68.132
Ingresos procedentes de la actividad de gestión	4	32.643	25.245
Total volumen neto de negocio		55.800	93.377
Costes de inmuebles vendidos	5	-23.737	-55.704
Costes operativos	6,7	-69.729	-56.253
Total costes de explotación		-93.466	-111.957
Resultado bruto		-37.666	-18.580
- de ello, resultado de la actividad de gestión		-37.086	-31.008
- de ello, resultado de la venta de propiedades		-580	12.428
Administración central	6,7	-12.215	-10.546
Resultado de participaciones en negocios conjuntos/empresas asociadas	8	-284	2677
Otros ingresos y costes de explotación	9	1.498	0
Resultado de explotación		-48.667	-26.449
- de ello, resultado de explotación antes de las amortizaciones y modificaciones de valor no liquidado (EBITDA)		-29.975	-14.823
Ingresos financieros	10	159	732
Costes financieros	10	-21.982	-13.872
Resultado de asientos financieros		-21.823	-13.140
Resultado antes de impuestos		-70.490	-39.589
Impuesto de sociedades	11	2.886	2.146
RESULTADO DEL EJERCICIO		-67.604	-37.443
Atribuible a:			
Accionistas de la sociedad individual		-64.220	-32.778
Cartera sin influencia dominante		-3.384	-4.665
		-67.604	-37.443
Resultado por acción ordinaria (SEK) antes y después de ampliación de capital	24	-1,44	-0,82

ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADO GLOBAL

Importes en miles de coronas suecas	Nota	01/01/2020 31/12/2020	01/01/2019 31/12/2019
Resultado del ejercicio		-67.604	-37.443
Otros, resultado global			
Asientos reasignados o reasignables al resultado del ejercicio			
Diferencias de conversión en relación con las operaciones en el extranjero		-13.459	5.966
Resultado global del ejercicio		-81.063	-31.477
<i>Atribuible a:</i>			
Accionistas de la sociedad individual		-77.679	-26.812
Cartera sin influencia dominante		-3.384	-4.665
		-81.063	-31.477

ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Importes en miles de coronas suecas	Nota	31/12/2020	31/12/2019
ACTIVOS			
Activos fijos			
<i>Activos tangibles</i>			
Inmuebles en explotación	12	446.724	532.617
Activos con derecho de usufructo	13	4.414	6.256
Enseres, herramientas e instalaciones	14	11.163	10.592
<i>Otros activos fijos</i>			
Participaciones en negocios conjuntos/empresas asociadas	8	0	478
Otras carteras de valores a largo plazo	15	37	12
Otros cobrables a largo plazo	16	0	30
Total activos fijos		462.338	549.983
Activos circulantes			
Inmuebles de proyecto	17	147.187	111.938
Existencias	18	618	783
Cobrables en negocios conjuntos/empresas asociadas	19	0	1.280
Cuentas de cliente por cobrar	20	1.436	1.645
Otros cobrables	21	15.630	5.174
Costes pagados por adelantado e ingresos acumulados	22	9.568	22.412
Fondos líquidos	23	16.959	6.874
Total activos circulantes		191.398	150.106
Total activos		653.736	700.089

ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Importes en miles de coronas suecas	Nota	31/12/2020	31/12/2019
CAPITAL PROPIO			
	24		
Capital social		1463	1.393
Otro capital aportado		316.646	291.673
Reservas, diferencias de conversión		12.314	25.773
Beneficios no asignados, incl. resultado del período		-48.662	16.979
Capital propio atribuible a los accionistas de la sociedad individual		281.761	335.818
Cartera sin influencia dominante		0	-1.106
Total capital propio		281.761	334.712
PASIVO			
Deudas a largo plazo			
Deuda tributaria diferida	11	41.002	45.443
Deudas sujetas a intereses	25,29	283.559	253.893
Otras deudas a largo plazo	26	0	14.103
Total deudas a largo plazo		324.561	313.439
Deudas a corto plazo			
Deudas sujetas a intereses	25,29	31.177	24.661
Deudas con proveedores		4.601	9.306
Otras deudas a corto plazo	27	10.656	16.777
Costes acumulados e ingresos pagados por adelantado	28	980	1.194
Total deudas a corto plazo		47.414	51.938
TOTAL CAPITAL PROPIO Y PASIVOS		653.736	700.089

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
Balance al inicio (a 01/01/2019)	1.393	291.673	19 807	60 299	373 172	0	373 172
Resultado global							
Resultado del período			-	-32.778	-32.778	-4.665	-37.443
Diferencias de conversión			5.966		5.966		5.966
Total resultado global			5.966	-32.778	-26.812	-4.665	-31.477
Transacciones con accionistas							
Transacciones con accionistas minoritarios				-3559	-3559	3.559	0
Dividendos, acciones preferentes				-6.983	-6.983		-6.983
Total transacciones con accionistas	-	-	-	-10 542	-4757		-6.983
Balance al cierre (a 31/12/2019)	1.393	291.673	25.773	16.979	335.818	-1.106	334.712
Balance al inicio (a 01/01/2020)	1.393	291.673	25.773	16.979	335.818	-1.106	334.712
Resultado global							
Resultado del período				-64.220	-64.220	-3.384	-67.604
Diferencias de conversión			-13.459	-752	-14.211		-14.211
Total resultado global			-13.459	-64.972	-78.431	-3.384	-81.815
Transacciones con accionistas							
Nueva emisión	70	24.973		24.973	25 043		25 043
Transacciones con accionistas minoritarios						4.490	4.490
Dividendos, acciones preferentes				-669	-669		-669
Total transacciones con accionistas	70	24.973		-669	24.374	4.490	28.864
Balance al cierre (a 31/12/2020)	1463	316 646	12.314	-48.662	281.761	0	281.761

ESTADO CONSOLIDADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Importes en miles de coronas suecas	Nota	01/01/2020 31/12/2020	01/01/2019 31/12/2019
Flujo de efectivo de operaciones ordinarias			
Resultado de explotación		-48.667	-26.449
De ello, resultado de venta de propiedades		580	-12.428
De ello, atribuible a accionistas minoritarios		-3.384	4.665
Amortizaciones y depreciaciones		18.691	11.464
Participación en resultado, empresas asociadas		284	-2.677
Otros asientos sin incidencia sobre el flujo de efectivo		-1.498	0
Ingresos por intereses y asientos de resultado similares		159	732
Intereses pagados (asociados a actividades de financiación)		-14.495	-13.872
Flujo de efectivo de operaciones ordinarias antes de la modificación del capital de explotación		-48.330	-38.565
Modificación del capital de explotación			
Venta de inmuebles del proyecto		0	61.855
Inversiones en inmuebles de proyecto		-5.748	-6.954
Modificación de otras existencias		165	-783
Modificación de cobrables de explotación		-14.295	-1.584
Modificación de deudas a corto plazo		6.163	5.733
Total modificación de capital de explotación		-13.715	58.267
Flujo de efectivo de operaciones ordinarias		-62.045	19.702
Flujo de efectivo de actividades de inversión			
Venta de inmuebles de explotación		20.992	2.932
Disminución de inversiones financieras a largo plazo		5	511
Adquisición e inversiones en inmuebles en explotación		-8.683	-74.006
Inversiones en instalaciones y enseres		-3.904	-17.364
Flujo de efectivo de actividades de inversión		8.410	-87.927
Flujo de efectivo de actividades de financiación			
Nueva emisión		25 043	0
Préstamos suscritos		185.620	123.399
Reembolso de préstamos		-134.448	-50.960
Otros costes de financiación capitalizados		-8.111	0
Dividendos desembolsados, accionistas preferentes		-4.830	-6.983
Flujo de efectivo de actividades de financiación		63.274	65.456
Flujo de efectivo del período		9.639	-2.769
Fondos líquidos al inicio del período		6.874	8.422
Diferencias cambiarias en fondos líquidos		446	1.221
Fondos líquidos al final del período		16.959	6.874

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 empresa matriz es una sociedad anónima registrada en Suecia, con sede en Estocolmo. La dirección de las oficinas centrales es Strandvägen 7 A, 114 56 Estocolmo.

Los informes anual y consolidado fueron aprobados por el consejo de administración a fecha 7 de mayo de 2021 y se someten a la junta general de accionistas de 4 de junio de ese mismo año para su ratificación.

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

2. BASE PARA LA ELABORACIÓN DE INFORMES

El informe consolidado de Quartiers Properties AB (soc. cotizada) ha sido elaborado según las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las interpretaciones del Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF) aprobadas por la UE el 31 de diciembre de 2021.

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 empresa matriz 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 empresa matriz.

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 de empresas.

La cartera 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

Las normas nuevas y modificadas que entraron en vigor en 2020 no han incidido de forma significativa sobre el resultado ni la situación financiera de Quartiers. No se ha aplicado de antemano ninguna de las futuras modificaciones publicadas por el IASB, ni se espera que ejerzan un impacto considerable sobre el Grupo.

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 efectivo del grupo empresarial. La evaluación repercute sobre los resultados y posición financiera del Grupo, puesto que los distintos tipos se tratan de forma diferente desde un punto de vista contable.

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

Los inmuebles adquiridos para el desarrollo de actividades propias (principalmente, explotación hotelera) se clasifican como inmuebles en explotación y se 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 31/12/2020 la llevó a cabo Savills Aguirre Newman, 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.

Según la tasación externa, el valor total de la cartera de inmuebles a 31/12/2020 ascendió a 751.162 miles SEK, frente a un valor contable de 593.911 miles SEK. Dicha tasación representa una disminución del 4,1 % en divisa local (ajustada a los inmuebles vendidos) respecto a la valoración de 31/12/2019. Parte de la cartera inmobiliaria se consigna con valor de mercado de 31/12/2018, fecha en que se efectuó la recalificación de inmuebles administrados a en explotación. En 2021, en la emisión del presente informe anual, se ha completado la venta de dos apartamentos con una tasación subyacente en la línea de su valoración a fecha 31/12/2020.

Se ha practicado una depreciación de 3.000 miles SEK en el inmueble de proyecto Los Flamings debido a una revalorización en el cálculo de dicho proyecto.

Riesgos crediticios de las deudas

El Grupo es titular de cobrables frente a los inquilinos y los compradores de inmuebles.

Los cobrables que se generan a través de la facturación una vez suscrito un contrato de venta del inmueble se contabilizan en el balance al valor nominal y como ingresos pagados por adelantado (deuda contractual) hasta la transmisión del control al comprador. No se realiza ninguna otra valoración. A fecha 31/12/2020 no constaba deuda contractual alguna.

NOTA 2. RENDICIÓN POR SEGMENTOS

PRINCIPIOS CONTABLES

Las actividades del Grupo se dividen en segmentos de explotación, basándose en la modalidad de seguimiento aplicada por el máximo responsable ejecutivo de la sociedad. Todos los ingresos y activos fijos hacen referencia a España. Ningún cliente representa más de un 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
	01/01/2020 a 31/12/2020				01/01/2019 a 31/12/2019			
Venta de inmuebles	23.157	0	0	23.157	3.187	64.945	0	68.132
Ingresos por gestión	32.643	0	0	32.643	25.245	0	0	25.245
Total ingresos	55.800	0	0	55.800	0	0	0	0
Costes de inmuebles vendidos	-23.737	0	0	-23.737	-3.474	-52.230	0	-55.704
Amortizaciones y depreciaciones	-15.692	-3.000	0	-18.692	-11.625	0	0	-11.625
Costes operativos	-42.244	-8.793	0	-51.037	-39.280	-5.348	0	-44.628
Total costes de explotación	-81.673	-11.793	0	-93.466	-54.379	-57.578	0	-111.957
Resultado bruto	-25.873	-11.793	0	-37.666	-25.947	7.367	0	-18.580
Otros ingresos y costes	0	0	-11.001	-11.001	0	0	-10.546	-10.546
Resultado de explotación	-25.873	-11.793	-11.001	-48.667	0	0	0	-29.126
ACTIVOS								
Inmuebles	487.042	106.869	0	593.911	532.617	111.938	0	644.555

NOTA 3. VENTA DE INMUEBLES

PRINCIPIOS CONTABLES

Los ingresos procedentes de la venta de inmuebles se contabilizan de acuerdo con la NIIF 15. Los ingresos suelen computarse a fecha de entrada, salvo que se haya transferido su control al comprador con anterioridad. En la evaluación de la fecha de consignación del ingreso se tiene en cuenta lo acordado entre las partes al respecto de los riesgos y beneficios, así como los compromisos asociados a la administración ordinaria. En lo que concierne a las ventas efectuadas en 2020, el momento de la transferencia del control al comprador se corresponde con la inspección final y con la entrada del mismo a la propiedad. Los cobrables que se generan a través de la facturación una vez suscrito un contrato de adquisición del inmueble se contabilizan en el balance al valor nominal y como ingresos pagados por adelantado hasta la transmisión del control al comprador. No se realiza ninguna otra valoración.

Los apartamentos incluidos en las actividades de alquiler que han sido puestos a la venta se han recalificado de activos fijos a inmuebles de proyecto. Los ingresos por ventas se recogen en su valor bruto.

RIESGO CREDITICIO

Los ingresos no se contabilizan hasta que se ha satisfecho el pago íntegro, es decir, antes de que el comprador tome posesión del inmueble, cuando los ingresos ya no están asociados a riesgo crediticio alguno.

	01/01/2020 31/12/2020	01/01/2019 31/12/2019
Venta de apartamentos, 22byQuartiers	0	64.945
Venta de apartamentos en el apartahotel de Benahavís	23.157	3.187
Total	23.157	68.132

La sociedad ha llevado a cabo en total 6 ventas a lo largo de 2020.

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.

INGRESOS POR ARRENDAMIENTO

A fecha 31/12/2020, la sociedad contaba con 16 (13) apartamentos bajo alquiler de larga duración con vencimiento a 1-3 años. Los ingresos de los contratos de alquiler en vigor ascienden a 2.126 miles SEK en 2021, 2.248 miles SEK en 2022 y 2.248 miles SEK en 2023. El pago se efectúa con periodicidad mensual. El resto de ingresos por alquiler se aplican dentro del marco de las operaciones hoteleras.

	01/01/2020 31/12/2020	01/01/2019 31/12/2019
Hacienda Apartment Hotel		
Ingresos por alquiler de larga duración	1.866	3.485
Ingresos por alquiler de corta duración	6.997	14.090
Otros ingresos	288	1.315
Total ingresos, Hacienda Apartment Hotel	9.151	18.890
Boho Club		
Restaurante	12.727	6.020
Hotel	10.713	335
Otros ingresos	49	0
Total ingresos, Boho Club	23.489	6.355
Otros ingresos	3	0
Total global	32.643	25.245

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».

	01/01/2020 31/12/2020	01/01/2019 31/12/2019
22byQuartiers		
Costes de producción incl. costes de capital y adquisición inicial del proyecto	0	38.663
Revalorización ya contabilizada pendiente de liquidación	0	7.348
Costes de venta	0	6.219
Total coste de apartamentos vendidos	0	52.230
Hacienda Cifuentes		
Costes de adquisición	9.860	1.969
Revalorización ya contabilizada pendiente de liquidación	11.603	1.250
Costes de venta	2.274	255
Costes de producción consignados	23.737	3.474
Total		
Costes de adquisición	9.860	40.632
Revalorización ya contabilizada pendiente de liquidación	11.603	8.598
Costes de venta	2.274	6.474
Costes de producción consignados	23.737	55.704

NOTA 6. COSTES DE OPERACIÓN Y ADMINISTRACIÓN CENTRAL

PRINCIPIOS CONTABLES

Costes operativos

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 refiere a las cuotas de las comunidades de propietarios, los costes de reparación y mantenimiento, el suministro eléctrico, así como los servicios de consultoría y costes de personal. 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.

COSTES OPERATIVOS	01/01/2020 31/12/2020	01/01/2019 31/12/2019
Costes de consultoría y personal	22.169	22.363
Consumo de artículos	8.048	3.540
Amortizaciones y depreciaciones	18.692	11.625
Mantenimiento y reparaciones	1.716	6.714
Cuotas de comunidad (apartahotel de Benahavís)	4.496	4.870
Suministro eléctrico e iluminación	3.138	2.383
Otros costes de operación	8.470	5.028
Total	66.729	56.253

ADMINISTRACIÓN CENTRAL	01/01/2020 31/12/2020	01/01/2018 31/12/2018
Costes salariales	5.324	3.290
Costes de consultoría	2.785	3.701
Costes bancarios y de financiación	88	3.913
Publicidad y relaciones públicas	23	3.006
Otros	3.995	2.789
Total	12.215	16.699

COSTES DE AUDITORÍA

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

	01/01/2020 31/12/2020	01/01/2019 31/12/2019
PwC		
Misión de auditoría	855	976
Tareas de auditoría más allá de la misión	8	85
Total	863	1.061

NOTA 7. REMUNERACIÓN A EMPLEADOS

PRINCIPIOS CONTABLES

Remuneración a empleados

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

Compromisos en materia de pensiones

En 2020 no se han abonado cuotas a planes de pensiones en función de cuotas. El Grupo no ha contraído ninguna otra obligación de pago.

Compensaciones por despido

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

Promedio de empleados	01/01/2020 31/12/2020	Proporción (%)	01/01/2019 31/12/2019	Proporción (%)
Hombres	46	57	28	56
Mujeres	35	43	22	44
Total	81	100	50	100

Todos los empleados en 2019 y 2020 se localizaron en España.

Distribución por sexo en la directiva	01/01/2020 31/12/2020	01/01/2019 31/12/2019
Proporción de mujeres (%)		
Consejo de administración	0 %	0 %
Otros altos directivos	20 %	20 %

Salarios, otras remuneraciones y cotizaciones sociales	01/01/2020 31/12/2020	01/01/2019 31/12/2019
Presidente del consejo de administración	290	160
Consejeros	450	207
Total honorarios del consejo de administración	740	367
Director general	1.692	1.136
Otros altos directivos	2.306	3.209
Otros empleados	16.810	16.608
Total salarios y otras retribuciones	20.808	20.953
Cotizaciones sociales		
Coste de pensiones	0	180
Otras contribuciones sociales por ley y contractuales	7.107	4.887
Total cotizaciones sociales	7.107	5.067
Total salarios, remuneraciones, cotizaciones sociales y costes de pensiones	27.915	26.020

REMUNERACIÓN DEL DIRECTOR GENERAL Y EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Se han abonado al director general remuneraciones por un valor equivalente a 1.692 (1.136) miles SEK. La remuneración se compone de un salario fijo de 11.000 (8.000) EUR al mes y una bonificación de vivienda. Además, desde el 1 de enero de 2020, se abona una retribución por pensión de 1.000 EUR en lugar del seguro de pensiones.

De conformidad con la decisión de la junta general de accionistas, se otorga al consejo de administración por el período de junio de 2020 a la junta ordinaria de 2021 unos honorarios de 740 (320) miles SEK, de los cuales 290 (160) miles SEK corresponden a Jörgen Cederholm, presidente de dicho órgano, y 150 (80) miles SEK al resto de consejeros.

PENSIONES E INDEMNIZACIONES POR DESPIDO

El 1 de enero de 2020 se sustituyó la anterior prestación de jubilación por un complemento salarial de 1.000 EUR mensuales. 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 -284 (2.677) miles SEK, de ello 0 (2.226) miles SEK derivados de la venta de participaciones.

Modificaciones en las participaciones en negocios conjuntos/empresas asociadas

Se han desmantelado progresivamente las operaciones del único negocio conjunto de la sociedad a lo largo de 2020, liquidándose este por completo al cierre del ejercicio.

	31/12/2020	31/12/2019
Cuota de resultado	-284	451
Recalificación	0	2.226
Resultado consignado	284	2677

	31/12/2020	31/12/2019
Balance al inicio	478	7.295
Aportación de capital	0	531
Participación en el resultado de las empresas	-284	451
Recalificación	0	-7.780
Depreciación	-194	0
Ajustes del tipo de cambio	0	-19
Balance al cierre	0	478

	País	Participación en capital (%)	Valor consignado
Quartiers Estates SL	España	50 %	0

NOTA 9. OTROS INGRESOS Y COSTES

PRINCIPIOS CONTABLES

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

	01/01/2020 31/12/2020	01/01/2019 31/12/2019
Modificación de cobrables de explotación	-6.150	0
Otros ingresos	14 158	0
Provisión para litigios	-6.510	0
	1.498	0

La depreciación de cobrables de explotación se aplica a unos anticipos relacionados con una obra y viene motivada por la interrupción prematura de la colaboración con una empresa constructora.

El resto de ingresos se corresponde con la cancelación de la deuda asociada al precio de compraventa del inmueble conocido como CFS, cuyo abono estaba condicionado a la adopción de un nuevo plan urbanístico dentro de un plazo de tiempo específico. Dicha condición no se ha cumplido. No obstante, el vendedor ha optado por una interpretación distinta del contrato, lo que ha llevado a efectuar una provisión de 6.510 miles SEK para posibles litigios.

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, costes financieros y depreciación de inversiones financieras. Los costes se contabilizan en el período al que se refieren.

INGRESOS FINANCIEROS	01/01/2020 31/12/2020	01/01/2019 31/12/2019
Diferencias cambiarias	0	309
Ingresos por intereses	159	423
Total	159	732

COSTES FINANCIEROS	01/01/2020 31/12/2020	01/01/2019 31/12/2019
Costes de intereses	20.108	13.872
Otros costes de financiación	1.352	0
Diferencias cambiarias	523	0
Total	21.982	13.872

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 empresa matriz y sus filiales operan y generan ingresos tributables.

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

Grupo de empresas	01/01/2020 31/12/2020	01/01/2019 31/12/2019
Impuesto sobre el resultado del período		
Impuesto sobre la renta diferido relativo a diferencias temporales	2.886	2.146
Total impuestos consignados	2.886	2.146
Balance de impuestos efectivos		
Resultado consignado antes de impuestos	-70.490	-39.589
Impuestos conforme al tipo impositivo actual del 21,4 % (21,4 %)	15.085	8.472
Costes no deducibles	-82	-68
Déficit fiscal con el que no se consigna ningún crédito tributario diferido	-12.013	-6.181
Efecto de tipo impositivo de otro país, 25 % (25 %)	-104	-77
Impuestos efectivos consignados al 4,5 % (5,4 %)	2.886	2.146

Impuestos diferidos relativos a diferencias temporales

Diferencias temporales	Crédito tributario diferido		Deuda tributaria diferida		Valor neto	
	01/01/2020 31/12/2020	01/01/2019 31/12/2019	01/01/2020 31/12/2020	01/01/2019 31/12/2019	01/01/2020 31/12/2020	01/01/2019 31/12/2019
	Plusvalías de inmuebles	0	0	-41.002	-45.443	-41.002
	0	0	-41.002	-45.443	-41.002	-45.443

Modificación de impuestos diferidos	Consignado en cuenta de pérdidas y ganancias	Cantidad a la finalización del período
Diferencias temporales deducibles	2.886	-41.002

Las plusvalías de inmuebles hacen referencia a las propiedades españolas que hasta 2018 se asentaron como inmuebles administrados de acuerdo con la NIC 40, pero que ahora se incluyen en «Inmuebles en explotación» e «Inmuebles de proyecto». El tipo impositivo actual asciende al 25 % (25 %). Por consiguiente, se ha aplicado un impuesto sobre la renta del 25 % dentro del grupo empresarial. Se incluye una deducción por déficit de 155.456 (92.940) miles SEK dentro del Grupo, de los que 26.308 (20.486) miles SEK 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 EN EXPLOTACIÓN

PRINCIPIOS CONTABLES

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

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

BOHO CLUB

En otoño de 2019 se puso gradualmente en marcha la primera fase del concepto Boho Club, que incluye restaurante y hotel. Desde el 1 de septiembre de 2019 se amortiza la parte del inmueble del hotel que ya se encuentra completada.

APARTAHOTEL DE BENAHAVÍS

Quartiers se dedica desde el año 2016 al arrendamiento a corto y largo plazo del complejo de apartamentos de Benahavís. En 2020 se vendieron 6 apartamentos, ascendiendo la cartera a fecha de cierre de balance a 93 unidades.

A fecha 31/12/2020 se recalificaron como inmuebles de proyecto 13 apartamentos puestos a la venta.

AMORTIZACIONES

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

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

	01/01/2020 31/12/2020	01/01/2019 31/12/2019
Valor consignado al inicio	532.617	455.369
Ventas	-21.594	-3.219
Inversiones	8.683	81.301
Amortizaciones	-11.447	-9.595
Diferencias cambiarias	-21.217	4.513
Recalificación	-40.318	4.248
Valor consignado al cierre	446.724	532.617

Información sobre inmuebles en explotación		
Valor de adquisición	311.037	363.618
Amortizaciones acumuladas	-20.488	-9.595
Modificaciones de valor no liquidadas	156.175	168.999

Las recalificaciones de 2020 se aplican a los inmuebles que han pasado a ser de proyecto al cambiar la finalidad de su tenencia. El valor de adquisición comprende la adquisición inicial y las inversiones. Las modificaciones de valor no liquidadas hacen referencia a los inmuebles españoles que hasta 2018 se asentaron como inmuebles administrados de acuerdo con la NIC 40, pero que ahora se incluyen en «Inmuebles en explotación» e «Inmuebles de proyecto».

NOTA 13. ACTIVOS CON DERECHO DE USUFRUCTO

PRINCIPIOS CONTABLES

Aquellos bienes atribuibles a contratos de arrendamiento se imputan como activos con derecho de usufructo. Aparte de contratos de arrendamiento referentes a instalaciones y enseres, la sociedad no posee derechos de usufructo sobre locales alquilados u otros. Tampoco cuenta con contratos de arrendamiento de menos de un año ni inferiores a 5 miles USD. Los activos con derecho de usufructo se consignan inicialmente con el valor actual de los pagos futuros menos el tipo de interés marginal del préstamo, tras lo que se amortizan de forma lineal a lo largo de su vida útil prevista.

El valor declarado a fecha de cierre de balance ascendió a 4.414 (6.256) miles SEK, desglosándose el mismo en automóviles (666 miles SEK) y mobiliario y equipamiento interior (3.748 miles SEK).

Asientos con influencia sobre el resultado asociados al arrendamiento

	2020	2019
Amortización de activos con derecho de usufructo	1.586	1.778
Intereses sobre deudas por arrendamiento	288	258
Costes de arrendamiento	1.874	2.036

En 2020 el flujo de efectivo se vio afectado por 1.612 miles SEK en concepto de arrendamiento. Los flujos futuros de efectivo y el análisis de antigüedad de los contratos de arrendamiento se recogen en la nota 29 «Deudas por arrendamiento».

NOTA 14. 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 a lo largo de 5 años.

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

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

	31/12/2020	31/12/2019
Valor de adquisición acumulado		
Al inicio del ejercicio	13.200	4.472
Nuevas adquisiciones	3.904	13.171
Recalificación	0	-4.247
Diferencias cambiarias	-675	-196
Total	16.429	13.200
Amortizaciones planificadas acumuladas		
Al inicio del ejercicio	-2.608	-2.505
Amortizaciones del ejercicio	-2.658	-91
Diferencias cambiarias	0	-12
Total	-5.266	-2.608
Valor consignado al final del período	11.163	10.592

NOTA 15. 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 16. OTROS COBRABLES A LARGO PLAZO

PRINCIPIOS CONTABLES

«Otros cobrables a largo plazo» se consigna según los principios de la nota 29, la cual hace referencia a los activos financieros valorados a su coste amortizado.

La empresa no contaba con cobrables a largo plazo a fecha 31/12/2020. En el ejercicio anterior este asiento consistió en fianzas de alquiler.

NOTA 17. 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.

	01/01/2020 31/12/2020	01/01/2019 31/12/2019
Valor consignado al inicio	111.938	153.150
Valor de adquisición de inmuebles adquiridos durante el ejercicio	0	0
Inversiones en inmuebles	5.748	6.953
Ventas	0	-49.139
Conversión, pago adicional con beneficios futuros	-5.394	0
Diferencias cambiarias	-5.590	974
Recalificaciones	40.318	0
Valor consignado al cierre	147.187	111.938

NOTA 18. 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), consignándose dicho valor menos la correspondiente deducción por obsolescencia.

NOTA 19. COBRABLES EN NEGOCIOS CONJUNTOS/EMPRESAS ASOCIADAS

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

PRINCIPIOS CONTABLES

Los cobrables en negocios conjuntos/empresas asociadas se consignan según los principios de la nota 29, que se refiere a los activos financieros valorados a su coste amortizado.

NOTA 20. 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.

CUENTAS DE CLIENTE POR COBRAR	01/01/2020 31/12/2020	01/01/2019 31/12/2019
Cobrables, inmuebles vendidos	1.046	0
Hacienda	242	1.185
Boho Club	148	436
Otros	0	24
Total	1.436	1.645

ANÁLISIS DE ANTIGÜEDAD	31/12/2020	31/12/2019
No vencidos	1.436	587
Cobrables con vencimiento en 1-30 días	0	323
Cobrables con vencimiento en 31-60 días	0	215
Cobrables con vencimiento superior a 60 días	0	520
Total	1.436	1.645

A 31/12/2020, no hay ningún cliente vinculado a más del 10 % de las cuentas por cobrar. No se consigna ninguna reserva de pérdidas en 2020 y 2019.

NOTA 21. OTROS COBRABLES

PRINCIPIOS CONTABLES

«Otros cobrables» se consigna según los principios de la nota 29, que se refiere a los activos financieros valorados a su coste amortizado.

	31/12/2020	31/12/2019
Cobable, Otero Builders	8.512	0
Cobrables asociados a IVA	2.164	2.271
Otros asientos	4.954	2.903
Total	15.630	5.174

«Cobable, Otero Builders» se incluyó a 31/12/2019 en los costes pagados por adelantado e ingresos acumulados como anticipos a proveedores. El 31/12/2020 se efectuó una depreciación de 6.150 miles SEK de este cobrable por la terminación de un contrato.

NOTA 22. 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 29, que se refiere a los activos financieros valorados a su coste amortizado.

	31/12/2020	31/12/2019
Anticipos a proveedores	0	15.119
Señales adq. solares	862	1.748
Opción, adquisición inmueble	6.916	4.701
Otros	1.790	844
Total	9.568	22.412

«Opción, adquisición inmueble» hace referencia a un solar adyacente a la propiedad CFS en la Milla de Oro de Marbella. A fecha 31 de diciembre de 2020, la empresa ha abonado 688 miles EUR por la opción de compra no obligatoria, que, tras la correspondiente renegociación, podrá hacerse efectiva en enero de 2022 o de 2023. El precio de compraventa total asciende a 2.160 miles EUR.

NOTA 23. 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 24. 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 empresa matriz 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.

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 Y OPCIONES DE COMPRA

El capital social de la matriz, Quartiers Properties AB (soc. cotizada), asciende a 1.463 (1.393) miles SEK y se distribuye en 58.524.388 acciones. De las acciones, 51.754.520 son acciones ordinarias y 6.769.868 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. La sociedad no puede repartir dividendos de acuerdo con las condiciones aplicables al préstamo de inversión obtenido. En lo que concierne a las acciones preferentes, ello significa que su dividendo se acumula y devenga intereses a razón de un 12 %. A fecha de cierre de balance, el importe pendiente, incluidos intereses, ascendía a 7.653 (0) miles SEK.

En enero se completó una emisión de 2.786.875 acciones preferentes. En julio se aprobó una oferta de canje, lo que ofrecía a los titulares de acciones preferentes la posibilidad de intercambiar una de estas por un título ordinario más dos opciones de compra. En septiembre finalizó la oferta de canje, que cosechó un índice de aceptación del 32,7 %. Ello trajo consigo la cancelación de 3.291.624 acciones preferentes y la emisión de un número equivalente de acciones ordinarias más 6.583.248 opciones de compra.

A 31 de diciembre se habían emitido 3.291.624 opciones de compra de la serie 3 (2020/2021) y otro tanto de la serie 4 (2020/2022). Cada opción de compra de la oferta de canje otorga derecho a la suscripción de una acción ordinaria de nueva 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.

CARTERAS SIN INFLUENCIA DOMINANTE

En tanto que cartera sin influencia dominante se consignó a fecha 31/12/2019 el 20 % de los activos netos de BohoClub SL. A lo largo de 2020 se han efectuado adquisiciones de participaciones en circulación, por lo que no se imputan intereses minoritarios en la fecha de cierre de balance (31/12/2020).

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 -64.220 (-32.778) miles SEK, una vez considerada la parte de las acciones preferentes sobre el resultado del ejercicio, de 669 (6.983) miles SEK. El resultado tras la deducción de la parte de las acciones preferentes, esto es, -64.889 (39.761) miles SEK, se ha dividido por el promedio ponderado de acciones ordinarias durante el ejercicio, que asciende a 49.560.104 (48.462.896) unidades. El resultado por acción tras la ampliación se corresponde con el resultado anterior a la misma al haberse obtenido un balance negativo.

Promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación	31/12/2020	31/12/2019
Total de acciones al inicio	48.462.896	48.462.896
Efecto de acciones de nueva emisión	1.097.208	0
Promedio de acciones ordinarias	49.560.104	48.462.896
Efecto de las opciones de compra en circulación	2.194.416	0
Promedio de acciones ordinarias tras la ampliación de capital	51.754.520	48.462.896

NOTA 25. 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 29 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 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 a fecha 31/12/2020 en el 1,40 %. La duración media de los préstamos es de 14 años.

En julio de 2020, la empresa suscribió un contrato crediticio con un fondo controlado por D. E. Shaw & Co, y con Alantra Debt Solutions, S. L., relativo a la suscripción de un préstamo por valor de 17 millones EUR. Este 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 y comisiones. En el período restante, el interés puede verse ligeramente incrementado si el euríbor a 3 meses se sitúa por encima del 0,0 %. 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 de empréstito establecen que queda prohibida la distribución de dividendos sobre las acciones (ordinarias o preferentes) durante el período de vigencia del préstamo. Con dicho crédito se pretendía refinanciar las actuales deudas del Grupo y garantizar el capital de explotación necesario.

El tipo de interés medio de los préstamos de inversión a 31/12/2020 ascendió al 11,83 %.

El coste de financiación medio ponderado se situó a fecha 31/12/2020 en el 8,05 %.

	31/12/2020	31/12/2019
A largo plazo		
Préstamos inmobiliarios	106.423	150.731
Deudas por arrendamiento	2.061	3.497
Deudas sujetas a intereses, precio de compraventa	0	4.449
Préstamos de inversión	180.482	95.216
Costes de los préstamos capitalizados	-5.407	0
Total	283.559	253.893
A corto plazo		
Préstamos inmobiliarios	10.959	17.779
Deudas por arrendamiento	2.315	2.433
Deudas sujetas a intereses, precio de compraventa	0	4.449
Préstamos de inversión	20.608	0
Costes de los préstamos capitalizados	-2.704	0
Total	31.177	24.661
Total deudas sujetas a intereses	314.736	278.554

	2020	2019
Pasivos al inicio del ejercicio	278.554	201.462
Préstamos suscritos	185.620	127.848
Intereses capitalizados	5.677	0
Costes de los préstamos capitalizados	-8.111	0
Reembolsos	-134.448	-50.960
Ajustes del tipo de cambio	-12.256	204
Pasivos al cierre del ejercicio	314.736	278.554

NOTA 26. OTRAS DEUDAS A LARGO PLAZO

En otras deudas a largo plazo se recogió en el ejercicio anterior el precio de compraventa pendiente por la adquisición del inmueble CFS. El pago del referido precio de compraventa estaba supeditado a la aprobación de un nuevo plan urbanístico en el primer semestre de 2020. Al no ocurrir esto, la deuda fue liquidada e imputada como otros ingresos. Sin embargo, el vendedor ha realizado una interpretación distinta del contrato y podría adoptar acciones legales. La sociedad ha reservado un importe de 6.510 miles SEK para los costes relacionados con dicho conflicto legal que se registra en forma de deuda a corto plazo. Véase la nota 27 a continuación.

NOTA 27. OTRAS DEUDAS A CORTO PLAZO

	31/12/2020	31/12/2019
Reserva, precio de compraventa pendiente	6.510	5.394
Garantías	0	2.194
Deudas en dividendos de acciones preferentes	0	3.492
Deudas por IVA	0	1.669
Otras deudas tributarias	0	776
Otros	2.650	3.252
Total	10.656	16.777

La reserva para precio pendiente de compraventa a 31/12/2019 hace referencia al pago adicional con beneficios futuros por las acciones de Wecap AB, el cual se saldó en 2020, reduciendo el valor contable del inmueble. A fecha 31/12/2020, esta reserva constituye una parte del precio de compraventa en la adquisición del inmueble denominado CFS. Véase la nota 26 más arriba.

NOTA 28. COSTES ACUMULADOS E INGRESOS PAGADOS POR ADELANTADO

	31/12/2020	31/12/2019
Pagas vacacionales acumuladas	146	146
Cotizaciones sociales acumuladas	35	80
Otros costes acumulados	799	968
Total	980	1.194

NOTA 29. 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 37 (12) miles SEK.

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 de lo contrario en tanto que deudas a largo plazo. Los costes de los préstamos asociados a empréstitos de mayor envergadura se capitalizan y consignan como deducción del pasivo y se asientan en tanto que costes de forma lineal a lo largo de la vigencia del préstamo. El resto de 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. Los préstamos inmobiliarios 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. Además, la empresa ha suscrito en 2020 un préstamo de financiación a un tipo en su mayor parte fijo. Dicho préstamo vence en 48 meses, pero puede liquidarse sin coste a los 24 meses, es decir, en julio de 2022. Se aplica un tipo de interés del 12,5 %, con opción de capitalizar parte de los intereses en 2020 y 2021. La compañía, que pretende refinanciar este préstamo con un crédito inmobiliario en el verano de 2022, lo considera un préstamo puente al que recurrió cuando la COVID-19 cerró las demás vías de financiación. Teniendo en cuenta que la idea es saldarlo en un plazo de 18 meses, se estima que el valor declarado coincide con el razonable atendiendo a la vigencia del crédito.

Deudas por arrendamiento

En el caso de los contratos de arrendamiento con una vigencia más allá de los 12 meses o un valor superior a 5 miles USD,

se imputa una deuda por arrendamiento dentro de las deudas sujetas a intereses. La deuda por arrendamiento se compone del valor actual de los pagos futuros menos el tipo de interés 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.

En el cierre del balance, las cuentas de cliente por cobrar ascendían a 1.436 miles SEK, de ello 1.046 miles SEK asociado a la venta de un apartamento. No se ha constituido ninguna reserva para pérdidas en la fecha de rendición de cuentas.

RIESGOS FINANCIEROS Y GESTIÓN DE RIESGOS

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

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

A) Riesgo de tipos de interés

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

Las provisiones 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 efectivo 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 con interés variable de la sociedad con entidades crediticias se situaron a fecha de cierre de balance en 117.381 (173.432) miles SEK (11.671 [16.040] miles EUR) y los fondos líquidos del Grupo en 16.959 (6.874) miles SEK. Una modificación del ± 1 % en el euríbor a 12 meses (desde el -0,502 al +0,498 %) conllevaría un efecto sobre los intereses netos de +585 miles SEK.

En julio de 2020, la sociedad suscribió un préstamo de financiación a tipo fijo. Durante los primeros 24 meses, el tipo de interés del préstamo es de un 12,5 % más impuestos y comisiones. En el período restante, el interés puede verse ligeramente incrementado si el euríbor a 3 meses se sitúa por encima del 0,0 %. Véase también la nota 25. Una modificación del ± 1 % en el euríbor a 12 meses (desde el -0,546 al +0,498 %) conllevaría un efecto sobre los intereses netos de +801 miles SEK.

B) Riesgo de liquidez y financiero

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

Según las condiciones de empréstito actuales, Quartiers necesita generar el flujo de efectivo necesario para cubrir los reembolsos, intereses e inversiones, y está vendiendo a tal fin apartamentos de baja hipoteca en el apartahotel de Benahavís.

El riesgo de financiación hace referencia a la vulnerabilidad de no conseguir financiación alguna, o únicamente a un coste muy alto. Quartiers no puede financiarse mediante préstamos adicionales en virtud de las condiciones específicas asociadas al préstamo de inversión suscrito por la compañía en julio de 2020.

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 -13.459 (5.966) miles SEK.

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

D) Riesgo crediticio

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

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

La exposición a clientes/inquilinos individuales también es limitada. En líneas generales, las pérdidas crediticias potenciales del Grupo se corresponden con un monto poco significativo. Véase también más 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 (miles SEK)	Modificación empréstito (miles SEK)	Efecto sobre el capital propio neto (miles SEK)	Efecto sobre el resultado antes de impuestos (miles SEK)
Oscilaciones del tipo de cambio	±1,0 %	±5.926	±3.166	±2.760	±3.166
Costes por intereses en el período de fijación de tipos actual	±1,0 %				-584

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. En 2020 se ha incrementado el grado de endeudamiento del 45 % al 51 %. La deuda neta ha crecido 26.097 miles SEK. En 2020, la sociedad refinanció su préstamo de inversión.

Durante este período solo se han repartido dividendos sobre las acciones preferentes con ocasión del primer trimestre. La sociedad no puede pagar dividendos sobre los títulos preferentes en virtud de las condiciones aplicables al préstamo de inversión asumido en julio de 2020. El total abonado, que asciende a 4.830 miles SEK, se corresponde con los dividendos del cuarto trimestre de 2019 y del primer trimestre de 2020. Consulte la nota 24 para condiciones aplicables a las acciones preferentes con opción de venta.

DEUDAS POR ARRENDAMIENTO

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

GRADO DE ENDEUDAMIENTO

	31/12/2020	31/12/2019
Deudas sujetas a intereses	314.736	278.554
Deducción: Fondos líquidos	-16.959	-6.874
Deuda neta	297.777	271.680
Capital propio	281.761	334.712
Total capital	579.538	606.392
Grado de endeudamiento	51 %	45 %

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 2020	<1 año	1-2 años	2-5 años	>5 años
Préstamos inmobiliarios	10.971	11.027	34.937	60.447
Préstamos de inversión	20.876	1.116	179.097	
Arrendamiento	2.033	1.212	1.130	
Total	33.881	13.355	215.164	60.447

Las deudas financieras consignadas han sido reducidas con los costes de financiación capitalizados, que son de 8.111 miles SEK y aluden a la comisión de establecimiento y a los costes de registro y de asesoría jurídica. El importe capitalizado asciende en total a 9.463 miles SEK. El préstamo se va liquidando a lo largo de su vigencia. El monto asentado como gasto en 2020 se sitúa en 1.352 miles SEK.

El préstamo de inversión tiene vencimiento a 3,5 años e incluye una opción de refinanciación trascurridos 24 meses.

CLASIFICACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

miles SEK	Activos y pasivos financieros contabilizados a su valor razonable a través de la cuenta de pérdidas y ganancias		Activos y pasivos financieros valorados al coste amortizado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
<i>Activos en el balance financiero</i>				
Otras carteras de valores a largo plazo	37	12		
Otros cobrables a largo plazo			0	30
Cuentas de cliente por cobrar			1.436	1.645
Otros cobrables			15.630	5.174
Fondos líquidos			16.959	6.874
Total	37	12	34.025	13.723
<i>Pasivos en el balance financiero</i>				
Deudas a largo plazo sujetas a intereses			283.559	253.893
Deudas a corto plazo sujetas a intereses			31.177	24.661
Otras deudas a largo plazo			0	14.103
Deudas con proveedores			4.601	9.306
Otras deudas			10.656	16.777
Total	0	0	329.993	318.740

NOTA 30. 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.

	31/12/2020	31/12/2019
Relativo a deudas con entidades crediticias		
Hipotecas inmobiliarias	319.547	252.599
Total	319.547	252.599

Garantías financieras comprometidas para los préstamos de inversión

Acciones de filiales pignoradas	140.375	40.946
---------------------------------	---------	--------

Las acciones de filiales pignoradas aluden al préstamo de inversión concedido por Alantra y DESALKIV Portfolios L.L.C., ejerciendo de prestatario Quartiers Properties AB. Su garantía consiste en acciones pignoradas de las filiales. Aparte de ello se han pignorado inmuebles de las filiales que no figuran como garantía en deudas con entidades crediticias.

NOTA 31. PASIVOS CONTINGENTES

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

NOTA 32. ANÁLISIS DE FLUJO DE EFECTIVO

PRINCIPIOS CONTABLES

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

NOTA 33. 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 miles EUR, de los cuales 700 miles EUR 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 miles EUR, 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 miles EUR.

NOTA 34. HECHOS RELEVANTES TRAS LA FECHA DE CIERRE DE BALANCE

El 27 de enero cerró al público el Boho Club por el endurecimiento de las restricciones asociadas a la pandemia, que obligaron a la clausura de todas las actividades no esenciales. La instalación no se reabrió hasta el 25 de marzo, cuando se empezaron a relajar las medidas. El cierre y las restricciones de viajes han repercutido negativamente sobre las operaciones del primer trimestre, lo que se evidencia en el informe de la empresa sobre el primer trimestre de 2021.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE LA SOCIEDAD INDIVIDUAL

Importes en miles de coronas suecas (miles SEK)	Nota	01/01/2020 31/12/2020	01/01/2019 31/12/2019
Volumen neto de negocio	2	10.944	2.587
Total ingresos de explotación		10.944	2.587
Costes de explotación			
Otros costes externos	3	-15.058	-3.839
Costes de personal	4	-1.023	-984
Amortizaciones	7	-1.104	-1.104
Resultado de explotación		-6.241	-3.340
Otros ingresos por intereses y asientos de resultado similares			
Otros ingresos por intereses y asientos de resultado similares	5	15.356	2.770
Costes de intereses y asientos de resultado similares	5	-11.512	-1.413
Depreciaciones	5	-3.000	0
Resultado de asientos financieros		844	1357
Resultado antes de impuestos		-5.397	-1.983
Impuestos sobre el resultado del ejercicio	6	0	0
RESULTADO DEL EJERCICIO		-5.397	-1.983

ESTADO DE RESULTADO DE LA SOCIEDAD INDIVIDUAL

Importes en miles de coronas suecas (miles SEK)	Nota	01/01/2020 31/12/2020	01/01/2019 31/12/2019
Resultado del ejercicio		-5.397	-1.983
Total resultado global		-5.397	-1.983

BALANCE FINANCIERO DE LA SOCIEDAD INDIVIDUAL

Importes en miles de coronas suecas (miles SEK)	Nota	31/12/2020	31/12/2019
ACTIVOS			
Activos fijos			
Activos tangibles			
Enseres, herramientas e instalaciones	7	49	1.153
Inversiones financieras a largo plazo			
Participaciones en filiales	8	281.600	246.526
Participaciones en negocios conjuntos/empresas asociadas	9	0	0
Cobrables a largo plazo en empresas del Grupo	10	171.226	25.714
Otros cobrables a largo plazo		862	200
Total activos fijos		453.737	273.593
Activos circulantes			
Cobrables a corto plazo			
Otros cobrables a corto plazo	11	154	3.784
Costes pagados por adelantado e ingresos acumulados	12	4.116	6.378
Inversiones financieras		37	12
Fondos líquidos		1.759	1.828
Total activos circulantes		6.066	12.002
TOTAL ACTIVOS		459.803	285.595

BALANCE FINANCIERO DE LA SOCIEDAD INDIVIDUAL

Importes en miles de coronas suecas (miles SEK)	Nota	31/12/2020	31/12/2019
CAPITAL PROPIO Y PASIVOS			
CAPITAL PROPIO	14,15		
Capital propio inmovilizado			
Capital social		1463	1.393
Total capital propio inmovilizado		1463	1.393
Capital propio no restringido			
Otro capital aportado		316.646	291.673
Resultado no asignado		-36.367	-33.715
Resultado del ejercicio		-5.397	-1.983
Total capital propio no restringido		274.882	255.975
TOTAL CAPITAL PROPIO		276.345	257.368
PASIVO			
Deudas a largo plazo			
Otras provisiones		0	5.394
Deudas a largo plazo con empresas del Grupo		0	3.716
Deudas sujetas a intereses	16	181.996	9.035
Total deudas a largo plazo		181.996	18.145
Deudas a corto plazo			
Deudas sujetas a intereses		0	4.449
Deudas con proveedores		309	1.013
Otras deudas a corto plazo	17	173	3.461
Costes acumulados e ingresos pagados por adelantado	18	980	1.159
Total deudas a corto plazo		1.428	10.082
TOTAL PASIVOS Y CAPITAL PROPIO		459.803	285.595

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LA SOCIEDAD INDIVIDUAL

Importes en miles de coronas suecas (miles SEK)	Capital social	Otro capital aportado	Beneficios no asignados, incl. resultado del ejercicio	Total capital propio
Balance al inicio (a 01/01/2019)	1.393	291.673	-26.731	266.335
Resultado global				
Resultado del período			-1.983	-1.983
Total resultado global			-1.983	-1.983
Transacciones con accionistas				
Dividendos, acciones preferentes			-6.983	-6.983
Total transacciones con accionistas			-6.983	-6.983
Balance al cierre (a 31/12/2019)	1.393	291.673	-35.698	257.368
Balance al inicio (a 01/01/2020)	1.393	291.673	-35.698	257.368
Resultado global				
Resultado del período			-5.397	-5.397
Total resultado global			-5.397	-5.397
Transacciones con accionistas				
Nueva emisión	70	24.973		25 043
Dividendos, acciones preferentes			-669	-669
Total transacciones con accionistas			-669	24.374
Balance al cierre (a 31/12/2020)	1463	316 646	-41.764	276.345

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DE LA SOCIEDAD INDIVIDUAL

Importes en miles de coronas suecas (miles SEK)	01/01/2020 31/12/2020	01/01/2019 31/12/2019
Flujo de efectivo de operaciones ordinarias		
Resultado de explotación	-5.817	-3.340
Ajustes de asientos no incluidos en el flujo de efectivo		
Reintegro de amortizaciones	1.104	1.104
Intereses percibidos	15.100	2.770
Intereses pagados	-11.645	-1.414
Flujo de efectivo de operaciones ordinarias antes de la modificación del capital de explotación	-1.258	-880
Modificación del capital de explotación		
Aumento/disminución, otros cobrables a corto plazo	5.206	1.827
Aumento/disminución, deudas con proveedores	-738	637
Aumento/disminución, otras deudas a corto plazo	693	-3.659
Flujo de efectivo de operaciones ordinarias	3.903	-1.985
Flujo de efectivo de actividades de inversión		
Inversiones en filiales	-47.020	-5.338
Aumento/disminución de cobrables a largo plazo en filiales	-149.238	268
Aumento/disminución, otros cobrables a largo plazo	0	238
Flujo de efectivo de actividades de inversión	-196.258	-4.832
Flujo de efectivo de actividades de financiación		
Nueva emisión	25 043	0
Empréstito	177.411	13.484
Reembolso	-5.339	
Dividendos desembolsados a accionistas de la sociedad individual	-4.829	-6.983
Flujo de efectivo de actividades de financiación	192.286	6.501
Flujo de efectivo del período	-69	-316
Fondos líquidos al inicio del período	1.828	2.144
Fondos líquidos al final del período	1.759	1.828

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 empresa matriz 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 informe relativo a la modificación del capital propio sigue también el formato de presentación del Grupo en lo concerniente a las columnas sobre capital propio inmovilizado y no restringido especificadas en la citada normativa. Ello implica una diferencia en las denominaciones respecto al informe consolidado, principalmente en lo referente a los ingresos y costes financieros y al capital propio.

Ayudas estatales

La matriz no ha recibido ninguna ayuda estatal en 2020.

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 importes de compra adicionales.

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 empresa matriz, tasándose los instrumentos financieros a su valor de adquisición.

Arrendamiento

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

NOTA 2. VOLUMEN NETO DE NEGOCIO

PRINCIPIOS CONTABLES

La facturación neta de la 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

	01/01/2020 31/12/2020	01/01/2019 31/12/2019
PwC - Öhrlings Pricewaterhousecoopers AB		
Misión de auditoría	501	447
Tareas de auditoría más allá de la misión	8	85
Total	509	532

NOTA 4. SALARIOS, OTRAS REMUNERACIONES Y COTIZACIONES SOCIALES

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

	01/01/2020 31/12/2020	01/01/2019 31/12/2019
Promedio de empleados		
Hombres	0	0
Mujeres	0	0
Total	0	0
Salarios y otras retribuciones		
Presidente del consejo de administración	290	160
Consejeros	450	207
Total honorarios del consejo de administración	740	367
Cotizaciones sociales		
Costes de pensiones del director general	35	139
Otras contribuciones sociales por ley y contractuales	8	148
Total cotizaciones sociales	43	287
Total salarios, remuneraciones, cotizaciones sociales y costes de pensiones	783	654

NOTA 5. RESULTADO DE ASIENTOS FINANCIEROS

	01/01/2020 31/12/2020	01/01/2019 31/12/2019
Ingresos		
Ingresos por intereses de cobrables en empresas del Grupo	10.283	2.357
Otros ingresos por intereses	63	413
Diferencias cambiarias	4.985	0
Otros ingresos financieros	25	0
Total ingresos financieros	15.356	2.770
Costes		
Costes de intereses, empréstito	11.512	1.385
Depreciaciones	3.000	0
Diferencias cambiarias	0	28
Total costes financieros	14.512	1.413

Las depreciaciones se aplican a las acciones de Wecap AB y se derivan de una modificación en el cálculo del proyecto de desarrollo inmobiliario gestionado por la filial española de Wecap AB.

NOTA 6. IMPUESTOS

	31/12/2020	31/12/2019
Balance de impuestos efectivos		
Resultado consignado antes de impuestos	-5.397	-1.983
Impuestos conforme al tipo impositivo actual del 21,4 %	1.145	424
Costes no deducibles	0	-7
Costes de emisiones contabilizados como capital propio	98	0
Déficit fiscal con el que no se consigna ningún crédito tributario diferido	-1.253	-417
Impuestos efectivos consignados	0	0

Se registra una deducción por déficit por valor de 26.308 miles SEK. 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 empresa matriz se valoran al coste, descontando las amortizaciones previstas. Las amortizaciones se realizan al 20 %.

	31/12/2020	31/12/2019
Valor consignado al inicio	1.153	2.257
Compras	0	0
Amortizaciones	-1.104	-1.104
Valor consignado al cierre	49	1.153

NOTA 8. PARTICIPACIONES EN FILIALES

PRINCIPIOS CONTABLES

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

Nombre N.º identidad fiscal	Sede	Participación en capital	Participación en número de votos	Valor registrado 31/12/2020	Valor registrado 31/12/2019
Flexshare España SL B19567130	Málaga	100 %	100 %	94.998	94.998
Quartiers Properties Holding SL B93528750	Málaga	100 %	100 %	116.972	124.711
Wecap España SL B93536621	Málaga	100 %	100 %	8.382	12.589
The Boho Club SL	Málaga	100 %	100 %	64.246	14.229

MODIFICACIÓN DEL EJERCICIO	31/12/2020	31/12/2019
Valor de adquisición acumulado al inicio	246.526	232.298
Adquisición de acciones en circulación, Boho Club SL	3.560	0
Recalificaciones desde participaciones en empresas asociadas	0	14.228
Modificación de reserva para pago adicional con beneficios futuros	-5.393	0
Aportaciones de accionistas	39.907	0
Valor de adquisición acumulado al cierre	284.600	246.526
Depreciaciones	-3.000	0
Valor consignado al cierre	281.600	246.526

«Modificación de reserva para pago adicional con beneficios futuros» y «Depreciaciones» hacen referencia a las acciones de Wecap AB debido a cambios en el cálculo del proyecto. «Modificación de reserva para pago adicional con beneficios futuros» se reconoce directamente contra el valor contable de las acciones y «Depreciaciones» dentro de los asientos financieros.

NOTA 9. PARTICIPACIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS/EMPRESAS ASOCIADAS

PRINCIPIOS CONTABLES

Las participaciones en negocios conjuntos/empresas asociadas se contabilizan en la empresa matriz 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 DEL EJERCICIO	31/12/2020	31/12/2019
Valor de adquisición acumulado al inicio	0	8.889
Adquisiciones	0	8.889
Ventas	0	-3559
Recalificación	0	-14.228
Valor de adquisición acumulado al cierre	0	0
Valor consignado al cierre	0	0

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 su valor de adquisición.

Los cobrables en empresas del Grupo son a largo plazo y está previsto extenderlos para la gestión del flujo de liquidez de las filiales. Los intereses de los cobrables se capitalizan continuamente. En 2020 se efectuó una refinanciación de préstamos en la que se otorgó a la matriz capital empleado en el reembolso de préstamos de las filiales, lo que conllevó un incremento de 145.512 miles SEK de los cobrables en las empresas del Grupo.

	31/12/2020	31/12/2019
Valor consignado al inicio	25.714	27.584
Reembolso	0	-1.870
Cobrables añadidos	145.512	0
Valor consignado al cierre	171.226	25.714

	31/12/2020	31/12/2019
Bohoclub SL	75.600	34
Quartiers Properties Holding SL	42.184	0
Flexshare SL	33.329	20.057
CFS Marbella Hotel SL	11.745	0
Wecap España SL	6.734	5.620
CFS Residencial SL	1.631	0
Quartiers Estates SL	3	3
Total	171.226	25.714

NOTA 11. OTROS COBRABLES A CORTO PLAZO

PRINCIPIOS CONTABLES

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

	31/12/2019	31/12/2019
Cobrables asociados a IVA	153	175
Préstamos por cobrar	0	3.559
Otros cobrables	0	50
Valor consignado al cierre	153	3.784

NOTA 12. COSTES PAGADOS POR ADELANTADO E INGRESOS ACUMULADOS

	31/12/2020	31/12/2019
Arrendamiento pagado por adelantado, parte a corto plazo	200	200
Señales adq. solares	0	1.748
Costes a repercutir	3.800	3.800
Ingresos por intereses acumulados	0	45
Arrendamiento pagado por adelantado	40	40
Costes de emisiones, nuevas emisiones en curso	0	457
Otros	76	88
Total	4.116	6.378

NOTA 13. CAPITAL PROPIO

PRINCIPIOS CONTABLES

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

NÚMERO DE ACCIONES Y OPCIONES DE COMPRA

El capital social de Quartiers Properties AB (soc. cotizada) asciende a 1.463 (1.393) miles SEK y se distribuye en 58.524.388 acciones. De las acciones, 51.754.520 son acciones ordinarias y 6.769.868 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. La sociedad no puede repartir dividendos de acuerdo con las condiciones aplicables al préstamo de inversión obtenido. En lo que concierne a las acciones preferentes, ello significa que su dividendo se acumula y devenga intereses a razón de un 12 %. A fecha de cierre de balance, el importe pendiente, incluidos intereses, ascendía a 7653 (0) miles SEK.

En enero se completó una emisión de 2.786.875 acciones preferentes. En julio se aprobó una oferta de canje, lo que ofrecía a los titulares de acciones preferentes la posibilidad de intercambiar una de estas por un título ordinario más dos opciones de compra. En septiembre finalizó la oferta de canje, que cosechó un índice de aceptación del 32,7 %. Ello trajo consigo la cancelación de 3.291.624 acciones preferentes y la emisión de un número equivalente de acciones ordinarias más 6.583.248 opciones de compra.

A 31 de diciembre se habían emitido 3.291.624 opciones de compra de la serie 3 (2020/2021) y otro tanto de la serie 4 (2020/2022). Cada opción de compra de la oferta de canje otorga derecho a la suscripción de una acción ordinaria de nueva 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.

NOTA 14. ASIGNACIÓN DE BENEFICIOS

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

Primas de emisión de acciones	316.645.756
Resultado no asignado	-36.367.260
Resultado del ejercicio 2020	-5.396.828
Total fondos disponibles	274.881.668

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 274.881.668 SEK.

NOTA 15. DEUDAS SUJETAS A INTERESES

En julio de 2020, la empresa suscribió un contrato crediticio con un fondo controlado por D. E. Shaw & Co, y con Alantra Debt Solutions, S. L., relativo a la suscripción de un préstamo por valor de 17 millones EUR. Este 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 y comisiones. En el período restante, el interés puede verse ligeramente incrementado si el euríbor a 3 meses se sitúa por encima del 0,0 %. 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 de empréstito establecen que queda prohibida la distribución de dividendos sobre las acciones (ordinarias o preferentes) durante el período de vigencia del préstamo. Con dicho crédito se pretendía refinanciar las actuales deudas del Grupo y garantizar el capital de explotación necesario.

Análisis sobre vencimiento del endeudamiento

31/12/2020	<1 año	1-2 años	2-5 años	>5 años
Préstamos de inversión	0	0	181.996	0
Total	0	0	181.996	0

NOTA 16. OTRAS DEUDAS A CORTO PLAZO

	31/12/2020	31/12/2018
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	0	3.492
Otros	173	-31
Total	173	7.383

NOTA 17. COSTES ACUMULADOS E INGRESOS PAGADOS POR ADELANTADO

	31/12/2020	31/12/2019
Salarios y pagas vacacionales acumulados	146	146
Cotizaciones sociales acumuladas	46	46
Otros costes acumulados	788	967
Total	980	1.159

NOTA 18. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

PRINCIPIOS CONTABLES

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

miles SEK	Activos y pasivos financieros contabilizados a su valor razonable a través de la cuenta de pérdidas y ganancias		Activos y pasivos financieros valorados al coste amortizado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Activos en el balance financiero				
Cobrables a largo plazo con empresas del Grupo			171.226	25.714
Otros cobrables a largo plazo			862	200
Otros cobrables			153	3.784
Inversiones financieras	37	12		
Fondos líquidos			1.759	1.828
Total	37	12	174.000	31.526
Pasivos en el balance financiero				
Deudas a largo plazo con empresas del Grupo			0	3.716
Deudas con proveedores			309	1.013
Deudas sujetas a intereses			181.996	13.484
Otras deudas a corto plazo			173	3.461
Total	0	0	182.478	21.674

NOTA 19. GARANTÍAS FINANCIERAS COMPROMETIDAS

PRINCIPIOS CONTABLES

La empresa matriz ha pignorado acciones de las filiales como garantía de préstamos.

	31/12/2020	31/12/2019
Acciones de filiales pignoradas	276.217	0

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

No se han producido hechos de relevancia tras la fecha de cierre de balance.

CERTIFICACIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y EL DIRECTOR GENERAL

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

Estocolmo (Suecia), a 7 de mayo de 2021

Jörgen Cederholm
Presidente

Marcus Johansson Prakt
Director general

Jimmie Hall
Consejero

Andreas Bonnier
Consejero

Sten Andersen
Consejero

Hemos presentado nuestro informe de auditoría a fecha 7 de mayo de 2021

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 2020. Los informes anual y consolidado de la sociedad se incluyen en las páginas 21-68 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 2020, así como de su resultado financiero y flujo de efectivo 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 2020, 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 (ISA) 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 empresa matriz 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 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 1-20 y 71-73. La responsabilidad sobre dicha información suplementaria recae sobre el consejo de administración y el director general.

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 GENERAL

Corresponde al consejo de administración y al director general 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 general 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 general 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 general 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. 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 2020 por parte del consejo de administración y del director general, 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 general 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 empresa matriz 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 GENERAL

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 empresa matriz 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 general 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 general, 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. Esta descripción forma parte del informe de auditoría.

Estocolmo (Suecia), a 7 de mayo de 2021

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. El valor de mercado de las acciones ordinarias de la sociedad se situó el 31 de diciembre de 2020 en 491,7 millones SEK, en base a una cotización al cierre de la acción de 9,50 SEK.

Las acciones preferentes van asociadas a un derecho prioritario respecto a las ordinarias sobre un dividendo anual equivalente a 0,96 SEK por título con pago trimestral. El dividendo más reciente tuvo lugar en relación con el primer trimestre. Desde entonces se ha impedido a la empresa generar dividendos, según se describe más arriba. Los dividendos no abonados se van acumulando, incluyéndose en el monto prioritario de las acciones preferentes respecto a las ordinarias.

En julio se aprobó una oferta de canje, lo que ofrecía a los titulares de acciones preferentes la posibilidad de intercambiar una de estas por un título ordinario más dos opciones de compra. En septiembre finalizó la oferta de canje, que cosechó un índice de aceptación del 32,7 %. Ello trajo consigo la cancelación de 3.291.624 acciones preferentes y la emisión de un número equivalente de acciones ordinarias más 6.583.248 opciones de compra.

OPCIONES DE COMPRA

A 31 de diciembre se habían emitido 3.291.624 opciones de compra de la serie 3 (2020/2021) y otro tanto de la serie 4 (2020/2022). Cada opción de compra de la oferta de canje otorga derecho a la suscripción de una acción ordinaria de nueva 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.

AUTORIZACIONES

La junta general de accionistas de 2020 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 2020

N.º	Accionista	Acciones ordinarias	Acciones preferentes	Capital	Votos
1	Egonomics AB	10.043.340	-	17,16 %	19,16 %
2	Fastighets Aktiebolag Bränneröd	6.276.388	-	10,72 %	11,97 %
3	House of K Investment AB	5.602.616	-	9,57 %	10,69 %
4	LMK (empresas y fundación)	4.575.000	1.580.000	10,52 %	9,03 %
5	Rocet AB	4.141.200	-	7,08 %	7,90 %
6	Bernt Lundberg Fastigheter Lund AB	2.236.500	-	3,82 %	4,27 %
7	Mats Invest AB	2.074.800	-	3,55 %	3,96 %
8	Bosmac Invest AB	2.000.000	4.109	3,42 %	3,82 %
9	Jörns Bullmarknad AB	1.377.000	-	2,35 %	2,63 %
10	Leif Edlund	1.333.334	66.666	2,39 %	2,56 %
	Otros	13.427.676	5.119.093	29,42 %	24,01 %
	Total	51.754.520	6.769.868	100,00 %	100,00 %

Fuente: Euroclear

JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS 2021

Se convoca a los accionistas de Quartiers Properties AB (soc. cotizada), con n.º ident. fiscal 556975-7684, a una junta general el viernes, 4 de junio de 2021, a las 10:00h.

Por causa de la pandemia de la COVID-19 y las restricciones impuestas para evitar contagios, el consejo de administración ha decidido que la junta general se celebre sin asistencia física y que los accionistas puedan ejercer su derecho de voto únicamente mediante votación anticipada (por correo) en virtud de lo dispuesto por la Ley sobre Excepciones Temporales para Facilitar la Celebración de Asambleas Societarias y Asociativas de Suecia (2020:198).

La compañía anima a todos los accionistas a ejercer su derecho de voto en la junta mediante votación anticipada (por correo) en el orden que a continuación se detalla. La información acerca de las decisiones adoptadas por la junta será publicada el viernes, 4 de junio de 2021, tan pronto como se haya completado el escrutinio.

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 27 de mayo de 2021, e informar a la sociedad de su participación a más tardar el 3 de junio de 2021 mediante la emisión de su voto conforme a las instrucciones indicadas dentro del epígrafe «Votación por correo» (véase más abajo).

Votación por correo

El consejo de administración ha resuelto que los accionistas solo podrán ejercer su derecho de voto mediante votación por correo de conformidad con el art. 22 de la Ley sobre Excepciones Temporales para Facilitar la Celebración de Asambleas Societarias y Asociativas de Suecia (2020:198). Para la votación por correo se requiere el uso de un formulario

específico que estará disponible, junto con instrucciones detalladas para la votación, en el sitio web de la compañía www.quartiersproperties.com a partir del viernes, 7 de mayo de 2021. No se precisa de inscripción aparte, considerándose como notificación el formulario remitido de votación por correo. El formulario cumplimentado deberá obrar en poder de la sociedad a más tardar el jueves, 3 de junio de 2021.

En el formulario de votación por correo, los accionistas pueden solicitar el aplazamiento de las decisiones en relación con uno o más de los puntos del orden del día hasta una «ampliación de junta general», es decir, una asamblea en que no se decida únicamente mediante votación por correo. Dicha ampliación se celebrará si la junta general de accionistas lo aprueba, o bien en caso de solicitarlo titulares de como mínimo el 10 % de las acciones de la compañía.

Apoderados

Los accionistas que voten por correo mediante apoderado deberán expedir un poder fechado y firmado que se adjuntará al formulario de votación postal junto con un certificado de registro, o, de ser persona jurídica el accionista, otro documento de autorización. En el sitio web de la sociedad (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 2021	4 de junio de 2021
Informe trimestral, abr.-jun. 2021	16 de julio de 2021
Informe trimestral, jul.-sep. 2021	4 de noviembre de 2021
Comunicado sobre el estado de cuentas 2021	26 de febrero de 2022

CONTACTO

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

Jörgen Cederholm, presidente
Correo electrónico: jorgen.cederholm@quartiersproperties.se
Móvil: +46 (0)702901900



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 (Suecia)

Correo electrónico: info@quartersproperties.se

Sitio web: www.quartersproperties.se