

The background of the entire page is a dark grey architectural line drawing of a building's interior. It shows various rooms, corridors, and structural elements like beams and windows, all rendered in a light grey line-art style. The drawing is a perspective view, looking down a hallway or into a large open space.

# QUAR TIERS

**HALVÅRSRAPPORT**  
**JANUARI TILL JUNI**  
**2018**



# H1

2018

## PERIODEN I SAMMANDRAG

- Nettoomsättning uppgår till 3 242 (5 232) TSEK.
- Rörelseresultatet uppgår till 8 127 (- 4 419) TSEK.
- Värdeförändringar på bolagets förvaltningsfastigheter (99 lägenheter i Hacienda de Cifuentes) uppgår till 18 850 (0) TSEK, motsvarande 6,2 procent.
- Resultat efter skatt uppgår till 1 683 (-7 588) TSEK.
- Resultat per aktie före utspädning för perioden uppgick till 0,34 (-0,28) SEK
- Eget kapital uppgår till 360 675 TSEK (270 043). I det egna kapitalet inkluderar bedömt marknadsvärde på de 99 lägenheterna i Hacienda de Cifuentes. Övriga fastigheter i projektportföljen har i balansräkningen tagits upp till anskaffningsvärde plus aktiverade kostnader.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER FÖRSTA HALVÅRET

- Den 8 mars ingick bolaget ett avtal om att starta ett Joint Venture tillsammans med Ruben Otero med placering i Puerto Banús. Det gemensamma bolaget, som ägs till 50% av Quartiers, ska hantera sälj- och marknadsföringsprocessen för parternas projekt, samt erbjuda motsvarande tjänster till andra utvecklare och fastighetsägare.
- Den 27 mars tecknade bolaget ett avtal med den spanska banken BBVA om ett ej säkerställt företagslån om 1,0 MEUR. Lånet lämnades till Quartiers Properties Holding S.L.
- Den 4 april 2018 tecknade bolaget ett avtal med den Madridbaserade fastighetsfonden Frux Capital avseende ett lån om 2,5 MEUR.
- Den 5 april 2018 ingick bolaget avtal om förvärv av en tomt om 3 781 kvadratmeter i anslutning till bolagets befintliga fastighet Centro Forestal Sueco. Avtalet är en köpoption som bolaget avser att verkställa senast den 1 oktober 2018. I samband med signering av optionsavtalet erlade Quartiers TEUR 200. Total köpeskillingen uppgår till TEUR 1 788 och ska betalas genom årliga avbetalningar till och med maj 2022.
- Den 18 maj genomfördes ett VD-byte innebärande att bolagets CFO, Marcus Johansson Prakt inträdde som tillförordnad VD.
- Den 30 maj ingick bolaget ett operatörs- och samarbetsavtal avseende utveckling och drift av ett lifestylehotell med restaurang på en av fastigheterna omnämnda som Centro Forestal Sueco.
- Den 5 juni erhöll bolaget ett renoveringslån om 2,5 MEUR från den spanska banken Banco Sabadell.

## ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

- En omfattande fasadrenovering i området där bolagets förvaltningsfastigheter befinner sig har inneburit att operatören inte kunnat disponera fastigheterna enligt avtal vilket föranlett hyresrabatter som minskat hyresintäkten under perioden.

# VD HAR ORDET

**S**om ny tillförordnad VD är det ett nöje att avge mitt första VD-ord i ett Quartiers som fortsätter att växa och som idag har fler pågående projekt än någonsin tidigare. Under perioden har vi rönt framgångar inom såväl finansiering som uppstart av nya samarbeten. Samtidigt verkar vi i Spaniens hetaste fastighetsmarknad med en tillväxt i Malagaregionen som i många avseenden överträffar den för såväl Madrid som andra snabbväxande regioner i Spanien.

Vi har under halvåret tagit flera viktiga steg med vår andra enskilt största investeringen som är utvecklingen av vår unika fastighet på Golden Mile i Marbella med tillhörande bungalows, hotellrum och restaurang. Hotellprojektet Boho Club på Centro Forestal Sueco utvecklas i högt tempo och vi har nu färdigställt och konkretiserat det tilltänkta konceptet tillsammans med Stylt Trampoli, en prisbelönt europeisk utvecklare av hotell- och restaurangkoncept, samt med en av Marbellas mest framgångsrika restaurangägare. Eftersom vi tror så starkt på det nya konceptet och bedömer att det har stor potential att även kunna lanseras på andra destinationer runt om i världen, har vi också tagit ett delägarskap om 50 procent i operatörsbolaget. Just nu arbetar vi tillsammans med operatören för att färdigställa de sista detaljerna inför planerad renoveringsstart under september/oktober 2018.

Vår enskilt största investering, lägenhetskomplexet Hacienda del Senorio de Cifuentes fortsätter att utvecklas starkt. Tack vare fortsatta investeringar och ett gediget arbete att befästa anläggningen som en etablerad semesterresort har värdet på beståndet ökat med hela 6,2 procent under årets första sex månader. När jag i skrivande stund besöker Booking.com och Tripadvisor kan jag konstatera positiva gästbetyg om 9,1/10,0 samt 4,5/5,0, vilket vittnar om de viktiga insatser som görs varje dag i driftverksamheten. Under andra halvåret 2018 kommer det pågående renoveringsarbetet att avslutas. En nyrenoverad anläggning och en tillströmning av nöjda besökare talar för ytterligare värdeökningar under 2018.

I september är det inflyttning i den första etappen av 22byQuartiers, som är ett nytt projekt inom Hacienda del Senorio de Cifuentes. Projektet säljs och marknadsförs av vårt delägda säljbolag Quartiers Estates med kontor i Puerto Banús. Efter lansering under senhösten 2018 har vi nu sålt de första lägenheterna motsvarande 50 procent av etapp ett. Vi har sett en hög konverteringsgrad mätt som nyckeltalet köp per visning jämfört med andra närliggande projekt. Det talar positivt för försäljningen de kommande månaderna eftersom antalet visningar ökar gradvis vecka för vecka i takt med att projektet marknadsförs och blir mer känt bland köpare och mäklare i regionen.



Sedan halvårsrapporten för ett år sedan har Quartiers tagit flera viktiga steg framåt och har idag fler pågående projekt än någonsin tidigare. Jag är därför glad över att vi även lyckats bygga ett välfungerande team på plats i Marbella där vi nyligen anställt en ny chef för ekonomi och administration, samt en ekonomicontroller. Båda med gedigen erfarenhet från hotell- och fastighetsutveckling i Spanien. Satsningen bedöms stärka vår interna controllerfunktion och effektivitet ytterligare, vilket sammantaget bedöms möjliggöra kostnadsbesparingar, samt koordinering av fler projekt och investeringar.

Trots de många projekt vi har pågående just nu söker vi kontinuerligt efter nya projekt och sätt att finansiera våra satsningar. Jag hoppas därför få möjlighet att presentera nya intressanta projekt under 2018.



Marcus Johansson Prakt  
tf. Verkställande direktör

# PROJEKTUPPDATERING

## PROJEKT UNDER FÖRSÄLJNING

### 22byQuartiers

Projektet som tidigare kallades för Gran Vista har döpts om till 22byQuartiers och lanserats till försäljning på marknaden. Projektet säljs av Quartiers Estates med försäljningskontor på plats vid fastigheten i Benahavis och i försäljningskontoret i Puerto Banús.

Vid avgivande av denna rapport har femtio procent av lägenheterna i etapp ett sålts. Depositioner om 30 procent för förvärven har eller ska betalas efter halvårsskiftet vilket innebär att vinstavräkning inte gjordes under första halvåret. En hemsida och marknadsföringskampanj för projektet lanserades i början av juli.

Projektet 22byQuartiers är ett bostadsprojekt i Benahavis, grannkommun till Marbella, med milsvid utsikt över natur och hav. På anläggningen som projektet tillhör finns fyra pooler, conciergeservice och mat-, samt dryckesservering.

Projektet färdigställs i två etapper, varav den första fasen bestående av 10 lägenheter bedöms vara inflyttningsklar i september 2018. Projektets andra etapp påbörjades i januari 2018 och bedöms färdigställas i december/januari.

### Amapura

Amapura är ett villaprojekt som Quartiers Properties utvecklar tillsammans med en lokal byggare. Projektet är beläget i Nueva Andalucia med utsikt över medelhavet och Marbella stad.

## PÅGÅENDE PLAN- OCH UTVECKLINGSARBETE

### Ocean View

Ocean View är beläget strax intill projekt 22byQuartiers och Hacienda de Cifuentes. Projektet består just nu av 60 lägenheter i samma stil som projekt 22byQuartiers. För att öka projektvärdet ytterligare arbetar Quartiers för att möjliggöra byggnation av 24 radhus och 36 lägenheter med tillhörande investeringar i samfälligheten Hacienda de Cifuentes. Utöver att förändringarna bedöms öka projektvärdet på Ocean View bedöms förändringarna även bidra positivt till värdet av de 99 lägenheterna under förvaltning i Hacienda de Cifuentes.

### Forestal Residential

Forestal Residential är under detaljplaneutveckling och avses att på sikt utvecklas till ett gated community med exklusiva villor och town houses.



Projekt 22byQuartiers i Marbella/Benahavis.

## UTHYRT

### Boho Club

Avtal har signerats med en operatör som ska utveckla och driva hotell- och restaurangverksamheten. Huvudansvarig partner för utvecklingen är Raouf Lotfi, som tidigare bland annat grundat och fortsatt driver Finca Besaya i Marbella.

Quartiers är 50 procent delägare i operatörsbolaget.

Bolagets partners i operatörsbolaget kommer också att investera i projektet. Quartiers finansierar majoriteten av sin andel i projektet med ett renoveringslån från Banco Sabadell. Lånet om 2,5 MEUR med Banco Sabadell signerades den 6 juni 2018 och pengarna kommer att frigöras löpande i takt med att fastigheten renoveras. Konceptet för projektet utvecklas i nära samarbete med prisbelönta konceptbyrån Stylt Trampoli.

### Hacienda de Cifuentes

Hacienda de Cifuentes är ett färdigställt lägenhetskomplex i Benahavis kommun som är fullt uthyrt till en extern operatör. Operatören hyr ut lägenheter på både korttid och långtid.

Fastigheten genomgår fortsatt ett renoveringsprogram vilket har belastat fastigheten med högre kostnader än normalt under första halvåret. För att kompensera hyresgästen för uthyrningsbortfall under halvåret har en rabatt på hyran lämnats med 40 procent.

# FINANSIERING

Under det senaste halvåret har Quartiers arbetat med att bredda sitt nätverk av finansörer och potentiella framtida samarbetspartners i framförallt Madrid. De insatser som har gjorts har varit framgångsrika och bolaget har totalt upphandlat finansieringen om 6,0 MEUR motsvarande 62,5 MSEK. Genom dessa insatser har bolaget bland annat säkerställt majoriteten av sin andel av investeringen i utvecklingsprojektet Boho Club genom ett lån på 2,5 MEUR varav 0,5 MEUR utbetalats per 30 juni. Resterande andel kommer att utbetalas i takt med att renoveringsarbetet påbörjas, vilket bedöms ske under hösten 2018.

De spanska bankerna är fortsatt villiga att ge byggkreditiv för att färdigställa villa- och lägenhetsprojekt. Vid sådan typ av finansiering fordras i de flesta fall att en viss del av projektet har försålts (sålts på ritning).

I Marbella med omnejd finansierar bankerna mer än gärna både utländska och inhemska köpare av lägenheter. Inhemska köpare kan räkna med bankfinansiering om upp till 80 procent och utländska köpare kan räkna med finansiering om upp till 70 procent av bostadens värde.

## EGET KAPITAL OCH UPPLÅNING

Koncernens eget kapital uppgick den 30 juni 2018 till 360,7 MSEK (270,0) och soliditeten till 57,0 procent (55,0).

Balansomslutningen uppgick till 636,7 MSEK (490,9), vilket är en ökning med 13 procent jämfört med 2017-12-31. Skuldsättningsgraden uppgick till 36,2 procent (35,7).

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 204,4 MSEK (165,6 MSEK), varav 202,3 MSEK (162,3) bestod av säkerställda skulder till kreditinstitut. Under första halvåret 2018 har bolaget amorterat/återbetalat lån om motsvarande 6,4 MSEK till kreditinstitut. Valutakurseffekter har ökat redovisad skuld med 9,5 MSEK.

## LIKVIDITET

Koncernens likvida medel uppgick den 30 juni 2018 till 31,4 MSEK (13,7).

Bolaget befinner sig i en expansiv period med fokus på utveckling och investeringar i såväl befintliga som nya fastighetsprojekt. Det innebär att bolagets likvida ställning kan variera över tid. Styrelsen för Quartiers Properties bedömer att bolagets goda soliditet gör det möjligt att vid behov uppta kortfristig lånefinansiering för att säkerställa rörelsekapitalbehovet för de kommande tolv månaderna. Därtill innehar bolaget likvida tillgångar i form av mark och lägenheter som kan avyttras inom ramen för bolagets rörelseverksamhet i det fall ett finansieringsbehov uppstår som inte kan lösas genom upplåning.

Quartiers har nyligen startat försäljning av projekt vilket nu även bidrar till finansieringen av verksamheten.



Bolagets visningslägenhet i projekt 22byQuartiers.

# AKTIEN OCH ÄGARNA

Quartiers Properties har två utstående aktieslag i form av stamaktier och en preferensaktieserie. Stam- och preferensaktierna i Quartiers Properties handlas sedan den 21 juni 2017 på Nasdaq First North Stockholm. Preferensaktien var tidigare upptagen till handel på NGM Nordic MTF.

Marknadsvärdet på bolagets stamaktier uppgick per den 30 juni 2018 till 302,8 MSEK, baserat på en stängningskurs för aktien om 6,24 SEK. Preferensaktien betalar en årlig utdelning om 96 öre per aktie vilket, givet stängningskursen den 30 juni om 9,8 SEK per aktie, motsvarar en direktavkastning om 9,8 procent.

## TECKNINGSOPTIONER

Per den 30 juni 2018 fanns det inga utestående teckningsoptioner i bolaget.

## BEMYNDIGANDEN

Årsstämman den 30 maj 2018 beslutade att bemyndiga styrelsen att intill nästa årsstämma och inom ramen för bolagsordningens gränser, vid ett eller flera tillfällen, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, besluta om emission av aktier (stamaktier och/eller preferensaktier), teckningsoptioner och/eller konvertibler.

Styrelsen ska vid bestämmandet av antal preferensaktier som ska emitteras beakta att bolaget kan fullgöra sina åtaganden beträffande utdelning på preferensaktier i enlighet med beslutet om vinstutdelning. Beslutet om vinstutdelning innebär att utdelning kan göras med ett totalt maximalt belopp om 12,0 MSEK på bolagets befint-

liga aktier och på aktier som kan komma att emitteras. Styrelsen har beslutat att inte utnyttja detta bemyndigande mer än att det medför en ökning av aktiekapitalet med maximalt 15 %.

Emission ska kunna ske mot kontant betalning, genom apport och/eller genom kvittning, eller i övrigt förenas med villkor.

## LIKVIDITETSGARANT OCH CERTIFIED ADVISER

Mangold är bolagets Certified Adviser och likviditetsgarant i stamaktien. Mangold nås på telefonnummer 08-503 015 50.



## ÄGARLISTA TOPP 10 - 30 JUNI 2018

#	Ägare	Stamaktier	Preferensaktier	Kapital	Röster
1	Economics AB	10 006 340	-	18,4%	20,4%
2	Fastighets Aktiebolag Bränneröd	6 098 740	85 370	11,3%	12,5%
3	Rocet AB	3 847 334	30 000	7,1%	7,9%
4	LMK-bolagen & stiftelse	3 552 714	1 180 000	8,7%	7,5%
5	Bosmac Invest AB	2 400 666	4 000	4,4%	4,9%
6	Swedbank Robur Fonder	2 037 700	-	3,7%	4,2%
7	Bernt Lundberg Fastigheter Lund AB	1 980 000	150 000	3,9%	4,1%
8	JP Morgan Securities, New York	1 943 000	-	3,6%	4,0%
9	Alden AS	1 430 000	336 780	3,2%	3,0%
10	Leif Edlund	1 333 334	-	2,4%	2,7%
	<b>Övriga</b>	<b>13 833 068</b>	<b>4 293 920</b>	<b>33,3%</b>	<b>28,8%</b>
	<b>Totalt</b>	<b>48 462 896</b>	<b>6 080 070</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Källa: Euroclear

# KOMMENTARER TILL PERIODEN

Resultat- balans- samt kassaflödesposter avser perioden januari till och med juni 2018. Jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år.

## INTÄKTER

Quartiers nettomsättning uppgick till 3 242 (5 232) TSEK. Intäkterna härrör huvudsakligen från bolagets uthyrning av lägenheter till en fristående operatör. Intäkterna från uthyrningen har påverkats negativt av fasadrenoveringar som föranlett hyresrabatter till operatören. De förbättringar som har gjorts bedöms dock möjliggöra högre intäkter framgent.

## BRUTTORESULTAT

Bruttoresultatet uppgick till -5 196 TSEK (852). Det försämrade resultatet förklaras dels av lägre hyresintäkter (se ovan) och ökade fastighetskostnader som en följd av att bolagets fastighetsportfölj har utökats, framförallt genom tillträdet av fastigheterna benämnda som Centro Forestal Sueco som skedde den 30 juni 2017.

## RÖRELSEKOSTNADER

Quartiers rörelsekostnader utgjordes under perioden av fastighetskostnader som uppgick till 8 438 TSEK (4 380).

## ÖVRIGA VÄSENTLIGA RÖRELSEPOSTER

Kostnaderna för central administration uppgick under perioden till 5 526 TSEK (5 271).

## VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Den 30 juni 2018 omfattade beståndet av förvaltningsfastigheter 99 färdigbyggda lägenheter. Lägenheterna hyrs ut till en fristående operatör som i sin tur bedriver lägenhetshotell med både kort- och långtidsuthyrning. Per 2018-06-30 har CBRE genomfört en extern värdering av 10 lägenheter. Urvalet anses väl representera ett genomsnitt av det totala beståndet av lägenheter. Värdeförändringen på urvalet uppgår till 6,20 procent. Denna värdeförändring har applicerats på hela beståndet av lägenheter i Hacienda de Cifuentes vilket resulterat i en redovisad värdeförändring om 18 850 TSEK.

## RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

Bolagets räntekostnader och liknande resultatposter uppgick under perioden till 2 565 TSEK (3 169). I räntekostnaderna ingår kostnader i samband med upptagande av finansiering om 1 240 TSEK.

1 326 TSEK (1 971) avser ränta för bolagets fastighetslån, samt räntor på kortfristiga lån i moderbolaget.

## RESULTAT EFTER SKATT

Periodens resultat uppgår till 1 683 TSEK (-7 588). Det

positiva resultatet förklaras uteslutande av värdestegringen på bolagets förvaltningsfastigheter.

## KASSAFLÖDE OCH FINANSIELL STÄLLNING

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under perioden till -11 196 TSEK (12 140). Likvida medel vid utgången av perioden uppgick till 31 422 TSEK (13 722 TSEK). Kassaflödet har påverkats positivt av erläggande av emissionslikvid på 20 MSEK som var upptaget som fordran per 2017-12-31, samt upptagna lån om 41 687 TSEK.

## INVESTERINGAR I FASTIGHETSBESTÅND

Investeringar under perioden uppgår totalt (inklusive projektfastigheter) till 19 543 TSEK (144 845).

## FÖRVALTNINGS- OCH RÖRELSEFASTIGHETER

Som förvaltningsfastighet redovisas bolagets 99 lägenheter i Hacienda de Cifuentes. Som rörelsefastighet redovisas förvärvet av hotellfastigheterna som ingick som två av tre fastigheter i förvärvet av fastigheterna benämnda såsom Centro Forestal Sueco. Rörelsefastigheten värderas till anskaffningsvärdet och eventuella värdestegringar upptas inte i balansräkningen.

## PROJEKTFASTIGHETER

Under perioden uppgår investeringar i projektfastigheter till 18 484 TSEK (51 761). Projektfastigheter värderas till anskaffningsvärdet och eventuella värdestegringar upptas inte i balansräkningen.

## FINANSIERING

Bolaget finansierar investeringar genom banklån och eget kapital. Styrelsen har en långsiktig plan att expandera och utveckla Quartiers och dess fastighetsbestånd genom förvärv av nya fastigheter samt, utveckling och försäljning av projektfastigheter.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ANDRA HALVÅRET

- Den 8 mars ingick bolaget ett avtal om att starta ett joint venture tillsammans med Ruben Otero med placering i Puerto Banús. Det gemensamma bolaget, som ägs till 50% av Quartiers, ska hantera sälj- och marknadsföringsprocessen för parternas projekt, samt erbjuda motsvarande tjänster till andra utvecklare och fastighetsägare.
- Den 27 mars tecknade bolaget ett avtal med den spanska banken BBVA om ett ej säkerställt företagslån om 1,0 MEUR. Lånet lämnades till Quartiers Properties Holding S.L. Lånet har en löptid om 36 månader och löper med en årlig fast ränta om 3,5 procent.



# KOMMENTARER TILL PERIODEN

- Den 4 april 2018 tecknade bolaget ett avtal med den madridbaserade fastighetsfonden Frux Capital avseende en kreditlina om 2,5 MEUR. Lånet löper med en fast årlig ränta om 13,0 procent på det för tiden erhållna kapitalet.
- Den 5 april 2018 ingick bolaget avtal om förvärv av en tomt om 3 781 kvadratmeter i anslutning till bolagets befintliga fastighet Centro Forestal Sueco. Avtalet är en köpoption som bolaget avser att verkställa senast den 1 oktober 2018. I samband med signering av optionsavtalet erlade Quartiers TEUR 200. Total köpeskillingen uppgår till TEUR 1 788 och ska betalas genom årliga avbetalningar till och med maj 2022.
- Den 18 maj genomfördes ett VD-byte innebärande att bolagets CFO, Marcus Johansson Prakt inträdde som tillförordnad VD.
- Den 30 maj ingick bolaget ett operatörs- och samarbetsavtal avseende utveckling och drift av ett lifestylehotell med restaurang på en av fastigheterna omnämnda som Centro Forestal Sueco.
- Den 5 juni erhöll bolaget ett renoveringslån om 2,5 MEUR från den spanska banken Sabadell.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång.

## NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Andreas Bonnier ingick 2017 ett personligt proprieborgensåtagande för vilken en säkerhet i dotterbolagsaktier lämnades av bolaget. Denna säkerhet har i april 2018 bytts mot en andrahands pant i 13 fastigheter i Hacienda de Cifuentes.

Inga andra närståendetransaktioner har genomförts under perioden.

## FRAMTIDSUTSIKTER

Ingen prognos lämnas för 2018. Bolaget har i pressmeddelande den 14 juni 2017 kommunicerat att man bedömer att verksamheten kommer att bli kassafödespositiv under det andra kvartalet 2018 i samband med försäljning av objekt (lägenheter och villor) i bolagets projekt.

Bolaget befinner sig i en expansiv period men givet nuvarande säljtakt och utan genomförande av ytterligare förvärv och investeringar bedöms verksamheten som kassafödespositiv.

## RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Quartiers Properties är genom sin verksamhet exponerad för risker och osäkerhetsfaktorer. För information om koncernens risker och osäkerhetsfaktorer hänvisas till årsredovisningen för 2017. Den beskrivningen är fortsatt relevant.

Halvårsrapporten har ej varit föremål för granskning av revisor.

## NÄSTA RAPPORTDATUM

Bokslutskommuniké lämnas den 22 februari 2019.

## STYRELSENS & VD:S INTYGANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att bokslutskommunikén ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

**Stockholm den 16 juli 2018.**

Jörgen Cederholm, styrelseordförande  
Lars Åke Olofsson, styrelseledamot  
Jimmie Hall, styrelseledamot  
Sten Andersen, styrelseledamot  
Marcus Johansson Prakt, t.f. verkställande direktör

# Finansiell information

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

Belopp i tusentals kronor	Not	2018-01-01 2018-06-30	2017-01-01 2017-06-30	2017-01-01 2017-12-31
Hysesintäkter		3 242	5 232	9 494
Övriga intäkter		-	-	463
<b>Summa</b>		<b>3 242</b>	<b>5 232</b>	<b>9 956</b>
Fastighetskostnader		-8 438	-4 380	-11 531
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-8 438</b>	<b>-4 380</b>	<b>-11 531</b>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-5 196</b>	<b>852</b>	<b>-1 574</b>
Central administration		-5 527	-5 271	-9 105
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter		18 850	0	39 042
<b>Rörelseresultat</b>		<b>8 127</b>	<b>-4 419</b>	<b>28 363</b>
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		835	-	78
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 566	-3 169	-4 395
<b>Resultat från finansiella poster</b>		<b>-1 731</b>	<b>-3 169</b>	<b>-4 317</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>6 396</b>	<b>-7 588</b>	<b>24 045</b>
Uppskjuten inkomstskatt		-4 712	-	-9 761
<b>Periodens resultat</b>		<b>1 683</b>	<b>-7 588</b>	<b>14 285</b>
<b>ÖVRIGT TOTALRESULTAT</b>				
<b>Periodens resultat</b>		<b>1 683</b>	<b>-7 588</b>	<b>14 285</b>
Poster som har omförts eller kan omföras till årets resultat			-	-
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter		20 671	-883	4 966
<b>Summa totalresultat</b>		<b>22 354</b>	<b>-8 471</b>	<b>19 251</b>
<i>Periodens resultat och periodens totalresultat hänförligt TILL:</i>				
Moderföretagets stamaktieägare		16 518	-8 471	15 334
Resultat per stamaktie före utspädning, SEK		0,34	-0,28	0,40
Resultat per stamaktie efter utspädning, SEK		0,34	-0,25	0,40
Genomsnittligt antal stamaktier före utspädning		48 462 896	30 658 000	38 520 134
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning		48 462 896	33 413 542	38 520 134

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tusentals kronor	Not	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>				
Tecknat men ej inbetalt kapital		.	-	20 000
<b>Anläggningstillgångar</b>				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Förvaltningsfastigheter	4	326 119	246 728	290 241
Rörelsefastigheter	5	100 993	92 167	94 502
Inventarier, verktyg och installationer		8 238	7 274	8 235
Andra långfristiga värdepappersinnehav		1 746	4 818	5 003
Övriga långfristiga fordringar		38	38	38
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>437 134</b>	<b>351 025</b>	<b>398 019</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
Projektfastigheter	6	136 346	102 181	111 284
Kundfordringar		4 230	6 738	6 767
Övriga fordringar		4 594	3 051	7 161
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 149	14 023	14 288
Finansiella placeringar		-	224	-
<b>Likvida medel</b>		<b>31 422</b>	<b>13 722</b>	<b>6 131</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>198 740</b>	<b>139 939</b>	<b>145 631</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>635 874</b>	<b>490 964</b>	<b>563 649</b>

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tusentals kronor	Not	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>				
Aktiekapital		1 363	1 120	1 314
Pågående nyemission		-	-	20 000
Övrigt tillskjutet kapital		279 852	233 702	259 902
Reserver omräkningsdifferenser		27 156	636	6 485
Balanserad vinst inkl. periodens resultat		52 304	34 585	56 457
<b>Summa eget kapital</b>		<b>360 675</b>	<b>270 043</b>	<b>344 157</b>
<b>SKULDER</b>				
<b>Långfristiga skulder</b>				
Uppskjuten skatteskuld		40 695	23 688	33 979
Skulder till kreditinstitut	8	188 685	153 579	147 338
Övriga långfristiga skulder		14 105	-	13 297
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>243 485</b>	<b>177 267</b>	<b>194 613</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Skulder till kreditinstitut	8	15 727	8 668	13 030
Leverantörsskulder		494	1 241	2 010
Övriga kortfristiga skulder		14 418	24 232	8 453
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 075	9 513	1 296
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>31 714</b>	<b>43 653</b>	<b>24 879</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>635 874</b>	<b>490 964</b>	<b>563 649</b>

# KONCERNENS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tusentals kronor	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver omräkningsdifferenser	Annat eget kapital inkl. periodens resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående balans per 2017-01-01</b>	868	92 856	1 519	46 089	141 332
<b>Totalresultat</b>					
Periodens resultat	-	-		14 285	14 285
Omräkningsdifferenser	-	-	4 966		4 966
<b>Summa totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 966</b>	<b>14 285</b>	<b>19 251</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>					
Pågående nyemission	50	19 950			20 000
Nyemission	445	177 968			178 413
Utbetald utdelning preferensaktier	-	-	-	-2 937	-2 937
Förändring av skuldförd ej utbetald utdelning preferensaktier	-	-	-	-979	-979
Emissionskostnader	-	-10 922			-10 922
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>495</b>	<b>186 996</b>	<b>0</b>	<b>-3 916</b>	<b>183 575</b>
	495	186 996	0	-3 916	183 575
<b>Utgående balans per 2017-12-31</b>	<b>1 363</b>	<b>279 852</b>	<b>6 485</b>	<b>56 458</b>	<b>344 157</b>
<b>Ingående balans per 2018-01-01</b>	<b>1 363</b>	<b>279 852</b>	<b>6 485</b>	<b>56 458</b>	<b>344 157</b>
<b>Totalresultat</b>					
Periodens resultat				1 683	1 683
Omräkningsdifferenser			20 671		20 671
<b>Summa totalresultat</b>			<b>20 671</b>	<b>1 683</b>	<b>22 354</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>					
Utbetald utdelning preferensaktier				-1 958	-1 958
Förändring av skuldförd ej utbetald utdelning preferensaktier				-3 879	-3 879
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>				<b>-5 837</b>	<b>-5 837</b>
<b>Utgående balans per 2018-06-30</b>	<b>1 363</b>	<b>279 852</b>	<b>27 156</b>	<b>52 304</b>	<b>360 675</b>

# KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

<b>Belopp i tusentals kronor</b>	<b>2018-01-01 2018-06-30</b>	<b>2017-01-01 2017-06-30</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>			
Rörelseresultat	8 127	-4 419	28 363
Av- och nedskrivningar	926	872	1 829
Övriga poster ej kassaflödespåverkande	-6 383	195	-38 947
Resultat från handel med finansiella instrument	-	-83	78
Erlagd ränta (hänförlig till finansieringsverksamheten)	-2 566	-2 016	-3 393
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>104</b>	<b>-5 451</b>	<b>-12 070</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning kundfordringar	2 838	1 147	1 118
Ökning/minskning av finansiella placeringar	-	-39	263
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-6 093	-3 586	-7 961
Ökning/minskning leverantörsskulder	-1 541	-60	709
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	-6 504	20 129	-242
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-11 196</b>	<b>12 140</b>	<b>-18 183</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella tillgångar	-1 771	-93 312	-87 270
Investeringar i projektfastigheter	-18 484	-51 761	-53 707
Försäljning av övriga värdepappersinnehav	3 461		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-16 794</b>	<b>-145 073</b>	<b>-140 978</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission	20 000	141 098	167 491
Upptagna lån	41 687		
Amortering av lån	-6 714	-3 581	-9 483
Utbetald utdelning preferensaktieägare	-1 958	-979	-2 937
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>53 015</b>	<b>136 538</b>	<b>155 071</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>25 025</b>	<b>3 604</b>	<b>-4 090</b>
Likvida medel vid periodens början	6 131	10 117	10 117
Kursdifferens i likvida medel	266		104
Likvida medel vid periodens slut	31 422	13 722	6 131

# MODERBOLAGETS SIFFROR I SAMMANDRAG

<b>Resultaträkning (belopp i tusentals kronor)</b>	<b>2018-01-01 2018-06-30</b>	<b>2017-01-01 2017-06-30</b>	<b>2017-07-01 2017-12-31</b>
Rörelsens intäkter	762	762	5 691
Rörelsens kostnader	-6 981	-8 600	-6 190
Rörelseresultat	-6 219	-7 838	-499
Resultat från finansiella poster	1 176	1 615	2 277
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-5 043</b>	<b>-6 223</b>	<b>1 778</b>
Periodens resultat	-5 043	-6 223	1 778

## Kommentarer till resultaträkningen

Moderbolagets rapport över totalresultat överensstämmer med periodens resultat. Moderbolagets verksamhet består främst av förvaltning av de investeringar moderbolaget har i dotterbolagen samt finansieringsverksamhet. Rörelsens intäkter avser till övervägande del fakturering av tjänster till dotterbolag.

<b>Balansräkning (belopp i tusentals kronor)</b>	<b>2018-06-30</b>	<b>2017-06-30</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Tecknat men ej inbetalt kapital		-	20 000
Anläggningstillgångar	222 534	24 260	223 070
Långfristiga fordringar på koncernbolag	28 940	192 330	19 871
Omsättningstillgångar	11 770	13 827	8 351
<b>Summa tillgångar</b>	<b>263 244</b>	<b>230 417</b>	<b>271 292</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	252 130	215 320	263 490
Kortfristiga skulder	11 114	15 097	7 802
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>263 244</b>	<b>230 417</b>	<b>271 292</b>



# TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

## NOT 1. ALLMÄN INFORMATION

Quartiers Properties AB (publ) (moderföretaget) och dess dotterföretag förvärvar och utvecklar fastigheter i södra Spanien. Moderföretaget är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Strandvägen 7A, 114 56 Stockholm.

## NOT 2. GRUND FÖR RAPPORTERNAS UPPRÄTTANDE

Quartiers Properties AB (publ) tillämpar IFRS (International Financial Reporting Standards) som de antagits av Europeiska Unionen. Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34, Delårsrapportering. Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats enligt ÅRL 9 kapitlet och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Delårsrapporten ska läsas tillsammans med årsredovisningen för räkenskapsåret som slutade den 31 december 2017. Delårsrapporten omfattar sidorna 1-19 och sidorna 1-9 utgör således en integrerad del av denna finansiella rapport.

## NOT 3. REDOVISNINGSPRINCIPER

Redovisningsprinciperna är i överensstämmelse med de principer som tillämpades föregående år. För fullständig redovisningsprinciper hänvisas till Quartiers Properties AB (publ):s årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

IFRS 9 Finansiella instrument och IFRS 15 Intäkter från kontrakt med kunder, trädde i kraft 1 januari 2018. Under 2017 har analyser av effekterna av införandet genomförts. Slutsatsen av analyserna är att dessa standarder inte har någon effekt på bolagets finansiella rapporter. Vid delårsperiodens utgång har koncernen bedömt att det inte föreligger några förändringar i denna analys vilken redogörs för i koncernens årsredovisning för 2017.

## NOT 4. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Bolagets förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde. Verkligt värde, även benämnt marknadsvärde, är det estimerade pris som sannolikt skulle betalas/erhållas för bolagets fastigheter vid värdetidpunkten om de bjöds ut på en fri och öppen marknad med tillräcklig marknadsföringstid, utan partsrelationer och utan tvång.

En fullständig extern värdering av bolagets innehav av förvaltningsfastigheter har gjorts per 2017-12-31. Per 2018-06-30 har en värdering gjorts på ett urval av fastigheterna som representerar 10% av det totala innehavet av förvaltningsfastigheter.

Tabell: Not 4. Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastighet (TSEK)	2018-01-01 2018-06-30	2017-01-01 2017-06-30
Verkligt värde vid årets början	290 241	245 027
Investeringar	53	917
Valutakursdifferenser	17 887	784
Årets värdeförändring	17 938	0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>326 119</b>	<b>246 728</b>

## NOT 5. RÖRELSEFASTIGHETER

Som rörelsefastighet har bolagets innehav av ett hotell klassificerats. Inga avskrivningar har redovisats då hotellfastigheten är under utveckling.

Tabell: Not 5. Rörelsefastigheter

Rörelsefastigheter (TSEK)	2018-01-01 2018-06-30	2017-01-01 2017-06-30
Ingående anskaffningsvärde	94 502	0
Inköp	0	92 167
Investeringar	1 006	0
Valutakursdifferenser	5 485	0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>100 993</b>	<b>92 167</b>

## NOT 6. PROJEKTFASTIGHETER

Bolagets projektfastigheter redovisas i balansräkningen till anskaffningsvärde.

Tabell: Not 6. Projektfastigheter

Projektfastigheter (TSEK)	2018-01-01 2018-06-30	2017-01-01 2017-06-30
Ingående anskaffningsvärde	111 284	50 373
Inköp	0	51 761
Investeringar	18 484	0
Valutakursdifferenser	6 578	47
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>136 346</b>	<b>102 181</b>

# TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

## NOT 7. SEGMENTREDOVISNING

Quartiers Properties har sedan den 1 juli 2017 tre rörelsesegment: Fastighetsutveckling, fastighetsförvaltning och hotellrörelse. Denna bedömning baserar sig på skillnader i rörelsernas karaktär. Hotellrörelsen har efter bolagets tillträde av hotellfastigheten tillfälligt begränsats. Under 2018 planeras en omfattande renovering att ske.

Bolagets förvaltningsfastigheter befinner sig uteslutande i Spanien och 100% av intäkterna härrör från uthyrning av förvaltningsfastigheter till en extern operatör.

Projektfastigheter (TSEK)	Projektutveckling	Förvaltning	Hotellrörelse	Koncern-gemensamma poster och elimineringsar	Totalt	Projektutveckling	Förvaltning	Hotellrörelse	Koncern-gemensamma poster och elimineringsar	Totalt
Rörelsens intäkter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hysesintäkter	-	3 242	-	-	3 242	-	5 232	-	-	5 232
Övriga intäkter										
<b>Nettoomsättning</b>	-	3 242			3 242		5 232			5 232
<i>Rörelsens kostnader</i>										
Produktionskostnader	-									
Fastighetskostnader	-	-8 438			-8 438		-4 380			-4 380
Central administration	-			-5 527	-5 527				-5 271	-5 271
Övriga rörelsekostnader	-									
<b>Summa rörelsens kostnader</b>	-	-8 438		-5 527	-13 965		-4 380		-5 271	-9 651
<i>Övriga väsentliga rörelseposter</i>										
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	-	18 850			18 850					
Övrigt	-									
<b>Summa övriga väsentliga rörelsekostnader</b>	-	18 850			18 850					
<b>Rörelseresultat</b>		13 654		-5 527	8 127		852		-5 271	-4 419
Finansiella intäkter				835	835					
Finansiella kostnader	-167	-859	-10	-1 530	-2 566	-156	-804		-2 209	-3 169
<b>Resultat från finansiella poster</b>	-167	-859	-10	-695	-1 731	-156	-804		-2 209	-3 169
Inkomstskatt		-4 712			-4 712					
<b>Periodens resultat</b>	-167	8 082	-10	-6 222	1 683	-156	48		-7 480	-7 588
<b>Tillgångar</b>										
Förvaltningsfastigheter		326 119			326 119		246 728			246 728
Rörelsefastigheter			100 993		100 993			92 167		92 167
Övriga materiella anläggningstillgångar	1 097	6 937	203		8 238		7 274			7 274
Projektfastigheter	136 346				136 346	102 181				102 181

# TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

## NOT 8. UPPLÅNING

- Upplåning har huvudsakligen skett via Banco Popular i Spanien och ska amorteras på 15 år.
- Under 2018 har därutöver upplåning i mindre omfattning skett via de spanska bankerna BBVA och Sabadell, samt via Frux Capital.
- Upplåningen klassificeras som nivå 2 i hierarkin för verkligt värde enligt IFRS 13.
- En förfalloanalys över upplåningen nedan analyserar koncernen och moderföretagets finansiella skulder uppdelade efter den tid som på balansdagen återstår fram till den avtalsenliga förfalldagen. De belopp som anges i tabellen (Not 8: Upplåning) är de avtalsenliga, ej diskonterade kassaflödena.

Därutöver har andrahands pant i 13 av de 99 lägenheter som Quartiers äger i Hacienda de Cifuentes i Benahavis lämnats som säkerhet för Andreas Bonnier som i bolagets intresse lämnat ett borgensåtagande för bolagets förpliktelser i samband med förvärvet av Centro Forestal Sueco. Värdet på säkerheten motsvarar det åtagande som Andreas har lämnat.

Det finns inga ytterligare ställda säkerheter eller eventalförbindelser.

## NOT 9. STÄLLDA SÄKERHETER & EVENTUALFÖRBINDELSER

Koncernen har lämnat fastighetsinteckningar om totalt 341 973 TSEK som säkerhet för skulder till kreditinstitut.

Som säkerhet för lån som lämnats av fastighetsfonden Frux Capital har bolaget lämnat aktier i CFS Residential Property SL.

Tabell: Not 8. Upplåning

Koncernen den 30 juni 2018 (TSEK)	< 1 år	1-2 år	2-5 år	> 5 år
Skulder till kreditinstitut	15 174	47 076	61 942	78 115
Leasingskuld	553	586	966	
Skuld köpeskilling		14 105		
Leverantörsskulder	494			
Övriga kortfristiga skulder	15 492			





# QUARTIERS

## KONTAKT

**Bolaget - Quartiers Properties AB (publ)**

Strandvägen 7A, 114 56, Stockholm

E-post: [Info@quartiersproperties.se](mailto:Info@quartiersproperties.se)

Hemsida: [www.quartiersproperties.se](http://www.quartiersproperties.se)