



**iHO  
LA!**

**HALVÅRSRAPPORT  
JANUARI-JUNI  
2017**

Org.nr 556975-7684



**H1**

**2017**

#### PERIODEN I SAMMANDRAG

- Nettoomsättning uppgår till 5 232 (128) TSEK.
- Rörelseresultatet uppgår till -4 419 (25 575) TSEK.
- Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 0 (34 866) TSEK. Ingen extern värdering av fastighetsbeståndet har genomförts.
- Resultat efter skatt uppgår till -7 588 (15 499) TSEK.
- Resultat per aktie före utspädning för perioden uppgick till -0,28 SEK (0,82 SEK). Resultatet har påverkats negativt av en nedskrivning av bolagets aktieinnehav i den spanska banken Banco Popular med 1 070 TSEK.
- Eget kapital uppgår till 270 043 (115 264).

#### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER FÖRSTA HALVÅRET

- Bolaget ingick i februari 2017 ett avtal om förvärv av del av ett villaprojekt i Marbella. Köpeskillingen uppgår till 1,1 MEUR.
- Bolaget genomförde under maj 2017 en övertecknad företrädesemission som tillförde bolaget ca 151,4 MSEK.
- Bolagets stamaktie och preferensaktie upptogs den 21 juni 2017 till handel på Nasdaq First North.
- Bolaget tillträdde den 30 juni 2017 tre fastigheter benämnda såsom Centro Forestal Sueco på Golden Mile i Marbella. Köpeskillingen uppgår totalt till 13,5 MEUR.
- Bolaget påbörjade i maj byggnationen av projekt Gran Vista.

#### ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

- Bolagets operatör för uthyrning av de 99 lägenheterna i Hacienda de Cifuentes har bedrivit uthyrningsverksamhet under hela det första halvåret. Operatörens första högsäsong genomförs nu med en hitintills positiv utveckling. Att verksamheten nu är driftsatt bedöms framöver kunna generera värdetillväxt i förvaltningssegmentet i enlighet med bolagets plan.
- Den 20 juli 2017 avgick Andreas Bonnier från styrelsen.
- I augusti öppnade bolaget ett kontor i Marbella.

# VD HAR ORDET

**Första halvåret 2017 har varit en synnerligen intensiv period för Quartiers – på flera sätt. Vi har antagit en ny affärsmodell med en tydlig inriktning på fastighetsutveckling där Quartiers är positionerad mellan den stora investeringsfonden och den lokala byggaren. Vi har fortsatt att förstärka organisationen i takt med att portföljen byggs ut och kommer att utöka denna med flera erfarna medarbetare både i Spanien och i Sverige under de kommande tolv månaderna. Under andra kvartalet genomförde vi en lyckad företrädesemission som blev övertecknad med 234 % och som tillförde bolaget 151,4 MSEK samtidigt som vi bytte lista till Nasdaq First North. Parallellt tillträdde vi 36 000 kvm på attraktiva Centro Forestal där vi nu arbetar vidare och intensifierar vår plan med att bygga ett Lifestyle hotell på två utav tomterna. Vi har kort sagt växlat upp Quartiers verksamhet till en ny nivå.**

Quartiers har hittat sin nisch – ett svenskt fastighetsbolag som bygger fastigheter i Spanien och ett bolag på börsen. Vi är inriktade på fastighetsutveckling med primärt fokus på utveckling och försäljning, samt förvaltning av bostadsfastigheter. En kombination av förvaltning och utveckling skapar en stabil grund i bolaget och möjliggör samtidigt en snabbväxande expansionstakt. För halvåret kan vi rapportera en väl genomförd och lyckad företrädesemission som tillförde bolaget ca 151,4 MSEK och drygt 400 nya aktieägare. Den 21 juni togs vår stamaktie och preferensaktie upp till handel på Nasdaq First North.

Verksamheten vid förvaltningsfastigheten Hacienda de Cifuentes har nu kommit igång. Det första halvåret har dock belastats med fastighetskostnader av engångskaraktär. Sommaren utvecklas dock väl med ett ökat antal gäster och positiva kundrecensioner. Att verksamheten på anläggningen nu är fullt operativ bedöms även framöver bidra till en fortsatt positiv värdeutveckling i förvaltningsfastigheten.

I början av året förvärvade vi ett mindre villaprojekt och under andra kvartalet påbörjades projekt Gran Vista, fas 1 med byggnation och färdigställande av 12 lägenheter där alla kommer att ha en genomgående hög kvalitet, både i materialval och inredning. Under andra kvartalet påbörjades projekteringen av Ocean View där vi bedömer potentialen för det fullständiga projektet till cirka 60 bostäder med tillhörande grönområden och serviceytor. Den 30 juni tillträdde vi 36 000 kvm på attraktiva Golden Mile i Marbella. Ett förvärv som vi bedömer har en stor

potential redan idag, samt än mer när den nya detaljplanen är färdig. Marknaden och efterfrågan på hotell är stor och det råder en brist på Lifestyle- och boutiquehotell i regionen.

Hotellprojektet på Centro Forestal, även benämnt som The Foundation Hotel, stärker vår strategi inom förvaltningsfastigheter där vi identifierar fastigheter med utvecklingspotential och förädlar dessa till högkvalitativa produkter med hög servicenivå och design.

Forestal Residential står redo i väntan på den nya detaljplanen i Marbella och bedöms bli ett mycket lönsamt utvecklingsprojekt med fokus på villor och town houses inom lyxsegmentet. Vi arbetar proaktivt gentemot Marbella kommun för att skapa de bästa möjliga förutsättningarna för en lyckad utveckling.

Aktiviteten och efterfrågan på marknaden är fortsatt mycket hög. Det råder en stor efterfrågan på nybyggda och moderna bostäder och det är en fortsatt lågräntemiljö där bankerna har tydliga direktiv om avyttring av befintliga fastighetsbestånd. Detta sammantaget med att vi stärker och utökar vår organisation möjliggör en fortsatt expansion som vi ska dra nytta av.



**Katri Lind**  
Verkställande direktör

# FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJ

Quartiers Properties projekt- och fastighetsportfölj består av sex objekt belägna på tre olika orter - Marbella, Benahavis och Nueva Andalucia.



## LÄGE: ETT

### 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. Lägenheterna är bokningsbara via [www.quartiers.se](http://www.quartiers.se), samt genom hemsidor som till exempel [www.bookings.com](http://www.bookings.com).

### Gran Vista

Gran Vista är beläget strax intill Hacienda de Cifuentes, i Benahavis kommun. Lägenheterna kommer att inkluderas i samfälligheten Hacienda de Cifuentes och ha tillgång till dess serviceutbud. Lägenheterna är under byggnation.

### Ocean View

Ocean View är ett nytt bostadsområde med närliggande serviceutbud. Projektet utvecklas med en modern, personlig och öppen design. Ocean View kommer att bestå av 60 moderna lägenheter i mycket exklusiva utföranden. Bolaget arbetar med den konceptuella utvecklingen för området.

## LÄGE: TVÅ

### Amapura

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

## LÄGE: TRE

### The Foundation Hotel

The Foundation Hotel är Quartiers Properties hotellprojekt och utgörs av två tomter inkluderade i fastigheten Centro Forestal Sueco. Bolaget arbetar med planering och utveckling av fastigheten.

### Forestal Residential

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

# FINANSIERING

Quartiers Properties bedriver en kapitalintensiv verksamhet och tillgång till kapital är en grundläggande förutsättning för att vidareutveckla bolaget. Bolaget använder sig av olika finansieringskällor såsom lån från kreditinstitut och preferensaktier. Under det första halvåret 2017 genomförde bolaget även en stamaktieemission som tillförde koncernen 151,4 MSEK.

## EGET KAPITAL OCH UPPLÅNING

Koncernens eget kapital uppgick den 30 juni 2017 till 270,0 MSEK (115,3 MSEK) och soliditeten till 55,0 procent (36,5). Det egna kapitalet i koncernen har således ökat med 134 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Soliditeten har därtill stärks med 18,5 procentenheter jämfört med den 30 juni 2016.

Balansomslutningen uppgick till 490,9 MSEK (315,4), vilket är en ökning med 55,6 procent jämfört med halvårsskiftet 2016. Skuldsättningsgraden uppgick till 35,7%.

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 165,6 MSEK (161,3 MSEK), varav 162,3 MSEK (161,2 MSEK) bestod av säkerställda skulder till kreditinstitut. Restande del om 3,3 MSEK utgjordes av kortfristig upplåning där långgivaren inte utgörs av ett traditionellt

kreditinstitut. Under det första halvåret 2017 har bolaget amorterat/återbetalat lån om 7,4 MSEK varav 3,6 till kreditinstitut.

## LIKVIDITET

Koncernens likvida medel uppgick den 30 juni 2017 till 13,7 MSEK (2,1).

Den 30 juni tillträdde Bolaget tre fastigheter benämnda som Centro Forestal Sueco. I samband med tillträdet erlades kontant köpeskilling om 10,8 MEUR (105,8 MSEK). Målsättningen är att refinansiera del av köpeskillingen med banklån.

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.



# 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.

Under det första halvåret genomförde Quartiers Properties en stamaktieemission med efterföljande listning på Nasdaq First North. Intresset bland investerare var stort och totalt inkom teckningar om 214 MSEK. Bolaget tillfördes därmed 151,4 MSEK och det totala antalet aktier i bolaget ökade från 34 738 070 till 44 833 386 fördelat på 40 753 316 stamaktier och 4 080 070 preferensaktier. Per den 30 juni 2017 uppgick det totala antalet aktieägare i Quartiers Properties till cirka 620 stycken.

Marknadsvärdet på bolagets stamaktier uppgick per den 30 juni 2017 till 590,9 MSEK, baserat på en stängningskurs för aktien om 14,50 SEK. Preferensaktien betalar en årlig utdelning om 96 öre per aktie vilket, givet stängningskursen den 30 juni om 9,60 SEK per aktie, motsvarar en direktavkastning om 9,7 procent.

## TECKNINGSOPTIONER

Det finns 460 000 teckningsoptioner av serie 1 samt 332 914 teckningsoptioner av serie 2 emitterade i bolaget. Både teckningsoption serie 1 och 2 löper till och med september 2017. Innehavare av teckningsoption serie 1 och 2

äger rätt att från och med den 5 september 2017 till och med 26 september 2017 att för varje en teckningsoption av serie 1 eller 2 teckna tio (10) nya stamaktier i bolaget till en teckningskurs om 3,5 SEK per aktie.

## BEMYNDIGANDEN

Årsstämman den 26 maj 2017 beslutade att bemyndiga styrelsen att intill nästa årsstämma och inom ramen för bolagsordningens gränser, vid ett eller flera tillfällen, med eller utan avvikelser 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 6,0 MSEK på bolagets befintliga aktier och på aktier som kan komma att emitteras.

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

#	Ägare	Stamaktier	Preferensaktier	Kapital	Röster
1	Egonomics AB*	11 583 000	225 000	26,3%	28,2%
2	Fastighets Aktiebolag Bränneröd*	5 013 703	85 730	11,4%	12,2%
3	Rocet AB	3 787 334	30 000	8,5%	9,2%
4	Mangold Fondkommission*	2 627 175	101 650	6,1%	6,4%
5	LMK-bolagen & stiftelse	2 478 676	180 000	5,9%	6,1%
6	Swedbank Robur Fonder	2 037 700	-	4,5%	5,0%
7	Bernt Lundberg Fastigheter Lund AB	1 780 000	100 000	4,2%	4,3%
8	Petrus AS	1 430 000	347 078	4,0%	3,6%
9	Leif Edlund	1 333 334	-	3,0%	3,2%
10	Hallandsmusteriet AB	1 067 000	200 000	2,8%	2,6%
	<b>Övriga</b>	<b>7 615 394</b>	<b>2 810 612</b>	<b>23,3%</b>	<b>19,2%</b>
	<b>Totalt</b>	<b>40 753 316</b>	<b>4 080 070</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Källa: Euroclear

\*Egonomics AB hade per den 30 juni 2017 lånat ut 17 000 stamaktier till Mangold Fondkommission inom ramen för Mangolds uppdrag som likviditetsgarant för Quartiers Properties. Fastighets Aktiebolag Bränneröd hade per den 30 juni 2017 lånat ut 914 297 stamaktier till Mangold Fondkommission inom ramen för Mangolds uppdrag som ansvarigt stabiliseringsinstitut i samband med Quartiers Properties listning på Nasdaq First North. Tabellen visar den ägare som hade aktierna registrerade på sin depå per den 30 juni 2017.

# KOMMENTARER TILL PERIODEN

Resultat- balans- samt kassaflödesposter avser perioden januari till och med juni 2017. Jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år.

## INTÄKTER

Quartiers omsättning uppgick till 5 232 (128) TSEK. Intäkterna härrör uteslutande från bolagets uthyrning av lägenheter till en fristående operatör.

## BRUTTORESULTAT

Bruttoresultatet uppgick till 852 TSEK (-2 484).

## RÖRELSEKOSTNADER

Quartiers rörelsekostnader utgjordes under perioden av fastighetskostnader som uppgick till 4 380 TSEK (2 612).

## ÖVRIGA VÄSENTLIGA RÖRELSEPOSTER

Kostnaderna för central administration uppgick under perioden till 5 271 TSEK (6 806).

## VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Den 30 juni 2017 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. Ingen extern värdering har genomförts per den 30 juni. Redovisad värdeförändring uppgår till 0 TSEK (34 866), eftersom det är styrelsens bedömning att det verkliga värdet motsvarar det redovisade värdet. Bolaget kommer att genomföra en extern värdering av fastighetsbeståndet per den 31 december 2017.

## RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

Bolagets räntekostnader och liknande resultatposter uppgick under första halvåret till 3 169 TSEK (1 409). 1 971 TSEK (1 409) avser ränta för bolagets banklån avseende finansiering av de genomförda fastighetsförvären, samt räntor på kortfristiga lån i moderbolaget. 1 070 TSEK avser nedskrivning av Bolagets innehav av aktier i Banco Popular. Innehavets bokförda värde uppgår efter nedskrivningen till 4 818 TSEK.

I juni offentliggjordes att den spanska storbanken Santander förvärvar Banco Popular. I juli publicerades ett dokument som beskriver på vilket sätt vissa existerande aktieägare i Banco Popular avses att kompenseras. Nedskrivningen till motsvarande 50% av anskaffningsvärdet har skett i enlighet med bolagets bedömning av värdet av denna kompensation. Det föreligger dock fortfarande en viss grad av osäkerhet.

## RESULTAT EFTER SKATT

Resultat efter skatt uppgår till -7 588 TSEK (15 499).

Det försämrade resultatet jämfört med föregående år förklaras främst av skillnaden i värdeökning på förvaltningsfastigheter.

## KASSAFLÖDE OCH FINANSIELL STÄLLNING

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under perioden till 12 140 TSEK (-28 417). Likvida medel vid utgången av perioden uppgick till 13 722 TSEK (2 079 TSEK).

## INVESTERINGAR I FASTIGHETSBESTÅND

Investeringar under perioden uppgår totalt (inklusive projektfastigheter) till 144 845 TSEK (89 088). Totalt sedan bolaget bildades 2014 uppgår investeringar i fastigheter till 350 912 TSEK.

## FÖRVALTNINGS- OCH RÖRELSEFASTIGHETER

Som rörelsefastighet redovisas förvärvet av hotellfastigheterna som ingick som två av tre fastigheter i förvärvet av fastigheterna benämnda såsom Centro Forestal Sueco.

## PROJEKTFASTIGHETER

Under första halvåret uppgår investeringar i projektfastigheter till 51 761 TSEK. Av investeringen avser 44 732 TSEK fastigheten benämnd såsom Forestal Residential.

## FINANSIERING

Bolaget finansierar investeringar genom banklån och eget kapital. Under första halvåret har bolaget tillförts 151 430 TSEK i eget kapital före emissionskostnader. Styrelsen har en långsiktig plan att expandera och utveckla Quartiers och dess fastighetsbestånd genom förvärv av nya fastigheter samt, utveckling och försäljning av projektfastigheter.

Den 30 juni erlades kontant köpeskilling för Centro Forestal Residential med motsvarande 105 820 TSEK. Avsikten är att under hösten 2017 refinansiera del av detta genom bankfinansiering.

Upp till 10% av den totala köpeskillingen, 1,35 MEUR, ska erläggas i samband med att en ny detaljplan fastslås i Marbella kommun. Se not 8 för mer information.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER FÖRSTA HALVÅRET

- Bolaget ingick i februari 2017 avtal om förvärv av del av ett villaprojekt i Nueva Andalucia. Köpeskillingen uppgår till 1,1 MEUR.
- Bolaget genomförde under maj 2017 en övertecknad företrädesemission som tillförde bolaget cirka 151,4 MSEK.
- Bolagets stamaktie upptogs den 21 juni 2017 till



# KOMMENTARER TILL PERIODEN

handel på Nasdaq First North.

- Bolaget tillträdde den 30 juni 2017 tre fastigheter benämnda såsom Centro Forestal Sueco.
- Bolaget påbörjade i maj byggnationen av projekt Gran Vista.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

- Den 20 juli 2017 avgick Andreas Bonnier från styrelsen.
- Mangold avslutade stabiliseringsåtgärder i bolagets stamaktie.
- I augusti öppnade bolaget ett kontor i Marbella.

## NÄRSTÅENDE TRANSAKTIONER

### Jörgen Cederholm

Bolagets styrelseordförande Jörgen Cederholm äger indirekt aktier i Fastighets Aktiebolag Bränneröd och Rocet AB som Quartiers Properties har ingått låneavtal med. Under första halvåret har ränta erlagts med cirka 272 TSEK. I den företrädesemission som genomfördes i maj kvittade långgivarna 100% av återstående fordran om 4 100 TSEK mot aktier.

### Andreas Bonnier

I samband med tillträde av fastigheterna benämnda såsom Centro Forestal Sueco har Andreas Bonnier, som genom det egna bolaget Egonomics AB är bolagets största aktieägare, ingått personlig borgen som säkerhet för utestående köpeskilling uppgående till 1,35 MEUR. Bolaget och Andreas Bonnier har i anslutning därtill ingått ett avtal enligt vilket bolaget åtar sig att hålla Andreas Bonnier skadelös i det fall borgensåtagandet tas i anspråk. Som säkerhet för bolagets skadelöshetsåtagande har Andreas Bonnier erhållit pant i samtliga aktier i dotterbolaget CFS Residential Property S.L. Se även pressmeddelande daterat 30 juni 2017.

## FRAMTIDSUTSIKTER

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

## 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 2016. Den beskrivningen är fortsatt relevant.

Delårsrapporten har ej varit föremål för granskning av revisor.

## NÄSTA RAPPORTDATUM

Bokslutskommuniké för 2017 lämnas 2018-02-23.

## STYRELSENS & VD:S INTYGANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att halvårsrapporten 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 25 augusti 2017.

Jörgen Cederholm, styrelseordförande  
Lars Åke Olofsson, styrelseledamot  
Jimmie Hall, styrelseledamot  
Sten Andersen, styrelseledamot  
Katri Lind, Verkställande direktör

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

Belopp i tusentals kronor	Not	2017-01-01 2017-06-30	2016-01-01 2016-06-30	2016-01-01 2016-12-31
Hysesintäkter		5 232	128	4 242
Övriga intäkter		-	-	38
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 232</b>	<b>128</b>	<b>4 280</b>
Fastighetskostnader		-4 380	-2 612	- 4716
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-4 380</b>	<b>-2 612</b>	<b>-4 716</b>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>852</b>	<b>-2 484</b>	<b>- 436</b>
Central administration		-5 271	-6 806	-7 393
Värdförändring förvaltningsfastigheter		0	34 866	49 188
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-4 419</b>	<b>25 575</b>	<b>41 359</b>
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	-	1 384
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 169	-1 409	-6 459
<b>Resultat från finansiella poster</b>		<b>-3 169</b>	<b>-1 409</b>	<b>-5 075</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-7 588</b>	<b>24 166</b>	<b>36 284</b>
Uppskjuten skatt		-	-8 716	-12 297
<b>Periodens resultat</b>		<b>-7 588</b>	<b>15 499</b>	<b>23 987</b>
<b>KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET</b>				
<b>Periodens resultat</b>		<b>-7 588</b>	<b>15 499</b>	<b>23 987</b>
Poster som har omförts eller kan omföras till årets resultat		-	-	-
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter		-883	2 464	986
<b>Summa totalresultat</b>		<b>-8 471</b>	<b>17 914</b>	<b>24 973</b>
<i>Periodens resultat och periodens totalresultat hänförligt TILL:</i>				
Moderföretagets aktieägare		-8 471	17 914	24 973
Resultat per stamaktie före utspädning, SEK*		-0,28	0,82	0,89
Resultat per stamaktie efter utspädning, SEK*		-0,25	0,75	0,82
Genomsnittligt antal stamaktier före utspädning*		30 658 000	21 835 400	25 442 580
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning*		33 413 542	23 797 967	27 729 360
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång*		40 753 316	29 228 000	30 658 000

\*Antal aktier i jämförelseperioderna har justerats för den uppdelning av aktier (split 1:10) som beslutades 2017.

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tusentals kronor	Not	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>				
Tecknat men ej inbetalt kapital		-	16 908	-
<b>Anläggningstillgångar</b>				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Förvaltningsfastigheter	4	246 728	218 576	245 027
Rörelsefastigheter	5	92 167	-	-
Inventarier, verktyg och installationer		7 274	165	7 915
Finansiella anläggningstillgångar		-	-	-
Andra långfristiga värdepappersinnehav		4 818	9 485	5 814
Övriga långfristiga fordringar		38	-	38
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>351 025</b>	<b>228 226</b>	<b>258 794</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
Projektfastigheter	6	102 181	49 251	50 373
Kundfordringar		6 738	142	7 885
Övriga fordringar		3 051	10 424	13 191
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 023	8 399	297
Finansiella placeringar		224	-	263
<b>Likvida medel</b>		<b>13 722</b>	<b>2 079</b>	<b>10 117</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>139 939</b>	<b>70 295</b>	<b>82 126</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>490 964</b>	<b>315 431</b>	<b>340 920</b>

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tusentals kronor	Not	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>				
Aktiekapital		1 120	731	868
Pågående nyemission		-	58	-
Pågående nyemission övrigt tillskjutet kapital		-	20 357	-
Övrigt tillskjutet kapital		233 702	52 403	92 856
Reserver omräkningsdifferenser		636	1 845	1 550
Balanserad vinst inkl. periodens resultat		34 585	39 870	46 059
<b>Summa eget kapital</b>		<b>270 043</b>	<b>115 264</b>	<b>141 333</b>
<b>SKULDER</b>				
<b>Långfristiga skulder</b>				
Uppskjuten skatteskuld		23 688	18 300	22 333
Skulder till kreditinstitut		153 579	158 981	152 690
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>177 267</b>	<b>177 281</b>	<b>175 023</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Skulder till kreditinstitut		8 668	2 324	12 203
Leverantörsskulder		1 241	2 262	1 301
Övriga kortfristiga skulder		24 232	17 071	9 607
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		9 513	1 229	1 453
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>43 653</b>	<b>22 886</b>	<b>24 564</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>490 964</b>	<b>315 431</b>	<b>340 920</b>

# KONCERNENS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tusentals kronor	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver omräknings-differenser	Annat eget kapital inkl. periodens resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående balans per 2016-01-01</b>	500	24 950	-619	24 421	49 252
<b>Totalresultat</b>					
Periodens resultat	-	-	-	23 987	23 987
Valutakursdifferenser	-	-	2 138	-	2 138
<b>Summa totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 138</b>	<b>23 987</b>	<b>26 126</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>					
Nyemission	368	73 121	-	-	73 489
Utbetald utdelning preferensaktier	-	-	-	-580	-580
Förändring av skuldförd ej utbetald utdelning preferensaktier	-	-	-	-1 739	-1 739
Emissionskostnader	-	-5 215	-	-	-5 215
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>368</b>	<b>67 906</b>	<b>-</b>	<b>-2 319</b>	<b>65 595</b>
<b>Utgående balans per 2016-12-31</b>	<b>868</b>	<b>92 856</b>	<b>1 519</b>	<b>46 089</b>	<b>141 333</b>
<b>Ingående balans per 2017-01-01</b>	<b>868</b>	<b>92 856</b>	<b>1 519</b>	<b>46 089</b>	<b>141 332</b>
<b>Totalresultat</b>					
Periodens resultat	-	-	-	-7 588	-7 588
Valutakursdifferenser	-	-	-883	-	-883
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-883</b>	<b>-7 588</b>	<b>-8 471</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>					
Nyemission	252	151 177	-	-	151 429
Utbetald utdelning preferensaktier	-	-	-	-979	-979
Förändring av skuldförd ej utbetald utdelning preferensaktier	-	-	-	-2 937	-2 937
Emissionskostnader	-	-10 331	-	-	-10 331
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>252</b>	<b>140 846</b>	<b>-</b>	<b>-3 916</b>	<b>137 182</b>
<b>Utgående balans per 2017-06-30</b>	<b>1 120</b>	<b>233 702</b>	<b>636</b>	<b>34 585</b>	<b>270 043</b>

# KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tusentals kronor	2017-01-01 2017-06-30	2016-01-01 2016-06-30	2016-01-01 2016-12-31
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>			
Rörelseresultat	-4 419	25 575	41 359
Av- och nedskrivningar	872	-	1 088
Övriga poster ej kassaflödespåverkande	195	-38 008	-53 131
Resultat från handel med finansiella instrument	-83	-	831
Erlagd ränta (hänförlig till finansieringsverksamheten)	-2 016	-1 409	-2 637
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-5 451</b>	<b>-13 842</b>	<b>-12 491</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning kundfordringar	1 147	-142	-7 885
Ökning/minskning av finansiella placeringar	-39	-	-263
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-3 586	-29 893	-7 295
Ökning/minskning leverantörsskulder	-60	1 384	423
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	20 129	14 076	5 097
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>12 140</b>	<b>-28 417</b>	<b>-22 214</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella tillgångar	-93 312	-39 837	-60 039
Investeringar i projektfastigheter	-51 761	-49 251	-50 373
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	-	-165	-
Köp av finansiella anläggningstillgångar	-	-9 485	-
Ökning/minskning av övriga långfristiga fordringar	-	-	-9 674
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-145 073</b>	<b>-98 738</b>	<b>-120 086</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission	141 098	27 684	68 274
Pågående nyemission	-	20 414	-
Upptagna lån	-	77 923	83 380
Amortering av lån	-3 581	-	-1 869
Utbetald utdelning preferensaktieägare	-979	-	-580
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>136 538</b>	<b>126 021</b>	<b>149 205</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>3 604</b>	<b>-1 133</b>	<b>6 905</b>
Likvida medel vid periodens början	10 117	3 212	3 212
Kursdifferens i likvida medel	-	-	-
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>13 722</b>	<b>2 079</b>	<b>10 117</b>

# MODERBOLAGETS SIFFROR I SAMMANDRAG

<b>Resultaträkning (belopp i tusentals kronor)</b>	<b>2017-01-01 2017-06-30</b>	<b>2016-01-01 2016-06-30</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>
Rörelsens intäkter	762	0	0
Rörelsens kostnader	-8 600	-3 568	-6 723
Rörelseresultat	-7 838	-3 568	-6 723
Resultat från finansiella poster	1 615	324	2 535
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-6 223</b>	<b>-3 245</b>	<b>-4 188</b>
Periodens resultat	-6 223	-3 245	-4 188

## 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 uteslutande fakturering av tjänster till dotterbolag.

<b>Balansräkning (belopp i tusentals kronor)</b>	<b>2017-06-30</b>	<b>2016-06-30</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Tecknat men ej inbetalt kapital	-	16 908	-
Anläggningstillgångar	216 590	19 480	24 783
Omsättningstillgångar	13 827	50 341	71 941
<b>Summa tillgångar</b>	<b>230 417</b>	<b>86 729</b>	<b>96 724</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	215 320	67 446	84 360
Kortfristiga skulder	15 097	19 283	12 364
<b>Summa skulder och eget kapital</b>	<b>230 417</b>	<b>86 729</b>	<b>96 724</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 Östermalmstorg 5, 114 42 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 2016. 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 fullständiga redovisningsprinciper hänvisas till Quartiers Properties AB (publ):s årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

## 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 värdepunkten om de bjöds ut på en fri och öppen marknad med tillräcklig marknadsföringstid, utan partsrelationer och utan tvång.

Senaste externa värderingen av bolagets innehav av förvaltningsfastigheter gjordes per 2016-12-31. Styrelsens bedömning är att verkligt värde på bolagets innehav av förvaltningsfastigheter per 2017-06-30 motsvarar det redovisade värdet.

Tabell: Not 4. Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastighet (TSEK)	2017-01-01 2017-06-30
Ingående anskaffningsvärde	165 772
Inköp	917
Valutakursdifferenser	325
<b>Utgående balans anskaffningsvärde</b>	<b>167 014</b>
Ingående värdeförändring, verkligt värde	79 256

Periodens värdeförändring	0
Valutakursdifferenser	458
<b>Utgående ackumulerade värdeförändring</b>	<b>79 714</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>246 728</b>

## NOT 5. RÖRELSEFASTIGHETER

Som rörelsefastighet har bolagets innehav av ett hotell klassificerats. Bolaget tillträdde fastigheten per 30 juni 2017 och den redovisas till anskaffningsvärde. Avskrivningar redovisas från och med 1 juli 2017.

Tabell: Not 5. Rörelsefastigheter

Rörelsefastigheter (TSEK)	2017-01-01 2017-06-30
Ingående anskaffningsvärde	0
Inköp	92 167
Valutakursdifferenser	0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>92 167</b>

## NOT 6. PROJEKTFASTIGHETER

Bolagets projektfastigheter redovisas i balansräkningen till anskaffningsvärde.

Tabell: Not 6. Projektfastigheter

Projektfastigheter (TSEK)	2017-01-01 2017-06-30
Ingående anskaffningsvärde	50 373
Inköp	51 761
Valutakursdifferenser	47
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>102 181</b>

## NOT 7. SEGMENTREDOVISNING

Quartiers Properties har sedan den 1 juli 2017 tre rörelsesegment: Fastighetsutveckling, fastighetsförvaltning och sedan den 30 juni även hotellrörelse. Denna bedömning baserar sig på skillnader i rörelsernas karaktär. Hotellrörelsen drivs för tillfället vidare i enlighet med tidigare verksamhet på Centro Forestal Sueco. Bolaget arbetar med en utvecklingsplan för verksamheten på fastigheten.

Per den 31 december 2016 genomfördes en omklassificering av fastigheter från förvaltningsfastigheter till projektfastigheter uppgående till 49 251 TSEK. Jämförelsesiffrorna per 2016-06-30 har justerats i enlighet härmed.

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



# TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Tabell: Not 7. Segmentredovisning

Projekt- fastigheter (TSEK)	Projekt- utveckling	För- valtning	Hotell- rörelse	Koncern- gemensam- ma poster och elimin- eringar	Totalt	Projekt- utveckling	För- valtning	Hotell- rörelse	Koncern- gemensam- ma poster och elimin- eringar	Totalt
Rörelsens intäkter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Intäkter projekt- verksamheten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hysesintäkter	-	5 232	-	-	-	-	128	-	-	-
<b>Nettoomsättning</b>	-	<b>5 232</b>	-	-	<b>5 232</b>	-	<b>128</b>	-	-	<b>128</b>
<i>Rörelsens kostnader</i>										
Produktions- kostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fastighets- kostnader	-	-4 380	-	-	-4 380	-	-2 612	-	-	-2 612
Central administration	-	-	-	-5 271	-5 271	-	-	-	-6 806	-6 806
Övriga rörelsekostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Summa rörelsens kostnader</b>	-	<b>-4 380</b>	-	<b>-5 271</b>	<b>-9 651</b>	-	<b>-2 612</b>	-	<b>-6 806</b>	<b>-9 418</b>
<i>Övriga väsentliga rörelseposter</i>										
Värdförändring förvaltnings- fastigheter	-	-	-	-	-	-	34 866	-	-	34 866
Övrigt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Summa övriga väsentliga rörelsekostnader</b>	-	-	-	-	-	-	<b>34 866</b>	-	-	<b>34 866</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>0</b>	<b>852</b>	-	<b>-5 271</b>	<b>-4 419</b>	-	<b>32 382</b>	-	<b>-6 806</b>	<b>25 575</b>
Finansiella intäkter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Finansiella kostnader	-156	-804	-	-2 209	-3 169	-	-1 139	-	-270	-1 409
<b>Resultat från finansiella poster</b>	<b>-156</b>	<b>-804</b>	-	<b>-2 209</b>	<b>-3 169</b>	-	<b>-1 139</b>	-	<b>-270</b>	<b>-1 409</b>
Inkomstskatt	-	-	-	-	-	-	-8 716	-	-	-8 716
<b>Periodens resultat</b>	<b>-156</b>	<b>48</b>	-	<b>-7 480</b>	<b>-7 588</b>	-	<b>22 527</b>	-	<b>-7 076</b>	<b>15 449</b>
<b>Tillgångar</b>										
Förvaltnings- fastigheter	-	246 728	-	-	246 728	-	218 676	-	-	218 576
Rörelsefastigheter	-	-	92 167	-	92 167	-	-	-	-	-
Övriga materiella anläggningstillgångar	-	7 274	-	-	7 274	-	165	-	-	165
Projektfastigheter	102 181	-	-	-	102 181	49 251	-	-	-	49 251
Upparbetad ej fakturerad intäkt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

# TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

## NOT 8. UPPLÅNING

- Upplåning har huvudsakligen skett via Banco Popular i Spanien och ska amorteras på 15 år.
- 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 förfallodagen. De belopp som anges i tabellen (Not 8: Upplåning) är de avtalsenliga, ej diskonterade kassaflödena.

## NOT 9. STÄLLDA SÄKERHETER & EVENTUALFÖRBINDELSER

Koncernen har lämnat fastighetsinteckningar om totalt 201 973 TSEK som säkerhet för skulder till kreditinstitut.

I samband med tillträdet av Centro Forestal Sueco erlades 80 procent av köpeskillingen. Handpenning om 10 procent erlades den 8 mars 2017. Resterande tio procent, motsvarande 1,35 MEUR, ska betalas i samband med att den nya detaljplanen fastslås. För det fall antalet byggrätter i den nya detaljplanen är färre än antalet

byggrätter i den upphävda detaljplanen i Marbella kan de resterande tio procenten av köpeskillingen komma att justeras ner. Som säkerhet för den uppskjutna betalningen har säljaren krävt extern säkerhet. Andreas Bonnier (indirekt största ägare i Quartiers Properties genom Egonomics AB) har därför lämnat ett personligt proprieborgensåtagande. Eftersom borgensåtagandet ställts av Andreas Bonnier i Quartiers Properties intresse var det en förutsättning för Andreas Bonniers ställande av borgensåtagandet att Andreas Bonnier i sin tur erhöll godtagbar säkerhet. Avtal har därför ingåtts enligt vilket bolaget åtar sig att hålla Andreas Bonnier skadelös i det fall borgensåtagandet tas i anspråk. Som säkerhet för bolagets skadelöshetsåtagande har Andreas Bonnier erhållit pant i samtliga aktier i dotterbolaget CFS Residential Property S.L. CFS Residential Property S.L är ett nystartat dotterbolag utan andra tillgångar som grundades för att förvärva en av fastigheterna i köpet av Centro Forestal Sueco.

Det finns inga ytterligare ställda säkerheter eller eventalförbindelser.

Tabell: Not 8. Upplåning

Koncernen den 30 juni 2017 (TSEK)	< 1 år	1-2 år	2-5 år	> 5 år
Skulder till kreditinstitut	12 235	12 408	33 229	101 734
Leasingskuld	1 641			
Leverantörsskulder	1 241			
Övriga kortfristiga skulder	33 745			





# QUARTIERS

## KONTAKT

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

Östermalmstorg 5, 114 42, Stockholm

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

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