

# QUAR TIERS

## INFORME ANUAL 2017 DE QUARTIERS PROPERTIES

N.º ident. fiscal: 556975-7684

# ÍNDICE

Breve presentación de Quartiers Properties AB	3
Quartiers Properties como inversión	4
Gobernanza corporativa	5
Financiación	8
La directora ejecutiva tiene la palabra	9
Apartado sobre mercado: Un pujante mercado de la vivienda	10
Inmueble: Hacienda de Cifuentes	13
Inmueble: Boho Club	14
Inmueble: 22 by Quartiers	15
Inmueble: Ocean View	16
Inmueble: Forestal Residential	17
Inmueble: Amapura	18
Informes financieros	19



# BREVE PRESENTACIÓN DE QUARTIERS PROPERTIES AB

Quartiers Properties es una sociedad inmobiliaria sueca cotizada en bolsa que opera en la Costa del Sol. Durante un período de unos dos años y medio, Quartiers ha consolidado una cartera de inmuebles valorada en el equivalente a 560 millones de SEK. Dicha cartera incluye tanto inmuebles con potencial de desarrollo como administrados, lo que genera posibilidades a largo plazo al tiempo que permite a la sociedad crecer con la venta de apartamentos en el cada vez más pujante mercado inmobiliario de la región de Málaga.

Con la orientación de la compañía hacia los inmuebles administrados se pretende asentar una base estable de propiedades de alto rendimiento y generadoras de flujo de caja mientras se revalorizan los inmuebles. Dentro de este segmento, la principal prioridad de la sociedad son los inmuebles vacacionales, entre otros, apartamentos de alquiler y hoteles. Uno de los motivos que justifican dicho enfoque operacional es la fortaleza de la industria turística en la región de Málaga que, además, ha demostrado tradicionalmente una estabilidad superior al del conjunto de la economía española en tiempos de incertidumbre financiera<sup>1</sup>.

A día de hoy, la región de Málaga figura como líder destacado dentro del mercado inmobiliario español, ocupando el primer lugar a nivel nacional en variables como crecimiento de la población, valor de transacción de inmuebles per cápita y crecimiento estimado del parque de inmuebles de viviendas. El actual vigor del mercado favorece a Quartiers, estimándose que contribuirá a impulsar el segmento de desarrollo en los próximos años.

## CRONOLOGÍA Y MOMENTOS MÁS SIGNIFICATIVOS DEL EJERCICIO

### 2015

- La sociedad adquiere 58 de los 99 apartamentos que posee actualmente en la comunidad de Hacienda del Señorío de Cifuentes, en Benahavís. Los apartamentos se compran directamente a Aliseda mediante financiación del Banco Popular.
- Se adquieren las dos estructuras por finalizar que constituyen el proyecto 22 by Quartiers.
- La sociedad comienza a preparar las captaciones previstas de capital y su salida a bolsa.

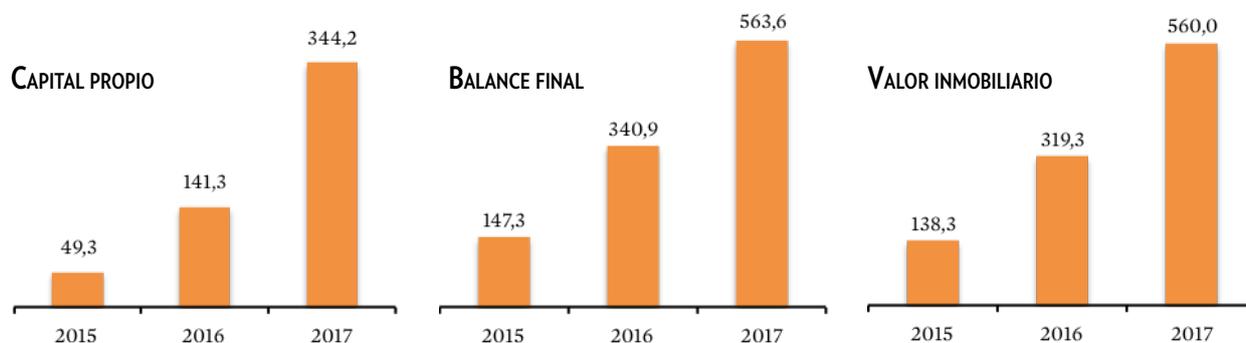
### 2016

- Para reforzar la liquidez de la sociedad y hacer posible las adquisiciones se efectúan durante el año emisiones de acciones por un total de unos 86 MSEK.
- Se adquieren de Aliseda los 41 apartamentos que restan de Hacienda del Señorío de Cifuentes (sobre el total de 99) con financiación del Banco Popular.
- Se adquiere el proyecto Ocean View y comienzan a negociarse en NGM Nordic MTF las acciones preferentes de Quartiers.
- La sociedad suscribe un acuerdo de compra relativo al Centro Forestal Sueco y hace entrega de una señal.

### 2017

- Las acciones ordinarias y preferentes de la sociedad inician su cotización en la Nasdaq First North de Estocolmo.
- La sociedad lleva a cabo durante el ejercicio emisiones de acciones por un total aproximado de 200 MSEK.
- Quartiers toma posesión del inmueble Centro Forestal Sueco, ubicado en la Milla de Oro de Marbella.
- Quartiers adquiere parte del proyecto de casa unifamiliar Amapura.

## EVOLUCIÓN DE INDICADORES



<sup>1</sup> Según la Oficina de Estadística Europea, Eurostat, las crisis financieras del último decenio solo han afectado de forma limitada al turismo dentro de la Unión Europea. El grado de incidencia difiere considerablemente entre los viajes con fines comerciales y vacacionales. Entre los años 2007 y 2015, el número de viajes realizados con fines vacacionales se mantuvo relativamente estable en torno a los mil millones de desplazamientos anuales. Por el contrario, el número de desplazamientos de trabajo se redujo en un 40 % entre 2007 y 2015 a consecuencia del recorte en los presupuestos para viajes de las empresas, pasando de 206 a 123 millones. Otro posible motivo de esta contracción en los viajes de negocios son los avances técnicos que han facilitado la comunicación empresarial en numerosos aspectos.

Fuente: <http://ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/-/EDN-20170926-1?inheritRedirect=true>.

# QUARTIERS PROPERTIES COMO INVERSIÓN

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

Estos dos tipos de títulos abren la puerta a dos filosofías de inversión distintas. La acción preferente rinde unos dividendos anuales cercanos al 9,6 % (con la cotización de 31 de diciembre de 2017), pero ofrece un margen de revalorización teóricamente limitado, puesto que la sociedad puede rescatarla con una prima del 20 %, lo que equivale a 12 SEK por acción.

En muchos casos, la inversión directa en un inmueble en España puede antojarse como una operación complicada y conllevar costes de transacción significativos. La inversión en la acción ordinaria de Quartiers permite exponer la cartera de valores al expansivo mercado inmobiliario español y, más en concreto, de la Costa del Sol, donde se ubica la cartera de inmuebles de la sociedad.

Quartiers se ha propuesto afianzar a largo plazo su posición en el mercado inmobiliario en España, constituyendo la única sociedad inmobiliaria sueca activa en dicho país cuyas acciones pueden adquirirse en un mercado de valores de

Suecia, como la Bolsa de Estocolmo, NGM Nordic MTF, Aktietorget o Nasdaq First North.

La compañía se desempeña en lo que es, en la actualidad, uno de los mercados más interesantes para las inversiones inmobiliarias de Europa. La crisis financiera de 2008 y la subsiguiente crisis de la deuda a nivel continental golpearon duramente a España. Sin embargo, este país presenta hoy el ritmo de crecimiento más alto de entre las grandes economías europeas, alzándose la región de Málaga como el mercado inmobiliario más expansivo dentro de España.

Como consecuencia de la crisis de la deuda, las entidades bancarias españolas aplican ahora requisitos mucho más estrictos en la concesión de préstamos destinados a la compra de inmuebles en comparación con el período anterior a la crisis financiera de 2008. Ello hace que, sobre el papel, a un buen número de promotores inmobiliarios de menor tamaño les va a costar más trabajo financiar sus futuras compras de propiedades. Quartiers cuenta con la posibilidad única de captar capital para la realización de compras atractivas, si surge la oportunidad, al ser una de las contadas sociedades inmobiliarias presentes en la Costa del Sol que cotiza en bolsa, concretamente en la Nasdaq First North. Se trata de una ventaja competitiva de la que carecen muchos promotores y que puede facilitar a Quartiers el rastreo y ejecución de adquisiciones de una forma rápida y precisa en los próximos años.

## LISTA DE LOS 10 ACCIONISTAS PRINCIPALES: 31 DE DICIEMBRE DE 2017

N.º	Accionista	Acciones ordinarias	Acciones preferentes	Capital	Votos
1	Economics AB	10.106.340	-	19,2 %	20,7 %
2	Fastighets Aktiebolag Bränneröd	6.098.740	85.370	11,8 %	12,5 %
3	Rocet AB	3.847.334	30.000	7,4 %	7,9 %
4	LMK (empresas y fundación)	3.450.714	180.000	6,9 %	7,1 %
5	Swedbank Robur Fonder	2.037.700	-	3,9 %	4,2 %
6	Bosmac Invest AB	2.000.666	-	3,8 %	4,1 %
7	Bernt Lundberg Fastigheter Lund AB	1.980.000	100.000	4,0 %	4,1 %
8	JP Morgan Securities, New York	1.943.000	-	3,7 %	4,0 %
9	Alden AS	1.430.000	336.780	3,4 %	3,0 %
10	Leif Edlund	1.333.334	-	2,5 %	2,7 %
	<b>Otros</b>	<b>14.235.068</b>	<b>3.347.920</b>	<b>33,4 %</b>	<b>29,7 %</b>
	<b>Total</b>	<b>48.462.896</b>	<b>4.080.070</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

Fuente: Euroclear

# GOBERNANZA CORPORATIVA

Quartiers Properties AB (públ.) 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 destaca el reglamento interno del consejo, las instrucciones relativas al director ejecutivo y la política de comunicación e información privilegiada de la sociedad. La compañía no está sujeta al Código de Gobernanza Corporativa de Suecia.

## 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 la publicación del informe anual, la sociedad posee 48.462.896 acciones ordinarias, que equivalen a 484.628.960 votos; y 6.080.070 acciones preferentes, que se corresponden con 6.080.070 votos. Por tanto, la compañía abarca un total de 54.542.966 acciones, que suman 490.709.030 votos. En 2017, la sociedad celebró dos asambleas de accionistas: la junta extraordinaria de 23 de febrero, donde se aprobó, entre otros, el desdoblamiento 10:1 de sus acciones, y la junta anual de 26 de mayo.

## Consejo de administración

Los estatutos de la sociedad establecen que el consejo de administración debe estar compuesto por un mínimo de 3 y un máximo de 9 consejeros, incluido su presidente. Actualmente, el consejo consta de 4 consejeros ordinarios, dos de ellos independientes respecto a la compañía y la directiva de esta, así como respecto al principal accionista de la sociedad. Uno de los consejeros es independiente respecto a la compañía y la directiva de esta, y otro lo es en relación con el principal accionista de la sociedad. El consejo de administración de la sociedad lo elige la junta anual de accionistas 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



*Apartamento piloto de 22 by Quartiers, actualmente en venta.*

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, quien también efectúa el seguimiento de las actividades junto con el director ejecutivo y vela por facilitar a los demás consejeros la información necesaria en pro de una alta calidad de sus deliberaciones y decisiones. El presidente se encarga también de evaluar la labor tanto del consejo de administración como del director ejecutivo.

#### Composición del consejo de administración en 2017

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
Åke Olofsson	Consej.	Sí	No

#### Junta general de accionistas 2017

La junta general de accionistas 2017 de Quartiers Properties se celebró el 26 de mayo en los locales del bufete Advokatfirma DLA Piper Sweden KB, en Kungsgatan 9, Estocolmo (Suecia). Aparte de los puntos obligatorios estipulados en los estatutos, se aprobaron resoluciones referentes a:

- La junta decidió asignar unos honorarios al consejo de administración consistentes en 160.000 SEK para su presidente y 80.000 SEK para cada uno de los consejeros restantes elegidos por la junta, excepto en lo que respecta al consejero que desempeña amplias labores de consultoría dentro del grupo de empresas.

- La junta general de accionistas decidió facultar al consejo de administración para que apruebe la emisión de acciones (ordinarias y/o preferentes), 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 junta siguiente y dentro de los límites estipulados por los estatutos. A la hora de determinar el número de acciones preferentes a emitir, 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 relativos a las acciones preferentes adoptada en la junta. Las emisiones podrán ejecutarse al contado, mediante aportación en especie y/o compensación, o asociadas a condiciones específicas.
- Reelección del presidente del consejo de administración Jörgen Cederholm. Reelección de los consejeros Andreas Bonnier, Lars Åke Olofsson, Sten Andersen y Jimmie Hall.
- Reelección de Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB como auditor, con Henrik Boman como auditor delegado.
- Se aprueba que el comité electoral se componga de representantes de los dos accionistas de la sociedad con mayor número de votos: Andreas Bonnier y Jörgen Cederholm. El comité electoral elaborará propuestas de resolución de cara a la junta general en lo relativo, entre otros, a la elección del consejo de administración y del auditor, así como sobre sus respectivas remuneraciones.

#### Comité electoral

En la junta general de 2017 se decidió que el comité electoral para la junta de 2018 se compondrá de representantes de los dos accionistas de la sociedad con mayor número de votos a fecha de 30 de noviembre de 2017. El comité electoral, que ha sido anunciado en el sitio web de la compañía, estará compuesto por Andreas Bonnier y Jörgen Cederholm.

## CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN



Jörgen Cederholm



Sten Andersen



Jimmie Hall



Åke Olofsson

### **Funciones del comité electoral:**

El comité electoral deberá presentar a la junta general de accionistas propuestas en lo concerniente a lo siguiente:

- Presidente de la junta
- Presidente del consejo de administración
- Consejeros, con su debida justificación, número de estos y honorarios sugeridos
- Remuneración por las labores del comité
- Elección de auditores y remuneración
- Propuesta de decisión acerca del comité electoral

### **Directiva de la sociedad**

Quartiers Properties es una compañía con un espíritu emprendedor. Con el fin de desarrollar ideas apasionantes y de mantener la creatividad, la compañía se constituye en forma de entidad de núcleo reducido que, de requerirse, puede adquirir los servicios necesarios para cada proyecto específico. Ello contribuye a una estructura organizativa flexible y adaptable al tamaño y las condiciones de los diversos proyectos.

Con el transcurso del tiempo, Quartiers Properties ha consolidado una red de socios que conocen bien la filosofía y metodología de la compañía, así como sus exigencias en materia de calidad. Los propios empleados y gestores de proyecto de la sociedad, que cuentan con una elevada capacitación y una amplia red de contactos, desempeñan un importante papel dentro de la entidad. En la contratación de personal, Quartiers Properties se afana siempre por encontrar trabajadores con conocimientos especializados de distinto tipo. Ello permite extender la base de conocimientos y reforzar la organización, lo que nos habilita para operar de manera profesional y estructurada.

Al objeto de acelerar la expansión en la región y de asegurar importantes competencias a nivel local, Quartiers tiene la intención de crecer, en parte, mediante sociedades de participación conjunta (lo que en inglés se conoce como «joint ventures»). Una muestra de ello, que ha arrancado de forma muy positiva, es Quartiers Estates, desarrollada en cooperación con un empresario local del sector inmobiliario. La empresa de ventas de propiedad compartida alquila un local en uno de los puntos más atractivos de Puerto Banús, desde donde se van a promocionar los proyectos de Quartiers. Ambas partes han invertido por igual en el proyecto y la compañía la dirige Rubén Otero, quien atesora más de dos décadas de experiencia en la construcción, desarrollo y venta de inmuebles en España.

### **Control interno**

El director ejecutivo y resto de la directiva se encargan, partiendo del documento de gestión aprobado por el consejo de administración, tanto del diseño y la documentación como del mantenimiento y examen de los sistemas y procesos requeridos para reducir al mínimo los riesgos de las actividades corrientes y la comunicación financiera. Aparte de la documentación estratégica, se dispone de órdenes de delegación, descripciones de procesos, listas de

control y especificaciones de funciones aplicables a cada empleado, que detallan las responsabilidades y atribuciones de este 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 acontecimientos que puedan considerarse con incidencia sobre la cotización de las acciones se anuncian a través de comunicados de prensa. Quartiers Properties se sirve asimismo de otros canales de marketing, como My Newsdesk, en lo concerniente a la información sin repercusión bursátil.



# FINANCIACIÓN

En las operaciones de Quartiers Properties se hace un uso intensivo del capital, constituyendo el acceso a este un requisito fundamental para el progreso de la sociedad. La compañía recurre a distintas fuentes de financiación, entre otras, préstamos de entidades crediticias y acciones preferentes. Durante 2017, la compañía realizó varias emisiones de acciones que captaron 198,4 MSEK de capital propio para el grupo, sin incluir los costes de emisión. Al mismo tiempo iniciaron su cotización en la Nasdaq First North de Estocolmo tanto las acciones ordinarias como preferentes de la sociedad.

Quartiers trabaja constantemente para ampliar su red tanto de financiación bancaria como de otras alternativas de financiación. En el segundo semestre de 2017 se intensificó esta labor. La apuesta se ha saldado con un gran éxito, logrando la sociedad asegurar financiación crediticia por un total de 35 MSEK durante el primer semestre de 2018. Este capital se destinará a nuevas adquisiciones y al desarrollo del proyecto hotelero del Centro Forestal Sueco.

En 2017 se evidenció una tendencia restrictiva sobre el crédito por parte de numerosas entidades bancarias, lo que ha supuesto un reto para Quartiers, que se vio obligada a financiar gran parte de su desarrollo con capital propio. Ahora bien, los éxitos de financiación cosechados en el primer semestre de 2018 han incrementado de forma notable el interés que la sociedad suscita entre bancos y fondos dedicados al empréstito.

Con el incremento de la cuota de financiación crediticia por parte de la sociedad a un nivel más acorde con el del mercado se generan condiciones favorables para un aumento del rendimiento del capital propio, al tiempo que las nuevas interfaces en Madrid dotan a la compañía de una mayor flexibilidad para impulsar su financiación de cara a futuras adquisiciones y proyectos de desarrollo.



*Ceremonia de salida a bolsa en el Nasdaq, en Estocolmo. De izq. a dcha.: Åke Olofsson, Katri Lind, Marcus Johansson Prakt y Jörgen Cederholm.*

# LA DIRECTORA EJECUTIVA TIENE LA PALABRA

**A** lo largo de un período de algo más de dos años y medio, *Quartiers Properties* se ha ido estableciendo en la Costa del Sol española y actualmente cuenta con una cartera de inmuebles valorada en más de quinientos millones de coronas suecas. Es normal que una apuesta de ese calibre implique inversiones muy notables y gastos importantes que han afectado a los resultados durante la fase de inicio del proyecto. Sin embargo, nuestra apuesta ya ha generado incrementos de valor dignos de destacarse, a pesar de que el flujo de caja todavía no es positivo. Durante 2018 y como parte de nuestra actividad de desarrollo inmobiliario, vamos a generar nuestros primeros ingresos procedentes de este proyecto gracias a la venta de proyectos de construcción en marcha y finalizados. Los flujos de caja procedentes de estas ventas se invertirán en nuevos proyectos que, a su vez, generarán beneficios y volverán a invertirse.

Seguimos apreciando buenas perspectivas para adquirir elementos a precios atractivos directamente de bancos españoles con los correspondientes planes de financiación, a pesar de que los bancos están menos dispuestos a conceder préstamos para la compra de terrenos o de inmuebles que ellos mismos no son capaces de vender. El hecho de que *Quartiers* sea un promotor inmobiliario cotizado en la Nasdaq First North supone una ventaja competitiva que permite un ritmo de crecimiento más rápido que el de las empresas inmobiliarias de la Costa del Sol que compiten con nosotros. Gracias a nuestra conexión con el mercado de capitales nórdico, podemos obtener capital de una forma a la que no pueden acceder el resto de competidores locales.

La actividad de *Quartiers* consiste en el desarrollo, venta y administración de propiedades inmobiliarias. Simplificándolo un poco, podemos decir que *Quartiers* adquiere propiedades inmobiliarias en condiciones ventajosas y posteriormente desarrolla tanto los inmuebles como la zona en que están situados para atraer a restaurantes, actividades recreativas, de tiempo libre, etc. Vendemos algunos de los proyectos y otros los administramos nosotros mismos para arrendarlos, lo que aporta tanto flujo de caja como la posibilidad de generar incrementos de valor.

## Varios proyectos apasionantes toman forma

Hemos intensificado nuestro trabajo en el proyecto del hotel en Centro Forestal y hemos iniciado una estrecha colaboración con la agencia de creación de imagen *Stylt Trampoli* para idear conjuntamente un concepto único basado en que los clientes vivan experiencias intensas en el hotel lifestyle con restaurantes, que tenemos planificado. Este proyecto estará en marcha a lo largo del año próximo y presenta un gran potencial de desarrollo, en línea con nuestra estrategia de generar conceptos de éxito, desarrollar los inmuebles y darles esplendor. En el proyecto Forestal Residential, estamos trabajando de forma proactiva con el Ayuntamiento de Marbella para crear las mejores condiciones posibles para que el proyecto de desarrollo resulte rentable.

Las apuestas y las inversiones que hemos realizado en la propiedad inmobiliaria de administración propia Hacienda de Cifuentes han contribuido al incremento de valor positivo de la misma, que en el balance del año asciende a 39 MSEK (sin contar los efectos de los tipos de cambio), lo cual equivale a un 15,8 por ciento.

Nuestros proyectos en marcha ubicados en Benahavís, Gran Vista y Ocean View se desarrollan conforme a lo previsto. La etapa 1 de Gran Vista se venderá en la fase final de su finalización para permitir un precio medio superior por apartamento. La venta comienza ahora, en el primer trimestre de 2018, y la etapa 2 se pondrá a la venta durante el período de construcción. El valor de venta calculado asciende a aproximadamente 80 MSEK. Se estima que esta venta fortalecerá el flujo de caja en hasta 60 MSEK, tras la devolución de los préstamos existentes para los apartamentos. Se calcula que la venta del proyecto tendrá un efecto en los resultados de aproximadamente 30 MSEK, lo cual equivale a un margen de beneficio de alrededor del 40 %.

Se han intensificado los trabajos en Ocean View, que consta de 60 viviendas, y actualmente se están efectuando una serie de modificaciones en la planificación que estimamos que contribuirán a aumentar el valor de venta respecto al proyecto original. Nuestro propósito consiste en iniciar la venta de este proyecto en cuanto estén vendidos todos los apartamentos del proyecto Gran Vista.

Durante los siguientes años, la atención va a centrarse en llevar a cabo más negocios y fortalecer la organización mediante una combinación de contrataciones y colaboraciones.

Gracias a todos los que han contribuido hasta este momento. Esperamos mucho del 2018, que será el año en el que realmente se generará flujo de caja y nuestro segmento de desarrollo crecerá.



**Katri Lind**  
Directora ejecutiva

# UN PUJANTE MERCADO DE LA VIVIENDA

## EL MERCADO INMOBILIARIO ESPAÑOL

### Aspectos generales

La evolución macroeconómica en España y los indicadores clave del sector inmobiliario apuntan a una fuerte alza sostenida del mercado nacional de la vivienda. De acuerdo con un informe publicado por la empresa de estudios Exane BNP Paribas en mayo de 2017, el número de inicios de obra en España se situaba en torno a un 80 % por debajo del promedio a largo plazo, lo que supone un mínimo histórico en lo que concierne a nueva vivienda e implica potencial de crecimiento. Aunque se mantiene a un nivel bajo la construcción de vivienda en el conjunto de España, está aumentando el número de propiedades por habitante. La subida del parque de hogares es atribuible a un cambio cultural más que a un incremento de la población, la cual, de hecho, declina ligeramente en todo el país. Entre las diferencias sociológicas que explican el repunte del número de hogares, pese a que el total de habitantes no aumenta, destacan el hecho de que cada vez más jóvenes se independicen antes (lo cual guarda una correlación positiva con la bonanza del mercado de empleo), el envejecimiento de la población y el incremento de la proporción de hogares unipersonales. El Instituto Nacional de Estadística (INE) español prevé un alza en la demanda de vivienda en el país de más de 900.000 unidades en los próximos 15 años solo como consecuencia de dicho factor sociológico. La región de Málaga, donde opera Quartiers Properties, muestra no solo un incremento demográfico, sino también un aumento en la cuota de hogares atribuible a la causa anterior. Ello convierte esta región, en su conjunto, en uno de los mercados de la vivienda más pujantes de España.

### Mejoras de los balances financieros de los bancos

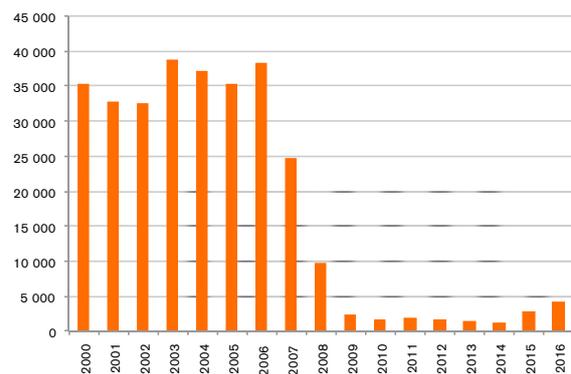
La crisis financiera de 2008 y la subsiguiente crisis de la deuda a nivel continental azotaron con fuerza al sector bancario español. Antes de la depresión de 2008, los bancos ofrecían préstamos de condiciones muy generosas, lo que contribuyó a encarecer la vivienda. Al llegar la recesión, fueron muchos los que experimentaron dificultades en el pago, afectando de lleno a los bancos, que cerraron el grifo de los créditos. Cuando los tomadores no pudieron cumplir con sus compromisos hipotecarios, se reabsorbió una gran cantidad de inmuebles, lo que engrosó de forma significativa el balance de las entidades bancarias con propiedades tanto de alta como de baja calidad.

Una nueva reglamentación y un control central más estricto sobre las operaciones de empréstito de los bancos han incidido de forma considerable sobre la política de concesión de crédito de estos. Han sido varias las entidades bancarias que se han abstenido por completo durante varios años de prestar dinero al sector inmobiliario, o al menos para nuevos proyectos inmobiliarios, al poseer ya una cantidad notable de propiedades en sus propias carteras. Eso ha hecho que empresas de crecimiento rápido como Quartiers Properties durante largo tiempo solo hayan podido acceder a financiación bancaria cuando las propiedades

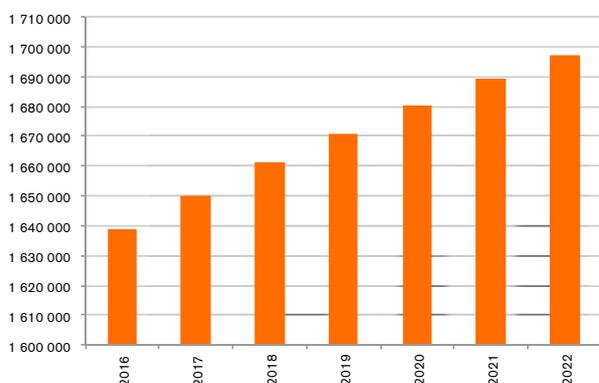
se han adquirido directamente del banco en cuestión, como ocurrió, por ejemplo, en la compra de los primeros inmuebles de Quartiers en Benahavís. El Banco Popular le ofreció entonces condiciones ventajosas de financiación al realizarse la adquisición de forma directa a dicha entidad.

Con el interés creciente por el sector inmobiliario español a nivel internacional, los bancos han podido reducir sus balances y dar salida a gran parte de su parque inmobiliario. Un ejemplo de transacción en este sentido fue la venta realizada por el BBVA de gran parte de su cartera inmobiliaria a la sociedad inversora estadounidense Cerberus, por un valor aproximado de 13.000 millones de EUR. El paquete de inmuebles se traspasó a una empresa conjunta participada por BBVA únicamente en un 20 %, en la que Cerberus detentaba el control con el 80 % restante de la propiedad.

### Inicios de producción de vivienda nueva en la provincia de Málaga: los niveles actuales están en su mínimo histórico, pero van en aumento



### Población de la provincia de Málaga: se prevé una subida de la demanda de vivienda nueva en la región con el incremento demográfico y del número de hogares respecto a la población en su conjunto



Fuente: INE, Credit Suisse Research.

Cerberus es uno de los numerosos actores internacionales que ha invertido en la recuperación económica de España. Otro de los grupos inversores que ha apostado firmemente por España es la norteamericana Blackstone, que en 2017 adquirió propiedades de Aliseda, la empresa inmobiliaria creada por el Banco Popular. A estas se añade UniCredit, la cual vendió una cartera de créditos a las sociedades de inversión Pimco y Fortress; o Bain Capital, que se ha hecho con créditos por un valor aproximado de 1.000 millones de EUR en España y Portugal. Otra medida que ha contribuido al restablecimiento del sistema bancario y del mercado inmobiliario fue la introducción del llamado «banco malo», conocido como SAREB, al que se derivaron gran parte de los préstamos fallidos de los bancos, lo cual ha reducido su proporción de deudas incobrables a un nivel más acorde con el del resto de la Unión Europea.

#### **La oferta de vivienda no cubre la demanda**

España ha emprendido su recuperación económica, lo cual se pone de manifiesto, principalmente, a través del crecimiento económico, la mejora de las finanzas internas, el aumento de la confianza de los consumidores y, sobre todo, la mayor cuota de hogares respecto al total de la población. Si bien dichos factores han potenciado la demanda de vivienda, particularmente en la región de Málaga, la producción de nueva vivienda aún no ha remontado plenamente el



*Quartiers Properties está reacondicionando su oficina de ventas en Puerto Banús, desde donde comercializará sus proyectos.*



vuelo, situándose a día de hoy lejos de los niveles históricos registrados antes de la crisis financiera de 2008. De hecho, el número de viviendas ascendió en un 17 % en los siete años previos a dicha recesión (2001-2008), mientras que la evolución correspondiente en los años posteriores a la crisis financiera (2008-2015) fue de solo el 4 %.

Por consiguiente, hay una situación de demanda de vivienda en toda España, tanto más evidente en las regiones que experimentan un crecimiento sólido, constituyendo sin duda la zona de Málaga, donde opera Quartiers Properties, la estrella más brillante en este sentido. En una clasificación elaborada por Credit Suisse Research en 2017, la provincia de Málaga se alza como ganadora en importantes categorías, entre otras, mayor valor per cápita de transacciones inmobiliarias completadas, crecimiento estimado del número de nuevos hogares e incremento de la población. Por lo tanto, se considera que existen las premisas adecuadas para la administración y desarrollo inmobiliarios, lo que, además, se ve favorecido por la creciente popularidad entre los compradores extranjeros.

#### **Aumento de la demanda entre los compradores internacionales**

En el último decenio han proliferado notablemente los adquirentes extranjeros dentro del mercado inmobiliario español. De hecho, la proporción de clientes de otros países se ha incrementado del 5 al 16,3 % entre 2009 y 2016.

Los compradores británicos constituyen cerca del 19 % del mercado, lo que los convierte en el primer grupo dentro de los clientes internacionales. Sin embargo, hay otros mercados con tendencia positiva, como, por ejemplo, el sueco, que con casi un 7 % de la cuota se erige en un grupo objetivo cada vez más importante. La amplia variedad de compradores de distintas nacionalidades, especialmente en la región de Málaga, se considera positiva para la demanda, puesto que la evolución del mercado en esta zona puede asimilar con mayor facilidad los altibajos en los mercados nacionales específicos de los grupos objetivo.

Esto resulta aún más evidente si se considera la fortaleza sostenida de las actividades en la región, pese a la incertidumbre despertada por el Brexit y el debilitamiento de la libra británica.

#### **Conclusión**

España y, en particular, la región de Málaga, se encuentran actualmente en plena fase de recuperación, registrando esta zona específica una alta actividad y un repunte en los precios del sector inmobiliario. Los balances bancarios se han visto reforzados en el último año gracias en parte a un mayor interés adquisitivo por parte de los inversores internacionales, lo que, a su vez, ha llevado a las entidades bancarias a retomar su disposición al crédito. Al mismo tiempo se considera que el mayor control y centralización que impone ahora la normativa contribuirá a un crecimiento crediticio más armonizado que antes de la crisis financiera de 2008.

En general, se estima que el mercado seguirá avanzando por la senda de la normalización en 2018. Por otra parte, esta mayor estabilidad del mercado respecto a 2016 y 2017 traerá consigo un aumento de las opciones de financiación crediticia de los proyectos.

Durante sus dos años largos de operación, Quartiers ha logrado consolidar un capital base y una organización que se adecuan al crecimiento continuado en la región. Pese a esa mayor disposición al crédito, el problema para los actores de menor tamaño continúa siendo lograr financiación en las compras de terrenos y propiedades destinados a la construcción o el desarrollo inmobiliario. Quartiers ha demostrado que la sociedad cuenta con capacidad para financiar las adquisiciones tanto en el mercado de valores como mediante el empréstito de bancos y fondos. Dicha flexibilidad se considera una ventaja competitiva respecto a otros actores de tamaño similar mientras Quartiers continúa consolidándose como un agente regional de relevancia en la Costa del Sol.

# HACIENDA DE CIFUENTES

## Breve información sobre el inmueble

- Estado: Administrado.
- Municipio: Benahavís.
- Valor de mercado: 290,6 MSEK.
- Valor promedio de apartamento: 2,9 MSEK.
- Operativo y totalmente pagado.
- Precio de compraventa: 157,6 MSEK.
- Precio de compraventa por apartamento: 1,6 MSEK.

## Descripción de inmueble

Hacienda de Cifuentes es un complejo de apartamentos ya finalizado en el municipio de Benahavís que se ha arrendado en su integridad a un operador externo. Dicho operador alquila los apartamentos durante períodos de corta y larga duración.

Esta propiedad ha soportado costes inmobiliarios superiores a lo que viene siendo habitual durante el año. Ello se debe a que todos los apartamentos se han puesto en marcha y que la contribución pagada a la comunidad de propietarios ha subido a causa de un programa de renovación en la zona. Sin embargo, las apuestas e inversiones que se han llevado a cabo durante el año, junto con una evolución positiva del mercado, han contribuido a un incremento del valor de un 15,8 %, excluyendo los efectos de los tipos de cambio, que equivale a 39 MSEK.



Fuente: Google Maps

# BOHO CLUB

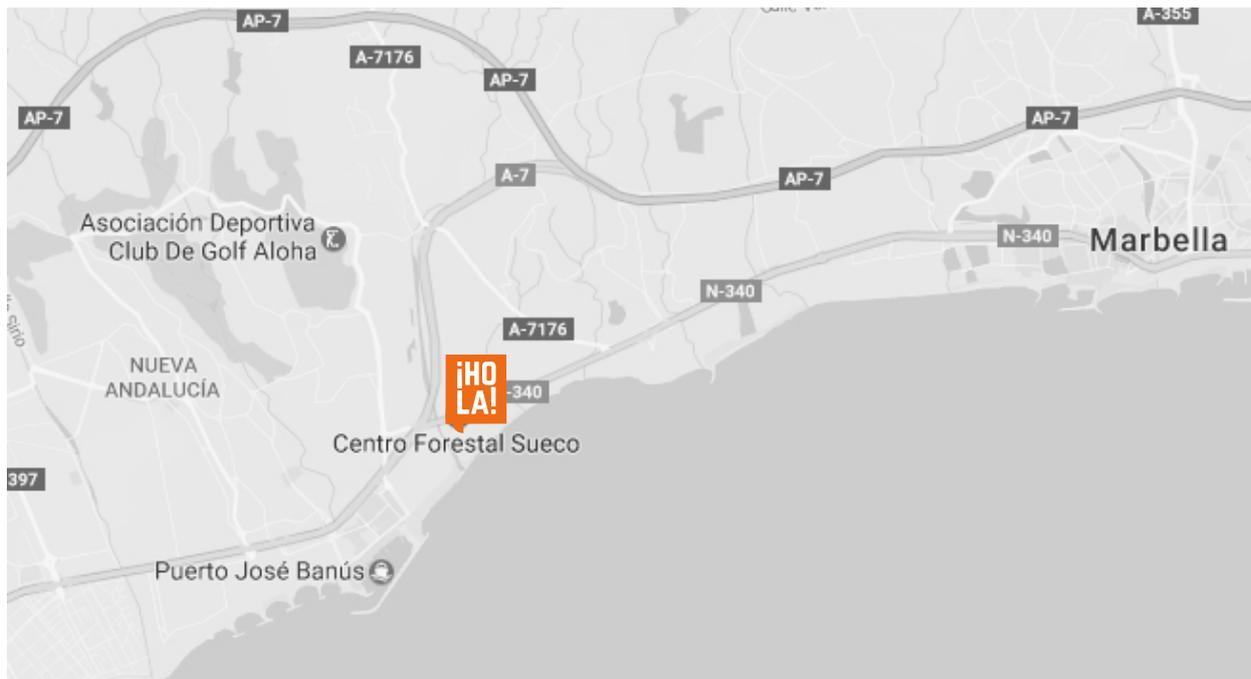
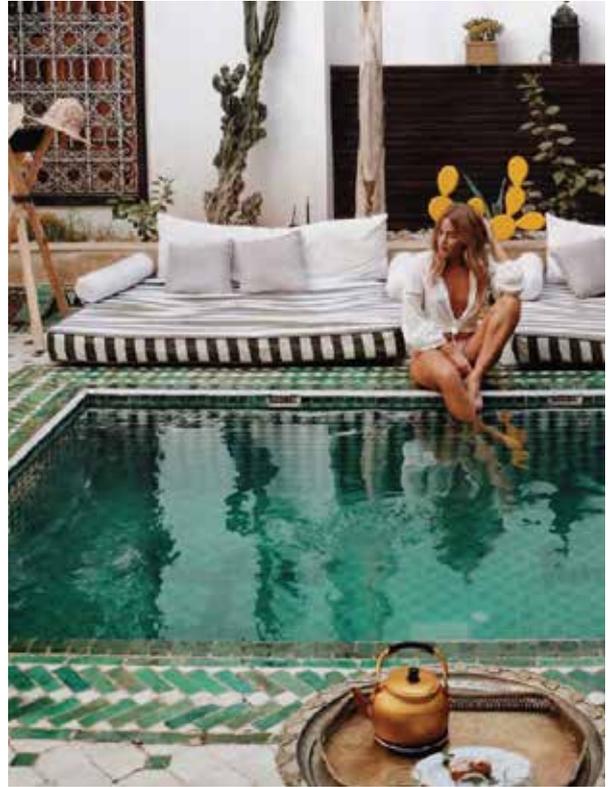
## Breve información sobre el inmueble

- Estado: En desarrollo.
- Municipio: Marbella.
- Superficie edificable: A la espera del nuevo plan de desarrollo.
- Superficie construida: 4.954 m<sup>2</sup>.
- Superficie del solar: 21.959 m<sup>2</sup>.
- Precio de adquisición: 89,8 MSEK.
- Tasación: 100,5 MSEK.
- Unidades: 50-80 aproximadamente.
- Apertura de hotel: 2019 (estimado).
- Operativo y totalmente pagado.

## Descripción de inmueble

Se prosigue con el desarrollo del proyecto, antes denominado Foundation Hotel y rebautizado ahora como BOHO Club. Este proyecto hotelero en la Milla de Oro marbellí está llamado a convertirse en un hito junto al paseo marítimo y al popular Puerto Banús.

Está compuesto por bungalows y habitaciones de hotel, e incluye restaurantes, bares, salones y superficies de esparcimiento. El concepto del proyecto se desarrolla en estrecha colaboración con el galardonado estudio de diseño Stylt Trampoli. Se mantienen conversaciones con un operador para la gestión de la actividad hotelera y de los restaurantes.



Fuente: Google Maps

# 22 BY QUARTIERS

## Breve información sobre el inmueble

- Estado: En desarrollo.
- Municipio: Benahavís.
- Superficie edificable: 3.226.
- Unidades: 24.
- Precio de adquisición: 12,4 MSEK.
- Tasación: 40,4 MSEK.
- Operativo y totalmente pagado.

## Descripción de inmueble

Se ha iniciado la comercialización del proyecto antes llamado Gran Vista y rebautizado como 22 by Quarters.

Quartiers Properties está edificando el proyecto 22 by Quarters junto a Hacienda de Cifuentes, en el municipio de Benahavís. Se trata de una espectacular urbanización con vistas panorámicas del entorno natural y del mar.

22 by Quarters se compone de un total de 22 viviendas, caracterizadas por su gran luminosidad y exclusivo diseño. Sus generosos espacios acristalados y vistas al mar convierten la naturaleza y la luz en elementos omnipresentes. La totalidad de apartamentos disponen de amplias terrazas, todas ellas con vistas al mar. Conectados

con los apartamentos hay una recepción, una sala y un local de reuniones. Estas viviendas se incluirán en la comunidad de Hacienda de Cifuentes, teniendo por tanto acceso a la oferta de servicios de esta última.

El proyecto se completará en dos etapas, previéndose la finalización de la primera de ellas, con 12 apartamentos, en el tercer trimestre de 2018. La segunda etapa del proyecto arrancó en enero de 2018 y su fin de obra se ha fijado para el cuarto trimestre de este año.



Fuente: Google Maps

# OCEAN VIEW

## Breve información sobre el inmueble

- Estado: En desarrollo.
- Municipio: Benahavís.
- Superficie edificable: 8.064 m<sup>2</sup>.
- Unidades: 60.
- Precio de adquisición: 27,2 MSEK.
- Tasación: 64,0 MSEK.
- Operativo y totalmente pagado.

## Descripción de inmueble

Se está trabajando en el diseño y el plan urbanístico de Ocean View, en la urbanización de Hacienda de Cifuentes, dentro del atractivo municipio de Benahavís, con vistas panorámicas sobre el cerro de La Concha, el Mediterráneo y Gibraltar, cerca de un paraje natural y a solo 15 minutos de Puerto Banús.

Este proyecto consta de 60 unidades y actualmente Quartiers Properties está trabajando en una serie de modificaciones en la planificación que se considera que van a contribuir a elevar el precio de venta y repercutirán de forma positiva sobre el valor de los apartamentos de Hacienda de Cifuentes.



Recreación



Recreación



Fuente: Google Maps

# FORESTAL RESIDENCIAL

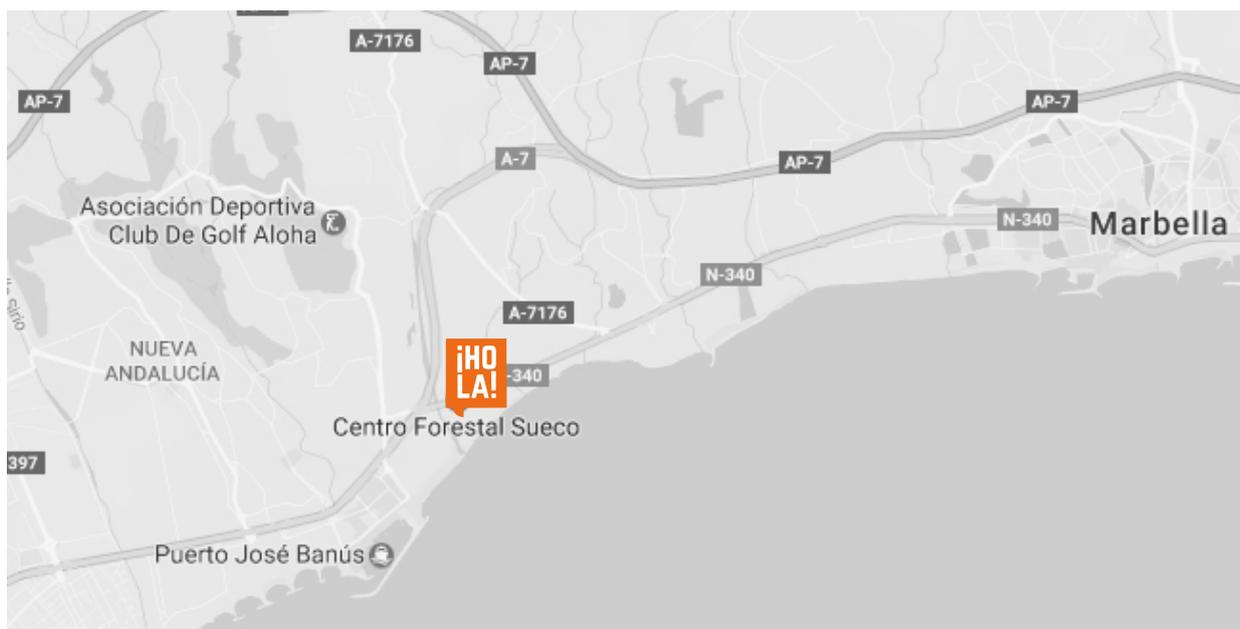
## Breve información sobre el inmueble

- Estado: Modificación de plan en curso.
- Municipio: Marbella.
- Superficie edificable: A la espera de nuevo plan de construcción.
- Superficie construida: 2.329 m<sup>2</sup>.
- Superficie del solar: 13.730 m<sup>2</sup>.
- Precio de adquisición: 39,4 MSEK.
- Tasación: 59,1 MSEK.
- Operativo y totalmente pagado.

## Descripción de inmueble

Se está trabajando en el proyecto urbanístico que afecta a Forestal Residencial, en la Milla de Oro de Marbella. La sociedad mantiene conversaciones con el Ayuntamiento de Marbella con el objeto de encontrar una solución que permita a Quartiers poner en marcha el desarrollo del solar antes de lo previsto inicialmente. Ello depende de que el municipio acuerde un nuevo plan urbanístico.

En el marco de este proyecto, Quartiers Properties tiene la intención de desarrollar este solar en forma de urbanización cerrada con exclusivas casas unifamiliares y residencias tipo urbano («town houses»). La sociedad hará público por su cuenta los posibles avances de dicho proceso, pero no se espera una resolución antes de 2019.



Fuente: Google Maps

# AMAPURA

## Breve información sobre el inmueble

- Tipo de proyecto: Casa unifamiliar, proyecto de llave en mano.
- Municipio: Marbella.
- Solar: 831 m<sup>2</sup>, adquirido con escritura.
- Superficie edificable: 605 m<sup>2</sup>.
- Unidades: 1.
- Precio de adquisición (solar y proyecto): 11,0 MSEK.
- Precio de venta estimado: 18,0 MSEK.
- Operativo. Queda por abonar parte del precio de compraventa.



## Descripción de inmueble

Quartiers Properties prevé desarrollar un proyecto de casa unifamiliar con vistas sobre el Mediterráneo y la localidad de Marbella en la popular Nueva Andalucía. El solar se encuentra en una atractiva zona alta.

Se está trabajando en el plan urbano. La venta del proyecto se iniciará tan pronto como se obtenga la licencia.



Fuente: Google Maps

# INFORMES FINANCIEROS

Informe de gestión	20
Informe del grupo relativo al resultado global	23
Informe del grupo relativo a la situación financiera	24
Informe del grupo relativo a la modificación del capital propio	26
Informe del grupo relativo a flujos de caja	27
Cuenta de pérdidas y beneficios de la empresa matriz	28
Balance financiero de la empresa matriz	29
Informe de la empresa matriz relativo a la modificación del capital propio	30
Informe de la empresa matriz relativo a flujos de caja	31
Principios de contabilidad y notas	32
Informe de auditoría	59
Accionistas	62
Junta general de accionistas 2018	63

---

El consejo de administración y la directora ejecutiva de Quartiers Properties AB (públ.) emiten por la presente los informes anual y consolidado correspondientes al ejercicio 2017.

## INFORME DE GESTIÓN

### Antecedentes

Quartiers Properties AB (públ.) es una sociedad anónima sueca dedicada a la tenencia, desarrollo y administración de inmuebles en la Costa del Sol a través de filiales españolas. La compañía se constituyó en julio de 2014. En octubre de 2014 se adquirió la filial española Flexshare España S.L. Las actividades se iniciaron en julio de 2015. A 31 de diciembre de 2017, el grupo se componía de seis entidades legales, cinco de ellas filiales españolas plenamente participadas.

### OPERACIONES

#### Idea de negocio, objetivos y estrategia

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.

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. El arrendamiento se efectúa en primera instancia mediante contratos de larga duración con operadores independientes.

#### Inversiones en la cartera de inmuebles

En 2017, Quartiers ha completado la compra de tres inmuebles conocidos como Centro Forestal Sueco, en la Milla de Oro de Marbella. El precio de compraventa ascendió a 13,5 millones de EUR. Además, en febrero se adquirió parte de un proyecto de casa unifamiliar en Marbella por un valor de compra de 1,15 millones de EUR.

#### Ingresos por alquiler

El volumen de negocios de Quartiers ascendió en 2017 a 9494 (4.242) mSEK. Los ingresos provienen principalmente del alquiler de los apartamentos de la sociedad a un operador independiente.

#### Financiación

Quartiers ha financiado la adquisición de los inmuebles mediante la solicitud de préstamos al Banco Popular en España y con nuevas emisiones de títulos. Los préstamos bancarios de la compañía ascienden a 16.040 (16.933) mEUR, lo que equivale a 157.990 (161.996) mSEK. El empréstito se situó en 2017 en 0 (83.380) mSEK. En 2017 se llevaron a cabo tres nuevas emisiones por un valor total de 198,4 mSEK. A partir del segundo trimestre de 2018 se añade la venta de inmuebles de proyecto como fuente de financiación. Ello, unido a la aportación de fondos en el primer trimestre,

elimina la necesidad de financiación adicional en los próximos 12 meses para la realización de proyectos ya acometidos. Véanse más abajo también los acontecimientos tras la fecha de cierre de balance

#### Grupo de empresas y personal

Aparte de la empresa matriz Quartiers Properties AB (públ.), el grupo incluye las filiales plenamente participadas Flexshare España S.L., con número de identificación fiscal B19567130, y Quartiers Properties Holding S.L., con número de identificación fiscal B93528750. Ambas tienen su sede en la localidad malagueña de Benahavís. A su vez, Quartiers Properties Holding S.L. es propietaria única de cuatro filiales españolas. La empresa matriz tiene contratados a una directora ejecutiva y a un director financiero. A fecha de cierre de balance, las filiales de España no tenían ningún empleado fijo.

#### 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. Véase también la nota 4 sobre gestión de riesgos financieros.

#### Dependencia respecto a inquilinos/operador

El negocio de Quartiers depende de su capacidad para atraer y encontrar nuevos inquilinos/operadores de los inmuebles en los que invierte. Si la sociedad no logra atraer inquilinos para los proyectos donde pueda invertir en el futuro, sus resultados y posición financiera pueden verse gravemente perjudicados.

#### Costes de operación y mantenimiento

Los costes de operación se componen principalmente de costes en base a tarifas, entre otros, calefacción, agua, electricidad y basuras, aunque también comprenden costes de preservación de la finca, impuestos de bienes inmuebles, seguros, mantenimiento y administración. El resultado de la sociedad puede quedar afectado negativamente si los eventuales incrementos de costes no se compensan mediante el ajuste de los contratos de alquiler/colaboración o el incremento del alquiler por medio de la renegociación de los contratos ya existentes. Los costes de mantenimiento hacen referencia a las medidas destinadas a la preservación a largo plazo de la calidad de las edificaciones. Las reformas necesarias de carácter imprevisto o de envergadura, así como el alza de los costes de dichas tareas de reacondicionamiento, pueden provocar un debilitamiento temporal del neto operacional conjunto en la cartera de inmuebles, lo que a su vez es susceptible de perjudicar las operaciones, posición financiera y resultado de la sociedad.

#### 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. Con el fin de mantener a los directivos durante un largo período se ofrecerán programas de incentivos de distintos tipos.

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

#### **Refinanciación**

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

#### **Riesgos legales**

Las operaciones inmobiliarias dependen en gran medida de la legislación y demás normativas aplicables, así como de las decisiones de las autoridades en materia, por ejemplo, de medio ambiente, seguridad y arrendamiento. 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 caja 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 4 sobre gestión de riesgos financieros.

#### **Riesgos de precio**

Los inmuebles administrados de Quartiers se asientan en el balance financiero con su valor razonable, consignándose la modificación de su valor en la cuenta de pérdidas y beneficios. Existe el riesgo de que la valoración de las propiedades impida alcanzar el valor tasado de las mismas en caso de venta, lo que perjudicaría de manera notable el resultado, las operaciones y la posición financiera de la sociedad. Los inmuebles de proyecto de la sociedad se contabilizan con su valor de adquisición. Existe el riesgo de que el valor razonable, de producirse una venta, se sitúe por debajo del valor de adquisición.

#### **Riesgo ambiental**

La legislación ambiental española asigna al contaminador la responsabilidad principal sobre el tratamiento posterior de los terrenos contaminados. Solo se responsabilizará al propietario o usufructuario del inmueble si no se puede localizar al contaminador. En consecuencia, ello implica un riesgo de que, dadas ciertas condiciones, pueda exigirse de Quartiers labores investigativas si se sospecha de la contaminación de un terreno, masa de agua o aguas subterráneas, a fin de restablecer la propiedad a un estado conforme a los requerimientos de la legislación española en materia medioambiental.

También podría requerirse de Quartiers el saneamiento de edificaciones antiguas de una propiedad, en particular como consecuencia del uso, en estructuras o reformas anteriores, de material de construcción inadecuado desde el punto de vista del medio ambiente o de la salud. Si se dirigieran dichas demandas contra Quartiers, ello podría tener un efecto negativo sobre las operaciones, la posición financiera

y el resultado de la sociedad.

#### **Empresa matriz**

La empresa matriz se dedica principalmente a la administración de las inversiones de la compañía en filiales. El resultado de la matriz durante el ejercicio fue de -4.445 (-4.188) mSEK. A fecha de cierre de balance se alcanzó un capital propio de 263.489 (84.360) mSEK. La solvencia de la sociedad se situó en el 97 % (88 %).

#### **Acontecimientos de relevancia durante el período**

El 30 de junio se tomó posesión de las propiedades del Centro Forestal Sueco, iniciándose poco después la labor de diseño de un nuevo concepto de hotel y restaurante para el emplazamiento. La construcción del proyecto 22 by Quartiers (antes Gran Vista) comenzó la pasada primavera.

En mayo, la empresa matriz de la sociedad efectuó una emisión de acciones ordinarias por un total de 151,4 MSEK. En septiembre se ejecutaron las opciones de compra de la sociedad, lo que aportó a la misma unos 27 MSEK. Las nuevas emisiones quedaron cubiertas al 100 % al final del período.

El 21 de junio de 2017 comenzó a cotizar la acción ordinaria y preferente de la sociedad en la Nasdaq First North de Estocolmo.

En diciembre se llevó a cabo una nueva emisión dirigida de acciones preferentes, lo cual aportó a la sociedad aproximadamente 22 MSEK. El importe de la emisión se abonó en enero de 2018.

#### **Acontecimientos tras la fecha de cierre de balance**

El 8 de marzo, la compañía suscribió un acuerdo de colaboración con Rubén Otero, con oficina de ventas en Puerto Banús, Marbella. Esta sociedad compartida, de la que Quartiers posee un 50 %, gestionará el proceso de venta y marketing de los proyectos conjuntos, ofreciendo servicios similares a otros promotores y propietarios de inmuebles.

El 27 de marzo, la sociedad suscribió un crédito empresarial no garantizado por un valor de 1,0 MEUR con el BBVA. El préstamo, cuyo destinatario es Quartiers Properties Holding S.L., se extiende durante 36 meses y está sujeto a un interés fijo anual del 3,5 %.

El 4 de abril de 2018, la compañía firmó un acuerdo con Frux Capital, un fondo de inversión inmobiliaria con sede en Madrid, referente a una línea de crédito de 2,5 MEUR con un interés fijo anual del 13,0 % sobre el capital obtenido en cada momento. El préstamo se ha avalado con la propiedad CFS Residential y acciones de CFS Residential Property S.L., la filial dueña de dicho inmueble. También la filial Flexshare España S.L. ha presentado una garantía empresarial por

dicho crédito. CFS Residential Property S.L. no cuenta con otros activos más allá de los entregados en garantía.

El 5 de abril de 2018, la compañía suscribió un acuerdo referente a la adquisición de un solar de 3.781 m<sup>2</sup> adyacente a su inmueble Centro Forestal Sueco, el cual otorga a Quartiers una opción de compra que la sociedad tiene la intención de ejecutar antes del 1 de octubre de 2018. Con ocasión de la firma de este acuerdo de opción de compra, Quartiers desembolsó 200.000 mEUR. El precio total de compraventa asciende a 1.788 mEUR, que se abonará mediante plazos anuales hasta mayo de 2022.

#### **Propuesta de asignación de beneficios**

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

Primas de emisión de acciones	279.852.112
Resultado no asignado	-13.281.052
Resultado del ejercicio 2017	-4.445.168
Total fondos disponibles	262.125.892

El consejo de administración propone transferir los beneficios a las acciones preferentes ya existentes y que eventualmente puedan emitirse, con un importe máximo de 12.000.000 SEK. La suma restante, esto es, 250.125.892 SEK, ha de retenerse para el nuevo ejercicio.

Se aplicará un dividendo de 24 öre por acción preferente y trimestre, con fecha de registro ordinaria para el reparto en 29 de junio de 2018, 28 de septiembre de 2018, 28 de diciembre de 2018, 29 de marzo de 2019 y 28 de junio de 2019 (siempre que dichas fechas tengan lugar con anterioridad a la junta general de accionistas de 2019). El pago de dividendos se efectuará el tercer día hábil tras las fecha de registro. El dividendo de las acciones preferentes que no se hayan emitido aún en la fecha de resolución de la junta se hará efectivo solo si dichas acciones preferentes se han inscrito ante la Dirección Nacional de Registro de Sociedades de Suecia y se han incorporado al libro de accionistas que mantiene Euroclear Sweden AB antes de la fecha de registro. Los dividendos que aún puedan restar tras completar el reparto realizado conforme a lo anterior se retendrán en el nuevo ejercicio.

No se distribuirán dividendos con las acciones ordinarias. Se ha aplicado el reparto aprobado por la junta general de accionistas de 2017 con fecha de registro 31 de marzo de 2018 en el marco del informe anual correspondiente al ejercicio 2017, por lo que ya se ha deducido de la suma puesta a disposición de la junta.

# INFORME DEL GRUPO RELATIVO AL RESULTADO GLOBAL

Importes en miles de coronas suecas	Nota	1/1/2017 31/12/2017	1/1/2016 31/12/2016
Ingresos por alquiler	5	9.494	4.242
Otros ingresos		463	38
<b>Total</b>		<b>9.956</b>	<b>4.280</b>
Costes de inmuebles		-11.531	-4.716
<b>Total costes de explotación</b>		<b>-11.531</b>	<b>-4.716</b>
<b>Resultado bruto</b>		<b>-1.574</b>	<b>-436</b>
Administración central	7, 8, 9	-9.105	-7.393
Modificación de valor no liquidado, inmuebles administrados	10	39.042	49.188
<b>Resultado de explotación</b>		<b>28.363</b>	<b>41.359</b>
Otros ingresos por intereses y asientos de resultado similares	12	78	1.384
Costes de intereses y asientos de resultado similares	13	-4.395	-6.459
<b>Resultado de asientos financieros</b>		<b>-4.317</b>	<b>-5.075</b>
Resultado antes de impuestos		24.045	36.284
Impuesto sobre la renta diferido	14	-9.761	-12.297
<b>Resultado del período</b>		<b>14.285</b>	<b>23.987</b>
<b>OTROS, RESULTADO GLOBAL</b>			
Resultado del período		14.285	23.987
Asientos reasignados o reasignables al resultado del ejercicio		-	
Diferencias de conversión en operaciones internacionales		4.966	966
<b>Total resultado global</b>		<b>19.251</b>	<b>24.973</b>
Resultado del período y resultado global del período atribuible A:			
Accionistas de la empresa matriz		15.334	22.654
Resultado por acción ordinaria antes de la ampliación de capital (SEK)*		0,40	0,89
Resultado por acción ordinaria después de la ampliación de capital (SEK)*		0,40	0,82
Promedio de acciones ordinarias antes de la ampliación de capital*		38.520.134	25.442.580
Promedio de acciones ordinarias después de la ampliación de capital*		38.520.134	27.729.360

# INFORME DEL GRUPO RELATIVO A LA SITUACIÓN FINANCIERA

	Nota	31/12/2017	31/12/2016
<b>ACTIVOS</b>			
Capital suscrito pendiente de abono		20.000	-
Activos fijos			
<b>Activos tangibles</b>			
Inmuebles administrados	10	290.241	245.027
Inmuebles explotados	11	94.502	-
Enseres, herramientas e instalaciones	15	8.235	7.915
Inversiones financieras a largo plazo			
Otras carteras de valores a largo plazo	16	5.003	5.814
Otros cobrables a largo plazo	16	38	38
<b>Total activos fijos</b>		<b>398.019</b>	<b>258.794</b>
<b>Activos circulantes</b>			
Inmuebles de proyecto	18	111.284	50.373
Cuentas de cliente por cobrar	19	6.767	7.885
Otros cobrables	20	7.161	13.191
Costes pagados por adelantado e ingresos acumulados	21	14.288	297
Inversiones financieras		0	263
Fondos líquidos		6.131	10.117
<b>Total activos circulantes</b>		<b>145.631</b>	<b>82.126</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>563.649</b>	<b>340.920</b>

# INFORME DEL GRUPO RELATIVO A LA SITUACIÓN FINANCIERA

Importes en miles de coronas suecas	Nota	31/12/2017	31/12/2016
<b>CAPITAL PROPIO</b>	<b>22</b>		
Capital social		1.314	868
Nuevas emisiones en curso		20.000	-
Otro capital aportado		259.902	92.856
Reservas, diferencias de conversión		6.485	1.519
Beneficios no asignados, incl. resultado del período		56.457	46.089
<b>Total capital propio</b>		<b>344.157</b>	<b>141.333</b>
<b>PASIVOS</b>			
<b>Deudas a largo plazo</b>			
Deuda tributaria diferida	14	33.979	22.333
Deudas con entidades crediticias	23	147.338	152.690
Otras deudas a largo plazo	24	13.297	-
<b>Total deudas a largo plazo</b>		<b>194.613</b>	<b>175.023</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>			
Deudas con entidades crediticias	23	13.030	12.203
Deudas con proveedores		2.010	1.301
Otras deudas a corto plazo	25	8.453	9.607
Costes acumulados e ingresos pagados por adelantado	26	1.296	1.453
<b>Total deudas a corto plazo</b>		<b>24.879</b>	<b>24.564</b>
<b>TOTAL CAPITAL PROPIO Y PASIVOS</b>		<b>563.649</b>	<b>340.920</b>

# INFORME DEL GRUPO RELATIVO A LA MODIFICACIÓN DEL CAPITAL PROPIO

Importes en miles de coronas suecas	Capital social	Otro capital aportado	Reservas, diferencias de conversión	Otro capital propio, incl. resultado del período	Total capital propio
<b>Balance al inicio (a 1/1/2016)</b>	500	24.950	-619	24.421	49.252
<b>Resultado global</b>					
Resultado del período	-	-	-	23.987	23.987
Diferencias de conversión	-	-	2.138	-	2.138
<b>Total resultado global</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.138</b>	<b>23.987</b>	<b>26.126</b>
<b>Transacciones con accionistas</b>					
Nueva emisión	368	73.121			73.489
Dividendos desembolsados, acciones preferentes				-580	-580
Modificación de dividendos adeudados (no desembolsados), acciones preferentes				-1.739	-1.739
Costes de emisiones		-5.215			-5.215
<b>Total transacciones con accionistas</b>	<b>368</b>	<b>67.906</b>		<b>-2.319</b>	<b>65.595</b>
<b>Balance al cierre (a 31/12/2016)</b>	<b>868</b>	<b>92.856</b>	<b>1.519</b>	<b>46.089</b>	<b>141.333</b>
<b>Balance al inicio (a 1/1/2017)</b>	<b>868</b>	<b>92.856</b>	<b>1.519</b>	<b>46.089</b>	<b>141.333</b>
<b>Resultado global</b>					
Resultado del período				14.285	14.285
Diferencias de conversión			4.966		4.966
<b>Total resultado global</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4.966</b>	<b>14.285</b>	<b>19.251</b>
<b>Transacciones con accionistas</b>					
Nuevas emisiones en curso	50	19.950			20.000
Nueva emisión	446	177.968			178.414
Dividendos desembolsados, acciones preferentes	-	-	-	-2.937	-2.937
Modificación de dividendos adeudados (no desembolsados), acciones preferentes	-	-	-	-979	-979
Costes de emisiones	-	-10.920			-10.922
<b>Total transacciones con accionistas</b>	<b>495</b>	<b>186.996</b>	<b>0</b>	<b>-3.916</b>	<b>183.575</b>
<b>Balance al cierre (a 31/12/2017)</b>	<b>1.364</b>	<b>279.850</b>	<b>6.485</b>	<b>56.458</b>	<b>344.157</b>

# INFORME DEL GRUPO RELATIVO A FLUJOS DE CAJA

Importes en miles de coronas suecas	1/1/2017 31/12/2017	1/1/2016 31/12/2016
<b>Flujo de caja de operaciones ordinarias</b>		
Resultado de explotación	28.363	41.359
Amortizaciones y depreciaciones	1.829	1.088
Otros asientos sin incidencia sobre el flujo de caja	-38.947	-53.131
Resultado de negociación con instrumentos financieros	78	831
Intereses pagados (asociados a actividades de financiación)	-3.393	-2.637
<b>Flujo de caja de operaciones ordinarias antes de la modificación del capital de explotación</b>	<b>-12.070</b>	<b>-12.491</b>
<b>Modificación del capital de explotación</b>		
Aumento/disminución, cuentas de cliente por cobrar	1.118	-7.885
Aumento/disminución, inversiones financieras	263	-263
Aumento/disminución, otros cobrables a corto plazo	-7.961	-7.295
Aumento/disminución, deudas con proveedores	709	423
Aumento/disminución, otras deudas a corto plazo	-242	5.097
<b>Flujo de caja de operaciones ordinarias</b>	<b>-18.183</b>	<b>-22.214</b>
<b>Flujo de caja de actividades de inversión</b>		
Inversiones en activos tangibles	-87.270	-60.039
Inversiones en inmuebles de proyecto	-53.707	-50.373
Aumento/disminución, otros cobrables a largo plazo		-9.674
<b>Flujo de caja de actividades de inversión</b>	<b>-140.978</b>	<b>-120.086</b>
<b>Flujo de caja de actividades de financiación</b>		
Nueva emisión	167.491	68.274
Amortización de préstamos	-9.483	-1.869
Dividendos desembolsados, accionistas preferentes	-2.937	-580
<b>Flujo de caja de actividades de financiación</b>	<b>155.071</b>	<b>149.205</b>
<b>Flujo de caja del período</b>	<b>-4.090</b>	<b>6.905</b>
Fondos líquidos al inicio del período	10.117	3.212
Diferencias cambiarias en fondos líquidos	104	-
Fondos líquidos al final del período	6.131	10.117

# CUENTA DE PÉRDIDAS Y BENEFICIOS DE LA EMPRESA MATRIZ

Importes en miles de coronas suecas (mSEK)	Nota	1/1/2017 31/12/2017	1/1/2016 31/12/2016
Volumen neto de negocios		6.453	0
<b>Total ingresos de explotación</b>		<b>6.453</b>	<b>0</b>
<b>Costes de explotación</b>			
Otros costes externos	7	-11.185	-4.743
Costes de personal	8,9	-2.501	-1.980
Amortizaciones		-1.104	
<b>Resultado de explotación</b>		<b>-8.337</b>	<b>-6.723</b>
<b>Otros ingresos por intereses y asientos de resultado similares</b>			
Otros ingresos por intereses y asientos de resultado similares	12	4.978	3.408
Costes de intereses y asientos de resultado similares	13	-1.086	-873
<b>Resultado de asientos financieros</b>		<b>3.892</b>	<b>2.535</b>
Resultado antes de impuestos		-4.445	-4.188
<b>Resultado del período</b>		<b>-4.445</b>	<b>-4.188</b>
<b>INFORME RELATIVO AL RESULTADO GLOBAL</b>			
Resultado del período		-4.445	-4.188
<b>Total resultado global</b>		<b>-4.445</b>	<b>-4.188</b>

# BALANCE FINANCIERO DE LA EMPRESA MATRIZ

Importes en miles de coronas suecas (mSEK)	Nota	31/12/2017	31/12/2016
<b>ACTIVOS</b>			
Capital suscrito pendiente de abono		20.000	0
<b>Activos fijos</b>			
Activos tangibles			
Enseres, herramientas e instalaciones	15	3.361	4.465
Inversiones financieras a largo plazo			
Participaciones en empresas del grupo	28	219.709	19.480
Cobrables a largo plazo en empresas del grupo	29	19.233	48.105
Otros cobrables a largo plazo	16	638	838
<b>Total activos fijos</b>		<b>242.942</b>	<b>72.888</b>
<b>Activos circulantes</b>			
Cobrables a corto plazo			
Cuentas de cliente por cobrar	19	18	3.623
Otros cobrables	20	204	13.063
Costes pagados por adelantado e ingresos acumulados	21	4.335	497
Inversiones financieras		0	263
Fondos líquidos		3.794	6.390
<b>Total activos circulantes</b>		<b>8.352</b>	<b>23.836</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>271.294</b>	<b>96.724</b>
<b>CAPITAL PROPIO Y PASIVOS</b>			
<b>Capital propio inmovilizado</b>			
Capital social		1.314	868
Capital social no registrado		50	0
<b>Total capital propio inmovilizado</b>		<b>1.364</b>	<b>868</b>
<b>Capital propio no restringido</b>			
Otro capital aportado		279.852	92.856
Resultado no asignado		-13.281	-5.176
Resultado del ejercicio		-4.445	-4.188
<b>Total capital propio no restringido</b>		<b>262.126</b>	<b>83.492</b>
<b>TOTAL CAPITAL PROPIO</b>		<b>263.489</b>	<b>84.360</b>
<b>PASIVOS</b>			
Deudas a corto plazo			
Deudas con proveedores		1.246	2.317
Otras deudas a corto plazo	24	5.567	9.103
Costes acumulados e ingresos pagados por adelantado	25	992	944
<b>Total deudas a corto plazo</b>		<b>7.805</b>	<b>12.364</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y CAPITAL PROPIO</b>		<b>271.294</b>	<b>96.724</b>

# INFORME DE LA EMPRESA MATRIZ RELATIVO A LA MODIFICACIÓN DEL CAPITAL PROPIO

Importes en miles de coronas suecas (mSEK)	Capital social	Otro capital aportado	Beneficios no asignados, incl. resultado del ejercicio	Total capital propio
<b>Balance al inicio (a 1/1/2016)</b>	500	24.950	-2.858	22.592
<b>Resultado global</b>				
Resultado del período	-	-	-4.188	-4.188
<b>Total resultado global</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-4.188</b>	<b>-4.188</b>
<b>Transacciones con accionistas</b>				
Nueva emisión	368	73.121	-	73.489
Dividendos desembolsados, acciones preferentes			-580	-580
Dividendos adeudados (no desembolsados), acciones preferentes			-1.739	-1.739
Costes de emisiones				-5.215
<b>Total transacciones con accionistas</b>	<b>368</b>	<b>67.906</b>	<b>-2.319</b>	<b>65.955</b>
<b>Balance al cierre (a 31/12/2016)</b>	<b>868</b>	<b>92.856</b>	<b>-9.365</b>	<b>84.359</b>
<b>Balance al inicio (a 1/1/2017)</b>	<b>868</b>	<b>92.856</b>	<b>-9.365</b>	<b>84.359</b>
<b>Resultado global</b>				
Resultado del período			-4.445	-4.455
<b>Total resultado global</b>			<b>-4.445</b>	<b>-4.455</b>
<b>Transacciones con accionistas</b>				
Nuevas emisiones en curso	50	19.950		20.000
Nueva emisión	446	177.968		178.413
Dividendos desembolsados, acciones preferentes	-	-	-2.937	-2.937
Dividendos adeudados (no desembolsados), acciones preferentes			-979	-979
Costes de emisiones	-	-10.922		-10.922
<b>Total transacciones con accionistas</b>	<b>495</b>	<b>186.996</b>	<b>-3.916</b>	<b>183.575</b>
<b>Balance al cierre (a 31/12/2017)</b>	<b>1.364</b>	<b>279.852</b>	<b>-17.726</b>	<b>263.489</b>

# INFORME DE LA EMPRESA MATRIZ RELATIVO A FLUJOS DE CAJA

<b>Importes en miles de coronas suecas (mSEK)</b>	<b>1/1/2017 31/12/2017</b>	<b>1/1/2016 31/12/2016</b>
<b>Flujo de caja de operaciones ordinarias</b>		
Resultado de explotación	-8.337	-6.723
Ajustes de asientos no incluidos en el flujo de caja		
Reintegro de amortizaciones	1.104	1.055
Intereses percibidos	4.978	3.408
Intereses pagados	-1.086	-873
<b>Flujo de caja de operaciones ordinarias antes de la modificación del capital de explotación</b>	<b>-3.341</b>	<b>-3.133</b>
<b>Modificación del capital de explotación</b>		
Aumento/disminución, cuentas de cliente por cobrar	3.605	-3.623
Aumento/disminución, otros cobrables a corto plazo	9.021	-56.065
Aumento/disminución, deudas con proveedores	-1.071	1.439
Aumento/disminución, otras deudas a corto plazo	-4.007	6.324
<b>Flujo de caja de operaciones ordinarias</b>	<b>4.207</b>	<b>-55.058</b>
<b>Flujo de caja de actividades de inversión</b>		
Inversiones en filiales	-200.229	0
Inversiones en activos tangibles	0	-5.520
Disminución de cobrables a largo plazo en filiales	28.872	
Compra de inversiones financieras a largo plazo	0	-838
<b>Flujo de caja de actividades de inversión</b>	<b>-171.357</b>	<b>-6.358</b>
<b>Flujo de caja de actividades de financiación</b>		
Nueva emisión	167.491	68.274
Dividendos desembolsados a accionistas de la empresa matriz	-2.937	-580
<b>Flujo de caja de actividades de financiación</b>	<b>164.554</b>	<b>67.694</b>
Flujo de caja del período	-2.596	6.278
Fondos líquidos al inicio del período	6.390	112
Fondos líquidos al final del período	3.794	6.390

# PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD Y NOTAS

## NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL

Quartiers Properties AB (públ.) (matriz) y su filial (véase el informe de gestión), 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 la oficina central es Östermalmstorg 5, SE-114 42 Estocolmo.

Los informes anual y consolidado fueron aprobados por el consejo de administración a fecha 8 de mayo de 2018 y se someten a la junta general de accionistas de 30 de mayo de ese mismo año para su ratificación.

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

## NOTA 2. RESUMEN DE PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD IMPORTANTES

Los principios de contabilidad principales aplicados en la elaboración del presente informe consolidado se indican a continuación.

### 2.1 BASE PARA LA ELABORACIÓN DE INFORMES

El informe consolidado de Quartiers Properties AB (públ.) se ha elaborado de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) aprobadas por la Unión Europea, el RFR 1 Normas de contabilidad complementarias para grupos empresariales y la Ley de Rendición de Cuentas de Suecia.

El informe consolidado se ha elaborado según el método de valor de adquisición, excepto en la tasación de inmuebles administrados, que se consignan con su 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. Si la empresa matriz aplica principios de contabilidad distintos al grupo, ello se indicará aparte al final de esta nota.

La elaboración de informes financieros conforme a las NIIF exige el recurso a una serie de estimaciones importantes con fines contables. Se requiere asimismo que la directiva emita ciertos juicios en lo concerniente a la aplicación de los principios de contabilidad del grupo (véase nota 4).

### 2.2 NUEVAS NORMAS E INTERPRETACIONES AÚN NO APLICADAS

En el ejercicio contable con inicio el 1 de enero de 2017 entraron en vigor un conjunto de nuevas normas e interpretaciones que no se han implementado en la elaboración del presente informe financiero.

### NIIF 9 Instrumentos financieros

La NIIF 9, de aplicación a partir del 1 de enero de 2018, aborda la clasificación, valoración y rendición contable de activos y pasivos financieros, introduciendo nuevas normas acerca de la contabilidad de coberturas.

Quartiers ha analizado durante el ejercicio los efectos de la implementación de la norma. La sociedad no cree que la NIIF 9 incida notablemente sobre los informes financieros del grupo.

### NIIF 15 Ingresos ordinarios provenientes de contratos con los clientes

La NIIF 15, con fecha de entrada en vigor 1 de enero de 2018, es la nueva norma para la contabilidad de ingresos.

Quartiers ha analizado durante el ejercicio los efectos de la implementación de la norma. La sociedad considera que el actual acuerdo de operación no está sujeto a la NIIF 15, sino que ha de clasificarse como arrendamiento operacional de conformidad con la NIC 17.

### NIIF 16 Arrendamientos

La NIIF 16, que se aplicará a partir del 1 de enero de 2019, es una nueva norma relativa a la contabilidad de los arrendamientos.

Quartiers ha analizado durante el ejercicio los efectos de la implementación de la norma. La sociedad no cree que la NIIF 16 incida notablemente sobre los informes financieros del grupo.

No se considera que ninguna otra NIIF ni interpretación del CINIIF aún no implementada vaya a ejercer un efecto notable sobre Quartiers.

## 2.3 INFORME CONSOLIDADO Y PRINCIPIOS DE CONSOLIDACIÓN

### Filiales

Se denomina filial a todas aquellas empresas sobre las que el grupo ejerce una influencia dominante. 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 compra de una filial se compone del valor razonable de los activos traspasados, los pasivos y las acciones emitidas por el grupo. En el precio de compra se incluye también el valor razonable de todos los activos y pasivos derivados de un acuerdo de contraprestación contingente. Los costes asociados a las adquisiciones se contabilizan al producirse.

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.

#### **2.4 CONTABILIDAD POR SEGMENTOS**

La sociedad cuenta con tres segmentos de explotación desde el 1 de julio de 2017: desarrollo de inmuebles, administración de inmuebles y explotación hotelera. Este criterio se fundamenta en el distinto carácter de las operaciones. Hasta el 30 de junio de 2016, la sociedad contaba con dos segmentos de explotación: desarrollo inmobiliario y administración de inmuebles.

La explotación hotelera durante el segundo semestre de 2017 se ha desarrollado de forma limitada con la filial Quartiers Management S.L. en lo que respecta al antiguo hotel ubicado en el Centro Forestal Sueco. En el otoño de 2017 se elaboró un nuevo concepto de hotel y restaurante. Una vez ejecutado en 2018, se ampliará el segmento de operaciones hoteleras.

Todas las propiedades de la sociedad se ubican en España, viniendo en su mayor parte los ingresos de los alquileres.

#### **2.5 CONVERSIÓN DE DIVISAS EXTRANJERAS**

##### **Divisa operacional y divisa de notificación**

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.

##### **Transacciones y asientos del balance**

Las transacciones en divisa extranjera se convierten a la divisa operacional según el tipo de cambio aplicable en la fecha de la transacción. En el resultado de explotación, dentro de la cuenta de pérdidas y beneficios, se consignan los beneficios y pérdidas cambiarios derivados del pago de dichas transacciones y en la conversión a divisa extranjera de los activos y pasivos pecuniarios a fecha de cierre de balance. La diferencia cambiaria del capital propio se registra dentro del apartado de capital propio en el balance financiero.

#### **2.6 ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

Se consignan en forma de arrendamiento financiero los acuerdos que prevén un traspaso fundamental de los riesgos económicos del arrendador al arrendatario. Véase también la nota 2.21 para una descripción de la rendición contable de los acuerdos de arrendamiento financiero del grupo.

#### **2.7 ACTIVOS TANGIBLES**

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

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

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

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

#### **2.8 INMUEBLES ADMINISTRADOS**

La sociedad ha adquirido inmuebles administrados con el fin de generar ingresos por alquiler y plusvalías. Cuando el inmueble se adquiere con fines de alquiler, se clasifica como inmueble administrado, consignándose inicialmente con su valor de adquisición, incluidos los eventuales costes de transacción directamente atribuibles al mismo.

Tras ese registro inicial, los inmuebles administrados se contabilizan con su valor razonable. El valor razonable se basa en primera instancia en los precios del mercado activo y en el importe al que se transferiría ese bien en caso de venta. A fin de determinar el valor razonable ha de efectuarse una valoración de mercado de todos los inmuebles como mínimo una vez al año. El ajuste del valor razonable se consigna en la cuenta de pérdidas y beneficios en forma de modificación de valor.

En caso de venta del inmueble se consignará la diferencia entre el valor contabilizado y el precio de venta menos gastos, añadiendo las activaciones desde el último informe como modificación de valor en la cuenta de pérdidas y beneficios.

Los gastos adicionales se activan únicamente si se presume que el grupo empresarial va a obtener futuras ganancias económicas asociadas al activo y si el gasto correspondiente puede determinarse con fiabilidad. Además, la medida ha de aplicarse al intercambio de un elemento actual o a la incorporación de uno nuevo ya identificado. El resto de gastos de reparación y mantenimiento se asentarán como resultado en el período en que se produzcan.

## 2.9 INMUEBLES EXPLOTADOS

La parte de la cartera de propiedades del grupo denominada inmuebles explotados hace referencia a propiedades donde Quartiers actúa también como operador hotelero. Los inmuebles explotados se consignan con su valor de adquisición menos las amortizaciones y las eventuales depreciaciones.

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.

El hotel aún no está listo para desarrollar actividades hoteleras. No se ha efectuado ninguna amortización de componentes específicos durante 2017 teniendo en cuenta el amplio reacondicionamiento previsto para 2018 en el inmueble explotado de la sociedad. Una vez efectuada la reforma, se comenzará con las amortizaciones, que se aplicarán sobre los componentes identificados.

## 2.10 INMUEBLES DE PROYECTO

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 al valor inferior de adquisición o neto de venta.

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 promocionar la venta.

## 2.11 INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Los instrumentos financieros están presentes en varios asientos del balance y se describen en 2.11-2.15.

Entre los instrumentos financieros recogidos en el balance financiero se incluyen los activos «Otras carteras de valores a largo plazo», «Fondos líquidos», «Cuentas de cliente por cobrar» y «Otros cobrables». Entre los pasivos están «Deudas con proveedores», «Deudas de empréstito» y «Otras deudas». Los instrumentos financieros se consignan inicialmente con su valor de adquisición más los costes de transacción, excepto las categorías de activos o pasivos financieros, que se tasan a su valor razonable a través

de la cuenta de pérdidas y beneficios. Su contabilidad posterior dependerá de cómo se hayan clasificado según lo a continuación expuesto.

### Clasificación

El grupo clasifica sus activos y pasivos financieros en las categorías siguientes: «Otras carteras de valores a largo plazo», «Préstamos y cuentas por cobrar» y «Otras deudas financieras». La clasificación dependerá del fin con que se haya adquirido el activo o pasivo financiero.

### Activos y pasivos financieros contabilizados con su valor razonable a través de la cuenta de pérdidas y beneficios

Los activos y pasivos financieros contabilizados con su valor razonable a través de la cuenta de pérdidas y beneficios son instrumentos financieros con fines comerciales. El activo o pasivo financiero se clasificará dentro de esta categoría si ha sido adquirido con la finalidad principal de venderlo a corto plazo. El activo financiero se asentará como inversión financiera dentro del balance financiero.

### Otras carteras de valores a largo plazo

En otras carteras de valores a largo plazo se incluyen los activos financieros destinados a inversiones financieras a largo plazo.

### Préstamos y cuentas por cobrar

Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados, con pagos determinados o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Forman parte de los activos circulantes, excepto los asientos cuyo vencimiento se produce más de 12 meses después de la fecha de cierre de balance, los cuales se clasifican como activos fijos. Los préstamos y cuentas por cobrar se consignan como otros cobrables en el balance financiero. Los fondos líquidos también se incluyen dentro de esta categoría. La depreciación de otros cobrables se contabiliza en el resultado de explotación.

### Otras deudas financieras

Se clasifican como otras deudas financieras las deudas del grupo de empresas con entidades crediticias, las deudas con proveedores y aquellas otras deudas a corto plazo asociadas a instrumentos financieros. Véase más adelante, en el apartado 2.16, la descripción de los principios de contabilidad.

## 2.12 OTRAS CARTERAS DE VALORES A LARGO PLAZO

En otras carteras de valores a largo plazo se incluyen los activos financieros destinados a inversiones financieras a largo plazo, consignados con su valor razonable.

A fecha de cierre de balance, otras carteras de valores a largo plazo se componía únicamente de bonos de compensación del Banco Santander, que fueron obtenidos como retribución por las acciones del Banco Popular. La tasación se ha

efectuado conforme al valor razonable de los bonos en la fecha de conversión.

### **2.13 CUENTAS DE CLIENTE POR COBRAR Y OTROS COBRABLES**

Las cuentas de cliente por cobrar y otros cobrables se consignan inicialmente a su valor razonable y, posteriormente, a su valor de adquisición acumulado aplicando el método de tipo de interés efectivo menos las eventuales reservas por pérdida de valor. Se efectuará una reserva por pérdida de valor de las cuentas de cliente por cobrar y otros cobrables si existen pruebas objetivas de que el grupo empresarial no va a poder percibir todos los importes vencidos a pago conforme a las condiciones originales de los cobrables.

Se presupone que el valor consignado de las cuentas de cliente por cobrar y otros cobrables, tras las eventuales depreciaciones, debe corresponderse con su valor razonable, puesto que este asiento es por naturaleza de corto plazo.

### **2.14 FONDOS LÍQUIDOS**

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

### **2.15 DEUDAS CON PROVEEDORES**

Las deudas con proveedores son instrumentos financieros que hacen referencia a obligaciones de pago de productos y servicios adquiridos de los proveedores en el curso de la actividad ordinaria. Las deudas con proveedores se clasificarán como deudas a corto plazo si vencen en el plazo de un año. De lo contrario se contabilizarán como deudas a largo plazo. Las deudas con proveedores se consignan inicialmente a su valor razonable y, posteriormente, a su valor de adquisición acumulado aplicando el método de tipo de interés efectivo. Se presupone que el valor consignado de las deudas con proveedores debe corresponderse con su valor razonable, puesto que este asiento es por naturaleza de corto plazo.

### **2.16 EMPRÉSTITO**

Las deudas con entidades crediticias son instrumentos financieros y se consignan de inicio con su valor razonable neto tras la deducción de los costes de transacción. Más tarde, el empréstito se registrará con su valor de adquisición acumulado, contabilizándose la eventual diferencia entre el importe percibido (neto tras la deducción de los costes de transacción) y el importe de devolución en la cuenta de pérdidas y beneficios, distribuido sobre el período de préstamo y aplicando el método de tipo de interés efectivo.

El empréstito se clasificará como deudas a corto plazo si el grupo de empresas no goza de un derecho incondicional de

aplazamiento del pago de la deuda durante, como mínimo, 12 meses tras el fin del período al que hace referencia el informe. Los costes de los préstamos se consignan en la cuenta de pérdidas y beneficios 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.

### **2.17 CAPITAL SOCIAL Y CÁLCULO DEL RESULTADO POR ACCIÓN**

Las acciones ordinarias se clasifican como capital propio. 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». En la empresa matriz también hay acciones preferentes emitidas. Las acciones preferentes se clasifican como capital propio. 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.

### **2.18 IMPUESTOS ACTUALES Y DIFERIDOS**

Los costes fiscales del período comprenden tanto los impuestos actuales como los diferidos. El coste fiscal actual se calcula en base a 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 anotarán 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.

### **2.19 REMUNERACIÓN A EMPLEADOS**

La remuneración a corto plazo se compone de salarios, cotizaciones sociales, pagas vacacionales, baja remunerada por enfermedad, atención médica y bonificaciones. La remuneración a corto plazo se contabilizará como coste y deuda si existe una obligación legal o informal de abonar una compensación.

### **Compromisos en materia de pensiones**

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

### **Compensaciones por despido**

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

## **2.20 CONTABILIDAD DE INGRESOS**

### **Ingresos por alquiler**

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo que se ha percibido o va a percibirse por el alquiler. 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.

Los ingresos inmobiliarios y las rebajas de alquiler se contabilizan linealmente en la cuenta de pérdidas y beneficios en base a las condiciones del acuerdo de alquiler. Los alquileres anticipados se anotan como ingresos inmobiliarios pagados por adelantado.

### **Ingresos por intereses**

Los ingresos por intereses se contabilizan distribuidos a lo largo del período de vigencia aplicando el método de tipo de interés efectivo.

## **2.21 ARRENDAMIENTO**

El grupo ha suscrito un acuerdo de arrendamiento de activos fijos. Dicho acuerdo se clasifica como arrendamiento financiero dentro del grupo. El activo se anota con el valor actual de las futuras cuotas de arrendamiento menos las correspondientes amortizaciones. En el apartado de pasivos se anota el valor actual de los pagos restantes de arrendamiento en forma de deudas con entidades crediticias. El activo se amortiza a lo largo de su vida útil, que coincide con el período de arrendamiento.

Los pagos de arrendamiento se distribuyen en intereses y amortización de la deuda.

El acuerdo de alquiler con el operador se clasifica en su conjunto como acuerdo de alquiler operacional. Los acuerdos de arrendamiento en los que todos los riesgos y ventajas están vinculados sustancialmente a la propiedad y recaen sobre el alquilador se clasifican como acuerdos de arrendamiento operacionales. Atendiendo a lo anterior, todos los acuerdos de alquiler del grupo se clasifican como acuerdos de arrendamiento operacionales. Los inmuebles alquilados mediante acuerdos de arrendamiento operacionales se

incluyen dentro del asiento de inmuebles administrados. Los ingresos inmobiliarios y las rebajas de alquiler se contabilizan linealmente en la cuenta de pérdidas y beneficios en base a las condiciones del acuerdo de alquiler. Los alquileres anticipados se anotan como ingresos inmobiliarios pagados por adelantado. Los pagos relativos a acuerdos de arrendamiento operacionales en los que el grupo ejerce de arrendatario se contabilizan linealmente en la cuenta de pérdidas y beneficios a lo largo del período de arrendamiento.

## **2.22 ANÁLISIS DE FLUJO DE CAJA**

El análisis de flujo de caja se elabora conforme al método indirecto, lo que significa que el resultado de explotación se ajusta a las transacciones que no han arrojado ingresos o desembolsos durante el período y respecto a los eventuales ingresos y costes asociados a los flujos de caja de las actividades de inversión o financiación.

## **2.23 PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD DE LA EMPRESA MATRIZ**

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.

### **Formatos de presentación**

La cuenta de pérdidas y beneficios 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, pero debe contener las columnas especificadas en la citada normativa. Ello implica una diferencia en las denominaciones respecto al informe consolidado, principalmente en lo referente a los ingresos y costes financieros y al capital propio.

### **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 acuerdos 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 3. EVALUACIONES Y ESTIMACIONES DE RELEVANCIA

Las estimaciones y evaluaciones se examinan de forma continuada en base a las experiencias del pasado y demás factores, incluidas las expectativas de acontecimientos futuros consideradas como razonables en las condiciones imperantes en ese momento.

### Estimaciones y evaluaciones importantes con fines contables

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 administrados e inmuebles de proyecto

En la adquisición de una propiedad se evalúa si esta va a mantenerse, venderse o desarrollarse para operaciones propias. El análisis tiene en cuenta, entre otros, la evolución del mercado, los recursos organizativos de la sociedad y el flujo de caja del grupo empresarial. La evaluación repercute sobre los resultados y posición financiera del grupo, puesto que los distintos tipos se tratan de forma diferente desde un punto de vista contable. Los inmuebles administrados son aquellos cuyo fin es generar ingresos por alquiler y plusvalías. Los inmuebles administrados deben contabilizarse con su valor razonable. Los inmuebles adquiridos para el desarrollo de actividades propias (principalmente, explotación hotelera) se clasifican como inmuebles explotados y se consignan con su valor de adquisición.

### Tasación de inmuebles administrados

Los inmuebles administrados deben contabilizarse con su valor razonable, determinado por el consejo de administración a partir del valor de mercado de las propiedades. La tasación de los inmuebles la lleva a cabo un actor externo, en concreto un instituto de tasación con conocimiento del ámbito y el mercado específicos. Se han tenido en consideración las ventas, la situación del mercado, la ubicación de los distintos apartamentos dentro de la propiedad, su estado actual, el tamaño de la terraza y otros puntos, todo ello en base a la experiencia y las interpretaciones del tasador. El instituto tasador proporciona un certificado de tasación, que sirve al consejo de administración de la sociedad para adoptar una decisión sobre el valor de mercado de las propiedades. Véase la nota 10 para información adicional y el análisis de sensibilidad.

### Tasación de cuentas de cliente por cobrar

La sociedad posee cobrables sobre el operador del inmueble explotado que se consignan con su valor nominal.

## NOTA 4. GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

### 4.1 FACTORES DE RIESGO FINANCIERO

El grupo está expuesto en su desempeño a una serie de riesgos financieros. Dos de ellos son el riesgo de tipos de interés y el riesgo de liquidez. El grupo empresarial también es vulnerable a un riesgo cambiario, puesto que posee inmuebles en España financiados en su mayor parte con préstamos en euros.

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

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

La deuda de interés variable con entidades crediticias se situó a fecha de cierre de balance en 157.990 mSEK (16.040 mEUR) (161.996 mSEK) y los fondos líquidos del grupo en 6.131 (10.117) mSEK. Una modificación del  $\pm 1$  % en el euríbor a 12 meses conllevaría un efecto sobre los intereses netos de  $\pm 1.580$  mSEK.

**B) 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. Las actividades del grupo de empresas (en particular, la adquisición de inmuebles) se financian en gran parte mediante créditos de prestamistas externos. Los costes de intereses suponen un gasto significativo y el empréstito una parte sustancial del balance total consolidado. El grupo se dedica a dirigir proyectos de desarrollo de inmuebles, los cuales pueden verse retrasados o afectados por costes imprevistos o incrementados a causa de factores dentro o fuera del control del mismo. Ello puede implicar la no consecución de los proyectos antes de vencer a pago los préstamos, o bien que los costes excedan los créditos concedidos. Si Quartiers obtiene créditos bajo condiciones desfavorables o no logra los créditos necesarios, ello repercutiría negativamente sobre las operaciones del grupo.

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

Las cargas futuras sobre la liquidez hacen referencia al pago de deudas con proveedores y otras deudas a corto plazo, financiación de adquisiciones y amortización de préstamos. La amortización de los préstamos se inició a 1 de septiembre de 2016. En la tabla siguiente 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 caja descontados.

<b>Grupo empresarial, a 31 de diciembre de 2017</b>	<b>&lt;1 año</b>	<b>1-2 años</b>	<b>2-5 años</b>	<b>&gt;5 años</b>
Deudas con entidades crediticias	12.612	11.957	57.861	75.561
Deudas por alquiler en leasing	553	586	1.239	
Deudas, precio de compraventa		13.297		
Deudas con proveedores	2.010			
Otras deudas a corto plazo	9.839			

<b>Grupo empresarial, a 31 de diciembre de 2016</b>	<b>&lt;1 año</b>	<b>1-2 años</b>	<b>2-5 años</b>	<b>&gt;5 años</b>
Deudas con entidades crediticias	9.312	12.249	33.659	106.782
Deudas por alquiler en leasing	553	586	1.759	
Deudas con proveedores	1.301			
Otras deudas a corto plazo	11.053			

<b>Empresa matriz, a 31 de diciembre de 2017</b>	<b>&lt;1 año</b>	<b>1-2 años</b>	<b>2-5 años</b>	<b>&gt;5 años</b>
Deudas con proveedores	1.246			
Otras deudas a corto plazo	6.559			

<b>Empresa matriz, a 31 de diciembre de 2016</b>	<b>&lt;1 año</b>	<b>1-2 años</b>	<b>2-5 años</b>	<b>&gt;5 años</b>
Deudas con proveedores	2.317			
Otras deudas a corto plazo	10.048			

**C) Riesgo cambiario:** La sociedad administra inmuebles en España, por lo que está expuesta al riesgo de fluctuaciones en los tipos de cambio, con eventuales consecuencias negativas sobre la cuenta de pérdidas y beneficios, el balance financiero y/o los flujos de caja del grupo. La sociedad rinde cuentas en coronas suecas, pero en sus operaciones la divisa principal es el euro. Actualmente, la única y principal exposición es entre el euro y la corona sueca, y comprende el riesgo de conversión generado a la hora de transformar los resultados y posiciones financieras de la filial extranjera entre ambas divisas. Además, la oscilación del tipo de cambio EUR/SEK puede afectar a la conversión de las

tasaciones inmobiliarias efectuadas en EUR. Los inmuebles propiedad de las filiales españolas se financian en su mayor parte con préstamos bancarios. Los créditos relativos a las propiedades españolas se ejecutan en euros. Las deudas en euro del grupo sujetas a intereses se situaron el 31 de diciembre de 2017 (2016) en el equivalente a 157.990 (161.996) mSEK. El valor de mercado de las propiedades españolas en esas mismas fechas alcanzó las 560.500 (319.267) mSEK. Ello significa que la cartera de acciones de la matriz en la empresa extranjera del grupo está expuesta a oscilaciones cambiarias.

### Análisis de sensibilidad

Con este análisis de sensibilidad se pretende mostrar los riesgos y el modo en que las fluctuaciones de los tipos de cambio afectan al resultado y al capital propio de la sociedad. El efecto de una devaluación del 10 % de la corona sueca en el ejercicio en cuestión y en base a otros factores de riesgo se mantiene inalterado. Únicamente se ha incluido un efecto para los flujos fundamentales de divisas, para el ejercicio en curso y principalmente en euros.

Grupo de empresas (mSEK)	2017	2016
Efecto sobre el resultado del ejercicio:	-3.617	-6.059
Efecto sobre el capital propio:	-5.007	-7.941

**D) Riesgo crediticio:** La sociedad posee cobrables sobre el operador que alquila sus inmuebles administrados. A fecha de cierre de balance, el cobrable ascendía a 6.584 mSEK. A fecha de cierre de balance, el cobrable había vencido a pago. Tras la elaboración de un plan de amortización, el cobrable deberá quedar completamente saldado a más tardar el 31/12/2018.

### 4.2 GESTIÓN DE CAPITAL RIESGO

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, así como mantener una estructura de capital óptima al objeto de contener los costes asociados al mismo.

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.

	31/12/2017	31/12/2016
Empréstito total (nota 22)	177.195	164.893
Deducción: Fondos líquidos	-6.131	-10.117
Deuda neta	171.064	154.776
Capital propio	344.157	141.333
Total capital	498.395	296.109
Grado de endeudamiento	34 %	52 %

El grado de endeudamiento actual se sitúa bastante 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 55-70 % para lograr los requisitos de rendimiento sobre el capital propio.

### NOTA 5. INGRESOS POR ALQUILER

Los ingresos por alquiler conciernen al arrendamiento de larga duración a un operador. El contrato de alquiler se ha clasificado como acuerdo de arrendamiento operacional.

## NOTA 6. RENDICIÓN POR SEGMENTOS

Quartiers Properties cuenta con tres segmentos de explotación desde el 1 de julio de 2017: desarrollo de inmuebles, administración de inmuebles y explotación hotelera. Este criterio se fundamenta en el distinto carácter de las operaciones. La explotación hotelera se ha limitado temporalmente desde que la sociedad ha tomado posesión del inmueble hotelero. Está previsto que se realice un amplio reacondicionamiento durante 2018.

Todos los inmuebles administrados de la sociedad se localizan en España y el 100 % de los ingresos proviene del alquiler de los inmuebles administrados a un operador externo.

Inmuebles de proyecto (mSEK)	Desarrollo de proyectos	Administración	Explotación hotelera	Asientos comunes del grupo y eliminaciones	Total	Desarrollo de proyectos	Administración	Explotación hotelera	Asientos comunes del grupo y eliminaciones	Total
Ingresos de explotación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ingresos por alquiler	-	9.494	-	-	9.494	-	4.242	-	-	4.242
Otros ingresos				463	463				38	38
<b>Volumen neto de negocios</b>	-	9.494		463	9.956		4.242		38	4.280
<b>Costes de explotación</b>										
Costes de producción	-									
Costes de inmuebles	-	-11.531			-11.531		-4.716			-4.716
Administración central	-			-9.105	-9.105				-7.393	-7.393
Otros costes de explotación	-									
<b>Total costes de explotación</b>	-	-11.531		-9.105	-20.636		-4.716		-7.393	-12.109
<b>Otros asientos de explotación de relevancia</b>										
Modificación de valor, inmuebles administrados	-	39.042			39.042		49.188			49.188
Otros	-									
<b>Total Otros costes de explotación de relevancia</b>	-	39.042			39.042		49.188			49.188
<b>Resultado de explotación</b>		37.005		-8.643	28.363		48.714		-7.355	41.359
Ingresos financieros				78	78				1.384	1.384
Costes financieros	-315	-1.764		-2.317	-4.395		-1.764		-4.695	-6.459
<b>Resultado de asientos financieros</b>	-315	-1.764		-2.238	-4.317		-1.764		-3.311	-5.075
Impuesto sobre la renta		-9.761			-9.761		-12.297			-12.297
<b>Resultado del período</b>	-315	25.481		-10.881	14.285		34.653		-10.666	23.987
<b>Activos</b>										
Inmuebles administrados		290.241			290.241		245.027			245.027
Inmuebles explotados			94.502		94.502					-
Otros activos tangibles	631	7.400	203		8.235		7.915			7.915
Inmuebles de proyecto	111.284				111.284	50.373				50.373

## NOTA 7. HONORARIOS A AUDITORES

### Grupo de empresas

La misión de auditoría hace referencia al examen del informe anual y de la contabilidad, así como de la gestión del consejo de administración y de la directora ejecutiva, otras labores que debe desempeñar el auditor, labores de asesoramiento y demás asistencia motivada por las observaciones realizadas con ocasión de dicho examen o en la implementación de otras tareas.

	1/1/2017 31/12/2017	1/1/2016 31/12/2016
PwC		
Misión de auditoría	658	243
Tareas de auditoría más allá de la misión	135	89
	<b>793</b>	<b>332</b>

### Empresa matriz

La misión de auditoría hace referencia al examen del informe anual y de la contabilidad, así como de la gestión del consejo de administración y de la directora ejecutiva, otras labores que debe desempeñar el auditor, labores de asesoramiento y demás asistencia motivada por las observaciones realizadas con ocasión de dicho examen o en la implementación de otras tareas.

	1/1/2017 31/12/2017	1/1/2016 31/12/2016
PwC - Öhrlings Pricewaterhousecoopers AB		
Misión de auditoría	368	243
Tareas de auditoría más allá de la misión	135	89
	<b>503</b>	<b>332</b>

## NOTA 8. REMUNERACIÓN A EMPLEADOS

Grupo de empresas	1/1/2017 31/12/2017	1/1/2016 31/12/2016
<b>Promedio de empleados</b>		
Hombres	1,5	0,5
Mujeres	1	1
<b>Total</b>	<b>2</b>	<b>1,5</b>
<b>Salarios y otras retribuciones</b>		
Consejeros y director ejecutivo	1.379	1.914
Otros empleados	729	109
<b>Total salarios y otras retribuciones</b>	<b>2.108</b>	<b>2.023</b>
<b>Cotizaciones sociales</b>		
Coste de pensiones	99	204
Otras tributaciones de aseguramiento social legales y contractuales	561	391
<b>Total cotizaciones sociales</b>	<b>660</b>	<b>595</b>
<b>Total salarios, remuneraciones, cotizaciones sociales y costes de pensiones</b>	<b>2.768</b>	<b>2.618</b>

## NOTA 9. REMUNERACIÓN Y PRESTACIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTOS DIRECTIVOS

Grupo de empresas en 2017 (mSEK)	Honorarios/salario	Pensión	Total
Jörgen Cederholm, presidente	160		160
Andreas Bonnier, consejero *)	0		0
Åke Olofsson, consejero	399		399
Sten Andersen	80		80
Jimmie Hall	80		80
Katri Lind, directora ejecutiva	660	90	750
Otros altos directivos (1)	528	26	554
<b>Total</b>	<b>1.907</b>	<b>116</b>	<b>2.023</b>

Grupo de empresas en 2016 (mSEK)	Honorarios/salario	Pensión	Total
Jörgen Cederholm, presidente	510	0	510
Andreas Bonnier, consejero	80	0	80
Åke Olofsson, consejero	332	0	332
Jeremy Hoffmann, director ejecutivo	598	65	663
Katri Lind, directora ejecutiva	394	139	533
Otros altos directivos (0,25)	109	0	109
<b>Total</b>	<b>2.023</b>	<b>204</b>	<b>2.227</b>

\*) Andreas Bonnier abandonó el consejo de administración en julio de 2017.

### Consejo de administración

Al presidente del consejo de administración y demás consejeros designados por la junta general de accionistas se le abonan los honorarios aprobados por dicha junta. El consejo de administración no percibe ninguna pensión.

La junta general de accionistas de 2017 decidió asignar unos honorarios al consejo de administración consistentes en 160.000 SEK para su presidente y 80.000 SEK para cada uno de los consejeros restantes elegidos por la junta, excepto en lo que respecta al consejero que desempeña amplias labores de consultoría dentro del grupo de empresas.

Véase también la información de la nota 31: Transacciones con entidades vinculadas.

### Directora ejecutiva y equipo de dirección

La remuneración de la directora ejecutiva se compone de una retribución fija y de una pensión. En 2017, la directora ejecutiva percibió una remuneración equivalente a 660 (1.260) mSEK. El consejo de administración de la sociedad obtuvo una retribución equivalente a 320 (922) mSEK. Aparte de los honorarios fijados para el consejo de administración por un monto de 160 mSEK, más las cotizaciones sociales correspondientes, el presidente del consejo ha facturado 4 mSEK por desplazamientos y demás gastos incurridos. Al consejero Åke Olofsson se le han efectuado en 2017 pagos mensuales por un monto de 3.500 EUR conforme a un acuerdo de consultoría, lo que equivale a unas 300 (332) mSEK.

Desde el mes de octubre, la dirección del grupo comprende dos personas: la directora ejecutiva y el director financiero.

La dirección no ha establecido ningún acuerdo sobre remuneración variable para 2017.

Ninguno de los empleados de la sociedad ha suscrito acuerdos relativos a compensaciones por despido de ser cesados por la compañía.

## NOTA 10. INMUEBLES ADMINISTRADOS

Los inmuebles administrados de la sociedad se consignan con su valor razonable en el balance financiero. El valor razonable (también denominado «valor de mercado») es el precio estimado que previsiblemente se pagaría/obtendría por los inmuebles de la sociedad en el momento de su tasación en caso de ponerse a disposición en un mercado libre y abierto con un período de comercialización suficiente, sin relaciones de partes y de manera no forzada.

La tasación de los inmuebles administrados de la sociedad ha sido efectuada por un tasador certificado de CBRE Valuation Advisory S.A. Dicha tasación se ha llevado a cabo aplicando las directrices internacionales sobre tasación de inmuebles de RICS («RICS Valuation Professional Standards - The Red Book»).

Todas las modificaciones del valor razonable de los inmuebles administrados se han efectuado con ayuda de datos no observables. Según la NIIF 13, se trata de una tasación de nivel 3 en la jerarquía de valor razonable.

### Hacienda de Cifuentes

Los 99 apartamentos de la sociedad ubicados en Hacienda de Cifuentes han sido calificados como inmuebles administrados, por lo que se contabilizan con su valor razonable en el balance financiero. Fueron tasados a 31 de diciembre de 2017 en 29,5 MEUR (290,2 MSEK), lo que equivale a una media de 298 mEUR (2.931 mSEK) por apartamento. En comparación con el estado de cuentas a 31 de diciembre de 2016, los apartamentos se han revalorizado un 18,4 %, es decir, 45,2 MSEK, de las cuales 7,2 MSEK son atribuibles a la evolución del tipo de cambio. Esta plusvalía, excluyendo la diferencia cambiaria, se refleja en el asiento «Modificación del valor de los inmuebles administrados» de la cuenta de pérdidas y beneficios.

Cada apartamento constituye un inmueble por sí mismo y se ha tasado de forma individual aplicando el método de precio local. Dicho método implica el análisis de transacciones comparables considerando, entre otros, la ubicación, la calidad constructiva y el tamaño, introduciéndose además ciertos ajustes para obtener una evaluación lo más precisa posible de su valor real de mercado. Al objeto de normalizar el precio por metro cuadrado en el análisis comparativo, se ha incluido en la valoración un 30 % de la superficie de la terraza/balcón. La inclusión en el análisis de dicha superficie de la terraza/balcón permite al tasador controlar el efecto que el tamaño de estos puede ejercer sobre el precio total de venta, así como sobre un precio por metro cuadrado que no tiene en cuenta el tamaño de la terraza/balcón.

Grupo de empresas	1/1/2017 31/12/2017	1/1/2016 31/12/2016
Valor razonable al inicio	245.027	138.267
Valor de adquisición de inmuebles adquiridos durante el ejercicio	-	74.066
Inversiones	521	
Diferencias cambiarias	6.858	5.498
Modificación del valor	39.042	49.187
Recalificaciones	-1.207	-21.991
<b>Valor razonable al cierre</b>	<b>290.241</b>	<b>245.027</b>
<b>Información relativa a inmuebles administrados</b>		
Valor de adquisición	169.647	165.771
Valor consignado	290.241	245.027

### Análisis de sensibilidad

Si el precio medio previsto por metro cuadrado se modifica en un 10 % al alza o a la baja, el valor total de los inmuebles cambiará en una medida equivalente. Una subida del 10 % conllevaría un valor total de los inmuebles de 319,3 MSEK. Una bajada equivalente haría que el valor total de los inmuebles se situara en 261,2 MSEK.

## NOTA 11. INMUEBLES EXPLOTADOS

Los inmuebles explotados de la sociedad se consignan con su valor de adquisición menos las amortizaciones y las eventuales depreciaciones.

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. No se ha efectuado ninguna amortización de componentes específicos durante 2017 teniendo en cuenta el amplio reacondicionamiento que se realizará en 2018 en el inmueble explotado de la sociedad y las muy limitadas operaciones hoteleras desarrolladas en esta propiedad. Una vez efectuada la reforma, se comenzará con las amortizaciones, que se aplicarán sobre los componentes identificados.

<b>Grupo de empresas</b>	<b>1/1/2017 31/12/2017</b>	<b>1/1/2016 31/12/2016</b>
Valor de adquisición al inicio	0	0
Valor de adquisición de inmuebles adquiridos durante el ejercicio	92.848	0
Inversiones	121	0
Diferencias cambiarias	1.533	0
Recalificaciones		0
<b>Valor de adquisición acumulado al cierre</b>	<b>94.502</b>	<b>0</b>

## NOTA 12. OTROS INGRESOS POR INTERESES Y ASIENTOS DE RESULTADO SIMILARES

<b>Grupo de empresas</b>	<b>1/1/2017 31/12/2017</b>	<b>1/1/2016 31/12/2016</b>
Resultado de inversiones a corto plazo	78	830
Diferencias cambiarias		554
<b>Total</b>	<b>78</b>	<b>1.384</b>

<b>Empresa matriz</b>	<b>1/1/2017 31/12/2017</b>	<b>1/1/2016 31/12/2016</b>
Resultado de inversiones a corto plazo	78	830
Ingresos por intereses	4.900	2.578
<b>Total</b>	<b>4.978</b>	<b>3.408</b>

### NOTA 13. COSTES DE INTERESES Y ASIENTOS DE RESULTADO SIMILARES

<b>Grupo de empresas</b>	<b>1/1/2017 31/12/2017</b>	<b>1/1/2016 31/12/2016</b>
Depreciación de inversiones financieras a largo plazo	1.005	3.823
Costes de intereses	3.393	2.636
<b>Total</b>	<b>4.395</b>	<b>6.459</b>

<b>Empresa matriz</b>	<b>1/1/2017 31/12/2017</b>	<b>1/1/2016 31/12/2016</b>
Costes de intereses	1.086	873
<b>Total</b>	<b>1.086</b>	<b>873</b>

### NOTA 14. IMPUESTO SOBRE LA RENTA/IMPUESTOS SOBRE EL RESULTADO DEL PERÍODO

<b>Grupo de empresas</b>	<b>1/1/2017 31/12/2017</b>	<b>1/1/2016 31/12/2016</b>
Impuesto sobre el resultado del período		
Impuestos diferidos relativos a diferencias temporales	-9.761	-12.297
<b>Total impuestos consignados</b>	<b>-9.761</b>	<b>-12.297</b>
<b>Balance de impuestos efectivos</b>		
Resultado consignado antes de impuestos	24.045	36.284
Impuestos conforme al tipo impositivo actual del 22 %	-5.290	-7.982
Costes no deducibles	-244	-856
Déficit fiscal con el que no se consigna ningún crédito tributario diferido	-5.913	-2.465
Efecto de tipo impositivo de otro país, 25 % (25 %)	1.686	-993
Impuestos efectivos consignados 40,6 % (33,9 %)	-9.761	-12.297

**Impuestos diferidos relativos a diferencias temporales (1/1/2017 a 31/12/2017)**

<b>Diferencias temporales</b>	<b>Crédito tributario diferido</b>	<b>Deuda tributaria diferida</b>	<b>Valor neto</b>
Plusvalías de inmuebles	0	-33.979	-33.979
	0	-33.979	-33.979

<b>Modificación de impuestos diferidos</b>	<b>Se consigna en cta. pérd. y benef.</b>	<b>Importe al final del período</b>
Diferencias temporales deducibles	-9.761	-33.797

**1/1/2016 a 31/12/2016**

<b>Diferencias temporales</b>	<b>Crédito tributario diferido</b>	<b>Deuda tributaria diferida</b>	<b>Valor neto</b>
Plusvalías de inmuebles	0	-22.233	-22.233
	0	-22.233	-22.233

<b>Modificación de impuestos diferidos</b>	<b>Se consigna en cta. pérd. y benef.</b>	<b>Importe al final del período</b>
Diferencias temporales deducibles	-12.297	-22.233
	-12.297	-22.233

El resultado se corresponde en principio con la modificación del valor de los inmuebles administrados en España. A fecha de cierre de balance, la filial Flexshare España S.L., titular de los inmuebles administrados con tasación de mercado, soporta un tipo impositivo sobre la renta del 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 40.788 (15.287) mSEK dentro del grupo, de los que 15.287 (12.283) mSEK son atribuibles a la empresa matriz. No se consigna ningún crédito tributario diferido asociado a la deducción por déficit.

<b>Empresa matriz</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Balance de impuestos efectivos		
Resultado consignado antes de impuestos	-4.455	-4.188
Impuestos conforme al tipo impositivo actual del 22 %	978	921
Costes no deducibles	-22	-14
Costes de emisiones contabilizados como capital propio	2.433	1.147
Déficit fiscal con el que no se consigna ningún crédito tributario diferido	3.388	2.054
<b>Impuestos efectivos consignados</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## NOTA 15. ENSERES, HERRAMIENTAS E INSTALACIONES

<b>Grupo de empresas</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Valor consignado al inicio	7.916	0
Compras	1.491	9.004
Recalificación	285	0
Diferencias cambiarias	372	0
Amortizaciones	-1.829	-1.088
<b>Valor consignado al cierre</b>	<b>8.235</b>	<b>7.916</b>

Del valor consignado al cierre, 2.319 (2.898) mSEK son atribuibles a activos arrendados. Las amortizaciones se asientan en la cuenta de pérdidas y beneficios en forma de costes de inmuebles.

<b>Empresa matriz</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Valor consignado al inicio	4.465	0
Compras	0	5.520
Amortizaciones	-1.104	-1.055
<b>Valor consignado al cierre</b>	<b>3.361</b>	<b>4.465</b>

Las amortizaciones se asientan en la cuenta de pérdidas y beneficios en forma de otros costes externos.

## NOTA 16. INVERSIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO

<b>Grupo de empresas</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
<b>Bonos</b>		
Valor de adquisición	9.636	9.636
Depreciación	-4.633	-3.822
<b>Valor consignado</b>	<b>5.003</b>	<b>5.814</b>
Otros cobrables a largo plazo	38	38
<b>Total inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>5.041</b>	<b>5.852</b>

El valor de adquisición se corresponde con la obtención de acciones del Banco Popular. En diciembre de 2017, la compañía recibió bonos de parte del Banco Santander al asumir este en junio de dicho año las operaciones del Banco Popular. Los referidos bonos son negociables, consignándose el activo con su valor de mercado, según su cotización a cierre de balance. Según la NIIF 13, se trata de una tasación de nivel 1 en la jerarquía de valor razonable.

<b>Empresa matriz</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Arrendamiento pagado por adelantado	600	800
Otros cobrables a largo plazo	38	38
Total otros cobrables a largo plazo	638	838
Otros	38	38

## NOTA 17. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORÍA

<b>Grupo de empresas (mSEK) 31/12/2017</b>	<b>Los activos financieros se contabilizan con su valor razonable a través de la cuenta de pérdidas y beneficios.</b>	<b>Préstamos y cuen- tas por cobrar</b>	<b>Activos financieros disponibles para la venta</b>	<b>Total</b>
<b>Activos en el balance financiero</b>				
Otras carteras de valores a largo plazo	5.003	0	0	5.003
Otros cobrables a largo plazo	0	38	0	38
Cuentas de cliente por cobrar	0	6.767	0	6.767
Otros cobrables	0	7.161	0	7.161
Fondos líquidos	0	6.131	0	6.131
<b>Total</b>	<b>5.003</b>	<b>20.097</b>	<b>0</b>	<b>25.100</b>

<b>Grupo de empresas (mSEK) 31/12/2017</b>	<b>Otras deudas financieras</b>	<b>Total</b>
<b>Pasivos en el balance financiero</b>		
Empréstito a largo plazo en entidades crediticias	147.338	147.338
Empréstito a corto plazo en entidades crediticias	13.030	13.030
Deudas con proveedores	2.010	2.010
Otras deudas	8.453	8.453
<b>Total</b>	<b>170.831</b>	<b>170.831</b>

<b>Grupo de empresas (mSEK) 31/12/2016</b>	<b>Los activos financieros se contabilizan con su valor razonable a través de la cuenta de pérdidas y beneficios.</b>	<b>Préstamos y cuen- tas por cobrar</b>	<b>Activos financieros disponibles para la venta</b>	<b>Total</b>
<b>Activos en el balance financiero</b>				
Otras carteras de valores a largo plazo	5.814	0	0	5.814
Otros cobrables a largo plazo	0	38	0	38
Cuentas de cliente por cobrar	0	7.885	0	7.885
Otros cobrables	0	13.191	0	13.191
Inversiones financieras	0	263	0	263
Fondos líquidos	0	10.117	0	10.117
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>31.494</b>	<b>0</b>	<b>37.308</b>

<b>Grupo de empresas (mSEK) 31/12/2016</b>	<b>Otras deudas financieras</b>	<b>Total</b>
<b>Pasivos en el balance financiero</b>		
Empréstito a largo plazo en entidades crediticias	152.690	152.690
Empréstito a corto plazo en entidades crediticias	12.203	12.203
Deudas con proveedores	1.301	1.301
Otras deudas	9.607	9.607
<b>Total</b>	<b>177.254</b>	<b>177.254</b>

<b>Empresa matriz (mSEK)</b> <b>31/12/2017</b>	<b>Los activos financieros se contabilizan con su valor razonable a través de la cuenta de pérdidas y beneficios.</b>	<b>Préstamos y cuentas por cobrar</b>	<b>Total</b>
<b>Activos en el balance financiero</b>			
Otros cobrables a largo plazo	0	638	638
Cobrables en empresas del grupo	0	19.233	19.233
Otros cobrables	0	417	417
Inversiones financieras	0	0	0
Fondos líquidos	0	3.794	3.794
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>24.082</b>	<b>24.082</b>

<b>Empresa matriz (mSEK)</b> <b>31/12/2017</b>	<b>Otras deudas financieras</b>	<b>Total</b>
<b>Pasivos en el balance financiero</b>		
Deudas con proveedores	1.246	1.246
Otras deudas	5.567	5.567
<b>Total</b>	<b>6.813</b>	<b>6.813</b>

<b>Empresa matriz (mSEK)</b> <b>31/12/2016</b>	<b>Los activos financieros se contabilizan con su valor razonable a través de la cuenta de pérdidas y beneficios.</b>	<b>Préstamos y cuentas por cobrar</b>	<b>Total</b>
<b>Activos en el balance financiero</b>			
Otros cobrables a largo plazo	0	838	838
Cobrables en empresas del grupo	0	48.105	48.105
Otros cobrables	0	13.063	13.063
Inversiones financieras	0	263	263
Fondos líquidos	0	6.390	6.390
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>68.659</b>	<b>68.659</b>

<b>Empresa matriz (mSEK)</b> <b>31/12/2016</b>	<b>Otras deudas financieras</b>	<b>Total</b>
<b>Pasivos en el balance financiero</b>		
Empréstito a largo plazo en entidades crediticias	0	0
Deudas con proveedores	2.317	2.317
Otras deudas	9.104	9.104
<b>Total</b>	<b>12.365</b>	<b>12.365</b>

Se presupone que el valor consignado de las cuentas de cliente por cobrar y otros cobrables, tras las eventuales depreciaciones, así como las deudas con proveedores y otras deudas, deben corresponderse con su valor razonable, puesto que estos asientos son por naturaleza de corto plazo.

El valor consignado de las carteras de valores a largo plazo se compone del valor de adquisición ajustado a las modificaciones de valor que no se consideran temporales.

El préstamo de entidades crediticias se ha tasado a su valor de adquisición acumulado conforme al nivel 2 en la jerarquía de valor razonable de la NIIF 13. Las deudas con entidades crediticias se ejecutan con interés variable y se estima que las condiciones para la refinanciación no han experimentado un cambio sustancial tras la asunción de las deudas, lo que lleva a considerar que el valor consignado coincide con el valor razonable.

## NOTA 18. INMUEBLES DE PROYECTO

<b>Grupo de empresas</b>	<b>1/1/2017 31/12/2017</b>	<b>1/1/2016 31/12/2016</b>
<b>Valor razonable al inicio</b>	<b>50.373</b>	<b>0</b>
Valor de adquisición de inmuebles adquiridos durante el ejercicio	49.704	26.405
Inversiones en inmuebles	8.057	937
Diferencias cambiarias	2.228	1.040
Recalificaciones	922	21.991
<b>Valor consignado al cierre</b>	<b>111.284</b>	<b>50.373</b>

## NOTA 19. CUENTAS DE CLIENTE POR COBRAR

<b>Grupo de empresas</b>	<b>1/1/2017 31/12/2017</b>	<b>1/1/2016 31/12/2016</b>
Cuentas de cliente por cobrar	6.767	7.885
Deducción: Reserva para deudas incobrables	0	0
<b>Total</b>	<b>6.767</b>	<b>7.885</b>

Las cuentas de cliente por cobrar del grupo hacen principalmente referencia a cobrables sobre el operador de los inmuebles administrados de la sociedad.

<b>Empresa matriz</b>	<b>1/1/2017 31/12/2017</b>	<b>1/1/2016 31/12/2016</b>
Cuentas de cliente por cobrar	18	3.623
Deducción: Reserva para deudas incobrables	0	0
<b>Total</b>	<b>18</b>	<b>3.623</b>

## NOTA 20. OTROS COBRABLES

<b>Grupo de empresas</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Fianzas y señales abonadas	4.910	13.000
Cobrables asociados al IVA	1.764	84
Otros asientos	487	107
<b>Total</b>	<b>7.161</b>	<b>13.191</b>

<b>Empresa matriz</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Señales abonadas	0	13.000
Cobrables asociados al IVA	177	0
Otros asientos	27	63
<b>Total</b>	<b>204</b>	<b>13.063</b>

## NOTA 21. COSTES PAGADOS POR ADELANTADO E INGRESOS ACUMULADOS

<b>Grupo de empresas</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Anticipos a proveedores	14.164	246
Alquileres pagados por adelantado	33	51
Arrendamiento pagado por adelantado	64	0
Otros	27	0
<b>Total</b>	<b>14.288</b>	<b>297</b>

<b>Empresa matriz</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Alquiler en leasing pagado por adelantado, parte a corto plazo	200	200
Alquileres pagados por adelantado	33	51
Costes a repercutir	3.800	0
Anticipos a proveedores	212	246
Otros	90	0
<b>Total</b>	<b>4.335</b>	<b>497</b>

## NOTA 22. CAPITAL PROPIO

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

El capital social de la matriz, Quartiers Properties AB ( públ.), asciende a 1.314 mSEK y se distribuye en 52.542.966 acciones, de ellas 48.462.896 ordinarias y 4.080.700 preferentes. El capital social no registrado se sitúa en 50 mSEK y se distribuye en 2.000.000 de 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.

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

## EVOLUCIÓN DEL CAPITAL SOCIAL

Año	Acontecimiento	Aumento del número de acciones	Número de acciones	Importe de emisión	Precio de emisión relativo por acción <sup>1</sup>	Modificación Capital social	Registrado
2017	Nueva emisión	350.000	54.542.966	3.500.000 SEK	10,00 SEK (P)	8.750,00	16/1/2018
2017	Nueva emisión	1.650.000	54.192.966	16.500.000 SEK	10,00 SEK (P)	41.250,00	15/1/2018
2017	Rescate de opciones de compra	2.531.340	52.542.966	8.859.690 SEK	3,50 SEK (S)	63.283,00	3/10/2017
2017	Rescate de opciones de compra	3.410.680	50.011.626	11.937.380 SEK	3,50 SEK (S)	85.267,00	3/10/2017
2017	Rescate de opciones de compra	797.800	46.600.946	2.792.300 SEK	3,50 SEK (S)	19.945,00	13/9/2017
2017	Rescate de opciones de compra	969.760	45.803.146	3.394.160 SEK	3,50 SEK (S)	24.244,00	13/9/2017
2017	Nueva emisión	4.000.000	44.833.386	60.000.000 SEK	15,00 SEK (S)	100.000,00	14/6/2017
2017	Nueva emisión	3.182.862	40.833.386	47.742.930 SEK	15,00 SEK (S)	79.571,55	14/6/2017
2017	Nueva emisión	921.555	37.650.524	13.823.325 SEK	15,00 SEK (S)	23.038,88	8/6/2017
2017	Nueva emisión	1.990.899	36.728.969	29.863.485 SEK	15,00 SEK (S)	49.772,48	8/6/2017
2017	Desdoblamiento 10:1	no aplic.	34.738.070	no aplic.	no aplic.	no aplic.	28/2/2017
2016	Nueva emisión	309.457	3.473.807	21.650.700 SEK	10,00 SEK (P) y 3,50 SEK (S)	77.364,25	14/12/2016
2016	Nueva emisión	11.550	3.164.350	1.155.000 SEK	10,00 SEK (P)	2.887,50	25/8/2016
2016	Nueva emisión	60.775	3.152.800	6.077.500 SEK	10,00 SEK (P)	15.193,75	15/8/2016
2016	Nueva emisión	48.962	3.092.025	4.896.200 SEK	10,00 SEK (P)	12.240,50	13/7/2016
2016	Nueva emisión	120.263	3.043.063	12.026.300 SEK	10,00 SEK (P)	30.065,75	4/7/2016
2016	Desdoblamiento 400:1		2.922.800				
2016	Nueva emisión	2.307	7.307	27.684.000 SEK	3,00 SEK (S)	230.700,00	1/6/2016
2015	Nueva emisión	4.000	5.000	400.000 SEK	0,01 SEK (S)	400.000,00	25/11/2015
2015	Nueva emisión	500	1.000	25.000.000 SEK	12,50 SEK (S)	50.000,00	21/9/2015
2014	Nueva sociedad	500	500	-	-	50.000,00	1/7/2014

<sup>1</sup> «P» denota «acción preferente». «S» denota «acción ordinaria».

## NOTA 23. EMPRÉSTITO

Grupo de empresas	31/12/2017	31/12/2016
A largo plazo		
Préstamos bancarios	145.379	152.690
Deudas por alquiler en leasing	1.825	2.345
<b>Deudas, precio de compraventa</b>	<b>13.297</b>	
	160.501	152.690
A corto plazo		
Deudas por alquiler en leasing	553	553
Préstamos bancarios	12.612	9.305
Préstamos a corto plazo de actores distintos a entidades crediticias	3.530	0
<b>Total</b>	<b>16.695</b>	<b>12.203</b>

Los préstamos se han suscrito a través del Banco Popular en España, con un plazo de amortización de 15 años. El monto total de los préstamos es de 16.040 mEUR, lo que equivale a 157.990 mSEK. La conversión a SEK se ha efectuado conforme al tipo de cambio establecido por el Banco de Suecia a fecha de cierre de balance.

El empréstito en EUR al inicio del ejercicio se situó en el equivalente a 164.893 mSEK. En 2017 se amortizó el equivalente a 9483 mSEK.

Los préstamos se ejecutan a un interés variable y se realizan amortizaciones desde agosto de 2016. El interés oscila entre el 1,25 y el 1,375 %.

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 (véase la nota 26).

Según la NIIF 13, se trata de un empréstito de nivel 2 en la jerarquía de valor razonable.

En el análisis sobre vencimiento de préstamos 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 caja descontados.

Grupo empresarial, a 31 de diciembre de 2017	<1 año	1-2 años	2-5 años	>5 años
Deudas con entidades crediticias	12.612	11.957	57.861	75.561
Deudas por alquiler en leasing	553	586	1.239	
Deudas, precio de compraventa		13.297		
Deudas con proveedores	2.010			
Otras deudas a corto plazo	9.839			

Empresa matriz, a 31 de diciembre de 2017	<1 año	1-2 años	2-5 años	>5 años
Deudas con proveedores	1.246			
Otras deudas a corto plazo	6.559			

---

## NOTA 24. OTRAS DEUDAS A LARGO PLAZO

Otras deudas a largo plazo hace referencia al importe de compra pendiente por el Centro Forestal Sueco, que asciende al 10 % del precio total de compraventa y se liquidará con la aprobación del nuevo plan de desarrollo urbano. Si en este se rebajaran los derechos de construcción respecto al plan de desarrollo urbano de Marbella anulado, podrá ajustarse a la baja el 10 % restante del importe de compraventa.

## NOTA 25. OTRAS DEUDAS A CORTO PLAZO

<b>Grupo de empresas</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Deudas a entidades vinculadas	11	3.847
Préstamos a corto plazo de actores distintos a entidades crediticias	3.530	0
Deudas en dividendos de acciones preferentes	1.958	1.739
Otros	2.945	4.021
<b>Total</b>	<b>8.453</b>	<b>9.607</b>

<b>Empresa matriz</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Deudas asociadas al IVA	0	291
Deudas a entidades vinculadas	11	3.847
Préstamos a corto plazo de actores distintos a entidades crediticias	3.530	0
Deudas en dividendos de acciones preferentes	1.958	1.739
Otros	68	3.227
<b>Total</b>	<b>5.567</b>	<b>9.104</b>

## NOTA 25. COSTES ACUMULADOS E INGRESOS PAGADOS POR ADELANTADO

Grupo de empresas	31/12/2017	31/12/2016
Pagas vacacionales acumuladas	152	240
Cotizaciones sociales acumuladas	48	58
Otros costes acumulados	1.096	1.155
<b>Total</b>	<b>1.296</b>	<b>1.453</b>

Empresa matriz	31/12/2017	31/12/2016
Salarios y pagas vacacionales acumulados	152	240
Cotizaciones sociales acumuladas	48	58
Otros costes acumulados	792	646
<b>Total</b>	<b>992</b>	<b>944</b>

## NOTA 26. COMPROMISOS DE INVERSIÓN

A fecha de cierre de balance, el grupo no tenía suscrito ningún acuerdo vinculante relativo a adquisición de inmuebles.

## NOTA 27. GARANTÍAS FINANCIERAS COMPROMETIDAS

Grupo de empresas	31/12/2017	31/12/2016
<b>Para deudas con entidades crediticias</b>		
Activos fijos alquilados en leasing sujetos a reserva de propiedad	2.378	2.898
Hipotecas inmobiliarias	201.973	201.973
<b>Total</b>	<b>204.351</b>	<b>204.871</b>
<b>Otras garantías financieras comprometidas</b>		
Acciones de filiales pignoradas	13.297	0

Acciones de filiales pignoradas hace referencia a la pignoración de la totalidad de acciones de la filial CFS Residential Property S.L. a favor de Andreas Bonnier, quien, a su vez, ha hecho entrega de una fianza personal y solidaria como garantía del importe de compra pendiente por el Centro Forestal Sueco. Con ocasión de lo anterior, la sociedad ha asumido también un compromiso de exención de responsabilidades en favor de Andreas Bonnier por la fianza personal entregada a la compañía.

Aparte de ello, la sociedad no tiene comprometidas otras garantías financieras.

## NOTA 28. PARTICIPACIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO

<b>Empresa matriz</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Valor de adquisición acumulado al inicio	19.480	19.480
Compras	29	0
Aportaciones de capital realizadas mediante reestructuración de préstamos	200.200	
Valor de adquisición acumulado al cierre	219.709	19.480
<b>Valor consignado al cierre</b>	<b>219.709</b>	<b>19.480</b>

<b>Nombre N.º ident. fiscal</b>	<b>Participación en capital</b>	<b>Participación en número de votos</b>	<b>Valor registrado</b>	<b>Capital propio</b>	<b>Resultado</b>	<b>Sede</b>
Flexshare España S.L. B19567130	100 %	100 %	94.998	73.918	-10.388	Málaga
Quartiers Properties Holding S.L. B93528750	100 %	100 %	124.711	127.108	-875	Málaga

## NOTA 29. COBRABLES EN EMPRESAS DEL GRUPO

El cobrable hace referencia a préstamos a corto plazo sobre Flexshare España S.L. y Quartiers Holding S.L.

<b>Empresa matriz</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2016</b>
Valor consignado al inicio	48.105	4.653
Cobrables añadidos	171.328	43.452
Reestructuración a aportaciones de capital	-200.200	0
<b>Valor consignado al cierre</b>	<b>19.233</b>	<b>48.105</b>

## NOTA 30. RESULTADO POR ACCIÓN ORDINARIA

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 19.251, una vez considerada la parte de las acciones preferentes sobre el resultado del ejercicio, de 3.917. El resultado tras la deducción de la parte de las acciones preferentes, esto es, 15.334, se ha dividido por el promedio ponderado de acciones durante el ejercicio, que asciende a 38.520.134 unidades.

<b>Promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Total de acciones al inicio	25.442.580	20.000.000
Efecto de acciones de nueva emisión	13.077.554	5.442.580
Promedio de acciones ordinarias	38.520.134	25.442.580

<b>Promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación después de la ampliación de capital</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Promedio de acciones ordinarias antes de la ampliación de capital	38.520.134	25.442.580
Efecto de opciones de compra	-	2.286.780
<b>Promedio ponderado</b>	<b>38.520.134</b>	<b>27.729.360</b>

Se han ajustado las cifras comparativas al desdoblamiento 1:10 de las acciones. A fecha de cierre de balance no queda en circulación ninguna opción de compra.

---

## NOTA 31. ASIGNACIÓN DE BENEFICIOS

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

Primas de emisión de acciones	279.852.112
Resultado no asignado	-13.281.052
Resultado del ejercicio 2017	-4.445.168
<b>Total fondos disponibles</b>	<b>262.125.892</b>

El consejo de administración propone transferir los beneficios a las acciones preferentes ya existentes y que eventualmente puedan emitirse, con un importe máximo de 12.000.000 SEK. La suma restante, esto es, 250.125.892 SEK, ha de retenerse para el nuevo ejercicio.

Se aplicará un dividendo de 24 öre por acción preferente y trimestre, con fecha de registro ordinaria para el reparto en 29 de junio de 2018, 28 de septiembre de 2018, 28 de diciembre de 2018, 29 de marzo de 2019 y 28 de junio de 2019. Se ha aplicado el reparto aprobado por la junta general de accionistas de 2017 con fecha de registro 31 de marzo de 2018 en el marco del informe anual correspondiente al ejercicio 2017, por lo que ya se ha deducido de la suma puesta a disposición de la junta.

## NOTA 32. TRANSACCIONES CON ENTIDADES VINCULADAS

### Åke Olofsson

En marzo de 2016, la filial Flexshare España S.L. y el consejero de Quartiers Åke Olofsson firmaron un acuerdo de consultoría. En 2017 se efectuaron pagos en virtud de dicho acuerdo por un importe de 332,5 mSEK (35.000 EUR), IVA no incluido.

### Jörgen Cederholm

Quartiers Properties ha suscrito un contrato de préstamo con Fastighets Aktiebolag Bränneröd y Rocet AB. El presidente del consejo de administración de la sociedad, Jörgen Cederholm, posee acciones en estas sociedades, las cuales a su vez son titulares de acciones de Quartiers Properties. El interés ha ascendido al 1,5 % mensual. Durante el año se han abonado intereses por un total de aproximadamente 272 mSEK. En la emisión preferente llevada a cabo en mayo de 2017, los prestamistas recuperaron en forma de acciones el 100 % de la deuda restante, por un valor de 4.100 mSEK.

### Andreas Bonnier

Con ocasión de la toma de posesión de los inmuebles denominados Centro Forestal Sueco, Andreas Bonnier, principal accionista de la compañía a través de su sociedad Egonomics AB, se postuló como aval personal del importe de compra pendiente, por un valor de 1,35 MEUR. A tal fin, la sociedad y Andreas Bonnier han suscrito un acuerdo en virtud del cual la compañía exime a Andreas Bonnier de toda responsabilidad en caso de ejecutarse la fianza. Como garantía del compromiso de exención de responsabilidades por parte de la sociedad, se han pignorado todas las acciones de la filial CFS Residential Property S.L. Véase también el comunicado de prensa de fecha 30 de junio de 2017.

Véase también la nota 9 relativa a remuneración de consejeros.

---

### **NOTA 33. ACONTECIMIENTOS TRAS LA FECHA DE CIERRE DE BALANCE**

El 8 de marzo, la compañía suscribió un acuerdo de colaboración con Rubén Otero en Puerto Banús. Esta sociedad compartida, de la que Quartiers posee un 50 %, gestionará el proceso de venta y marketing de los proyectos conjuntos, ofreciendo servicios similares a otros promotores y propietarios de inmuebles.

El 27 de marzo, la sociedad suscribió un crédito empresarial no garantizado por un valor de 1,0 MEUR con el BBVA. El préstamo, cuyo destinatario es Quartiers Properties Holding S.L., se extiende durante 36 meses y está sujeto a un interés fijo anual del 3,5 %.

El 4 de abril de 2018, la compañía firmó un acuerdo con Frux, un fondo de inversión inmobiliaria con sede en Madrid, referente a una línea de crédito de 2,5 MEUR con un interés fijo anual del 13,0 % sobre el capital obtenido en cada momento. El préstamo se ha avalado con la propiedad CFS Residencial y acciones de CFS Residencial Property S.L., la filial dueña de dicho inmueble. También la filial Flexshare España S.L. ha presentado una garantía empresarial por dicho crédito. CFS Residencial Property S.L. no cuenta con otros activos más allá de los entregados en garantía.

El 5 de abril de 2018, la compañía suscribió un acuerdo referente a la adquisición de un solar de 3.781 m<sup>2</sup> adyacente a su inmueble Centro Forestal Sueco en forma de opción de compra que la sociedad tiene la intención de ejecutar antes del 1 de octubre de 2018. Con ocasión de la firma de este acuerdo de opción de compra, Quartiers desembolsó 200.000 mEUR. El precio total de compraventa asciende a 1.788 mEUR, que se abonará mediante plazos anuales hasta mayo de 2022.

### **CERTIFICACIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y LA DIRECTORA EJECUTIVA**

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 empresa matriz ofrecen una fiel imagen de conjunto sobre la evolución.

Estocolmo (Suecia), a 9 de mayo de 2018

**Jörgen Cederholm**  
Presidente

**Katri Lind**  
Directora ejecutiva

**Jimmie Hall**  
Consejero

**Åke Olofsson**  
Consejero

Hemos presentado nuestro informe de auditoría a fecha  
9 de mayo de 2018

**Sten Andersen**  
Consejero

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

**Henrik Boman**  
Auditor jurado

# INFORME DE AUDITORÍA

Para la junta de accionistas de Quartiers Properties AB (públ.), 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 (públ.) correspondientes al ejercicio 2017. Los informes anual y consolidado de la sociedad se incluyen en las páginas 19-58 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 empresa matriz a 31 de diciembre de 2017, así como de su resultado financiero y flujo de caja en el ejercicio de acuerdo con la mencionada normativa. El informe consolidado ha sido elaborado conforme a la Ley de Rendición de Cuentas de Suecia, y proporciona en todos los aspectos fundamentales una imagen precisa de la situación financiera del grupo empresarial a 31 de diciembre de 2017, 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 el informe del grupo relativo al resultado global y el informe del grupo relativo a la situación financiera, así como la cuenta de pérdidas y beneficios y el balance financiero correspondiente a la empresa matriz.

### 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 1-18 y 62-63. La responsabilidad sobre dicha información suplementaria recae sobre el consejo de administración y el director ejecutivo.

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

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

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

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

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

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

---

## RESPONSABILIDAD DEL AUDITOR

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

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

## INFORME RELATIVO A OTROS REQUISITOS LEGISLATIVOS Y ESTATUTARIOS

### DICTAMEN

Aparte de auditar los informes anual y consolidado, hemos examinado la gestión de Quartiers Properties AB ( públ.) durante el ejercicio 2017 por parte del consejo de administración y del director ejecutivo, así como la propuesta de disposición de los beneficios o pérdidas de la compañía.

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

### FUNDAMENTO PARA EL DICTAMEN

Hemos efectuado la auditoría de conformidad con el Código de Buenas Prácticas de Auditoría de Suecia. En el apartado «Responsabilidad del auditor» se describen más en detalle las responsabilidades que nos asigna dicha regulación. Como estipula el Código de Buenas Prácticas de Auditoría de Suecia, somos independientes respecto a la 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 EJECUTIVO

La responsabilidad sobre la propuesta de disposición de los beneficios o pérdidas de la compañía recae en el consejo de administración. La propuesta de dividendos presupone, entre otros, una valoración sobre la justificación de los mismos atendiendo a las exigencias que plantean el tipo de actividad de la sociedad, así como su alcance y riesgos, en lo concerniente a la cuantía del capital propio de la 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 ejecutivo debe encargarse de la administración corriente de acuerdo con las directrices e indicaciones del consejo de administración y, entre otras, adoptar las actuaciones necesarias para que la rendición de cuentas de la sociedad se adecue a la ley y la gestión de recursos se realice de forma fiable.

### RESPONSABILIDAD DEL AUDITOR

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

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

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

---

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

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

**Estocolmo (Suecia), a 9 de mayo de 2018**  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Henrik Boman  
Auditor jurado

# ACCIONISTAS

## TÍTULOS Y ACCIONISTAS

### ACCIONES

Las acciones de la sociedad se han emitido de conformidad con la legislación sueca y han sido registradas en formato electrónico por Euroclear, que también mantiene el libro de accionistas de la compañía. Las acciones están denominadas en coronas suecas. Los estatutos de la compañía estipulan que el capital social de esta será como mínimo de 725.000 SEK, y como máximo de 2.900.000 SEK, repartido entre un mínimo de 29.000.000 acciones y un máximo de 116.000.000. Según los estatutos, la sociedad puede emitir acciones de dos tipos: ordinarias y preferentes. Cada acción ordinaria conlleva diez votos y cada acción preferente un voto. En la junta general de accionistas de la sociedad, cada votante puede votar por el total de acciones que posea o represente. A fecha de cierre de balance, el capital social de la compañía ascendía a 868.451,75 SEK, distribuido en 30.658.000 de acciones ordinarias y 4.080.070 de acciones preferentes, con un valor cuota cada una de ellas de 0,025 SEK.

### POLÍTICA DE DIVIDENDOS

La política de dividendos de Quartiers en lo concerniente a las acciones ordinarias ha de basarse en lo que la sociedad considere que mejor promueve su objetivo general de obtener una rentabilidad óptima para los accionistas. El consejo de administración ha considerado oportuno que, en los años venideros, los beneficios de proyectos y gestión se reinviertan en primera instancia en las propias operaciones. No obstante, si se presenta la posibilidad, el consejo de administración podrá aprobar con carácter extraordinario una emisión de dividendos sobre las acciones ordinarias. Esta política se revisará cuando la sociedad lo estime conveniente.



## LISTA DE LOS 10 ACCIONISTAS PRINCIPALES: 31 DE DICIEMBRE DE 2017

N.º	Accionista	Acciones ordinarias	Acciones preferentes	Capital	Votos
1	Egonomics AB	10.106.340	-	19,2 %	20,7 %
2	Fastighets Aktiebolag Bränneröd	6.098.740	85.370	11,8 %	12,5 %
3	Rocet AB	3.847.334	30.000	7,4 %	7,9 %
4	LMK (empresas y fundación)	3.450.714	180.000	6,9 %	7,1 %
5	Swedbank Robur Fonder	2.037.700	-	3,9 %	4,2 %
6	Bosmac Invest AB	2.000.666	-	3,8 %	4,1 %
7	Bernt Lundberg Fastigheter Lund AB	1.980.000	100.000	4,0 %	4,1 %
8	JP Morgan Securities, New York	1.943.000	-	3,7 %	4,0 %
9	Alden AS	1.430.000	336.780	3,4 %	3,0 %
10	Leif Edlund	1.333.334	-	2,5 %	2,7 %
	<b>Otros</b>	<b>14.235.068</b>	<b>3.347.920</b>	<b>33,4 %</b>	<b>29,7 %</b>
	<b>Total</b>	<b>48.462.896</b>	<b>4.080.070</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

Fuente: Euroclear

# JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS 2018

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

- **Fecha y hora:** Jueves, 30 de mayo de 2018, 10:00 h.
- **Lugar:** Dependencias del bufete de abogados Wåhlin AB en Engelbrektsgratan 7, Estocolmo.

## Inscripción y otros puntos

Los accionistas que deseen asistir a la junta general deben inscribirse como tales en el libro de accionistas que mantiene Euroclear Sweden AB en la fecha de registro, a saber, el jueves, 24 de mayo de 2018, e informar a la sociedad de su participación a más tardar en esa misma fecha. La inscripción debe realizarse por carta remitida a:

- Quartiers Properties AB (publ), c/o Advokatfirman Wåhlin, Att. Anna Klevbo, Engelbrektsgratan 7, SE-114 32 Estocolmo.
- Por correo electrónico a [anna.klevbo@wahlinlaw.se](mailto:anna.klevbo@wahlinlaw.se).
- Por teléfono al +46 (0)73 5667772.

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

## CALENDARIO FINANCIERO

Junta general de accionistas 2018	30 de mayo de 2018
Informe intermedio, ene.-jun. 2018	16 de julio de 2018
Comunicado sobre estado de cuentas, ene.-dic. 2018	22 de febrero de 2019

## CONTACTO

**Katri Lind, directora ejecutiva**  
correo electrónico:  
[katri.lind@quartiersproperties.se](mailto:katri.lind@quartiersproperties.se)  
móvil: +46(0)72-252 58 13

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

# QUARTIERS

## CONTACTO

**Sociedad - Quartiers Properties AB ( públ. )**

Östermalmstorg 5, SE-114 42 Estocolmo

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

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