



QUAR TIERS

P R O P E R T I E S

**INFORME DE CIERRE DEL EJERCICIO
ENERO A DICIEMBRE
2018**



RESUMEN DEL PERÍODO

- El volumen neto de negocio ascendió a 29.098 (9.494) MSEK, de los que 25.856 (4.261) corresponden al segundo semestre. El gran aumento en el volumen neto de negocio durante el segundo semestre del año se debe a que las ventas de los inmuebles del proyecto se iniciaron en 2018 y a que los primeros seis compradores ocuparon los inmuebles en 2018. El resultado únicamente incluye apartamentos íntegramente abonados y entregados.
- El resultado de explotación se situó en 23.255 (28 363) MSEK, de los que 15.128 (32.781) corresponden al segundo semestre.
- La modificación del valor de los inmuebles administrados fue de 45.567 (39.042) MSEK, de los que 26.717 (39.042) corresponden al segundo semestre.
- El resultado después de impuestos ascendió a 10.158 (14.285) MSEK, de los que 8.474 (21.873) corresponden al segundo semestre.
- El resultado por acción del período, antes de la ampliación de capital, ascendió a 0,35 (0,40) SEK.
- El capital propio alcanzó 373.172 MSEK (344.157).
- El valor neto de los inmuebles de la sociedad (valor de mercado menos préstamos vinculados a los inmuebles) asciende a 479,2 (402,9) MSEK.

ACONTECIMIENTOS DE RELEVANCIA DURANTE EL SEGUNDO SEMESTRE

- Adquisición de dos solares edificables en Los Flamingos con un valor subyacente de 16,4 MSEK. La operación se realizó en forma de sociedad mediante la adquisición de todas las acciones en Webcap Spain SL. El precio de compra ascendió a un importe correspondiente a 7,2 MSEK.
- La primera fase del proyecto 22byQuartiers finalizó en otoño. La ocupación de los primeros apartamentos vendidos comenzó el 28 de septiembre. El valor de las ventas realizadas, basado en los apartamentos que a 31/12/2018 habían sido abonados íntegramente y ocupados, ascendió a 23,9 MSEK y se refiere a 6 de las 22 viviendas que actualmente se encuentran a la venta.

ACONTECIMIENTOS DE RELEVANCIA TRAS LA FINALIZACIÓN DEL PERÍODO

- El 1 de enero de 2019 la empresa asumió el arrendamiento de los inmuebles administrados de la empresa que originalmente eran gestionados por el anterior operador. La rescisión del contrato suscrito con el operador provocó un deterioro de los ingresos por arrendamiento durante el segundo semestre, que asciende a 2.577 MSEK. Se espera que los resultados derivados del arrendamiento mejoren tras asumir la actividad de arrendamiento.
- La situación actual en lo que se refiere a las ventas del proyecto 22by Quartiers es que 16 de los 22 inmuebles se han vendido. La ocupación se realizará durante el primer semestre de 2019 de forma continuada.

EL DIRECTOR EJECUTIVO TIENE LA PALABRA

Quien haya seguido la evolución de Quartier desde que comenzó a cotizar en bolsa a principios del verano de 2016, observará que la empresa ha registrado un importante crecimiento. Como todas las empresas en crecimiento, su evolución se desarrolla en fases en las que las concentraciones de capital y las inversiones y ventas se alternan. Seguimos en una fase de crecimiento y podemos afirmar con satisfacción que, a lo largo de 2018, hemos lanzado nuestro primer proyecto de venta, 22byQuartiers. Para llevar a la empresa al siguiente nivel, durante el segundo semestre de 2018 hemos invertido tiempo y esfuerzo en contratar a personal competente y en construir una organización eficaz. Hoy contamos con un equipo que nos permite mejorar la posición de la empresa mediante proyectos existentes y nuevos.

Uno de los cambios organizativos que hemos introducido ha sido asumir el funcionamiento y la gestión de nuestros 101 apartamentos que constituyen nuestro apartotel en el residencial Hacienda del Señorío de Cifuentes en Benahavís. Como responsable del apartotel cuya denominación ha pasado a ser Quartiers Marbella Apartment Hotel & Resort, Henric Persson cuenta con una amplia experiencia en el sector hotelero y anteriormente ha ocupado el puesto de gerente del hotel Falkenberg Strandbad, que pertenece al grupo de empresas ESS. Aparte de las medidas de racionalización meramente operativas, hoy por hoy podemos afirmar que los datos de las reservas correspondientes a 2019 son mucho mejores que los del año pasado; tanto es así que en enero pasado recibimos la distinción de Expedia al hotel de mayor crecimiento del sur de España en términos de aumento de las reservas. Asumir el funcionamiento abre las puertas a la creación de sinergias, dado que nuestra empresa puede ofrecer a los compradores del proyecto 22byQuartiers y Ocean View un servicio de conserjería con categoría de hotel.

Otro paso hacia la construcción de una estructura estable es nuestra empresa en copropiedad Quartiers Estates, cuyas oficinas se encuentran en Puerto Banús. Desde su constitución en el verano de 2018, la empresa ha arrojado unos buenos resultados: además de haber cerrado la mayor parte de las ventas externas, el equipo ha tenido éxito en la venta de 22byQuartiers, donde únicamente nos quedan seis viviendas en venta. Se prevé que la segunda fase dará comienzo en marzo de 2019.

A finales de la semana pasada conseguimos vender dos apartamentos a un precio de 435.000 euros cada uno. Este dato es un buen indicador de que los precios de Hacienda del Señorío están creciendo. Actualmente, el valor promedio de los 101 apartamentos ubicados en la misma zona se estima en 343.500 euros, y nuestras previsiones con respecto al proyecto Ocean View, que se está desarrollando junto a 22byQuartiers, se sitúan en torno a un precio medio de venta de 460.000 euros. Ocean View se está desarrollando en colaboración con uno de los estudios de diseño más importantes de Suecia, Whyte&Lilja, y su estilo será significativamente más moderno que el de

22byQuartiers, con una selección de materiales exclusivos, a fin de que el proyecto destaque en el mercado inmobiliario relativamente homogéneo de la región.

Al igual que otras empresas en crecimiento, uno de nuestros mayores retos es la financiación de proyectos nuevos y existentes. Por este motivo, el pasado otoño contratamos a Antonio Díaz-Barceló, que cuenta con una amplia experiencia en el mercado financiero y de capitales. Junto con Antonio, además de los inversores suecos, hemos logrado ampliar nuestra red de financiadores, principalmente en Madrid, y seguimos esforzándonos para encontrar fuentes de financiación que sean acordes con nuestras necesidades a corto y largo plazo. Esta es, pues, otra de nuestras medidas destinadas a un crecimiento continuado a lo largo de los próximos años.

El mercado de Marbella sigue registrando elevados índices de crecimiento, donde el desarrollo digital ha permitido a mucha gente trasladarse a la Costa del Sol y disfrutar de sus ventajas sin tener que dejar su empleo o empresa. Se trata de una evolución muy interesante que creemos que continuará en el futuro.

Para aquellos que no tienen pensado quedarse mucho tiempo en la Costa del Sol, estamos desarrollando nuestro proyecto hotelero Boho Club, situado en la Milla de oro de Marbella. Ahora mismo se están finalizando los últimos detalles del proyecto.

Hemos iniciado una colaboración con Trade Venue y hemos grabado un vídeo en el que mostramos nuestros inmuebles y describimos lo que hacemos y nuestros planes futuros. Si alguien no tiene la posibilidad de visitarnos en Marbella, le recomiendo que vea el vídeo, al que podrá acceder desde nuestro sitio web.

Dejamos atrás el 2018, un año cargado de acontecimientos y afrontamos un 2019 con, al menos, la misma cantidad de negocios interesantes.



Marcus Johansson Prakt
Director ejecutivo en funciones

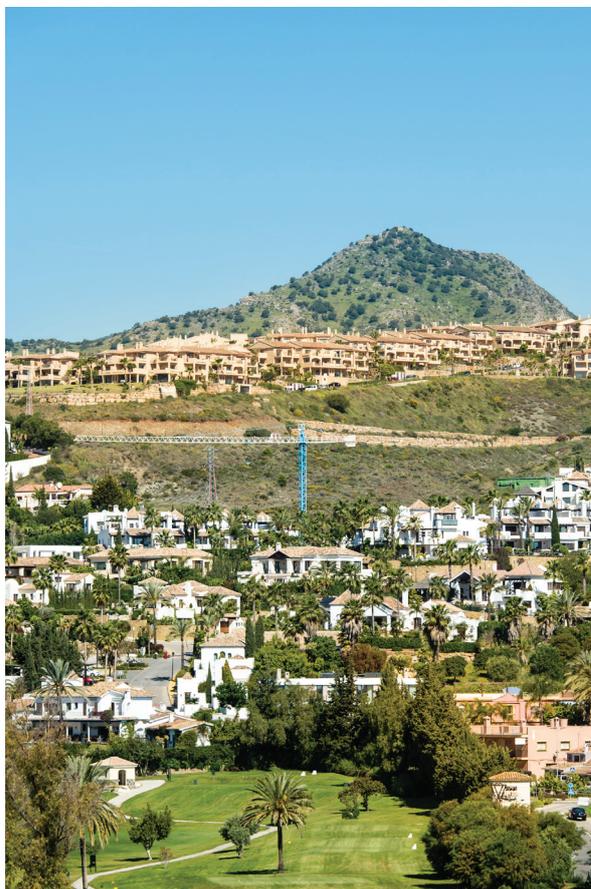
ACTUALIZACIÓN Y DESARROLLO DEL VALOR NETO PATRIMONIAL

DEFINICIÓN DEL VALOR DEL VALOR NETO PATRIMONIAL

El valor neto patrimonial de Quartiers se ha calculado tomando como base el valor razonable de los activos y pasivos de la empresa. El valor estimado de la cartera de inmuebles de la empresa se basa en un informe de evaluación elaborado por la consultora inmobiliaria española CBRE. En el caso de Quartiers, el valor del capital propio se diferencia del valor neto patrimonial de la empresa, dado que la empresa aplica las normas NIIF. Las NIIF no permiten contabilizar determinados tipos de inmuebles a su valor razonable en los balances financieros.

A 31 de diciembre de 2018, el valor neto patrimonial de Quartiers, incluyendo los impuestos diferidos sobre sobrecotizaciones no contabilizadas en la cartera de inmuebles de la empresa, se situó en 360,6 MSEK, correspondiente a 7,44 SEK por acción ordinaria. Respecto al mismo periodo de 2017, esto último significa un incremento de un 10,5 % y de 0,71 SEK por acción ordinaria.

Considerando que a 31 de diciembre de 2018, la cotización de cierre era de 6,54 SEK por acción, los activos de Quartiers se evaluaron con un 12,1 % de descuento con respecto a su valor subyacente.



Hacienda del Señorío de Cifuentes está ubicada en el punto más alto y tiene vistas al mar.

Cálculo del valor patrimonial por acción (SEK)	2018	2017
Capital propio con ajuste del valor razonable	461.122	408.630
Número de acciones ordinarias en circulación	48.462.896	48.462.896
Valor por acción	9,51	8,43
Participación de los titulares de acciones preferentes en el capital propio	-87.295	-72.960
Impuesto sobre revalorizaciones no contabilizadas	-13.192	- 9.670
Valor neto patrimonial	360.633	325.998
Valor patrimonial por acción	7,44	6,73

ACLARACIONES SOBRE LA TABLA

Capital propio con ajuste del valor razonable: Capital propio contabilizado, ajustado mediante revalorizaciones no contabilizadas de los inmuebles.

Número de acciones ordinarias en circulación: Número de acciones ordinarias emitidas en el caso actual.

Participación de los titulares de acciones preferentes en el capital propio: Número de acciones preferentes en circulación en el caso actual multiplicado por la actual prima de cancelación de 12 SEK por acción preferente.

Impuesto sobre revalorizaciones no contabilizadas: Se ha fijado un impuesto sobre los beneficios del 15 % a fin de permitir la posibilidad de realizar ventas mediante agrupación en empresas, así como desgravaciones fiscales por pérdidas.

DESARROLLO DE LA PROPIEDAD

SECTOR DE LAS REFORMAS INMOBILIARIAS

Dentro del sector de las reformas, desarrollamos inmuebles con el objetivo principal de incrementar el valor de la cartera de inmuebles. Dentro del sector empresarial se encuentran dos inmuebles: el proyecto hotelero Boho Club, situado en una parte del Centro Forestal sueco, y nuestro complejo de apartamentos en Benahavís - Quartiers Marbella Apartment Hotel & Resort.

Quartiers Marbella Apartment Hotel & Resort

Quartiers Marbella Apartment Hotel & Resort, denominado actualmente Hacienda de Cifuentes, es un complejo de apartamentos ubicado en el municipio de Benahavís, que anteriormente se arrendaba a un operador externo, pero cuyo funcionamiento asumió Quartiers desde el 1 de enero de 2019. Al hacerse cargo del funcionamiento, Quartiers logra crear sinergias con el proyecto 22byQuatiers y Ocean View, dado que es la misma organización la que puede poner a disposición de los compradores un servicio de conserjería y asistencia al arrendamiento.

Henric Persson ha sido contratado como gerente responsable del funcionamiento hotelero. Henric tiene un grado en Ciencias de Gestión Hotelera de la Endicott College en Beverly Massachusetts y un diploma en Gestión Hotelera de Les Roches Hotel Management School en Bluche, Suiza. Ha ostentado cargos de importancia en hoteles de primera categoría de todo el mundo y su último puesto ha sido el de gerente de hotel de Falkenberg Strandbad, que forma parte del grupo de empresas ESS. Además de Henric, en la actualidad contamos con siete personas encargadas de la gestión de las instalaciones.



Henric Person, gerente responsable del apartotel con servicio de conserjería en Benahavís.

Tal como se indicó en la presentación a inversores publicada el 13 de diciembre de 2018, Quartiers tiene por objetivo incrementar el valor de los inmuebles mediante inversiones y gestionando las instalaciones de una forma que añada valor. En comparación con el valor contabilizado en la presentación a inversores, a 31 de diciembre de 2018, el valor se había incrementado en un 9 %, lo que corresponde a 30,6 MSEK.

Boho Club

Actualmente sigue avanzando el proyecto hotelero y de restauración de Quartiers en la Milla de oro de Marbella. Se va a iniciar la implementación del proyecto elaborado en colaboración con Stylt Trampoli. Ha comenzado la renovación del hotel. Se prevé que el hotel y el restaurante abran en 2019.

Quartiers trabaja de manera continuada con el municipio de Marbella para lograr la edificación de una superficie adicional del inmueble. Según el plan detallado de 2010, que fue cancelado antes de que Quartiers adquiriera el inmueble, se permitió la edificación de 16.207 metros cuadrados, a diferencia de los 4.182 metros cuadrados actuales. Esto corresponde a un incremento de aproximadamente 12.000 metros cuadrados que Quartiers está intentando recuperar.



DESARROLLO INMOBILIARIO

SECTOR DEL DESARROLLO INMOBILIARIO

En el sector del desarrollo inmobiliario, Quartiers desarrolla y vende viviendas y apartamentos. A lo largo del año, se ha comercializado y vendido el proyecto 22byQuartiers. A fecha de este informe, únicamente se encuentran 22 viviendas a la venta.

Junto con Whyte&Lilja hemos desarrollado el proyecto Ocean View, que se compone de 60 apartamentos exclusivos en Benahavís. En diciembre de 2018, Quartiers recibió la autorización de la comunidad en la que están ubicadas las viviendas, lo que abre las puertas a una modernización del proyecto respecto al proyecto 22byQuartiers. En general, consideramos que esta modificación supondrá un incremento del valor de venta del proyecto respecto al proyecto que se había elaborado según los planos originales.

Además del proyecto mencionado anteriormente, Quartiers tiene otros dos proyectos de construcción de sendas viviendas en Marbella y Benahavís, a los que hay que añadir otro proyecto para la construcción de viviendas y apartamentos en la Milla de oro de Marbella, situado al lado del Boho Club y que, actualmente se encuentra en fase de elaboración del plan de desarrollo.



Planos del proyecto de viviendas de Quartiers en Los Flamings, Benahavís.



Planos del proyecto Ocean View en Benahavís.

FINANCIACIÓN

Además de sus inversores escandinavos, Quartiers cuenta asimismo con una red de contactos del sector de la financiación a escala nacional en España. Como parte de nuestra estrategia para ampliar la red de la empresa dentro del mercado financiero y del capital, contratamos a Antonio Díaz-Barceló, que, aparte de ostentar el cargo de director en la asesoría OneToOne Corporate Finance de Madrid, también trabaja para Quartiers a tiempo parcial. Antonio cuenta con una experiencia de más de 25 años dentro del sector financiero e inmobiliario y ha trabajado para Deloitte, BBVA, Sareb, Quabit Acciona en Madrid y a escala internacional.

Una consecuencia directa de que los bancos hayan conseguido descongestionar sus balances tras la venta de grandes carteras de inmuebles a fondos de inversión internacionales, tales como Blackstone y Cerberus, es que vuelven a dar signos de actividad dentro del sector de los créditos inmobiliarios. Los bancos extranjeros han comenzado a mostrar interés en el sector inmobiliario español, aunque todavía de forma limitada y únicamente por viviendas ubicadas en zonas de primera categoría en las grandes ciudades de España, principalmente en Madrid.

Un sector que actualmente está registrando un fuerte crecimiento en España es la financiación de préstamos a través de fondos de inversión alternativos. Generalmente, estos fondos prestan capital a los promotores con suficientes garantías, pero a un tipo de interés de entre un 13 y un 18 %. Quartiers ha hecho uso de este tipo de financiación, pero cree que el aumento de la competencia llevará a una normalización de los tipos de interés en 2019 y 2020. Quartiers ya se ha puesto en contacto con otros operadores que han ofrecido tipos de interés más bajos en aquellos casos en los que se aporten garantías suficientes.

CAPITAL PROPIO Y EMPRÉSTITO

A 31 de diciembre de 2018, el capital propio del grupo de empresas se situó en 373,2 (344,2) MSEK y su solvencia en el 57 % (61).

El balance final alcanzó los 657,5 (563,6) MSEK, lo que supone un repunte del 17 % respecto al 31/12/2017. El grado de endeudamiento se situó en un 36 % (33).

En 2018, la empresa ha suscrito préstamos nuevos por un valor de 47,7 (0) MSEK.

Las deudas sujetas a intereses del grupo ascendieron a 201,7 (160,4) MSEK, de las que 197,8 MSEK (158 MSEK) fueron deudas garantizadas a entidades crediticias. Durante 2018, la sociedad ha amortizado/devuelto a las entidades crediticias préstamos equivalentes a un valor de 14,8 (9,5) MSEK. Los efectos de los tipos de cambio han incrementado la deuda consignada en 4,5 (4,7) MSEK.



LIQUIDEZ

Los fondos líquidos del grupo se situaron el 31 de diciembre de 2018 en 8,4 (6,1) MSEK.

La sociedad se halla en un período de expansión centrado en el desarrollo e inversión en proyectos inmobiliarios tanto ya existentes como de nueva planta. Esto implica que la situación de liquidez de la sociedad puede ir variando a lo largo del tiempo. Quartiers Properties estima que el alto grado de solvencia de la sociedad permite, en caso necesario, financiar con préstamos de corta duración a fin de satisfacer la demanda de capital de explotación que pueda registrarse en los próximos doce meses. Aparte de ello, la sociedad posee activos líquidos en forma de terrenos y apartamentos que puede sacar al mercado en el marco de sus operaciones en caso de que surgiera una necesidad de financiación que no pudiera resolverse mediante empréstito.

TÍTULOS Y ACCIONISTAS

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

Durante el segundo semestre, Quartiers Properties lanzó una emisión de acciones preferentes por un valor de 11,9 MSEK. A 31 de diciembre de 2018, el total de accionistas de Quartiers Properties ascendió a unos 800.

El valor de mercado de las acciones ordinarias de la sociedad se situó el 31 de diciembre de 2018 en 322,3 MSEK, basado en una cotización de cierre de la acción de 6,54 SEK. La acción preferente rinde unos dividendos anuales de 96 céntimos de SEK por acción, lo que, con una cotización de cierre de 8,94 SEK por acción el 31 de diciembre, supone un rendimiento directo del 10,7 %.

OPCIONES DE COMPRA

A 31 de diciembre de 2018 no quedaba ninguna opción de compra de la sociedad en circulación.

AUTORIZACIONES

La junta general de accionistas de 30 de mayo de 2018 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. Dicha resolución establece que podrá repartirse un dividendo total máximo de 12,0 MSEK sobre las acciones actuales de la sociedad y aquellas que pudieran llegar a emitirse. El consejo de administración ha decidido utilizar esta autorización solo en la medida en que conlleve un incremento máximo del capital social del 15 %.

Las emisiones podrán ejecutarse al contado, mediante aportación en especie y/o compensación, o asociadas a condiciones específicas.

ADMINISTRADOR DE MERCADO Y ASESOR CERTIFICADO

Mangold es el administrador de mercado y Asesor Certificado de la sociedad en lo que respecta a su acción ordinaria. Para comunicarse con Mangold se puede llamar al teléfono +46 8 503 015 50.



Sala de conferencias del apartotel de Benahavís.

LISTA DE LOS 10 ACCIONISTAS PRINCIPALES: 31 DE DICIEMBRE DE 2018

N.º	Accionista	Acciones ordinarias	Acciones preferentes	Capital	Votos
1	Egonomics AB	10 091 340	50.000	18,2 %	20,5 %
2	Fastighets Aktiebolag Bränneröd	6.139.018	85.370	11,2 %	12,5 %
3	Rocet AB	3.847.334	30.000	7,0 %	7,8 %
4	LMK (empresas y fundación)	3.552.714	1.402.222	8,9 %	7,5 %
5	Swedbank Robur Fonder	2.037.700	-	3,7 %	4,1 %
6	Bosmac Invest AB	2.400.666	-	4,3 %	4,9 %
7	Bernt Lundberg Fastigheter Lund AB	1.980.000	150.000	3,8 %	4,1 %
8	JP Morgan Securities, Nueva York	1.942.008	-	3,5 %	4,0 %
9	Mats Invest AB	1.630.000	156.000	3,2 %	3,4 %
10	Leif Edlund	1.333.334	-	2,4 %	2,7 %
	Otros	13.508.782	5.401.025	33,9 %	28,5 %
	Total	48.462.896	7.274.617	100,00 %	100,00 %

Fuente: Euroclear

COMENTARIOS ACERCA DEL PERÍODO

Los asientos de la cuenta de pérdidas y ganancias del balance financiero y del flujo de caja hacen referencia al período enero-diciembre de 2018. Los asientos comparativos se refieren al período correspondiente del ejercicio anterior.

INGRESOS

El volumen neto de negocios de Quartiers ascendió a 29.098 (9.494) MSEK. El incremento de los ingresos se debe a los ingresos derivados de la venta de apartamentos íntegramente abonados y entregados del proyecto 22byQuartiers. Los ingresos derivados del arrendamiento de apartamentos a un operador autónomo se han visto afectados negativamente por la renovación de la fachada, que llevó a aplicar descuentos en el arrendamiento durante el primer semestre del año, y por las provisiones en concepto de pérdida de clientes tras la finalización de la colaboración con el operador.

COSTES DE EXPLOTACIÓN

Los costes de explotación de Quartiers durante el período incluían los costes de los inmuebles vendidos, que ascendieron a 19.479 MSEK (0) y los costes de las viviendas, que se situaron en 14.067 MSEK (11.531). En los costes de los inmuebles vendidos quedan incluidos las variaciones del valor contabilizadas con anterioridad (2.776 MSEK), costes de construcción (12.508), costes derivados de las ventas (1.536 MSEK), así como costes por intereses (2.660 MSEK).

RESULTADO BRUTO

El resultado bruto se situó en -4.448 (1.574) MSEK. El resultado se ha visto afectado negativamente por las rebajas en los arrendamientos y el reajuste a la baja de las rentas en la actividad arrendadora de la empresa. El margen de beneficios de las ventas de inmuebles realizadas por la empresa asciende a un 36 % antes de computar los costes derivados de las ventas, que ascienden de media a un 6,5 % del precio de venta.

RESULTADO DE PARTICIPACIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS

A lo largo del año, la empresa ha participado en dos negocios conjuntos (*joint ventures*) de los que es propietaria al 50 %. La posesión se contabiliza como empresa asociada. La participación de Quartiers en el resultado asciende a -1.165 MSEK.

OTROS ASIENTOS DE EXPLOTACIÓN DE RELEVANCIA

Los costes administrativos a nivel central ascendieron en este período a 16.699 (9.105) MSEK. El incremento de 7.594 MSEK se debe principalmente a la estructura organizativa de la oficina en España, los costes legales derivados de la constitución de los negocios conjuntos y la suscripción de contratos de arrendamiento, así como los derivados de la comercialización y los costes por trabajos financiados mediante préstamos.

MODIFICACIÓN DE VALOR, INMUEBLES ADMINISTRADOS

En diciembre de 2018 se llevó a cabo una recalificación de los inmuebles administrados, que pasaron a ser in-

muebles explotados. Esta recalificación se debía a que, a partir del 1 de enero de 2019, la empresa se hizo cargo de los arrendamientos, que anteriormente estaban a cargo de un operador autónomo.

En diciembre de 2018 se realizó una valoración a precio de mercado de los 99 apartamentos administrados. Esta evaluación se tradujo en una modificación del valor de 45.567 MSEK (39.042). El incremento es una combinación de la evolución del mercado y las inversiones. Al llevar a cabo esta recalificación de los inmuebles como inmuebles explotados, el valor de mercado constituía el valor inicial.

COSTES DE INTERESES Y ASIENTOS DE RESULTADO SIMILARES

Los costes de intereses y asientos de resultado similares de la sociedad ascendieron durante este período a 2.711 (4.395) MSEK. Los costes de intereses ascendieron durante el período a un total de 2.919 MSEK.

IMPUESTOS DIFERIDOS

Como impuestos diferidos se contabilizan impuestos sobre sobrecotizaciones de inmuebles. El impuesto diferido correspondiente al período asciende a 10.807 MSEK.

RESULTADO TRAS IMPUESTOS

El resultado del período asciende a 10.158 (-14.285) MSEK. El resultado contempla la modificación del valor de los inmuebles administrados, que asciende a 45.567 (39.042).

FLUJO DE CAJA Y SITUACIÓN FINANCIERA

El flujo de caja de las operaciones ordinarias durante el período se situó en -13.407 (-18.183) MSEK. Los fondos líquidos al final del período ascendieron a 8.422 (6.131) MSEK.

INVERSIONES EN LA CARTERA DE INMUEBLES

Las inversiones durante el período ascendieron a un total de (incluyendo los inmuebles de proyecto) 67.298 (152.784) MSEK, incluidos los inmuebles de proyecto. Las ventas ascendieron a un total de 20.893 MSEK(0).

INMUEBLES ADMINISTRADOS Y EXPLOTADOS

Como inmueble explotado se contabiliza un inmueble hotelero y 101 apartamentos, que desde el 1 de enero de 2019 se alquilan por cuenta propia como apartotel. Las inversiones en inmuebles explotados, a excepción de las recalificaciones, alcanzaron 1.294 (672) MSEK durante el período.

INMUEBLES DE PROYECTO

Durante este período, las inversiones brutas en inmuebles del proyecto ascendieron a 66.632 MSEK (57.760). Del total de las inversiones, 41.941 MSEK se refieren a los inmuebles denominados 22byQuartiers, que se completaron y vendieron parcialmente en 2018. La venta de los inmuebles de proyecto ascendieron durante el período a 20.893 MSEK (0).

COMENTARIOS ACERCA DEL PERÍODO

FINANCIACIÓN

A lo largo del año se aportaron a la sociedad 11.915 MSEK en forma de capital propio, antes de incluir el coste de las emisiones. La emisión de acciones preferentes se produjo como parte del pago para la adquisición de inmuebles. Además de ello, la empresa ha suscrito préstamos por valor de 47.748 MSEK.

ACONTECIMIENTOS DE RELEVANCIA DURANTE EL SEGUNDO SEMESTRE

La primera fase del proyecto 22byQuartiers finalizó en otoño. La ocupación de los primeros apartamentos vendidos comenzó el 28 de septiembre. El valor de las ventas realizadas, basado en los apartamentos que a 31/12/2018 habían sido abonados íntegramente y ocupados, ascendió a 23,9 MSEK y se refiere a 6 de las 22 viviendas que actualmente se encuentran a la venta.

ACONTECIMIENTOS DE RELEVANCIA TRAS LA FINALIZACIÓN DEL PERÍODO

- El 1 de enero de 2019 la empresa asumió el arrendamiento de los inmuebles administrados de la empresa que originalmente eran gestionados por el anterior operador. La rescisión del contrato suscrito con el operador provocó un deterioro de los ingresos por arrendamiento durante el segundo semestre por valor de 2.577 MSEK. Se espera que los resultados derivados del arrendamiento mejoren tras asumir la actividad de arrendamiento.
- La situación actual en lo que se refiere a las ventas del proyecto 22byQuartiers es que 16 de los 22 inmuebles se han vendido. La ocupación se realizará durante el primer semestre de 2019 de forma continuada.

TRANSACCIONES DE ACTORES VINCULADOS

Según la nota de prensa publicada el 30 de junio de junio de 2017, Andreas Bonnier percibió en 2017 una garantía prendaria en forma de acciones en la filial CFS Residential SL. Al constituir una garantía de préstamo en forma de acciones en la misma empresa, Andreas percibió en su lugar una prenda de segundo rango del Banco Popular en 13 de los 99 apartamentos que Quartiers posee en Hacienda de Cifuentes en Benahavís. El valor de la garantía corresponde a las obligaciones asumidas por Andreas.

PERSPECTIVAS DE FUTURO

No se emite ningún pronóstico relativo a 2019. A través de su comunicado de prensa del 13 de diciembre, la empresa publicó una presentación de inversores a los que adjuntaban unos análisis y planes detallados destinados a crear valor.

RIESGOS Y FACTORES DE INCERTIDUMBRE

A través de sus operaciones, Quartiers Properties está expuesta a riesgos y factores de incertidumbre.

Para información relativa a los riesgos y factores de incertidumbre del grupo empresarial, consúltese el informe anual de 2017. Dicha descripción mantiene su vigencia.

Este informe de cierre del ejercicio no ha sido auditado.

PROPUESTA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS 2018

Con vistas a la junta general del 30 de mayo de 2019, el consejo de administración tiene la intención de proponer a la junta que apruebe lo siguiente:

- No repartir dividendos para las acciones ordinarias.
- Adjudicar el reparto de un dividendo de 0,96 SEK por cada acción preferente.
- Autorizar al consejo de administración para que, antes de la próxima junta general, apruebe una o varias nuevas emisiones de acciones preferentes u ordinarias, así como de instrumentos convertibles u opciones de compra. Las acciones podrán suscribirse al contado, mediante aportación en especie y/o compensación o asociadas a condiciones específicas.
- La sociedad se reserva el derecho a proponer a la junta general de accionistas más puntos a abordar de cara a la convocatoria de la misma.
- El informe anual deberá estar disponible en el sitio web de la sociedad a más tardar el 8 de mayo de 2019.

FECHA DEL PRÓXIMO INFORME

El informe semestral de enero-junio de 2019 será presentado el 31-07-2019.

CERTIFICACIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y DEL DIRECTOR EJECUTIVO

El consejo de administración y el director ejecutivo certifican que este informe de cierre de cuentas ofrece una imagen de conjunto fiel sobre la empresa matriz y acerca de las operaciones, situación y resultados del grupo empresarial, proporcionando una descripción de los riesgos y factores de incertidumbre más significativos a los que se enfrentan la matriz y las empresas que conforman el grupo.

Estocolmo, a 22 de febrero de 2019.

Jörgen Cederholm, presidente del consejo de administración

Lars Åke Olofsson, consejero

Jimmie Hall, consejero

Sten Andersen, consejero

Marcus Johansson Prakt, director ejecutivo en funciones



Información
financiera

INFORME DEL GRUPO RELATIVO AL RESULTADO GLOBAL

Importes en miles de coronas suecas	Nota	01/07/2018 31/12/2018	01/07/2017 31/12/2017	01/01/2018 31/12/2018	01/01/2017 31/12/2017
Venta de propiedades		23.910	0	23.910	0
Ingresos por alquiler		1.946	4.261	5.188	9.494
Otros ingresos		0	463	0	463
Total		25.856	4.724	29.098	9.956
Costes inmuebles vendidos		-19.479	0	-19.479	0
Costes de inmuebles		-5.629	-7.151	-14.067	-11.531
Total costes de explotación		-25.108	-7.151	-33.546	-11.531
Resultado bruto		747	-2427	-4.448	-1.574
Administración central		-11.172	-3.834	-16.699	-9.105
Resultado de participaciones en negocios conjuntos/empresas asociadas		-1.165	0	-1.165	0
Modificación de valor no liquidado, inmuebles administrados		26.717	39.042	45.567	39.042
Resultado de explotación		15.128	32.781	23.255	28.363
Otros ingresos por intereses y asientos de resultado similares		-414	78	421	78
Costes de intereses y asientos de resultado similares		-145	-1.226	-2.711	-4.395
Resultado de asientos financieros		-560	-1.148	-2.291	-4.317
Resultado antes de impuestos		14.568	31.633	20.965	24.045
Impuestos diferidos		-6.095	-9.761	-10.807	-9.761
Resultado del período		8.474	21.873	10.158	14.285
OTROS, RESULTADO GLOBAL					
Resultado del período		8.474	21.873	10.158	14.285
Asientos reasignados o reasignables al resultado del ejercicio		-	-	-	-
Diferencias de conversión en operaciones internacionales		-7.349	5.849	13.322	4.966
Total resultado global		1.125	27.722	23.480	19.251
<i>Resultado del período y resultado global del período atribuible A:</i>					
Accionistas ordinarios de la empresa matriz		-2.034	25.674	17.163	15.334
Resultado por acción ordinaria antes de la ampliación de capital (SEK)		-0,04	0,58	0,35	0,40
Resultado por acción ordinaria después de la ampliación de capital (SEK)		-0,04	0,58	0,35	0,40
Promedio de acciones ordinarias antes de la ampliación de capital		48.462.896	44.608.106	48.462.896	38.520.134
Promedio de acciones ordinarias después de la ampliación de capital		48.462.896	44.608.106	48.462.896	38.520.134

INFORME DEL GRUPO RELATIVO A LA SITUACIÓN FINANCIERA

Importes en miles de coronas suecas	Nota	31/12/2018	31/12/2017
ACTIVOS			
Capital suscrito pendiente de abono		0	20.000
Activos fijos			
<i>Activos tangibles</i>			
Inmuebles administrados	4	0	290.241
Inmuebles explotados	5	455.369	94.502
Enseres, herramientas e instalaciones		5.806	8.235
<i>Inversiones financieras a largo plazo</i>			
Participaciones en negocios conjuntos/empresas asociadas		7.295	
Otras carteras de valores a largo plazo		1.194	5.003
Otras cuentas a cobrar a largo plazo		38	38
Total activos fijos		469.702	398.019
Activos circulantes			
Inmuebles de proyecto	6	153.150	111.284
Créditos en negocios conjuntos/empresas asociadas		1.705	
Cuentas de cliente por cobrar		2.372	6.767
Otras cuentas a cobrar		1.801	7.161
Costes pagados por adelantado e ingresos acumulados		20.371	14.288
Fondos líquidos		8.422	6.131
Total activos circulantes		187.821	145.631
Total activos		657.523	563.649

INFORME DEL GRUPO RELATIVO A LA SITUACIÓN FINANCIERA

Importes en miles de coronas suecas	Nota	31/12/2018	31/12/2017
CAPITAL PROPIO			
Capital social		1.393	1.314
Nuevas emisiones en curso		0	20.000
Otro capital aportado		291.673	259.902
Reservas, diferencias de conversión		19.807	6.485
Beneficios no asignados, incl. resultado del período		50.299	56.457
Total capital propio		373.172	344.157
PASIVOS			
Deudas a largo plazo			
Deuda tributaria diferida		46.782	33.979
Deudas con entidades crediticias	8	155.126	147.338
Otras deudas a largo plazo		13.872	13.297
Otras provisiones		5.394	
Total deudas a largo plazo		221.173	194.613
Deudas a corto plazo			
Deudas con entidades crediticias	8	16.884	13.030
Deudas con proveedores		6.669	2.010
Otras deudas a corto plazo		37.966	8.453
Costes acumulados e ingresos pagados por adelantado		1.659	1.296
Total deudas a corto plazo		63.178	24.879
TOTAL CAPITAL PROPIO Y PASIVOS		657.523	563.649

MODIFICACIÓN DEL CAPITAL PROPIO DEL GRUPO

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
Balance al inicio (a 01/01/2017)	868	92.856	1.519	46.089	141.332
Resultado global					
Resultado del período				14.285	14.285
Diferencias de conversión			4.966		4.966
Total resultado global	-	-	4.966	14.285	19.251
Transacciones con accionistas					
Nuevas emisiones en curso	50	19.950			20.000
Nueva emisión	445	177.968			178.413
Dividendos desembolsados, acciones preferentes	-	-	-	-2.937	-2.937
Modificación de dividendos adeudados (no desembolsados), acciones preferentes	-	-	-	-979	-979
Costes de emisiones	-	-10.922			-10.922
Total transacciones con accionistas	495	186.996	0	-3.916	183.575
Balance al cierre (a 31/12/2017)	1.363	279.852	6.485	56.458	344.158
Balance al inicio (a 01/01/2018)	1.363	279.852	6.485	56.458	344.158
Resultado global					
Resultado del período				10.158	10.158
Diferencias de conversión			13.322		13.322
Total resultado global			13.322	10.158	23.480
Transacciones con accionistas					
Nueva emisión	30	11.915			11.945
Dividendos desembolsados, acciones preferentes				-3.685	-3.685
Modificación de dividendos adeudados (no desembolsados), acciones preferentes				-2.632	-2.632
Costes de emisiones		-94			-94
Total transacciones con accionistas	30	11.821	0	-6.317	5.534
Balance al cierre (a 31/12/2018)	1.393	291.673	19.807	60.299	373.172

ANÁLISIS DE FLUJO DE CAJA DEL GRUPO

Importes en miles de coronas suecas	01/07/2018 31/12/2018	01-07-2017 31/12/2017	01/01/2018 31/12/2018	01/01/2017 31/12/2017
Flujo de caja de operaciones ordinarias				
Resultado de explotación	15.128	32.782	23.255	28.363
Amortizaciones y depreciaciones	975	957	1.901	1.829
Participación en el resultado empresa asociada	1.165		1.165	
Otros asientos sin incidencia sobre el flujo de caja	-39.184	-39.142	-45.568	-38.947
Ingresos por intereses y asientos de resultado similares	421	161	421	78
Intereses pagados (asociados a actividades de financiación)	-145	-1.377	-2.711	-3.393
Flujo de caja de operaciones ordinarias antes de la modificación del capital de explotación	-21.640	-6.619	-21.537	-12.070
Modificación del capital de explotación				
Aumento/disminución, cuentas de cliente por cobrar	1.557	-29	4.395	1.118
Aumento/disminución, inversiones financieras	0	302	0	263
Aumento/disminución, otras cuentas a cobrar a corto plazo	3.666	-4.375	-2.428	-7.961
Aumento/disminución, deudas con proveedores	6.200	769	4.659	709
Aumento/disminución, otras deudas a corto plazo	9.965	-7.074	3.462	-242
Flujo de caja de operaciones ordinarias	-252	-17.026	-11.449	-18.183
Flujo de caja de actividades de inversión				
Inversiones en activos financieros	-8.459	0	-8.459	0
Venta de inversiones financieras a largo plazo	529	0	3.990	0
Inversiones en inmuebles explotados	0	0	-1.294	0
Inversiones en activos tangibles	1.105	-3.202	628	-87.270
Inversiones en inmuebles de proyecto	-35.656	-5.999	-54.140	-53.707
Venta de inmuebles de proyecto	20.893	0	20.893	0
Flujo de caja de actividades de inversión	-21.588	-9.202	-38.383	-140.978
Flujo de caja de actividades de financiación				
Nueva emisión	4.750	26.393	24.750	167.491
Préstamos suscritos	6.061	0	47.748	0
Amortización de préstamos	-8.083	-5.902	-14.797	-9.483
Dividendos desembolsados, accionistas preferentes	-3.685	-1.958	-5.643	-2.937
Flujo de caja de actividades de financiación	-957	18.533	52.058	155.071
Flujo de caja del período	-22.797	-7.695	2.226	-4.090
Fondos líquidos al inicio del período	31.422	13.722	6.131	10.117
Diferencias cambiarias en fondos líquidos	203	104	65	104
Fondos líquidos al final del período	8.422	6.131	8.422	6.131

RESUMEN CONTABLE DE LA EMPRESA MATRIZ

Cuenta de pérdidas y ganancias (importes en miles de coronas suecas)	01/07/2018 31/12/2018	01-07-2017 31/12/2017	01/01/2018 31/12/2018	01/01/2017 31/12/2017
Ingresos de explotación	4.032	5.691	4.794	6.453
Costes de explotación	-1.810	-6.190	-8.791	-14.790
Resultado de explotación	2.222	-499	-3.997	-8.337
Resultado de asientos financieros	993	2.277	2.169	3.892
Resultado antes de impuestos	3.215	1.778	-1.828	-4.445
Resultado del período	3.215	1.778	-1.828	-4.445

Comentarios sobre la cuenta de pérdidas y ganancias

El informe relativo al resultado global de la empresa matriz se corresponde con el resultado del período. La empresa matriz se dedica principalmente a la administración de sus inversiones en filiales y a actividades de financiación. Los ingresos de explotación hacen referencia principalmente a la facturación de servicios a filiales.

Balance financiero (importes en miles de coronas suecas)	31/12/2018	31/12/2017
ACTIVOS		
Capital suscrito pendiente de abono	0	20.000
Activos fijos	240.250	223.070
Cuentas a cobrar a largo plazo en empresas del grupo	27.584	19.871
Activos circulantes	6.337	8.351
Total activos	274.171	271.292
Capital propio y pasivos		
Capital propio	266.335	263.490
Deudas a corto plazo	7.836	7.802
Total capital propio y pasivos	274.171	271.292

ACLARACIONES ADICIONALES

NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL

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

NOTA 2. BASE PARA LA ELABORACIÓN DE INFORMES

Quartiers Properties AB (pública) aplica las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) aprobadas por la Unión Europea. Este informe de cierre de ejercicio ha sido elaborado de conformidad con la NIC 34 Notificación parcial. El informe intermedio correspondiente a la empresa matriz ha sido elaborado conforme al capítulo 9 de la Ley de Rendición de Cuentas de Suecia y al RFR 2 («Rendición de cuentas de personas jurídicas»).

El informe intermedio debe consultarse conjuntamente con el informe anual correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017. El informe intermedio abarca las páginas 1-19, constituyendo por tanto las páginas 1-9 una parte integral de este informe financiero.

NOTA 3. PRINCIPIOS CONTABLES

Los principios contables coinciden con los utilizados en el ejercicio anterior. Para acceder a los principios contables en su integridad, consúltese el informe anual 2017 de Quartiers Properties AB (pública). El principio contable correspondiente a los ingresos ordinarios según NIIF 15 relativo a la venta de inmueble se actualizó por primera vez en 2018 y no consta en los estados financieros de 2018. Los ingresos procedentes de la venta de inmuebles se contabilizan una vez que el comprador ha ocupado el inmueble y ha satisfecho íntegramente el pago.

Las nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las interpretaciones del Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF), vigentes desde el ejercicio 2017, no han tenido ningún efecto relevante en los informes financieros del grupo. NIIF 9 entró en vigor el 1 de enero de 2018. La introducción de la norma NIIF 9 y de un modelo para calcular el deterioro del valor basado en las previsiones de pérdidas crediticias futuras no ha tenido ningún efecto sobre el informe financiero de 2018 de la empresa. La norma NIIF 15 entró en vigor el 1 de enero de 2018. Según la norma NIIF 15, un ingreso se contabiliza cuando el cliente asume el control sobre los bienes o servicios y tiene la posibilidad de utilizar y obtener los beneficios de los bienes o servicios. Del análisis de NIIF 15 se concluye que la actividad arrendadora del grupo de empresas durante el año 2018 no está dentro del ámbito de aplicación de la NIIF 15. La norma NIIF 16 entró en vigor el 1 de enero de 2019. El grupo de empresas ha suscrito varios contratos de *leasing* a los que son de aplicación de la norma NIIF 16, que desde el 1 de enero de 2019 se contabilizarán según lo establecido en las nuevas normas. El grupo de empresas aplica la modificación del método transitorio retroactivo.

NOTA 4. INMUEBLES ADMINISTRADOS

La recalificación de los inmuebles administrados de la empresa se llevó a cabo el 31/12/2018. El motivo es que la empresa se ha hecho cargo por cuenta propia del arrendamiento.

En el marco de esta recalificación se ha efectuado una valoración externa de los inmuebles administrados y una contabilización al valor razonable. Este valor constituye el valor inicial como inmueble explotado. 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.

Tabla: Nota 4. Inmuebles administrados

Inmuebles administrados (MSEK)	01/01/2018 31/12/2018	01/01/2017 31/12/2017
Valor razonable al inicio del ejercicio	290.241	245.027
Compras	-	-
Inversiones	1.287	521
Diferencias cambiarias	12.218	6.858
Modificación de valor del ejercicio	45.567	39.042
Recalificaciones	-349.313	-1.207
Valor consignado al cierre	0	290.241

NOTA 5. INMUEBLES EXPLOTADOS

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

Tabla: Nota 5. Inmuebles explotados

Inmuebles explotados (MSEK)	01/01/2018 31/12/2018	01/01/2017 31/12/2017
Valor de adquisición al inicio	94.502	0
Compras	-	92.848
Inversiones	6	121
Recalificaciones	357.013	-
Diferencias cambiarias	3.848	1.533
Valor consignado al cierre	455.369	94.502

NOTA 6. INMUEBLES DE PROYECTO

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

Tabla: Nota 6. Inmuebles de proyecto

Inmuebles de proyecto (MSEK)	01/01/2018 31/12/2018	01/01/2016 31/12/2016
Valor de adquisición al inicio	111.284	50.373
Compras	24.367	49.704
Recalificación	-7.699	922
Inversiones	42.265	8.057
Ventas	-20.893	0
Diferencias cambiarias	3.826	2.228
Valor consignado al cierre	153.150	111.284

ACLARACIONES ADICIONALES

NOTA 7. 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. Los inmuebles de la empresa están situados exclusivamente en la Costa del Sol española.

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
Desde el 01/01/2018 hasta el 31/12/2018					01/01/2017 a 31/12/2017					
Ingresos de explotación						-	-	-	-	-
Venta de inmuebles	23.910				23.910					
Ingresos por alquiler		5.188			5.188	-	9.494	-	-	9.494
Otros ingresos									463	463
Volumen neto de negocio	23.910	5.188			29.098	-	9.494		463	9.956
<i>Costes de explotación</i>										
Costes inmuebles vendidos	-19.479				-19.479	-				
Costes de inmuebles	-1.918	-12.149			-14.067	-	-11.531			-11.531
Administración central				-16.699	-16.699	-			-9.105	-9.105
Otros costes de explotación						-				
Total costes de explotación	-21.397	-12.149			-50.245	-	-11.531		-9.105	-20.636
<i>Otros asientos de explotación de relevancia</i>						-				
Modificación de valor, inmuebles administrados		45.567			45.567	-	39.042			39.042
Resultados de los negocios conjuntos/empresas asociadas	-1.165				-1.165	-				
Total otros costes de explotación de relevancia	-1.165	45.567			44.402	-	39.042			39.042
Resultado de explotación	1.348	38.606		-16.699	23.255	37.005			-8.643	28.363
Ingresos financieros				421	421				78	78
Costes financieros	-21	-1.807		-884	-2.711	-315	-1.764		-2.317	-4.395
Resultado de asientos financieros	-21	-1.807		-463	-2.291	-315	-1.764		-2.238	-4.317
Impuesto sobre la renta		-10.807			-10.807		-9.761			-9.761
Resultado del período	1.327	25.993	0	-17.162	10.158	-315	25.481		-10.881	14.285
Activos										
Inmuebles administrados		0					290.241			290.241
Inmuebles explotados			455.369		455.369			94.502		94.502
Otros activos tangibles		5.618	189		5.807	631	7.400	203		8.235
Inmuebles de proyecto	153.150				153.150	111.284				111.284

ACLARACIONES ADICIONALES

NOTA 8. EMPRÉSTITO

- Los préstamos se han suscrito principalmente a través del Banco Popular en España, con un plazo de amortización de 15 años.
- A ello hay que añadir la suscripción de créditos destinados principalmente a la financiación de la actividad de proyecto a través de otras entidades crediticias españolas y del fondo inmobiliario Frux Capital.
- Según la NIIF 13, se trata de un empréstito de nivel 2 en la jerarquía de valor razonable.
- En el análisis sobre vencimiento del endeudamiento mostrado más abajo, se examinan las deudas financieras del grupo y de la matriz conforme al tiempo restante respecto a la fecha de vencimiento, en la fecha de cierre de balance. Los importes que se indican en la tabla (Nota 8: Empréstito) son los establecidos por el contrato, no los flujos de caja descontados.

NOTA 9. GARANTÍAS FINANCIERAS COMPROMETIDAS Y PASIVOS CONTINGENTES

El grupo ha presentado hipotecas inmobiliarias por un total de 496.434 MSEK como garantía de pasivos con entidades crediticias.

Además de las garantías inmobiliarias según lo anteriormente indicado, también se han aportado garantías en forma de acciones en la filial CFS Residential Property SL.

A todo ello hay que añadir que se ha constituido una prenda de segundo rango sobre 13 de los 99 inmuebles que Quartiers posee en Hacienda de Cifuentes como garantía para Andreas Bonnier, quien, en interés de la empresa, ha otorgado una fianza solidaria con respecto a las obligaciones de la empresa por la adquisición de Centro Forestal Sueco. El valor de la garantía corresponde a las obligaciones asumidas por Andreas.

No hay ninguna otra garantía financiera comprometida ni pasivo contingente.

Tabla: Nota 8. Empréstito

Grupo empresarial, a 31 de diciembre de 2018 (MSEK)	<1 año	1-2 años	2-5 años	>5 años
Deudas con entidades crediticias	16.883	16.440	44.148	92.382
Deudas ante otras entidades de financiación	25.773	-	-	-
Deudas, precio de compraventa	-	13.872	-	-
Deudas por alquiler en leasing	950	986	215	-
Deudas con proveedores	6.669	-	-	-
Otras deudas a corto plazo	14.089	-	-	-





QUARTIERS TIERS

P R O P E R T I E S

CONTACTO

Sociedad - Quartiers Properties AB (pública)

Strandvägen 7A, 114 56, Estocolmo (Suecia)

Correo electrónico: Info@quartiersproperties.se

Sitio web: www.quartiersproperties.se