



**¡HO  
LA!**

**INFORME SEMESTRAL  
ENERO-JUNIO  
2017**

N.º ident. fiscal: 556975-7684



**S1**

**2017**

## RESUMEN DEL PERÍODO

- El volumen neto de negocios ascendió a 5.232 (128) mSEK.
- El resultado de explotación se situó en -4.419 (25.575) mSEK.
- La modificación del valor de los inmuebles administrados fue de 0 (34.866) mSEK. No se ha efectuado ninguna tasación externa de la cartera de inmuebles.
- El resultado tras impuestos ascendió a -7.588 (15.499) mSEK.
- El resultado por acción del período, antes de la ampliación de capital, ascendió a -0,28 (0,82) SEK. Este resultado se ha visto perjudicado por la depreciación de 1.070 mSEK de la cartera de acciones de la sociedad en la entidad bancaria española Banco Popular.
- El capital propio alcanzó 270.043 (115.264).

## ACONTECIMIENTOS DE RELEVANCIA DURANTE EL PRIMER SEMESTRE

- La sociedad firmó en febrero de 2017 un acuerdo para la adquisición de parte de un proyecto de casa unifamiliar en Marbella. El precio de compraventa asciende a 1,1 MEUR.
- En mayo de 2017, la sociedad realizó una emisión preferencial sobresuscrita que le aportó 151,4 MSEK aproximadamente.
- El 21 de junio de 2017 comenzó a cotizar la acción ordinaria y preferente de la sociedad en la Nasdaq First North.
- El 30 de junio de 2017, la sociedad tomó posesión de tres inmuebles denominados Centro Forestal Sueco en la Milla de Oro de Marbella. El precio de compraventa asciende a 13,5 MEUR.
- La sociedad inició en mayo la construcción del proyecto Gran Vista.

## INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

- El operador de la sociedad que arrienda los 99 apartamentos de Hacienda de Cifuentes ha desarrollado operaciones de alquiler durante todo el primer semestre. La primera temporada alta del operador experimenta hasta el momento una evolución positiva. Se considera que la puesta en marcha de estas operaciones podrá generar un incremento de valor dentro del segmento de administración conforme al plan de la empresa.
- El 20 de julio de 2017, Andreas Bonnier abandonó su puesto en el consejo de administración.
- En agosto, la sociedad abrió una oficina en Marbella.

# LA DIRECTORA EJECUTIVA TIENE LA PALABRA

***El primer semestre de 2017 ha sido un semestre de particular intensidad para Quartiers en varios aspectos. Hemos adoptado un nuevo modelo de negocio claramente orientado hacia el desarrollo inmobiliario, en el que Quartiers se posiciona entre el gran fondo de inversión y el constructor local. Hemos seguido afianzando la entidad con la ampliación de nuestra cartera y vamos a expandir esta con varios colaboradores experimentados, tanto en España como en Suecia, en los próximos doce meses. En el segundo trimestre llevamos a cabo con éxito una emisión preferencial con una sobresuscripción del 234 %, que aportó a la sociedad 151,4 MSEK, al tiempo que trasladamos nuestra cotización a la Nasdaq First North. Simultáneamente tomamos posesión de 36.000 m<sup>2</sup> en el atractivo Centro Forestal, donde ahora intensificamos nuestro plan de construcción de un hotel lifestyle en dos de los solares. En resumidas cuentas, hemos llevado las operaciones de Quartiers a un nuevo nivel.***

Quartiers ha encontrado su nicho de mercado: una sociedad inmobiliaria sueca que construye inmuebles en España y una compañía activa en el mercado de valores. Nos hemos especializado en el desarrollo inmobiliario centrado en primera instancia en el desarrollo, venta y administración de inmuebles de viviendas. Una combinación de administración y desarrollo crea una base estable para la compañía al tiempo que permite una expansión rápida. En lo que respecta a este semestre, podemos dar cuenta de una emisión preferente bien ejecutada y con éxito, que aportó a la sociedad cerca de 151,4 MSEK y más de 400 nuevos accionistas. El 21 de junio comenzó a cotizar nuestra acción ordinaria y preferente en la Nasdaq First North.

Ya se ha iniciado la operación de nuestro inmueble administrado de Hacienda de Cifuentes. No obstante, en el primer semestre este se ha visto sometido a costes de inmueble de carácter puntual. Ahora bien, el verano muestra una evolución favorable con un aumento del número de inquilinos y comentarios positivos de clientes. Se estima que la plena operación actual de todas las actividades de la instalación contribuirá también en el futuro a un incremento continuado del valor del inmueble administrado.

A principios de año adquirimos un pequeño proyecto de casa unifamiliar y en el segundo trimestre se inició la fase 1 del proyecto Gran Vista, con la construcción y finalización de 12 apartamentos, que presentarán una alta calidad en todos sus aspectos, tanto en los materiales como en su diseño interior. En el segundo trimestre se inició la planificación de Ocean View, cuyo potencial como proyecto finalizado estimamos en unas 60 viviendas con sus correspondientes espacios verdes y áreas de servicio. El 30 de junio tomamos posesión de 36.000 m<sup>2</sup> en la atractiva Milla de Oro de Marbella, una adquisición a la que ya podemos atribuir un gran potencial, el cual se incrementará una vez completado el nuevo plan de

desarrollo urbano. El mercado y la demanda de hoteles registran un alto nivel y en la región hay un déficit de establecimientos hoteleros tipo lifestyle y boutique.

El proyecto hotelero del Centro Forestal, también denominado «The Foundation Hotel», refuerza nuestra estrategia en el ámbito de los inmuebles administrados, donde identificamos propiedades con potencial de desarrollo y las transformamos en productos de primera calidad con un alto nivel de servicio y diseño.

Forestal Residencial ya está listo, a la espera únicamente del nuevo plan de desarrollo urbano de Marbella. Se prevé que será un proyecto de desarrollo de gran rentabilidad, centrado en casas unifamiliares y residencias tipo urbano («town houses») dentro del segmento de lujo. Estamos trabajando activamente con el municipio de Marbella a fin de propiciar las mejores condiciones posibles para un desarrollo adecuado.

El mercado sigue registrando un nivel de actividad y demanda muy alto. Hay una gran demanda de viviendas de nueva construcción y modernas y se mantiene el entorno de tipos bajos de interés. Al mismo tiempo, los bancos operan bajo directrices claras de desprenderse de su actual cartera de inmuebles. Ello, unido al afianzamiento y ampliación de nuestra organización, hace posible una expansión continuada que debemos aprovechar.



**Katri Lind**  
Directora ejecutiva

# CARTERA DE INMUEBLES Y PROYECTOS

La cartera de proyectos e inmuebles de Quartiers Properties se compone de seis unidades habitacionales ubicadas en tres localidades distintas: Marbella, Benahavís y Nueva Andalucía.



## UBICACIÓN: UNO

### Hacienda de Cifuentes

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 en modalidad de corta y larga duración. Los apartamentos pueden reservarse a través de [www.quartiers.se](http://www.quartiers.se) y en distintos sitios web, entre otros, [www.bookings.com](http://www.bookings.com).

### Gran Vista

Gran Vista se sitúa junto a Hacienda de Cifuentes, en el municipio de Benahavís. Sus apartamentos se incluirán en la comunidad de Hacienda de Cifuentes, teniendo por tanto acceso a la oferta de servicios de esta última. Los apartamentos se encuentran en fase de construcción.

### Ocean View

Ocean View es una nueva urbanización con oferta de servicios de proximidad. El proyecto se desarrolla bajo un diseño moderno, personalizado y abierto. Ocean View se compondrá de 60 modernos apartamentos de ejecución altamente exclusiva. La compañía está elaborando el desarrollo conceptual de la zona.

## UBICACIÓN: TRES

### The Foundation Hotel

The Foundation Hotel es el proyecto hotelero de Quartiers Properties. Se compone de dos solares dentro del inmueble Centro Forestal Sueco. La compañía trabaja actualmente en la planificación y desarrollo de la propiedad.

### Forestal Residencial

Forestal Residencial se encuentra sujeto al plan de desarrollo y se considera que evolucionará en el futuro hacia una urbanización cerrada con exclusivas casas unifamiliares y residencias tipo urbano («town houses»).

## UBICACIÓN: DOS

### Amapura

Amapura es un proyecto de casa unifamiliar desarrollado por Quartiers Properties en colaboración con un constructor local. Se encuentra en Nueva Andalucía y tiene vistas al Mediterráneo y a la ciudad de Marbella.

# 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. En el primer semestre de 2017, la sociedad efectuó una emisión de acciones ordinarias que reportó al grupo 151,4 MSEK.

## CAPITAL PROPIO Y EMPRÉSTITO

A 30 de junio de 2017, el capital propio del grupo de empresas se situó en 270,0 (115,3) MSEK y su solvencia en el 55,0 % (36,5 %). Es decir, el capital propio del grupo se ha incrementado en un 134 % en relación con el período correspondiente del ejercicio anterior. Ello ha impulsado la solvencia en un 18,5 % respecto al 30 de junio de 2016.

El balance final alcanzó las 490,9 (315,4) MSEK, lo que supone un repunte del 55,6 % respecto a comienzos de junio de 2016. El grado de endeudamiento se situó en un 35,7 %.

Las deudas sujetas a intereses del grupo ascendieron a 165,6 (161,3) MSEK, de las que 162,3 (161,2) MSEK fueron deudas garantizadas a entidades crediticias. Los 3,3 MSEK restantes se compusieron de empréstito a corto plazo con acreedores que no eran entidades crediticias tradicionales. En el primer semestre de 2017, la sociedad

amortizó/devolvió préstamos por un valor de 7,4 MSEK, de ellas 3,6 MSEK a entidades crediticias.

## LIQUIDEZ

Los fondos líquidos del grupo se situaron el 30 de junio de 2017 en 13,7 (2,1) MSEK.

El 30 de junio, la sociedad tomó posesión de tres inmuebles bajo la denominación Centro Forestal Sueco. En dicha entrega se abonó en efectivo un importe de compraventa de 10,8 MEUR (105,8 MSEK). Se pretende refinanciar parte del precio de compraventa mediante préstamos bancarios.

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, lo cual significa que su liquidez puede variar con el tiempo. El consejo de administración de 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: 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 acción preferente se operaba anteriormente en la NGM Nordic MTF.

Durante el primer semestre, Quartiers Properties llevó a cabo una emisión de acciones preferentes con la subsecuente incorporación en la Nasdaq First North. El interés mostrado por los inversores fue notable, alcanzándose una suscripción total por valor de 214 MSEK. Ello aportó a la sociedad 151,4 MSEK, incrementándose el total de acciones de la compañía de 34.738.070 a 44.833.386 unidades, repartidas en 40.753.316 acciones ordinarias y 4.080.070 preferentes. A 30 de junio de 2017, el total de accionistas de Quartiers Properties ascendió a unos 620.

El valor de mercado de las acciones ordinarias de la sociedad se situó el 30 de junio de 2017 en 590,9 MSEK, basado en una cotización de cierre de la acción de 14,50 SEK. La acción preferente rinde unos dividendos anuales de 96 öre por acción, lo que, con una cotización de cierre de 9,60 SEK por acción el 30 de junio, supone un rendimiento directo del 9,7 %.

## OPCIONES DE COMPRA

La sociedad ha emitido 460.000 opciones de compra de la serie 1 y 332.914 de la serie 2. Tanto la serie 1 como la 2 de las opciones de compra vencen en septiembre de 2017. Entre el 5 y el 26 de septiembre de 2017, los titulares de las opciones

de compra de serie 1 y 2 podrán suscribir diez (10) nuevas acciones ordinarias de la sociedad por cada opción de compra que posean a un precio de 3,50 SEK cada una.

## AUTORIZACIONES

La junta general de accionistas de 26 de mayo de 2017 decidió facultar al consejo de administración para que apruebe la emisión de acciones (ordinarias y/o preferentes), opciones de compra y/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 6,0 MSEK sobre las acciones actuales de la sociedad y aquellas que pudieran llegar a emitirse.

Las emisiones podrán ejecutarse al contado, mediante aportación en especie y/o compensación, o por lo demás 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 50301550.

## LISTA DE LOS 10 ACCIONISTAS PRINCIPALES

N.º	Accionista	Acciones ordinarias	Acciones preferentes	Capital	Votos
1	Egonomics AB*	11.583.000	225.000	26,3 %	28,2 %
2	Fastighets Aktiebolag Bränneröd*	5.013.703	85.730	11,4 %	12,2 %
3	Rocet AB	3.787.334	30.000	8,5 %	9,2 %
4	Mangold Fondkommission*	2.627.175	101.650	6,1 %	6,4 %
5	LMK (empresas y fundación)	2.478.676	180.000	5,9 %	6,1 %
6	Swedbank Robur Fonder	2.037.700	-	4,5 %	5,0 %
7	Bernt Lundberg Fastigheter Lund AB	1.780.000	100.000	4,2 %	4,3 %
8	Petrus AS	1.430.000	347.078	4,0 %	3,6 %
9	Leif Edlund	1.333.334	-	3,0 %	3,2 %
10	Hallandsmysteriet AB	1.067.000	200.000	2,8 %	2,6 %
	<b>Otros</b>	<b>7.615.394</b>	<b>2.810.612</b>	<b>23,3 %</b>	<b>19,2 %</b>
	<b>Total</b>	<b>40.753.316</b>	<b>4.080.070</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

Fuente: Euroclear

\* A fecha 30 de junio de 2017, Egonomics AB había cedido en préstamo 17.000 acciones ordinarias a Mangold Fondkommission en el desempeño de esta última como administrador de mercado de Quartiers Properties. A fecha 30 de junio de 2017, Fastighets Aktiebolag Bränneröd había cedido en préstamo 914.297 acciones ordinarias a Mangold Fondkommission en el desempeño de esta última como instituto de estabilización responsable al iniciarse la cotización de Quartiers Properties en la Nasdaq First North. En la tabla se muestra el titular con las acciones registradas en su depósito a 30 de junio de 2017.

# COMENTARIOS ACERCA DEL PERÍODO

Los asientos de resultado, balance financiero y flujo de caja hacen referencia al período de enero a junio de 2017. Los asientos comparativos se refieren al período correspondiente del ejercicio anterior.

## INGRESOS

El volumen de negocios de Quartiers ascendió a 5.232 (128) mSEK. Los ingresos provienen exclusivamente del alquiler de los apartamentos de la sociedad a un operador independiente.

## RESULTADO BRUTO

El resultado bruto se situó en 852 (-2.484) mSEK.

## COSTES DE EXPLOTACIÓN

Durante el período, los costes de explotación de Quartiers se correspondieron con costes de inmuebles por un valor de 4.380 (2.612) mSEK.

## OTROS ASIENTOS DE EXPLOTACIÓN DE RELEVANCIA

Los costes administrativos a nivel central ascendieron en este período a 5.271 (6.806) mSEK.

## MODIFICACIÓN DE VALOR, INMUEBLES ADMINISTRADOS

A 30 de junio de 2017, la cartera de inmuebles administrados se componía de 99 apartamentos finalizados. Los apartamentos se arriendan a un operador independiente, quien, a su vez, los gestiona en modalidad de apartahotel con alquiler de corta y larga duración. A 30 de junio no se ha efectuado ninguna tasación externa. La modificación de valor consignada se sitúa en 0 (34.866) mSEK al estimar el consejo de administración que el valor razonable coincide con el contabilizado. La sociedad llevará a cabo una tasación externa de la cartera de inmuebles a fecha 31 de diciembre de 2017.

## COSTES DE INTERESES Y ASIENTOS DE RESULTADO SIMILARES

Los costes de intereses y asientos de resultado similares de la sociedad ascendieron en el primer semestre a 3.169 (1.409) mSEK. 1.971 (1.409) mSEK se corresponden con intereses de préstamos bancarios suscritos por la sociedad para la financiación de las adquisiciones de inmuebles realizadas y con los intereses de préstamos a corto plazo de la matriz. 1.070 mSEK hacen referencia a la depreciación de la cartera de acciones de la sociedad en el Banco Popular. Una vez efectuada la depreciación, el valor contabilizado de la cartera se situó en 4.818 mSEK.

En el mes de junio se anunció la adquisición del Banco Popular por parte del Santander, una de las principales entidades bancarias españolas. En julio se publicó un documento que describe el modo en que se pretende compensar a varios de los accionistas actuales del Banco Po-

pular. Se ha aplicado una depreciación del 50 % respecto al valor de adquisición conforme al valor que la sociedad atribuye a la referida compensación. Sin embargo, todavía existe un cierto grado de incertidumbre al respecto.

## RESULTADO TRAS IMPUESTOS

El resultado tras impuestos ascendió a -7.588 (15.499) mSEK. Este empeoramiento del resultado respecto al ejercicio anterior se debe principalmente a la diferencia en el incremento de valor de los inmuebles administrados.

## FLUJO DE CAJA Y SITUACIÓN FINANCIERA

El flujo de caja de las operaciones ordinarias durante el período se situó en 12.140 (-28.417) mSEK. Los fondos líquidos al final del período ascendieron a 13.722 (2.079) mSEK.

## INVERSIONES EN LA CARTERA DE INMUEBLES

Las inversiones durante el período totalizaron 144.845 (89.088) mSEK, incluidos los inmuebles de proyecto. Desde la constitución de la sociedad en 2014, las inversiones en inmuebles han alcanzado un total de 350.912 mSEK.

## INMUEBLES ADMINISTRADOS Y EXPLOTADOS

Se consigna como inmueble explotado la adquisición de los inmuebles hoteleros de la propiedad denominada Centro Forestal Sueco (es decir, dos de los tres inmuebles incluidos en dicha compra).

## INMUEBLES DE PROYECTO

En el primer semestre, la inversión en inmuebles de proyecto ascendió a 51.761 mSEK. De ellas, 44.732 mSEK se destinaron a la propiedad denominada Forestal Residential.

## FINANCIACIÓN

La sociedad financia las inversiones a través de préstamos bancarios y con capital propio. Durante el primer semestre se aportaron a la sociedad 151.430 mSEK en forma de capital propio antes del coste de las emisiones. El consejo de administración cuenta con un plan de expansión y desarrollo a largo plazo para Quartiers y su cartera de inmuebles mediante la adquisición de nuevas propiedades y el desarrollo y comercialización de inmuebles de proyecto.

El 30 de junio se abonó en efectivo el precio de compra del Centro Forestal Residential por un valor de 105.820 mSEK. Está previsto refinanciar parte de dicha suma mediante créditos bancarios en otoño de 2017.

Se ha previsto el desembolso de hasta un 10 % del importe total de compra (1,35 MEUR) con ocasión de la aprobación de un nuevo plan de desarrollo urbano para el municipio de Marbella. Véase la nota 8 para información adicional.

# COMENTARIOS ACERCA DEL PERÍODO

## ACONTECIMIENTOS DE RELEVANCIA DURANTE EL PRIMER SEMESTRE

- La sociedad firmó en febrero de 2017 un acuerdo para la adquisición de parte de un proyecto de casa unifamiliar en Nueva Andalucía. El precio de compraventa asciende a 1,1 MEUR.
- En mayo de 2017, la sociedad realizó una emisión preferencial sobresuscrita que le aportó 151,4 MSEK aproximadamente.
- El 21 de junio de 2017 comenzó a negociarse la acción ordinaria de la sociedad en la Nasdaq First North.
- El 30 de junio de 2017, la sociedad tomó posesión de tres inmuebles denominados Centro Forestal Sueco.
- La sociedad inició en mayo la construcción del proyecto Gran Vista.

## ACONTECIMIENTOS DE RELEVANCIA TRAS EL PERÍODO DE NOTIFICACIÓN

- El 20 de julio de 2017, Andreas Bonnier abandonó su puesto en el consejo de administración.
- Mangold completó sus medidas de estabilización de la acción ordinaria de la sociedad.
- En agosto, la sociedad abrió una oficina en Marbella.

## TRANSACCIONES DE ACTORES VINCULADOS

### Jörgen Cederholm

Jörgen Cederholm, presidente del consejo de administración de la compañía, posee indirectamente acciones en Fastighets Aktieföretag Bränneröd y Rocet AB, compañías con las que Quartiers Properties ha suscrito contratos de préstamo. En el primer semestre se han abonado intereses por un valor aproximado de 272 mSEK. En la emisión preferente llevada a cabo en mayo, 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.

## PERSPECTIVAS DE FUTURO

No se emite ningún pronóstico relativo al segundo semestre de 2017.

En un comunicado de prensa de 14 de junio de 2017, la sociedad vaticinó que las operaciones arrojarán un flujo de caja positivo en el segundo trimestre de 2018 con la venta de unidades habitacionales (apartamentos y casas unifamiliares) dentro de los proyectos de la compañía.

## 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 2016. Dicha descripción mantiene su vigencia.

Este informe intermedio no ha sido auditado.

## FECHA DEL PRÓXIMO INFORME

El comunicado sobre el estado de cuentas de 2017 se publicará el 23/2/2018.

## CERTIFICACIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y LA DIRECTORA EJECUTIVA

El consejo de administración y la directora ejecutiva certifican que este informe semestral ofrece una fiel imagen de conjunto sobre la empresa matriz y acerca de las operaciones, posición 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, 25 de agosto de 2017.**

Jörgen Cederholm, presidente del consejo de administración

Lars Åke Olofsson, consejero

Jimmie Hall, consejero

Sten Andersen, consejero

Katri Lind, directora ejecutiva

# INFORME DEL GRUPO RELATIVO AL RESULTADO GLOBAL

Importes en miles de coronas suecas	Nota	1/1/2017 30/6/2017	1/1/2016 30/6/2016	1/1/2016 31/12/2016
Ingresos por alquiler		5.232	128	4.242
Otros ingresos		-	-	38
<b>Total ingresos de explotación</b>		<b>5.232</b>	<b>128</b>	<b>4.280</b>
Costes de inmuebles		-4.380	-2.612	-4.716
<b>Total costes de explotación</b>		<b>-4.380</b>	<b>-2.612</b>	<b>-4.716</b>
<b>Resultado bruto</b>		<b>852</b>	<b>-2.484</b>	<b>-436</b>
Administración central		-5.271	-6.806	-7.393
Modificación de valor, inmuebles administrados		0	34.866	49.188
<b>Resultado de explotación</b>		<b>-4.419</b>	<b>25.575</b>	<b>41.359</b>
Otros ingresos por intereses y asientos de resultado similares		-	-	1.384
Costes de intereses y asientos de resultado similares		-3.169	-1.409	-6.459
<b>Resultado de asientos financieros</b>		<b>-3.169</b>	<b>-1.409</b>	<b>-5.075</b>
<b>Resultado antes de impuestos</b>		<b>-7.588</b>	<b>24.166</b>	<b>36.284</b>
Impuestos diferidos		-	-8.716	-12.297
<b>Resultado del período</b>		<b>-7.588</b>	<b>15.499</b>	<b>23.987</b>
<b>INFORME DEL GRUPO RELATIVO AL RESULTADO GLOBAL</b>				
<b>Resultado del período</b>		<b>-7.588</b>	<b>15.499</b>	<b>23.987</b>
Asientos reasignados o reasignables al resultado del ejercicio		-	-	-
Diferencias de conversión en operaciones internacionales		-883	-2.464	986
<b>Total resultado global</b>		<b>-8.471</b>	<b>17.914</b>	<b>24.973</b>
<i>Resultado del período y resultado global del período atribuible a:</i>				
Accionistas de la empresa matriz		-8.471	17.914	24.973
Resultado por acción ordinaria antes de la ampliación de capital (SEK)*		-0,28	0,82	0,89
Resultado por acción ordinaria después de la ampliación de capital (SEK)*		-0,25	0,75	0,82
Promedio de acciones ordinarias antes de la ampliación de capital*		30.658.000	21.835.400	25.442.580
Promedio de acciones ordinarias después de la ampliación de capital*		33.413.542	23.797.967	27.729.360
Acciones ordinarias en circulación al cierre del período*		40.753.316	29.228.000	30.658.000

\* Se ha ajustado el número de acciones de los períodos comparados a la partición de acciones (desdoblamiento 1:10) aprobada en 2017.

# INFORME DEL GRUPO RELATIVO A LA SITUACIÓN FINANCIERA

Importes en miles de coronas suecas	Nota	30/6/2017	30/6/2016	31/12/2016
<b>ACTIVOS</b>				
Capital suscrito pendiente de abono		-	16.908	-
<b>Activos fijos</b>				
<i>Activos tangibles</i>				
Inmuebles administrados	4	246.728	218.576	245.027
Inmuebles explotados	5	92.167	-	-
Enseres, herramientas e instalaciones		7.274	165	7.915
Inversiones financieras a largo plazo		-	-	-
Otras carteras de valores a largo plazo		4.818	9.485	5.814
Otros cobrables a largo plazo		38	-	38
<b>Total activos fijos</b>		<b>351.025</b>	<b>228.226</b>	<b>258.794</b>
<b>Activos circulantes</b>				
Inmuebles de proyecto	6	102.181	49.251	50.373
Cuentas de cliente por cobrar		6.738	142	7.885
Otros cobrables		3.051	10.424	13.191
Costes pagados por adelantado e ingresos acumulados		14.023	8.399	297
Inversiones financieras		224	-	263
<b>Fondos líquidos</b>		<b>13.722</b>	<b>2.079</b>	<b>10.117</b>
<b>Total activos circulantes</b>		<b>139.939</b>	<b>70.295</b>	<b>82.126</b>
<b>Total activos</b>		<b>490.964</b>	<b>315.431</b>	<b>340.920</b>

# INFORME DEL GRUPO RELATIVO A LA SITUACIÓN FINANCIERA

Importes en miles de coronas suecas	Nota	30/6/2017	30/6/2016	31/12/2016
<b>CAPITAL PROPIO</b>				
Capital social		1.120	731	868
Nuevas emisiones en curso		-	58	-
Nuevas emisiones en curso, otro capital aportado		-	20.357	-
Otro capital aportado		233.702	52.403	92.856
Reservas, diferencias de conversión		636	1.845	1.550
Beneficios no asignados, incl. resultado del período		34.585	39.870	46.059
<b>Total capital propio</b>		<b>270.043</b>	<b>115.264</b>	<b>141.333</b>
<b>PASIVOS</b>				
<b>Deudas a largo plazo</b>				
Deuda tributaria diferida		23.688	18.300	22.333
Deudas con entidades crediticias		153.579	158.981	152.690
<b>Total deudas a largo plazo</b>		<b>177.267</b>	<b>177.281</b>	<b>175.023</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>				
Deudas con entidades crediticias		8.668	2.324	12.203
Deudas con proveedores		1.241	2.262	1.301
Otras deudas a corto plazo		24.232	17.071	9.607
Costes acumulados e ingresos pagados por adelantado		9.513	1.229	1.453
<b>Total deudas a corto plazo</b>		<b>43.653</b>	<b>22.886</b>	<b>24.564</b>
<b>TOTAL CAPITAL PROPIO Y PASIVOS</b>		<b>490.964</b>	<b>315.431</b>	<b>340.920</b>

# MODIFICACIÓN DEL CAPITAL PROPIO DEL GRUPO

Importes en miles de coronas	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 cambiarias	-	-	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>-</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>141.332</b>
<b>Resultado global</b>					
Resultado del período	-	-	-	-7.588	-7.588
Diferencias cambiarias	-	-	-883	-	-883
<b>Total resultado global</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-883</b>	<b>-7.588</b>	<b>-8.471</b>
<b>Transacciones con accionistas</b>					
Nueva emisión	252	151.177	-	-	151.429
Dividendos desembolsados, acciones preferentes	-	-	-	-979	-979
Modificación de dividendos adeudados (no desembolsados), acciones preferentes	-	-	-	-2.937	-2.937
Costes de emisiones	-	-10.331	-	-	-10.331
<b>Total transacciones con accionistas</b>	<b>252</b>	<b>140.846</b>	<b>-</b>	<b>-3.916</b>	<b>137.182</b>
<b>Balance al cierre (a 30/6/2017)</b>	<b>1.120</b>	<b>233.702</b>	<b>636</b>	<b>34.585</b>	<b>270.043</b>

# ANÁLISIS DE FLUJO DE CAJA DEL GRUPO

<b>Importes en miles de coronas suecas</b>	<b>1/1/2017 30/6/2017</b>	<b>1/1/2016 30/6/2016</b>	<b>1/1/2016 31/12/2016</b>
<i>Flujo de caja de operaciones ordinarias</i>			
Resultado de explotación	-4.419	25.575	41.359
Amortizaciones y depreciaciones	872	-	1.088
Otros asientos sin incidencia sobre el flujo de caja	195	-38.008	-53.131
Resultado de negociación con instrumentos financieros	-83	-	831
Intereses pagados (asociados a actividades de financiación)	-2.016	-1.409	-2.637
<b>Flujo de caja de operaciones ordinarias antes de la modificación del capital de explotación</b>	<b>-5.451</b>	<b>-13.842</b>	<b>-12.491</b>
<i>Modificación del capital de explotación</i>			
Aumento/disminución, cuentas de cliente por cobrar	1.147	-142	-7.885
Aumento/disminución, inversiones financieras	-39	-	-263
Aumento/disminución, otros cobrables a corto plazo	-3.586	-29.893	-7.295
Aumento/disminución, deudas con proveedores	-60	1.384	423
Aumento/disminución, otras deudas a corto plazo	20.129	14.076	5.097
<b>Flujo de caja de operaciones ordinarias</b>	<b>12.140</b>	<b>-28.417</b>	<b>-22.214</b>
<b>Flujo de caja de actividades de inversión</b>			
Inversiones en activos tangibles	-93.312	-39.837	-60.039
Inversiones en inmuebles de proyecto	-51.761	-49.251	-50.373
Venta de activos tangibles	-	-165	-
Compra de inversiones financieras a largo plazo	-	-9.485	-
Aumento/disminución, otros cobrables a largo plazo	-	-	-9.674
<b>Flujo de caja de actividades de inversión</b>	<b>-145.073</b>	<b>-98.738</b>	<b>-120.086</b>
<b>Flujo de caja de actividades de financiación</b>			
Nueva emisión	141.098	27.684	68.274
Nuevas emisiones en curso	-	20.414	-
Préstamos suscritos	-	77.923	83.380
Amortización de préstamos	-3.581	-	-1.869
Dividendos desembolsados, accionistas preferentes	-979	-	-580
<b>Flujo de caja de actividades de financiación</b>	<b>136.538</b>	<b>126.021</b>	<b>149.205</b>
<b>Flujo de caja del período</b>	<b>3.604</b>	<b>-1.133</b>	<b>6.905</b>
Fondos líquidos al inicio del período	10.117	3.212	3.212
Diferencias cambiarias en fondos líquidos	-	-	-
<b>Fondos líquidos al final del período</b>	<b>13.722</b>	<b>2.079</b>	<b>10.117</b>

# RESUMEN CONTABLE DE LA EMPRESA MATRIZ

<b>Cuenta de pérdidas y beneficios (importes en miles de coronas suecas)</b>	<b>1/1/2017 30/6/2017</b>	<b>1/1/2016 30/6/2016</b>	<b>1/1/2016 31/12/2016</b>
Ingresos de explotación	762	0	0
Costes de explotación	-8.600	-3.568	-6.723
Resultado de explotación	-7.838	-3.568	-6.723
Resultado de asientos financieros	1.615	324	2.535
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>-6.223</b>	<b>-3.245</b>	<b>-4.188</b>
Resultado del período	-6.223	-3.245	-4.188

## Comentarios sobre la cuenta de pérdidas y beneficios

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 exclusivamente a la facturación de servicios a filiales.

<b>Balance financiero (importes en miles de coronas suecas)</b>	<b>30/6/2017</b>	<b>30/6/2016</b>	<b>31/12/2016</b>
<b>ACTIVOS</b>			
Capital suscrito pendiente de abono	-	16.908	-
Activos fijos	216.590	19.480	24.783
Activos circulantes	13.827	50.341	71.941
<b>Total activos</b>	<b>230.417</b>	<b>86.729</b>	<b>96.724</b>
<b>Total capital propio y pasivos</b>			
Capital propio	215.320	67.446	84.360
Deudas a corto plazo	15.097	19.283	12.364
<b>Total pasivos y capital propio</b>	<b>230.417</b>	<b>86.729</b>	<b>96.724</b>

# ACLARACIONES ADICIONALES

## NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL

Quartiers Properties AB (públ.) (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 la oficina central es Östermalmstorg 5, SE-114 42 Estocolmo.

## NOTA 2. BASE PARA LA ELABORACIÓN DE INFORMES

Quartiers Properties AB (públ.) aplica las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) aprobadas por la Unión Europea. Este informe intermedio 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 a la 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 2016. 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 DE CONTABILIDAD

Los principios de contabilidad coinciden con los utilizados en el ejercicio anterior. Para acceder a los principios de contabilidad en su integridad, consúltese el informe anual 2016 de Quartiers Properties AB (públ.).

## NOTA 4. 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/obtentaría 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 última tasación externa de la cartera de inmuebles administrados de la sociedad se llevó a cabo el 31/12/2016. El consejo de administración considera que el valor razonable de la cartera de inmuebles administrados de la sociedad a 30/6/2017 se corresponde con el valor contabilizado.

**Tabla: Nota 4. Inmuebles administrados**

Inmueble administrado (mSEK)	1/1/2017 30/6/2017
Valor de adquisición al inicio	165.772
Compras	917
Diferencias cambiarias	325
<b>Balance al cierre, valor de adquisición</b>	<b>167.014</b>
Modificación de valor al inicio, valor razonable	79.256

Modificación de valor del ejercicio	0
Diferencias cambiarias	458
<b>Modificación de valor acumulado al cierre</b>	<b>79.714</b>
<b>Valor consignado al cierre</b>	<b>246.728</b>

## NOTA 5. INMUEBLES EXPLOTADOS

La sociedad posee un hotel que se ha clasificado como inmueble explotado. La sociedad tomó posesión del inmueble el 30 de junio de 2017 y se consigna con su valor de adquisición. Las amortizaciones se contabilizan a partir del 1 de julio de 2017.

**Tabla: Nota 5. Inmuebles explotados**

Inmuebles explotados (mSEK)	1/1/2017 30/6/2017
Valor de adquisición al inicio	0
Compras	92.167
Diferencias cambiarias	0
<b>Valor consignado al cierre</b>	<b>92.167</b>

## 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)	1/1/2017 30/6/2017
Valor de adquisición al inicio	50.373
Compras	51.761
Diferencias cambiarias	47
<b>Valor consignado al cierre</b>	<b>102.181</b>

## 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 (desde el 30 de junio) explotación hotelera. Este criterio se fundamenta en el distinto carácter de las operaciones. La explotación hotelera sigue gestionándose por el momento conforme a la anterior operación del Centro Forestal Sueco. La sociedad está elaborando un plan de desarrollo para las actividades del inmueble.

El 31 de diciembre de 2016 se llevó a cabo una recalificación de inmuebles administrados a inmuebles de proyecto por un valor de 49.251 mSEK. Se han ajustado en consecuencia las cifras comparativas a fecha 30/6/2016.

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

# ACLARACIONES ADICIONALES

**Tabla: Nota 7. Rendición por segmentos**

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, actividades de proyecto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ingresos por alquiler	-	5.232	-	-	-	-	128	-	-	-
<b>Volumen neto de negocios</b>	-	5.232	-	-	5.232	-	128	-	-	128
<i>Costes de explotación</i>										
Costes de producción	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costes de inmuebles	-	-4.380	-	-	-4.380	-	-2.612	-	-	-2.612
Administración central	-	-	-	-5.271	-5.271	-	-	-	-6.806	-6.806
Otros costes de explotación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total costes de explotación</b>	-	-4.380	-	-5.271	-9.651	-	-2.612	-	-6.806	-9.418
<i>Otros asientos de explotación de relevancia</i>										
Modificación de valor, inmuebles administrados	-	-	-	-	-	-	34.866	-	-	34.866
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total otros costes de explotación de relevancia</b>	-	-	-	-	-	-	34.866	-	-	34.866
<b>Resultado de explotación</b>	0	852	-	-5.271	-4.419	-	32.382	-	-6.806	25.575
<i>Ingresos financieros</i>										
Ingresos financieros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costes financieros	-156	-804	-	-2.209	-3.169	-	-1.139	-	-270	-1.409
<b>Resultado de asientos financieros</b>	-156	-804	-	-2.209	-3.169	-	-1.139	-	-270	-1.409
<i>Impuesto sobre la renta</i>										
Impuesto sobre la renta	-	-	-	-	-	-	-8.716	-	-	-8.716
<b>Resultado del período</b>	-156	48	-	-7.480	-7.588	-	22.527	-	-7.076	15.449
<b>Activos</b>										
Inmuebles administrados	-	246.728	-	-	246.728	-	218.676	-	-	218.576
Inmuebles explotados	-	-	92.167	-	92.167	-	-	-	-	-
Otros activos tangibles	-	7.274	-	-	7.274	-	165	-	-	165
Inmuebles de proyecto	102.181	-	-	-	102.181	49.251	-	-	-	49.251
Ingresos generados sin facturar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

# 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.
- 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 (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 201.973 mSEK como garantía de pasivos con entidades crediticias.

En la toma de posesión del Centro Forestal Sueco se hizo entrega del 80 % del importe de compraventa. El 8 de marzo de 2017 se abonó una señal del 10 %. El 10 % restante, por un valor de 1,35 MSEK, 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. Como aval del pago diferido, el vendedor ha exigido una garantía externa. En consecuencia, Andreas Bonnier (principal propietario indirecto de Quartiers Properties a través de Economics AB) ha hecho entrega de una fianza personal y solidaria. Habida cuenta de que la fianza fue presentada por Andreas Bonnier a favor de Quartiers Properties, se requería que Andreas Bonnier obtuviera, a su vez, una garantía aceptable. Por tanto, se ha suscrito un acuerdo por el que la sociedad 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. CFS Residential Property S.L. es una filial de reciente creación sin otros activos fundada para la adquisición de uno de los inmuebles en la compra del Centro Forestal Sueco.

No hay ninguna otra garantía financiera comprometida ni pasivo contingente.

**Tabla: Nota 8. Empréstito**

Grupo de empresas, a 30 de junio de 2017 (mSEK)	<1 año	1-2 años	2-5 años	>5 años
Deudas con entidades crediticias	12.235	12.408	33.229	101.734
Deudas por alquiler en leasing	1.641			
Deudas con proveedores	1.241			
Otras deudas a corto plazo	33.745			





# 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)