

# QUAR TIERS

**INFORME DE CIERRE DEL EJERCICIO  
ENERO A DICIEMBRE  
2017**

The background of the image is a dark gray color with a complex, white line-art sketch of a building's structural framework. The sketch consists of numerous overlapping lines that form a grid-like pattern, representing the walls, windows, and structural elements of a multi-story building. The lines are thin and vary in density, creating a sense of depth and architectural complexity.

# H2

2017

## RESUMEN DEL PERÍODO

- El volumen neto de negocios ascendió a 9494 (4242) mSEK, de los que 4261 (4114) corresponden al segundo semestre.
- El resultado de explotación se situó en 28 363 (41 359) mSEK, de los que 32 781 (15 783) corresponden al segundo semestre.
- La modificación del valor de los inmuebles administrados fue de 39 042 (49 188) mSEK, de los que 39 042 (14 322) corresponden al segundo semestre.
- El resultado tras impuestos ascendió a 14 285 (23 987) mSEK, de los que 21 873 (8536) corresponden al segundo semestre.
- El resultado por acción del período, antes de la ampliación de capital, ascendió a 0,40 (0,89) SEK. Este resultado se ha visto perjudicado por la depreciación de 1005 mSEK de la cartera de acciones de la sociedad en la entidad bancaria española Banco Popular. Dichas acciones han sido reemplazadas por bonos de compensación del Banco Santander.
- El capital propio alcanzó 344 157 (141 333). Dentro del capital propio se incluye el valor de mercado calculado para los 99 apartamentos de Hacienda de Cifuentes. El resto de los inmuebles de la cartera de este proyecto se han recogido en el balance de cuentas con el valor de adquisición más los gastos activados.
- El valor neto de los inmuebles de la sociedad (valor de mercado menos préstamos vinculados a los inmuebles) asciende a 402,9 MSEK.

## ACONTECIMIENTOS DE RELEVANCIA DURANTE EL SEGUNDO SEMESTRE

- En septiembre se ejecutaron las opciones de compra de la sociedad para la suscripción de acciones ordinarias, lo que aportó a la sociedad aproximadamente 27 MSEK.
- En diciembre se llevó a cabo una nueva emisión dirigida de acciones preferentes, lo cual aportó a la sociedad aproximadamente 20 MSEK. El importe de la emisión se abonó en enero de 2018.

## INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

- El operador de la sociedad que arrienda los 99 apartamentos de Hacienda de Cifuentes ha desarrollado operaciones de alquiler durante todo el año.
- 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.

## ACONTECIMIENTOS DE RELEVANCIA TRAS LA FINALIZACIÓN DEL PERÍODO

- El 17 de enero la sociedad publicó un informe de valoración de CBRE actualizado que indicaba un incremento de valor (incluyendo los efectos de los tipos de cambio) durante el ejercicio 2017 de los inmuebles/proyectos Hacienda de Cifuentes, Gran Vista y Ocean View, por un total de 75,4 MSEK. Se estima que la modificación de valor es el resultado de una evolución favorable del mercado y de inversiones bien dirigidas.

# LA DIRECTORA EJECUTIVA TIENE LA PALABRA

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

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

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

## Varios proyectos apasionantes toman forma

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

Las apuestas y las inversiones que hemos realizado en la propiedad inmobiliaria de administración propia *Hacienda de Cifuentes* han contribuido al incremento de valor positivo de la misma, que en el balance del año asciende a 39 MSEK

(sin contar los efectos de los tipos de cambio), lo cual equivale a un 15,8 por ciento.

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

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

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

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



**Katri Lind**  
Directora ejecutiva

# INFORMACIÓN ACTUALIZADA SOBRE EL PROYECTO

## 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 durante períodos de corta y larga duración.

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

## 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. La primera fase, compuesta por doce apartamentos, se ha puesto ahora a la venta. De un total de doce apartamentos de la fase 1, se van a vender diez. Dos de los apartamentos van a transformarse en recepción, oficinas y local de reuniones para el actual operador de Hacienda de Cifuentes. Quartiers Properties ha entablado conversaciones con el actual operador en relación con un contrato de servicios para los apartamentos que van a venderse en el proyecto Gran Vista y el proyecto Ocean View. Se espera que el ofrecimiento de servicios de arrendamiento, vigilancia y mantenimiento a los compradores contribuya a aumentar el precio medio por apartamento, ya que el grupo destinatario está compuesto, en su mayoría, por compradores internacionales que buscan una vivienda para las vacaciones.

La primera fase se vende ahora, justo antes de su finalización, con el objetivo de obtener un mayor precio medio por apartamento. La fase 2 se venderá durante el período de construcción.

## Ocean View

Ocean View se sitúa junto a los proyectos Gran Vista y Hacienda de Cifuentes. Este proyecto consta de 60 unidades y actualmente Quartiers está trabajando en una serie de modificaciones en la planificación que se considerará que van a contribuir a elevar el precio de venta y que tendrán un efecto positivo sobre el valor de los apartamentos de Hacienda de Cifuentes.

## 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. La sociedad está a la espera del permiso de construcción y el proyecto empezará a ponerse a la venta en cuanto se obtenga dicho permiso.

## The Foundation Hotel

The Foundation Hotel es el proyecto hotelero de Quartiers Properties. Se compone de dos solares dentro de la propiedad Centro Forestal Sueco. A día de hoy, la sociedad está trabajando en el desarrollo de esta propiedad en estrecha colaboración con la agencia de creación de imagen Stylt Trampoli. Simultáneamente se están manteniendo conversaciones con un operador para la gestión de la actividad hotelera y de los restaurantes.

## Forestal Residential

Forestal Residential 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»). La sociedad mantiene conversaciones con el Ayuntamiento de Marbella con el objeto de encontrar una solución que permita a Quartiers poner en marcha el desarrollo del solar antes de lo inicialmente previsto. Ello depende de que el municipio acuerde un nuevo plan urbanístico. La sociedad hará público por su cuenta los posibles avances de dicho proceso, pero no se espera una resolución antes de 2019.



# CALENDARIO Y VALOR NETO



Los inmuebles que se encuentran en la Etapa de gestión son aquellos que Quartiers Properties tiene en su cartera de inmuebles a largo plazo. Los inmuebles y los proyectos que están en la Etapa de desarrollo son aquellos que se están desarrollando y que está previsto transferir a la Etapa de lanzamiento o a la Etapa de gestión. Los inmuebles que corresponden a la Etapa de lanzamiento son aquellos cuya venta está previsto iniciar en el plazo de doce meses. La venta de los proyectos actuales incluidos en la Etapa de lanzamiento se venderán, bien antes del periodo de construcción o durante el mismo. Los valores que aparecen en la tabla que figura a continuación corresponden al valor de las propiedades inmobiliarias a día de hoy, lo cual no es lo mismo que el valor de venta tras el desarrollo.

## Valor neto de la cartera inmobiliaria: 31 de diciembre de 2017

Valores en millones de SEK			
Estado actual, no valores del proyecto	Valor de mercado	Préstamos	Valor neto
Ocean View	64,0	12,8	51,2
Gran Vista	40,4	10,8	29,5
Amapura	5,9	3,0	3,0
Hacienda de Cifuentes	290,6	131,0	159,6
CFS Residencial	59,1	0,0	59,1
Foundation Hotel	100,5	0,0	100,5
<b>Total</b>	<b>560,5</b>	<b>157,6</b>	<b>402,9</b>

Esta tabla recoge los valores de mercado según los informes de valoración actuales de CBRE. Los valores equivalen a los valores actuales que tendrían las propiedades inmobiliarias si se vendieran ahora. No corresponden a los valores de venta estimados tras el desarrollo del proyecto.

# FINANCIACIÓN

**E**n las operaciones de Quartiers Properties se hace un uso intensivo del capital, constituyendo el acceso a este un requisito fundamental para el progreso de la sociedad. La compañía recurre a distintas fuentes de financiación, entre otras, préstamos de entidades crediticias y acciones preferentes. Durante 2017, la compañía lanzó nuevas emisiones que obtuvieron aproximadamente 198,4 MSEK de capital propio para el grupo, antes de los costes de la emisión.

Quartiers trabaja constantemente para ampliar su red tanto de financiación bancaria como de otras alternativas de financiación. A lo largo del segundo semestre de 2017, se ha intensificado dicho trabajo con el objeto de reforzar la red de contactos de la compañía, principalmente en Madrid. Una tendencia clara en el mercado consiste en que los bancos son muy restrictivos a la hora de conceder créditos para terrenos y propiedades inmobiliarias para desarrollar que no procedan directamente de sus propias carteras. Cabe considerar que esta tendencia va a limitar el acceso al capital a actores de menor tamaño y, en consecuencia, sus posibilidades de realizar adquisiciones. Debido a ello Quartiers Properties ha encontrado dificultades para obtener financiación para la propiedad inmobiliaria Centro Forestal Sueco, pero al mismo tiempo se estima que de aquí en adelante va a suponer una clara ventaja competitiva. La cotización en la Nasdaq First North, tanto de las acciones ordinarias como de las preferentes, supone que la sociedad dispone de una clara vinculación con el mercado nórdico de capitales y de la posibilidad de captar capitales para la compra de terrenos y el desarrollo inmobiliario de propiedades, cuando se considere oportuno según las condiciones del mercado en cada momento. Además, durante el último semestre, la sociedad ha establecido buenos contactos con fondos de inversión alternativos que ofrecen financiación a corto y medio plazo a tipos de interés más altos. Este tipo de financiación conlleva costes más elevados pero, por contra, puede proporcionar a la sociedad una mayor flexibilidad y una mayor capacidad para llevar a cabo más proyectos en la región.

Los bancos españoles siguen estando dispuestos a conceder créditos para la construcción de viviendas unifamiliares y proyectos de apartamentos. En ese tipo de financiación se exige, en la mayoría de los casos, que una cierta parte del proyecto esté previamente vendida (venta sobre plano).

## CAPITAL PROPIO Y EMPRÉSTITO

A 31 de diciembre de 2017, el capital propio del grupo de empresas se situó en 344,2 (141,3) MSEK y su solvencia en el 61 % (41 %).

El balance final alcanzó las 563,6 (340,9) MSEK, lo que supone un repunte del 65 % respecto al 31-12-2016. El grado de endeudamiento se situó en un 33 % (52%).

Las deudas sujetas a intereses del grupo ascendieron a 160,4 (164,9) MSEK, de los que 158 (162) MSEK fueron deudas garantizadas a entidades crediticias. Durante 2017, la sociedad ha amortizado/devuelto a las entidades crediticias préstamos equivalentes a un valor de 9,5 MSEK. Los

efectos de los tipos de cambio han incrementado la deuda consignada en 4,7 MSEK.

## LIQUIDEZ

Los fondos líquidos del grupo se situaron el 31 de diciembre de 2017 en 6.1 (10,1) MSEK. Sin embargo, inmediatamente después del cambio de año se ingresaron alrededor de 20 MSEK en la sociedad en forma de una nueva emisión. A 31 de diciembre de 2017, esta cantidad se consigna como capital suscrito pendiente de abono.

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).

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. 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 segundo semestre, Quartiers Properties lanzó dos emisiones por un total de 47 MSEK. En septiembre de 2017 se efectuó una emisión de opciones de compra (vea la descripción más adelante) y en diciembre se llevó a cabo una emisión dirigida de acciones preferentes por un valor de 20MSEK. A 31 de diciembre de 2017, 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 2017 en 322,3 MSEK, basado en una cotización de cierre de la acción de 6,65 SEK. La acción preferente rinde unos dividendos anuales de 96 céntimos de SEK por acción, lo que, con una cotización de cierre de 10,05 SEK por acción el 31 de diciembre, supone un rendimiento directo del 9,6 %.

## OPCIONES DE COMPRA

Durante 2016, Quartiers Properties emitió 792 914 opciones de compra de las series 1 y 2. Una opción de compra en cada una de las series daba derecho a la compra de diez acciones ordinarias a 3,50 coronas por acción (ajustado al desdoblamiento efectuado durante 2017). Al ejecutar las opciones de compra en septiembre de 2017, se suscribieron 7 709 580 acciones ordinarias en base a dichas opciones y la sociedad obtuvo con ello un total de 26 983 530 coronas

suecas antes de incluir los costes de transacción. Ello supone que se ejecutaron 770 958 opciones de compra sobre un total de 792 914. A 31 de diciembre de 2017 no quedaba ninguna opción de compra de la sociedad en circulación.

## 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 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 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 8 503 015 50.

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

N.º	Accionista	Acciones ordinarias	Acciones preferentes	Capital	Votos
1	Economics AB	10 106 340	-	19,2 %	20,7 %
2	Fastighets Aktiebolag Bränneröd	6 098 740	85 370	11,8 %	12,5 %
3	Rocet AB	3 847 334	30 000	7,4 %	7,9 %
4	LMK (empresas y fundación)	3 450 714	180.000	6,9 %	7,1 %
5	Swedbank Robur Fonder	2 037 700	-	3,9 %	4,2 %
6	Bosmac Invest AB	2 000 666	-	3,8 %	4,1 %
7	Bernt Lundberg Fastigheter Lund AB	1 980 000	100 000	4,0 %	4,1 %
8	JP Morgan Securities, New York	1 943 000	-	3,7 %	4,0 %
9	Alden AS	1 430 000	336 780	3,4 %	3,0 %
10	Leif Edlund	1 333 334	-	2,5 %	2,7 %
	<b>Otros</b>	<b>14 235 068</b>	<b>3 347 920</b>	<b>33,4 %</b>	<b>29,7 %</b>
	<b>Total</b>	<b>48 462 896</b>	<b>4 080 070</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

Fuente: Euroclear

# COMENTARIOS ACERCA DEL PERÍODO

Los asientos de la cuenta de pérdidas y beneficios, del balance financiero y del flujo de caja hacen referencia al período enero-diciembre de 2017. Los asientos comparativos se refieren al período correspondiente del ejercicio anterior.

## INGRESOS

El volumen neto de negocios de Quartiers ascendió a 9494 (4242) mSEK. Los ingresos provienen principalmente del alquiler de los apartamentos de la sociedad a un operador independiente.

## RESULTADO BRUTO

El resultado bruto se situó en -1574 (-436) MSEK. El resultado bruto negativo es consecuencia de las inversiones que ha realizado la sociedad y de que la actividad de arrendamiento se encuentra en fase de construcción.

## COSTES DE EXPLOTACIÓN

Durante el período, los costes de explotación de Quartiers se correspondieron con costes de inmuebles por un valor de 11 531 (4716) MSEK.

## OTROS ASIENTOS DE EXPLOTACIÓN DE RELEVANCIA

Los costes administrativos a nivel central ascendieron en este período a 9105 (7393) MSEK.

## MODIFICACIÓN DE VALOR, INMUEBLES ADMINISTRADOS

A 31 de diciembre 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. Se ha realizado una valoración externa de los inmuebles administrados a 31-12-2017. La modificación de valor asciende a 39 042 MSEK y se explica por las inversiones que se han realizado en las propiedades inmobiliarias y por una evolución favorable del mercado.

## 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 4395 (6459) mSEK.

3293 MSEK (2636) corresponden a intereses de préstamos para las propiedades inmobiliarias de la sociedad, así como a intereses de préstamos a corto plazo en la empresa matriz. 1005 (3822) SEK hacen referencia a la depreciación de la cartera de acciones de la sociedad en el Banco Popular. En 2017, la actividad del Banco Popular pasó a manos del banco español de gran tamaño Banco Santander. En este proceso de absorción, las acciones en curso del Banco Popular perdieron su valor. A Quartiers se le ofreció, al igual que al resto de accionistas que habían adquirido acciones en una nueva emisión en 2016, una compensación en forma de obligaciones del Banco Santander. En diciembre de 2017, la sociedad recibió las obligaciones y el valor consignado corresponde al valor de mercado actual.

## RESULTADO TRAS IMPUESTOS

El resultado del período asciende a 14 285 (23 987) MSEK. Este descenso 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 -18 183 (-22 214) MSEK. Los fondos líquidos al final del período ascendieron a 6131 (10 117) MSEK.

## INVERSIONES EN LA CARTERA DE INMUEBLES

Las inversiones durante el período totalizaron 152 784 (101 409) MSEK, incluidos los inmuebles de proyecto.

## INMUEBLES ADMINISTRADOS Y EXPLOTADOS

Se consignan como inmuebles administrados los 99 apartamentos de la sociedad en Hacienda de Cifuentes. Se consigna como inmueble explotado la adquisición de los inmuebles hoteleros de la propiedad denominada Centro Forestal Sueco, en concreto dos de los tres inmuebles incluidos en dicha compra.

## INMUEBLES DE PROYECTO

Durante este período, las inversiones en inmuebles del proyecto ascendieron a 57 760 MSEK. De ellas, 45 093 MSEK se destinaron a la propiedad denominada Forestal Residential. Para obtener más información, consulte el texto explicativo de la página 5 referente a los proyectos Ocean View, Gran Vista y Forestal Residential.

## FINANCIACIÓN

La sociedad financia las inversiones a través de préstamos bancarios y con capital propio. A lo largo del año se aportaron a la sociedad 198 413 MSEK en forma de capital propio, antes de incluir el coste de las emisiones. El conjunto 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 compraventa correspondiente a la adquisición de inmuebles incluidos en la propiedad Centro Forestal Sueco, por un valor equivalente a 105 820 MSEK. El primer 10 % se pagó a modo de señal durante 2016 y se abonará hasta un 10 % del precio total de compraventa (1,35 MEUR), con ocasión de la aprobación de un nuevo plan de desarrollo urbano para el municipio de Marbella. La deuda esta incorporada en su totalidad y se consigna como otras deudas a largo plazo.

## ACONTECIMIENTOS DE RELEVANCIA DURANTE EL SEGUNDO SEMESTRE

- En septiembre se ejecutaron las opciones de compra de la sociedad para la suscripción de acciones ordinarias, lo que aportó a la sociedad aproximadamente 27 MSEK.

# COMENTARIOS ACERCA DEL PERÍODO

- En diciembre se llevó a cabo una nueva emisión dirigida de acciones preferentes, lo cual aportó a la sociedad aproximadamente 20 MSEK. El importe de la emisión se abonó en enero de 2018.

## ACONTECIMIENTOS DE RELEVANCIA TRAS EL PERÍODO DE NOTIFICACIÓN

El 17 de enero la sociedad publicó un informe de valoración de CBRE actualizado que indicaba un incremento de valor (incluyendo los efectos de los tipos de cambio) durante el ejercicio 2017 de los inmuebles/proyectos Hacienda de Cifuentes, Gran Vista y Ocean View, por un total de 75,4 MSEK. Se estima que la modificación de valor es el resultado de una evolución favorable del mercado y de inversiones bien dirigidas.

## TRANSACCIONES DE ACTORES VINCULADOS

### Jörgen Cederholm

Quartiers Properties ha suscrito un contrato de préstamo con Fastighets Aktiebolag Bränneröd y Rocet AB. El presidente del consejo de administración de la sociedad, Jörgen Cederholm, posee acciones en Fastighets Aktiebolag Bränneröd y Rocet AB, las cuales a su vez poseen acciones de Quartiers Properties. El interés ha ascendido al 1,5 % mensual. Durante el año se han abonado intereses por un total de aproximadamente 272 MSEK. En la emisión preferente llevada a cabo en mayo, los prestamistas recuperaron en forma de acciones el 100 % de la deuda restante, por un valor de 4100 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 a 2018. 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 de cierre del ejercicio no ha sido auditado.

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

Ante la junta general de accionistas del 30 de mayo de 2018, el consejo de administración tiene intención de proponer que se adopten las siguientes resoluciones:

- 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 o ordinarias, así como de instrumentos convertibles o opciones de compra. Las acciones podrán suscribirse al contado, mediante aportación en especie y/o compensación, o por lo demás 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 2017.

## FECHA DEL PRÓXIMO INFORME

El informe semestral de enero-junio de 2018 será presentado el 15-07-2018.

## CERTIFICACIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y LA DIRECTORA EJECUTIVA

El consejo de administración y la directora ejecutiva 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 23 de febrero de 2018.

Jörgen Cederholm, presidente del consejo de administración  
Lars Åke Olofsson, consejero  
Jimmie Hall, consejero  
Sten Andersen, consejero  
Katri Lind, directora ejecutiva

# Información financiera

# INFORME DEL GRUPO RELATIVO AL RESULTADO GLOBAL

Importes en miles de coronas suecas	Nota	01-07-2017 31-12-2017	01-07-2016 31-12-2016	01-01-2017 31-12-2017	01-01-2016 31-12-2016
Ingresos por alquiler		4261	4114	9494	4242
Otros ingresos		463	38	463	38
<b>Total</b>		<b>4724</b>	<b>4152</b>	<b>9956</b>	<b>4280</b>
Costes de inmuebles		-7151	-2104	-11 531	-4716
<b>Total costes de explotación</b>		<b>-7151</b>	<b>-2104</b>	<b>-11 531</b>	<b>-4716</b>
<b>Resultado bruto</b>		<b>-2427</b>	<b>2048</b>	<b>-1574</b>	<b>-436</b>
Administración central		-3834	-587	-9105	-7393
Modificación de valor no liquidado, inmuebles administrados		39 042	14 322	39 042	49 188
<b>Resultado de explotación</b>		<b>32 781</b>	<b>15 783</b>	<b>28 363</b>	<b>41 359</b>
Otros ingresos por intereses y asientos de resultado similares		78	1384	78	1384
Costes de intereses y asientos de resultado similares		-1226	-5050	-4395	-6459
<b>Resultado de asientos financieros</b>		<b>-1148</b>	<b>-3666</b>	<b>-4317</b>	<b>-5075</b>
<b>Resultado antes de impuestos</b>		<b>31 633</b>	<b>12 117</b>	<b>24 045</b>	<b>36 284</b>
Impuesto sobre la renta diferido		-9761	-3581	-9761	-12 297
<b>Resultado del período</b>		<b>21 873</b>	<b>8536</b>	<b>14 285</b>	<b>23 987</b>
<b>OTROS, RESULTADO GLOBAL</b>					
<b>Resultado del período</b>		<b>21 873</b>	<b>8536</b>	<b>14 285</b>	<b>23 987</b>
Asientos reasignados o reasignables al resultado del ejercicio		-	-	-	-
Diferencias de conversión en operaciones internacionales		5849	-1478	4966	966
<b>Total resultado global</b>		<b>27 722</b>	<b>7058</b>	<b>19 251</b>	<b>24 973</b>
<i>Resultado del período y resultado global del período atribuible a:</i>					
Accionistas ordinarios de la empresa matriz		25 764	7058	15 334	22 654
Resultado por acción ordinaria antes de la ampliación de capital (SEK)*		0,58	0,25	0,40	0,89
Resultado por acción ordinaria después de la ampliación de capital (SEK)*		0,58	0,25	0,40	0,82
Promedio de acciones ordinarias antes de la ampliación de capital*		44 608 106	29 352 350	38 520 134	25 442 580
Promedio de acciones ordinarias después de la ampliación de capital*		44 608 106	29 352 350	38 520 134	27 729 360

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

# INFORME DEL GRUPO RELATIVO A LA SITUACIÓN FINANCIERA

Importes en miles de coronas suecas	Nota	31-12-2017	31-12-2016
<b>ACTIVOS</b>			
Capital suscrito pendiente de abono		20 000	-
<b>Activos fijos</b>			
<i>Activos tangibles</i>			
Inmuebles administrados	4	290 241	245 027
Inmuebles explotados	5	94 502	-
Enseres, herramientas e instalaciones		8235	7915
Inversiones financieras a largo plazo		-	-
Otras carteras de valores a largo plazo		5003	5814
Otros cobrables a largo plazo		38	38
<b>Total activos fijos</b>		<b>398 019</b>	<b>258 794</b>
<b>Activos circulantes</b>			
Inmuebles de proyecto	6	111 284	50 373
Cuentas de cliente por cobrar		6767	7885
Otros cobrables		7161	13 191
Costes pagados por adelantado e ingresos acumulados		14 288	297
Inversiones financieras		-	263
<b>Fondos líquidos</b>		<b>6131</b>	<b>10 117</b>
<b>Total activos circulantes</b>		<b>145 631</b>	<b>82 126</b>
<b>Total activos</b>		<b>563 649</b>	<b>340 920</b>

# INFORME DEL GRUPO RELATIVO A LA SITUACIÓN FINANCIERA

Importes en miles de coronas suecas	Nota	31-12-2017	31-12-2016
<b>CAPITAL PROPIO</b>			
Capital social		1314	868
Nuevas emisiones en curso		20 000	-
Otro capital aportado		259 902	92 856
Reservas, diferencias de conversión		6485	1519
Beneficios no asignados, incl. resultado del período		56 457	46 089
<b>Total capital propio</b>		<b>344 157</b>	<b>141 333</b>
<b>PASIVOS</b>			
<b>Deudas a largo plazo</b>			
Deuda tributaria diferida		33 979	22 333
Deudas con entidades crediticias	8	147 338	152 690
Otras deudas a largo plazo		13 297	-
<b>Total deudas a largo plazo</b>		<b>194 613</b>	<b>175 023</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>			
Deudas con entidades crediticias	8	13 030	12 203
Deudas con proveedores		2010	1301
Otras deudas a corto plazo		8453	9607
Costes acumulados e ingresos pagados por adelantado		1296	1453
<b>Total deudas a corto plazo</b>		<b>24 879</b>	<b>24 564</b>
<b>TOTAL CAPITAL PROPIO Y PASIVOS</b>		<b>563 649</b>	<b>340 920</b>

# 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
<b>Balance al inicio (a 01-01-2016)</b>	500	24 950	-619	24 421	49 252
<b>Resultado global</b>					
Resultado del período	-	-	-	23 987	23 987
Diferencias de conversión	-	-	2138	-	2138
<b>Total resultado global</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2138</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				-1739	-1739
Costes de emisiones		-5215			-5215
<b>Total transacciones con accionistas</b>	<b>368</b>	<b>67 906</b>		<b>-2319</b>	<b>65 595</b>
<b>Balance al cierre (a 31-12-2016)</b>	<b>868</b>	<b>92 856</b>	<b>1519</b>	<b>46 089</b>	<b>141 333</b>
<b>Balance al inicio (a 01-01-2017)</b>	<b>868</b>	<b>92 856</b>	<b>1519</b>	<b>46 089</b>	<b>141 332</b>
<b>Resultado global</b>					
Resultado del período				14 285	14 285
Diferencias de conversión			4966		4966
<b>Total resultado global</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4966</b>	<b>14 285</b>	<b>19 251</b>
<b>Transacciones con accionistas</b>					
Nuevas emisiones en curso	50	19 950			20 000
Nueva emisión	445	177 968			178 413
Dividendos desembolsados, acciones preferentes	-	-	-	-2937	-2937
Modificación de dividendos adeudados (no desembolsados), acciones preferentes	-	-	-	-979	-979
Costes de emisiones	-	-10 922			-10 922
<b>Total transacciones con accionistas</b>	<b>495</b>	<b>186 996</b>	<b>0</b>	<b>-3916</b>	<b>183 575</b>
<b>Balance al cierre (a 31-12-2017)</b>	<b>1363</b>	<b>279 852</b>	<b>6485</b>	<b>56 458</b>	<b>344 157</b>

# ANÁLISIS DE FLUJO DE CAJA DEL GRUPO

<b>Importes en miles de coronas suecas</b>	<b>01-07-2017 31-12-2017</b>	<b>01-07-2016 31-12-2016</b>	<b>01-01-2017 31-12-2017</b>	<b>01-01-2016 31-12-2016</b>
<i>Flujo de caja de operaciones ordinarias</i>				
Resultado de explotación	32 782	15 784	28 363	41 359
Amortizaciones y depreciaciones	957	1088	1829	1088
Otros asientos sin incidencia sobre el flujo de caja	-39 142	-15 123	-38 947	-53 131
Resultado de negociación con instrumentos financieros	161	831	78	831
Intereses pagados (asociados a actividades de financiación)	-1377	-1228	-3393	-2637
<b>Flujo de caja de operaciones ordinarias antes de la modificación del capital de explotación</b>	<b>-6619</b>	<b>1352</b>	<b>-12 070</b>	<b>-12 491</b>
<i>Modificación del capital de explotación</i>				
Aumento/disminución, cuentas de cliente por cobrar	-29	-7743	1118	-7885
Aumento/disminución, inversiones financieras	302	-263	263	-263
Aumento/disminución, otros cobrables a corto plazo	-4375	22 798	-7961	-7295
Aumento/disminución, deudas con proveedores	769	-961	709	423
Aumento/disminución, otras deudas a corto plazo	-7074	-8979	-242	5097
<b>Flujo de caja de operaciones ordinarias</b>	<b>-17 026</b>	<b>6203</b>	<b>-18 183</b>	<b>-22 214</b>
<b>Flujo de caja de actividades de inversión</b>				
Inversiones en activos tangibles	-3202	-20 223	-87 270	-60 039
Inversiones en inmuebles de proyecto	-5999	-937	-53 707	-50 373
Aumento/disminución, otros cobrables a largo plazo		-189		-9674
<b>Flujo de caja de actividades de inversión</b>	<b>-9202</b>	<b>-21 349</b>	<b>-140 978</b>	<b>-120 086</b>
<b>Flujo de caja de actividades de financiación</b>				
Nueva emisión	26 393	20 176	167 491	68 274
Amortización de préstamos	-5902	-1869	-9483	-1869
Dividendos desembolsados, accionistas preferentes	-1958	-580	-2937	-580
<b>Flujo de caja de actividades de financiación</b>	<b>18 533</b>	<b>23 184</b>	<b>155 071</b>	<b>149 205</b>
<b>Flujo de caja del período</b>	<b>-7695</b>	<b>8038</b>	<b>-4090</b>	<b>6905</b>
Fondos líquidos al inicio del período	13 722	2079	10 117	3212
Diferencias cambiarias en fondos líquidos	104	0	104	-
Fondos líquidos al final del período	6131	10 117	6131	10 117

# RESUMEN CONTABLE DE LA EMPRESA MATRIZ

<b>Cuenta de pérdidas y beneficios (importes en miles de coronas suecas)</b>	<b>01-07-2017 31-12-2017</b>	<b>01-07-2016 31-12-2016</b>	<b>01-01-2017 31-12-2017</b>	<b>01-01-2016 31-12-2016</b>
Ingresos de explotación	5691	0	6453	0
Costes de explotación	-6190	-3155	14 790	-6723
Resultado de explotación	-499	-3155	8337	-6723
Resultado de asientos financieros	2277	2211	3892	2535
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>1778</b>	<b>-943</b>	<b>-4445</b>	<b>-4188</b>
Resultado del período	1778	-943	-4445	-4188

## 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 principalmente a la facturación de servicios a filiales.

<b>Balance financiero (importes en miles de coronas suecas)</b>	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
<b>ACTIVOS</b>		
Capital suscrito pendiente de abono	20 000	-
Activos fijos	223 070	24 783
Cobrables a largo plazo en empresas del grupo	19 871	24 783
Activos circulantes	8351	71 941
<b>Total activos</b>	<b>271 292</b>	<b>96 724</b>
<b>Capital propio y pasivos</b>		
Capital propio	263 490	84 360
Deudas a corto plazo	7802	12 364
<b>Total capital propio y pasivos</b>	<b>271 292</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 de cierre de ejercicio ha sido elaborado de conformidad con la NIC 34 Notificación parcial. El informe de cierre de ejercicio 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 de cierre de ejercicio abarca las páginas 1-21, constituyendo por tanto las páginas 1-10 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.).

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.

Se han llevado a cabo los preparativos para las nuevas normas, la NIIF 9 Instrumentos financieros y la NIIF 15 Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes. La conclusión es que estas normas no van a conllevar efectos relevantes sobre el balance financiero ni sobre la cuenta de pérdidas y beneficios.

## 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/obtendría por los inmuebles de la sociedad en el momento de su tasación en caso de ponerse a disposición en un mercado libre y abierto con un período de comercialización suficiente, sin relaciones de partes y de manera no forzada.

La tasación externa de la cartera de inmuebles administrados de la sociedad se llevó a cabo el 31-12-2017.

Tabla: Nota 4. Inmuebles administrados

Inmueble administrado (MSEK)	01-01-2017 31-12-2017	01-01-2016 31-12-2016
Valor razonable al inicio del ejercicio	245 027	138 267
Compras	-	74 066
Inversiones	521	-
Recalificaciones	-1207	-21 991
Diferencias cambiarias	6858	5498
Modificación de valor del ejercicio	39 042	49 187
<b>Valor consignado al cierre</b>	<b>290 241</b>	<b>245 027</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. No se ha consignado ninguna amortización puesto que el inmueble del hotel está en fase de desarrollo.

Tabla: Nota 5. Inmuebles explotados

Inmuebles explotados (MSEK)	01-01-2017 31-12-2017	01-01-2016 31-12-2016
Valor de adquisición al inicio	0	-
Compras	92 848	-
Inversiones	121	-
Diferencias cambiarias	1533	-
<b>Valor consignado al cierre</b>	<b>94 502</b>	<b>0</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)	01-01-2017 31-12-2017	01-01-2016 31-12-2016
Valor de adquisición al inicio	50 373	0
Compras	49 704	27 342
Recalificación	922	21 991
Inversiones	8057	-
Diferencias cambiarias	2228	1040
<b>Valor consignado al cierre</b>	<b>111 284</b>	<b>50 373</b>

# 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. La explotación hotelera se ha limitado temporalmente desde que la sociedad ha tomado posesión del inmueble hotelero. Está previsto que se realice una renovación completa durante 2018.

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

Inmuebles de proyecto (MSEK)	01-01-2017 a 31-12-2017					01-01-2016 a 31-12-2016				
	Desarrollo de proyectos	Administración	Explotación hotelera	Asientos comunes del grupo y eliminaciones	Total	Desarrollo de proyectos	Administración	Explotación hotelera	Asientos comunes del grupo y eliminaciones	Total
Ingresos de explotación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ingresos por alquiler	-	9494	-	-	9494	-	4242	-	-	4242
Otros ingresos				463	463				38	38
<b>Volumen neto de negocios</b>	-	<b>9494</b>		<b>463</b>	<b>9956</b>		<b>4242</b>		<b>38</b>	<b>4280</b>
<i>Costes de explotación</i>										
Costes de producción	-									
Costes de inmuebles	-	-11 531			-11 531		-4716			-4716
Administración central	-			-9105	-9105				-7393	-7393
Otros costes de explotación	-									
<b>Total costes de explotación</b>	-	<b>-11 531</b>		<b>-9105</b>	<b>-20 636</b>		<b>-4716</b>		<b>-7393</b>	<b>-12 109</b>
<i>Otros asientos de explotación de relevancia</i>										
Modificación de valor, inmuebles administrados	-	39 042			39 042		49 188			49 188
Otros	-									
<b>Total otros costes de explotación de relevancia</b>	-	<b>39 042</b>			<b>39 042</b>		<b>49 188</b>			<b>49 188</b>
<b>Resultado de explotación</b>		<b>37 005</b>		<b>-8643</b>	<b>28 363</b>		<b>48 714</b>		<b>-7355</b>	<b>41 359</b>
Ingresos financieros				78	78				1384	1384
Costes financieros	-315	-1764		-2.317	-4395		-1764		-4695	-6459
<b>Resultado de asientos financieros</b>	<b>-315</b>	<b>-1764</b>		<b>-2238</b>	<b>-4317</b>		<b>-1764</b>		<b>-3311</b>	<b>-5075</b>
Impuesto sobre la renta		-9761			-9761		-12 297			-12 297
<b>Resultado del período</b>	<b>-315</b>	<b>25 481</b>		<b>-10 881</b>	<b>14 285</b>		<b>34 653</b>		<b>-10 666</b>	<b>23 987</b>
<b>Activos</b>										
Inmuebles administrados		290 241			290 241		245 027			245 027
Inmuebles explotados			94 502		94 502					-
Otros activos tangibles	631	7400	203		8235		7915			7915
Inmuebles de proyecto	111 284				111 284	50 373				50 373

# 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 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 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 MEUR, 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 Egonomics 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 empresarial, a 31 de diciembre de 2017 (MSEK)	<1 año	1-2 años	2-5 años	>5 años
Deudas con entidades crediticias	12 612	11 957	57 861	75 561
Deudas por alquiler en leasing	553	586	1239	
Deudas con proveedores	2010			
Otras deudas a corto plazo	9839			





# 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)