




**¡HO
LA!**

**QUARTIERS PROPERTIES
INFORME ANUAL 2016**

N.º ident. fiscal: 556975-7684

2016





Operaciones

La directora ejecutiva tiene la palabra	1
Acerca de Quartiers Properties	3
Descripción del mercado	7
Financiación	10
Consejo de administración	11
Directiva	14
Cartera de proyectos e inmuebles	15

Informes financieros

Informe de gestión	28
Informe del grupo relativo al resultado global	31
Informe del grupo relativo a la situación financiera	32
Informe del grupo relativo a la modificación del capital propio	33
Informe del grupo relativo a flujos de caja	34
Cuenta de pérdidas y beneficios de la empresa matriz	35
Balance financiero de la empresa matriz	36
Informe de la empresa matriz relativo a la modificación del capital propio	37
Informe de la empresa matriz relativo a flujos de caja	38
Principios de contabilidad y notas	39
Informe de auditoría	64

Otros

Accionistas	67
Títulos y accionistas	67
Junta general de accionistas 2017	68
Información de contacto	69

LA DIRECTORA EJECUTIVA TIENE LA PALABRA

2016 ha sido un año ajetreado en el que hemos logrado lo que nos habíamos propuesto: la puesta en marcha de las operaciones de alquiler mediante la contratación de un operador y la implantación de Quartiers en la Costa del Sol. La cartera de inmuebles sigue ampliándose y se ha registrado un incremento adecuado del valor de los inmuebles ya existentes. Durante el año hemos atraído capital con dos nuevas emisiones diferenciadas, lo que nos ha colocado en el mapa dentro del mercado de capital nórdico y ha aportado visibilidad a nuestra compañía tanto de cara a los inversores como a las entidades bancarias.

Hemos finalizado 58 apartamentos a lo largo del ejercicio, contratando además a un operador que en junio de 2016 inició las tareas de alquiler y gestión. En el último trimestre, el operador incorporó también los 41 apartamentos a las operaciones, logrando una ocupación estable de los 99 apartamentos durante el ejercicio con una combinación de alquiler de corta y larga duración. Hemos observado junto con el operador una fuerte demanda en el segmento de larga duración, que puede atribuirse en gran medida al actual déficit de viviendas y a la falta de apartamentos en alquiler en la región. A final de año, 53 de los 66 apartamentos destinados a alquiler de larga duración se encontraban arrendados. A día de hoy se ha completado la cuota al haber alquilado el operador los 66 apartamentos. Los 33 apartamentos restantes se han asignado para alquiler de corta duración, estimándose que los viajes en grupo y el turismo propiciarán una alta ocupación en los meses de primavera y verano. La satisfacción del cliente ha sido elevada, lo que se refleja en una calificación general de 9,2 (sobre 10,0) en 2016 por parte de inquilinos con reserva a través de Booking.com.

Durante el ejercicio se efectuó una nueva emisión de acciones preferentes y la sociedad dio el salto al mercado público de capitales. La acción preferente cotizó en NGM Nordic MTF con el fin de afianzar el perfil de mercado de Quartiers, generar visibilidad y transparencia ante inquilinos, entidades bancarias y demás financiadores, así como para facilitar futuras adquisiciones y aportar a la empresa un sello de calidad, todo lo cual hemos logrado.

Con el objeto de reforzar nuestra estructura organizativa, el pasado otoño contratamos a un director financiero especializado en proyectos de financiación y desarrollo, en busca también de fortalecer el posicionamiento de la compañía dentro del segmento del desarrollo inmobiliario.

Podemos presentar para el conjunto de 2016 un fuerte incremento del valor tanto de la carpeta de administración como de la de proyectos. Un mercado en ascenso y una serie de inversiones bien dirigidas han contribuido a un incremento del valor del 34,7 % respecto al valor de adquisición. Al mismo tiempo, el capital propio se ha incrementado en 92,1 millones de SEK, situándose a finales de diciembre en 141,3 millones de SEK.

Nuevas adquisiciones

En el último trimestre, adquirimos en la atractiva Milla de Oro de Marbella tres inmuebles colindantes bajo la denominación conjunta Centro Forestal Sueco. La Milla de Oro es una lujosa zona de la Costa del Sol que alberga algunas de las mansiones y hoteles más exclusivos de Marbella. El inmueble cuenta con una superficie construida de 7.282 m² según el plan de desarrollo urbano de 1986. El plan de 2010 permitía la construcción de un total de 16.543 m². Se está elaborando ahora un nuevo plan de desarrollo urbano y, en función del resultado, pretendemos desarrollar el inmueble del modo más apropiado atendiendo tanto a la ubicación y características de este como a la estrategia a largo plazo de la compañía. Hasta la aprobación del nuevo plan nos proponemos actualizar la finca y desarrollar actividades hoteleras y de restauración con un concepto específico. La entrada en posesión tendrá lugar en el verano de 2017.

Inicios de producción de Gran Vista y Villa Amapura

En el último trimestre se puso en marcha el proyecto Gran Vista, compuesto por dos estructuras edificativas sin finalizar con unas vistas impresionantes y situado junto a nuestras actuales instalaciones de Hacienda del Señorío de Cifuentes, en Benahavís. Dichas estructuras alojarán 24 apartamentos. En ellos colaboramos con un afamado arquitecto, poniendo particular énfasis en el diseño, confort y alto estándar habitacional.

Además, en 2017 pretendemos comenzar con la producción del proyecto Amapura, así como con la comercialización y producción de otros 60 apartamentos colindantes a los de Gran Vista.

Pasos de cara a una expansión continuada

A lo largo del ejercicio hemos completado los proyectos planificados para 2016 y seguiremos impulsando el avance de Quartiers Properties como sociedad de administración y desarrollo de proyectos en la Costa del Sol. Las tareas de posicionamiento de marca discurren según lo previsto y se llevarán a cabo nuevas iniciativas en 2017. Ahora metemos una marcha más para proseguir con nuestra expansión tanto en el segmento de la administración como del desarrollo. Advertimos un potencial de progresión particularmente elevado dentro del segmento del desarrollo de inmuebles, donde aspiramos a expandirnos con fuerza en 2017.

El próximo ejercicio se caracterizará por un crecimiento continuado tanto de la cartera de inmuebles como de la estructura organizativa en general. Espero con gran ilusión la llegada de 2017, en el que Quartiers Properties continuará avanzando para convertirse en un reconocido y consolidado actor en la Costa del Sol.



Katri Lind
Directora ejecutiva

ACERCA DE QUARTIERS PROPERTIES

Descripción de la sociedad

Quartiers Properties es una sociedad inmobiliaria sueca orientada al desarrollo inmobiliario en la Costa del Sol. Las prioridades de la sociedad son el desarrollo, la venta y la administración de inmuebles de viviendas. Una combinación de administración y desarrollo crea una base estable para la compañía, pero permite también una expansión rápida. La sociedad se encuentra actualmente en un período de expansión que en un futuro próximo se enfocará a la adquisición y desarrollo de inmuebles de proyecto.

Idea de negocio

La idea de negocio de Quartiers es el desarrollo de viviendas e inmuebles vacacionales en la Costa del Sol. El grupo objetivo de las operaciones de la sociedad son turistas y personas en busca de una segunda vivienda.

Objetivo

El objetivo de Quartiers es la identificación activa de inmuebles con potencial de desarrollo y la consolidación de una cartera inmobiliaria en la Costa del Sol para su establecimiento como actor en la región. Quartiers Properties debe obtener una alta rentabilidad a largo plazo y gestionar en todo momento una amplia cartera de proyectos.

Estrategia

La compañía se encuentra en una fase de expansión centrada en la adquisición de terrenos y propiedades con potencial de desarrollo. Actualmente se dan oportunidades adecuadas para la adquisición de unidades habitacionales bien ubicadas, a un precio atractivo y con ventajosas condiciones de financiación directa por parte de la mayoría de las entidades bancarias españolas, tal como ha hecho en el pasado la compañía. Se estima que la demanda en ascenso que experimenta la región traerá consigo un aumento del precio de los terrenos, lo que a su vez se espera que normalice los márgenes de proyecto.

La sociedad prevé dotarse durante los próximos años de una cartera de proyectos que pretende explotar con el aumento de los precios en la región. Se considera que esta estrategia en su conjunto hará posible un alto rendimiento de la mayoría de los proyectos en los años venideros. La estrategia a largo plazo de Quartiers Properties se basa en lo siguiente:

- Quartiers Properties se enfocará claramente al desarrollo de propiedades vacacionales y segundas residencias.
- Su crecimiento ha de ir acompañado de una alta rentabilidad y liquidez.
- La compañía desarrollará inmuebles en ubicaciones atractivas que contribuyan a un alto valor para el cliente y simplifiquen el proceso de venta y alquiler.
- Parte de las propiedades desarrolladas por la sociedad se mantendrán operativas dentro del área de administración de la compañía. Se pretende con ello garantizar el flujo de caja de la gestión operativa en caso de producirse una drástica recesión.

Cronología

Quartiers nace con el propósito de permitir a los inversores adentrarse en el mercado inmobiliario español. La sociedad pretende brindar a los inversores la oportunidad de beneficiarse del crecimiento previsto tras la acusada caída de los precios del mercado inmobiliario con ocasión de la crisis financiera de 2008.

2014

La empresa se funda en junio de 2014.

2015

A través de su filial española Flexshare España S.L., el grupo adquiere en julio 58 apartamentos finalizados en Hacienda de Cifuentes y dos estructuras edificativas.

2016

La sociedad realiza una emisión orientada de acciones por un valor aproximado de 28 MSEK en el primer semestre del año. Quartiers adquiere 41 apartamentos finalizados en la misma zona que los 58 apartamentos de Hacienda de Cifuentes y un solar con licencia de obra para otros 60 apartamentos. Las acciones preferentes de la sociedad comienzan a cotizar en la NGM Nordic MTF tras una exitosa emisión sobresuscrita de 23 MSEK. En la segunda mitad del año, la compañía prosigue su expansión con el acuerdo de adquisición de tres propiedades contiguas conocidas como Centro Forestal Sueco, que se ubican dentro de la Milla de Oro de Marbella. A finales de año, la sociedad efectúa una emisión orientada de acciones ordinarias y preferentes por 21,7 MSEK con opciones de compra a título gratuito para la financiación de parte del primer pago de 13,5 MSEK del Centro Forestal Sueco.

2017

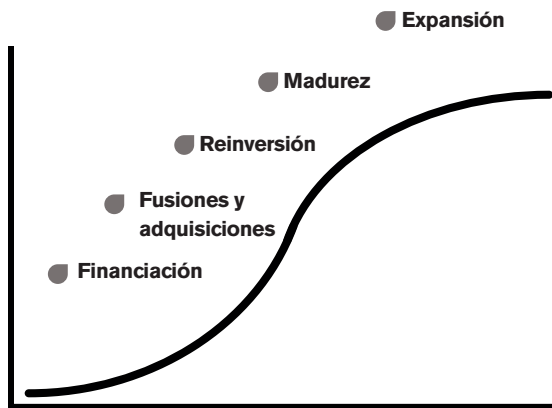
Se inicia la construcción de Gran Vista y la planificación de proyecto de Ocean View y del Centro Forestal Sueco. Además, la sociedad suscribe un acuerdo para la adquisición de Amapura, cuya venta se realizará en el otoño de 2017.

Desarrollo inmobiliario

El área de negocio de desarrollo inmobiliario es la unidad de Quartiers Properties encargada de la ejecución de los proyectos inmobiliarios desde la adquisición de la propiedad hasta que esta se completa y pasa a ser administrada o se traspasa. Al área de desarrollo inmobiliario le corresponde la identificación de nuevas adquisiciones, la elaboración del plan de desarrollo, la obtención de licencias de construcción y la coordinación de todo el proceso de desarrollo y construcción.

Proyectos actuales

La cartera de proyectos de Quartiers se compone de inmuebles con potencial de desarrollo en viviendas u hoteles, así como de terrenos con licencia de obra en vigor o prevista. La sociedad negocia actualmente la adquisición de más proyectos.

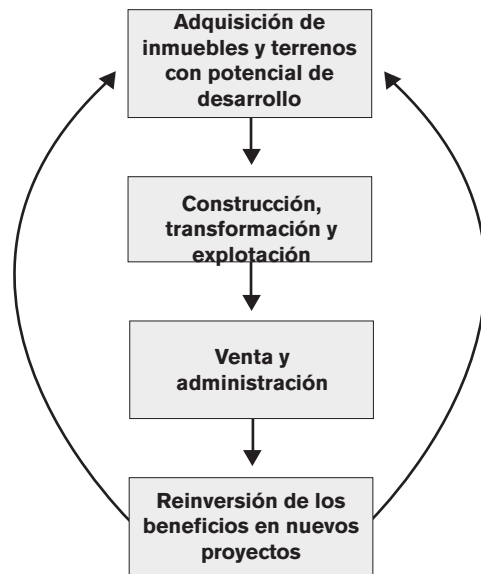


- La situación actual del mercado permite a la sociedad efectuar adquisiciones a un precio asequible y bajo condiciones de financiación favorables, lo que abre las puertas a buenos márgenes de proyecto en los próximos años.

Todos los proyectos inmobiliarios se localizan en la Costa del Sol, concretamente en los municipios de Marbella y Benahavís. Se trata de proyectos únicos todos ellos, con un proceso de desarrollo inmobiliario diferenciado.

La sociedad atesora una amplia experiencia en los ámbitos de gestión de proyectos, dirección de obras y financiero. Lars Åke Olofsson, consejero de Quartiers, reside desde 1989 en Benahavís y ejerce de responsable operativo de las actividades de la sociedad en España. También se encarga desde hace muchos años de la planificación urbana y de las infraestructuras en el municipio de Benahavís y cuenta con una larga trayectoria internacional en empresas como Skanska, Tailor Woodrow España o Tailor Wimpey. En el proceso de ejecución de los proyectos, la compañía recurre a subproveedores en los ámbitos de arquitectura, asesoría legal y construcción.

Desarrollo inmobiliario



Adquisición y financiación

Adquirir y financiar proyectos inmobiliarios a precios atractivos y en ubicaciones estratégicas para la conformación de una amplia cartera de proyectos.

Fusiones y adquisiciones

Fusiones y adquisiciones estratégicas al objeto de propiciar un crecimiento gradual para el incremento del ritmo de producción.

Reversión

Reversión de capital en nuevos proyectos de desarrollo.

Madurez

Consolidación de la sociedad en la Costa del Sol y provisión de flujos de caja positivos.

Expansión

Crecimiento y expansión en nuevos mercados.

Administración y gestión operacional

Descripción

El área de administración de inmuebles se encarga de la gestión de las propiedades administradas y demás trámites asociados a los inmuebles. La sociedad ha suscrito un acuerdo con un operador que arrienda todos los apartamentos de Hacienda de Cifuentes, en Benahavís, quien a su vez se encarga de alquilarlos. Quartiers estudia también la posibilidad futura de desarrollar actividades operativas y una gestión autónoma de viviendas y establecimientos hoteleros.

Cualificación en el área de gestión y operación

La sociedad posee una alta capacitación en el ámbito de gestión y operación. Ello le permite gestionar por cuenta propia un inmueble si no logra cerrarse un contrato bajo condiciones atractivas con un operador. La entidad atesora una larga y extensa cualificación en la persona de su directora ejecutiva, Katri Lind, quien ha desempeñado diversas funciones operativas dentro del Grupo Scandic y en otros establecimientos hoteleros y de conferencias. La capacidad de asumir de manera autónoma la operación de un inmueble disminuye el riesgo operacional en el vencimiento de los acuerdos con operadores externos, si estos no son capaces de cumplir con sus operaciones y en situaciones en que el inmueble debe reformarse en profundidad y no resulta interesante alquilarlo a un tercero desde un punto de vista financiero. Quartiers no desarrolla a día de hoy ninguna función operacional, pero baraja la posibilidad de hacerlo en el futuro.



1 Valores atractivos y adquisiciones estratégicas

La sociedad procurará en todo momento efectuar adquisiciones estratégicas con valores atractivos.

2 Desarrollo

Las propiedades se desarrollarán mediante construcción de nueva planta, reforma, reacondicionamiento y redistribución.

3 Administración o traspaso

La sociedad administrará o traspasará los inmuebles, en función de lo que rinda un mayor valor accionarial.

4 Netos operacionales estables en la cartera de inmuebles

La administración debe generar ingresos estables con el alquiler de inmuebles y servir de fundamento para un crecimiento continuado.

Personal

La entidad se estructura en torno a un número limitado de personas con una gran experiencia en gestión de proyectos, financiación, operación hotelera, construcción e inmuebles. La colaboración que mantiene con socios locales en España permite a la entidad gestionar la mayor parte de sus proyectos de envergadura pese a su tamaño relativamente reducido. El operador externo gestiona su compañía por cuenta propia, lo cual permite liberar recursos de la dirección de la empresa. El grupo cuenta con cuatro empleados. La directora ejecutiva Katri Lind y el director financiero Marcus Johansson Prakt forman el equipo de dirección de la compañía. Åke Olofsson es un consultor con un contrato de larga duración a cargo de la dirección de obra y de las tareas de construcción de la sociedad. Claudio Gómez ha sido contratado como gestor de proyecto y analista.

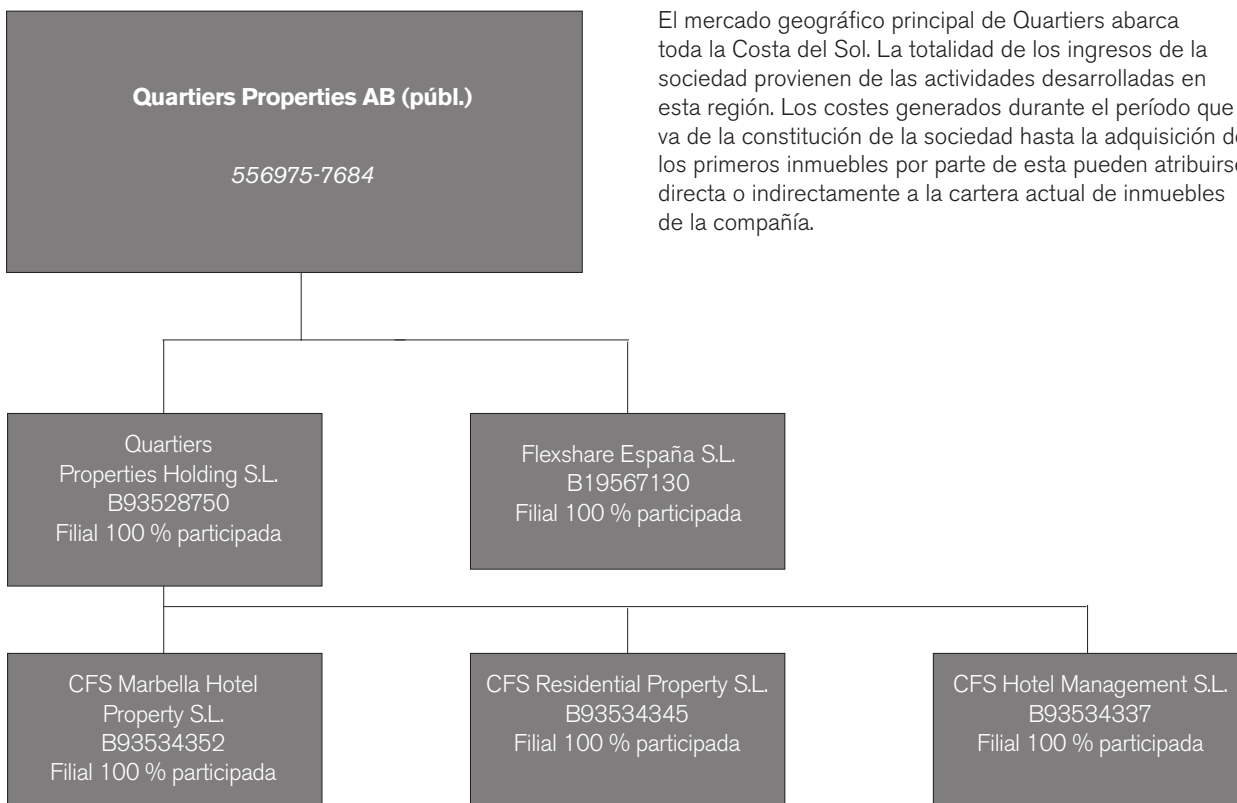
Estructura legal a partir de 2017

Quartiers es la matriz del grupo, el cual está formado por la filial totalmente participada Flexshare España S.L., con sede en Benahavís, y por Quartiers Properties Holding S.L., con sede también en la referida localidad malagueña. Flexshare España S.L. es la propietaria de la cartera de inmuebles ya operativos y pagados en su integridad, que se compone de Hacienda de Cifuentes, Ocean View y Gran Vista. Quartiers Properties Holding S.L. es dueña del 100 % de CFS Marbella Hotel Property S.L., CFS Residential Property S.L. y CFS Hotel Management S.L., todas ellas con sede en Benahavís. Más abajo se detalla la estructura legal, incluido el número de identificación fiscal de cada una de las empresas.

En 2016, la estructura legal estaba conformada por la matriz Quartiers Properties AB (públ.) y por su filial totalmente participada Flexshare España S.L.

Principal mercado geográfico

El mercado geográfico principal de Quartiers abarca toda la Costa del Sol. La totalidad de los ingresos de la sociedad provienen de las actividades desarrolladas en esta región. Los costes generados durante el período que va de la constitución de la sociedad hasta la adquisición de los primeros inmuebles por parte de esta pueden atribuirse directa o indirectamente a la cartera actual de inmuebles de la compañía.



DESCRIPCIÓN DE MERCADO

Mercado de inmuebles con potencial de desarrollo

Descripción

El mercado del desarrollo inmobiliario en la Costa del Sol ha experimentado un crecimiento en el último lustro y hay indicadores que sugieren su expansión continuada. Ello se basa en parte en el ritmo relativamente contenido de construcción en Marbella en los últimos ocho años y en el surgimiento de inversores de distintas partes del mundo.¹ En la región operan actores que están invirtiendo con fuerza en medidas impulsoras de valor que fomentan la mejora de las infraestructuras en las áreas aledañas y potencian el atractivo, tanto estético como habitacional, de estas zonas. Todo ello contribuye a la activación del mercado y a un incremento de los valores inmobiliarios.

Mercado de transacciones en la Costa del Sol

Un importante factor impulsor de las transacciones en el mercado inmobiliario es el acceso a la financiación. Las tendencias dentro del mercado de las transacciones evidencian el regreso tanto de los inversores nacionales como internacionales, así como una mayor predisposición a la concesión de crédito por parte de los bancos. No obstante, en lo que respecta a la compra de terrenos, las entidades bancarias se muestran conservadoras, ofreciendo financiación, en la práctica mayoría de los casos, solo cuando ellas mismas ejercen de vendedoras.

Desarrollo inmobiliario en la Costa del Sol

Aunque todavía no se ha aprobado el nuevo plan de desarrollo urbano, hay en curso varios proyectos en Marbella y otros municipios limítrofes, entre otros, Benahavís, donde Quartiers desarrolla parte de sus actividades. En los últimos años, el mercado del desarrollo inmobiliario en la Costa del Sol ha registrado un fuerte crecimiento en lo que respecta al número de proyectos de construcción de inmuebles modernos y de carácter exclusivo. Buena parte de los proyectos se orientan a grupos de clientes que buscan una vivienda vacacional moderna y exclusiva. El desarrollo inmobiliario ha evolucionado desde propiedades de estilo clásico mediterráneo a inmuebles más modernos dotados de instalaciones como piscinas, gimnasios y restaurantes.

Se presentan más abajo tres ejemplos de proyectos de desarrollo en curso en la Costa del Sol equiparables con el desarrollo previsto por Quartiers para Ocean View y Gran Vista, en el municipio de Benahavís. De entre estos proyectos, los de Marqués de Guadalmina y Terrazas de Atalaya son los más parecidos a los de Quartiers en Benahavís, no solo por ubicarse junto a la misma vía, sino también porque la superficie y el número de habitaciones de los apartamentos se asemejan a los del desarrollo previsto por la sociedad.

Marqués de Guadalmina (Benahavís)

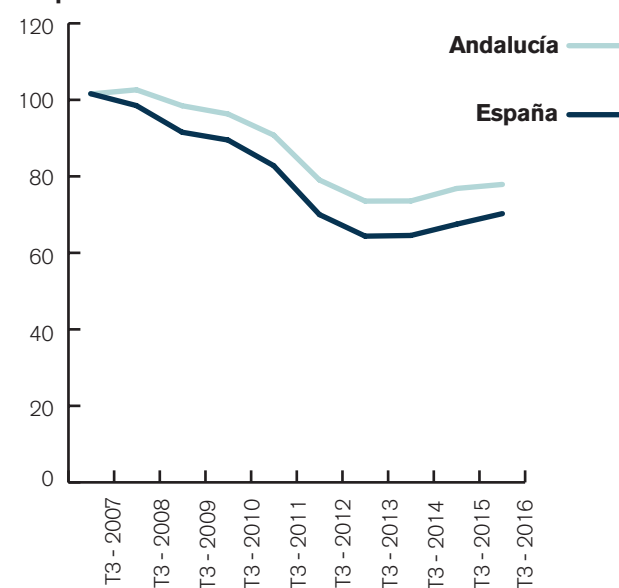
Complejo proyectado con un total de 123 apartamentos. La zona albergará piscina, spa, gimnasio y pista de pádel. Los apartamentos tienen un tamaño previsto de entre 98 y 182 m², a lo que se añade una terraza. El precio estimado por apartamento se sitúa entre 268.000 y 412.000 EUR. El proyecto se ubica en las proximidades de la cartera de inmuebles de Quartiers en Hacienda de Cifuentes. Promotor: Nvoga Marbella Realty

Terrazas de Atalaya (Benahavís)

Complejo proyectado con un total de 56 apartamentos. Aparte de los apartamentos, la zona contará con piscinas, pista de pádel y zonas comunes. Los apartamentos incluyen 2-3 dormitorios y una superficie de entre 111 y 148 m² más terraza. El precio estimado por apartamento se sitúa entre 246.000 y 579.000 EUR.

Promotor: Exacon.

Índice = 100, Índice de precio de la vivienda sobre traspasos de escrituras



Fuente: Instituto Nacional de Estadística

¹ Fuente: Panorama, Marbella Property Market Report 2016

Botanic (Benahavís)

El proyecto se compone de 92 apartamentos de tres habitaciones con una superficie de entre 128 y 136 m² más terraza. Aparte de los apartamentos, la zona contará con piscinas, un jardín común y garaje. El precio estimado por apartamento se sitúa entre 360.000 y 595.000 EUR.

Promotor: Taylor Wimpey España.

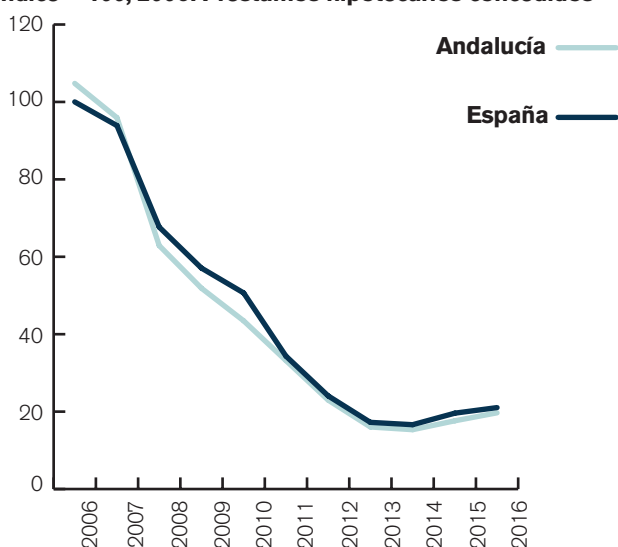
Breve presentación de otros proyectos

Más allá de los proyectos mencionados y del desarrollo previsto por Quartiers en Benahavís y Marbella, se registra un alto nivel de actividad. Platinum Estates Group, una sociedad con sede en Hong Kong, ha adquirido un solar de 170.000 m² donde pretende levantar un hotel de 5 estrellas y casas unifamiliares junto a un tramo de playa de 600 metros en la zona de Las Chapas, en Marbella. Magna Palace Hotels tiene la intención de remozar el antiguo hotel Don Miguel Resort de San Pedro. Por su parte, la compañía noruega Solvilla Group ha puesto en marcha varios proyectos inmobiliarios en la Costa del Sol. En 2014, la sociedad inversora norteamericana Cerberus Capital Management compró en Sotogrande una de las mayores zonas urbanas en proyecto bajo propiedad privada en Andalucía. El mercado evidencia en general un intenso nivel de actividad con participación tanto de actores nacionales como internacionales.

Evolución de precios

La crisis financiera de 2008 y la subsiguiente crisis de la deuda en Europa tuvieron un efecto negativo sobre el valor de la cartera de inmuebles en la Costa del Sol. Con la recuperación económica también se ha incrementado el número de inversores, contribuyendo la competencia por los proyectos relativos a terrenos y desarrollo a un aumento continuado del precio tanto de los solares como de las propiedades ya finalizadas, según se indica en el MarketView Marbella 2015 de CBRE.

Índice = 100, 2006: Préstamos hipotecarios concedidos



Fuente: Instituto Nacional de Estadística

Plan de desarrollo urbano de Marbella

En octubre de 2015 se anuló el plan de desarrollo adoptado en 2010 en Marbella, lo que llevó al municipio a reinstaurar el plan de 1986. La anulación del plan de desarrollo urbano vino motivada por las dificultades asociadas a su gestión desde un punto de vista operativo, al considerarse su análisis e interpretación intrincados desde una perspectiva legal. Esto ha incidido sobre el mercado del desarrollo inmobiliario de Marbella, puesto que son numerosos los propietarios de terrenos y constructores que están a la espera de la aprobación del nuevo plan para poder desarrollar su finca o propiedad. Sin embargo, existe un consenso bastante generalizado entre los diversos actores sobre las bondades del nuevo plan de desarrollo urbano. Mientras se aguarda el nuevo ordenamiento en Marbella, el municipio limítrofe de Benahavís, donde Quartiers desarrolla parte de sus actividades, ha experimentado un mayor crecimiento y ha aumentado su atractivo.

Mercado de la administración y la gestión operacional

Estructuras

No es inusual que las sociedades especializadas en establecimientos hoteleros y viviendas vacacionales establezcan una separación entre su propiedad y la marca y la gestión de, por ejemplo, un hotel. Por tanto, el mercado podría dividirse en tres segmentos: propietarios de inmuebles, propietarios de marcas y gestión hotelera. Muchas de las grandes cadenas hoteleras españolas, como, por ejemplo, Barceló, NH o Meliá, estructuran de este modo su organización, lo que les permite reducir su propiedad de inmuebles y centrarse en contratos de arrendamiento para la operación de hoteles bajo la marca y la gestión de la compañía.¹ En la actualidad, Quartiers está dedicada en exclusiva a la tenencia y administración de establecimientos hoteleros y viviendas vacacionales, pero estudia la posibilidad de abordar en el futuro la gestión hotelera, ya que su estructura organizativa cuenta con la capacitación necesaria a tal efecto. La sociedad colabora asimismo con su operador de Benahavís bajo la marca Quartiers, por ejemplo, ofreciendo a este el sistema de reserva interno de Quartiers en www.quartiers.se.²

Mercado del alquiler

El mercado de la vivienda de alquiler ha crecido a consecuencia de la recesión económica en España, y en parte también por la crisis financiera de 2008. Varias localidades españolas, entre ellas, Málaga, presentan una oferta limitada de apartamentos en venta, lo que contribuye a impulsar la demanda de apartamentos de alquiler. El mercado de las viviendas de alquiler sigue ligeramente rezagado respecto a otros países del sur de Europa, lo que implica que todavía haya potencial de crecimiento tanto de la demanda como de los precios. Según el Banco de España, entre 2001 y 2014 aumentó del 9,6 % al 14,9 % el porcentaje de viviendas alquiladas sobre el total de viviendas en el país.

¹ Fuente: Cohispania

² Fuente: Cohispania, Informe Mercado Hotelero 2015

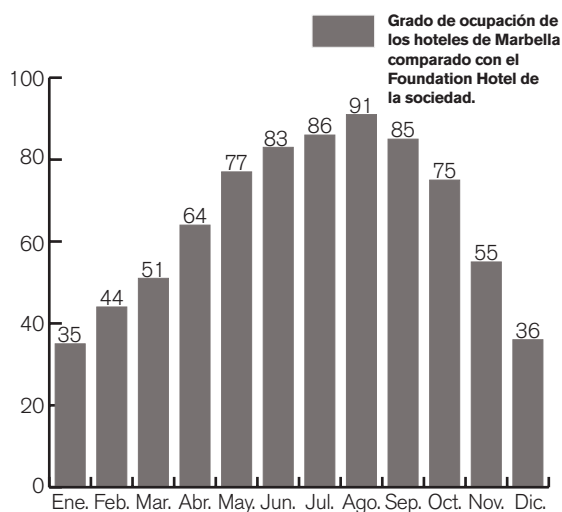
Mercado hotelero en la Costa del Sol

La zona de Marbella goza de una gran reputación global como destino vacacional exclusivo gracias a sus playas, a sus numerosos campos de golf y a su famosa Milla de Oro, una franja costera de siete kilómetros de longitud ubicada entre Marbella y Puerto Banús. El número de hoteles de Marbella se redujo con la crisis financiera. Se estima que, actualmente, en temporada alta, operan unos 80 establecimientos hoteleros, de los cuales 60 permanecen en funcionamiento durante todo el año.¹ Un 55 % aproximadamente de los hoteles de la Costa del Sol son de cuatro estrellas, y en torno a un 40 % tienen cinco.² Esta cifra es superior a la de otras regiones españolas, lo que puede deberse a que la Costa del Sol es un destino popular entre una clientela acomodada, que demanda una calidad y atención de nivel superior. En la zona están presentes varias prestigiosas cadenas hoteleras, destacando por su tamaño Playa Senator, Hoteles Globales, Fuerte Hoteles y Meliá. También operan en la Costa del Sol reconocidas cadenas hoteleras de otros países, como, por ejemplo, Marriot.³

¹ Fuente: Instituto Nacional de Estadística

² Fuente: Aninver Hotel Market Report

³ Fuente: INE, Aninver Hotel Market Report



Fuente: Instituto Nacional de Estadística

Competencia

Desarrollo

Desarrollo inmobiliario

En la zona de Marbella operan un conjunto de actores en el ámbito del desarrollo inmobiliario. Varios de ellos dirigen activamente sus inversiones hacia inmuebles de bajo rendimiento con potencial de desarrollo o de nueva construcción. La competencia en el campo del desarrollo inmobiliario la ofrecen, por ejemplo, pequeñas empresas constructoras, compañías especializadas en el desarrollo de inmuebles, consorcios de inversores y fondos orientados a la adquisición de propiedades y hoteles.

Mayor número de obras

El número de proyectos de viviendas en Marbella y otras zonas de la Costa del Sol ha repuntado como consecuencia de la popularidad en alza de la región. Ello ha hecho que la mayoría de los nuevos inversores hayan logrado acceder al mercado y que gran parte de las unidades habitacionales se vendan actualmente sobre plano, antes de su finalización. La compañía estima que dicha tendencia puede originar una mayor competencia futura al incrementarse la oferta de apartamentos y casas unifamiliares en alquiler.

Administración

Propietarios

La competencia la ofrecen en primera instancia otros propietarios de inmuebles de la región de tamaño grande y mediano que se han especializado en el desarrollo y administración de viviendas y establecimientos hoteleros. Entre los demás competidores, aparte de los grandes propietarios, destacan también sociedades inmobiliarias, constructoras y fondos orientados a la adquisición de carteras de inmuebles y hoteles.

Propietarios privados de inmuebles

Hay un gran número de pequeños y medianos propietarios privados en la zona de Marbella que desempeñan en diversa forma tareas de alquiler de apartamentos y casas unifamiliares. Entre dichos actores se cuentan no únicamente particulares, sino también pequeñas empresas con solo unas pocas unidades habitacionales en alquiler. Quartiers considera a estos actores como competidores de la sociedad. Los servicios de la economía colaborativa, tales como Airbnb, constituyen una competencia potencial para la sociedad, ya que facilitan a pequeños actores y a particulares el alquiler de sus inmuebles. El 12 de mayo de 2016 se aprobó en Andalucía (donde desarrolla su actividad la compañía) una nueva legislación que regula el alquiler de apartamentos turísticos que, a juicio de la sociedad, rebajará la competencia por parte de los actores de pequeño tamaño. La nueva normativa establece obligaciones para los propietarios que deseen alquilar a los turistas sus propiedades como viviendas vacacionales, ofreciendo a las autoridades españolas un mayor control sobre los arrendadores turísticos. Ahora bien, esta ley no se aplica si se alquila a un mismo inquilino durante un período superior a dos meses. Además, el arrendamiento se tipifica como alquiler urbano, lo que significa que los ingresos derivados del mismo han de incluirse en la declaración anual de la renta. Sin embargo, el arrendador no necesita darse de alta como trabajador por cuenta propia, lo que significa que esta regulación no implica cuotas fijas ni obligatoriedad de declarar el IVA. Si el propietario de un inmueble desea alquilar tres o más viviendas en un radio de un kilómetro, el negocio se considerará como complejo turístico, lo que supone una serie de requisitos sobre las mismas, exigiéndose, por tanto, una licencia de operación y el pago de impuestos específicos sobre la actividad desarrollada.

FINANCIACIÓN

Actividades de financiación

En las operaciones de Quartiers se hace un uso intensivo del capital, constituyendo el acceso a este un requisito fundamental para el progreso de la sociedad. En el pasado, la sociedad ha financiado sus operaciones principalmente con capital propio aportado por accionistas a través de nuevas emisiones y mediante financiación bancaria. La sociedad pretende financiar las operaciones e inversiones futuras, en primera instancia, con los beneficios acumulados y a través de financiación bancaria, si bien estudiará, durante su actual fase de expansión, otras opciones de financiación como, por ejemplo, la emisión de títulos.

El principio básico consiste en impulsar en la medida de lo posible los proyectos de desarrollo mediante sociedades de proyecto independientes, procurando en primer lugar financiar de manera individual la compañía respectiva. Atendiendo a este objetivo, se implementó en 2017 una estructura legal con una sociedad de cartera totalmente participada y basada en España. Los proyectos de desarrollo adquiridos y puestos en marcha anteriormente se operan conjuntamente dentro de una filial. Con la corporatización de los proyectos de desarrollo en sociedades separadas se promueve una mayor claridad en la estructura del grupo, reduciendo al mismo tiempo al mínimo el riesgo de que los problemas potenciales de una empresa de proyecto concreta afecten a otras sociedades del grupo.

Normalmente, Quartiers financia las adquisiciones de inmuebles y terrenos con una combinación de financiación bancaria y capital propio. La actual coyuntura de mercado propicia una financiación con préstamos de hasta un 70 % si la adquisición se realiza directamente de la entidad bancaria.

La sociedad se ha propuesto como meta distribuir la financiación crediticia del grupo en, como mínimo, dos bancos. La compañía está realizando un esfuerzo estratégico por establecer buenas relaciones con bancos destacados dentro del mercado geográfico de la compañía.

Captación de capital

El 20 de diciembre de 2016 se anunció mediante comunicado de prensa que la sociedad baraja la posibilidad de llevar a cabo una captación de capital mediante la eventual negociación de su acción ordinaria en un mercado de valores. La compañía sigue trabajando de acuerdo con dicho plan.

Capital propio y empréstito

A 31 de diciembre de 2016, el capital propio del grupo de empresas se situó en 141.333 (49.252) mSEK y su solvencia en el 41 % (33 %). El balance total consolidado alcanzó 340.920 (147.319) mSEK.

Los préstamos se han suscrito a través del Banco Popular en España, con un plazo de amortización de 15 años. El monto total de los préstamos es de 16.933 mEUR, lo que equivale a 161.996 mSEK. La conversión a SEK se ha efectuado conforme al tipo de cambio establecido por el Banco de Suecia a fecha de cierre de balance. El empréstito en EUR al inicio del ejercicio se situó en el equivalente a 83.382 mSEK. En 2016 se amortizó el equivalente a 1.869 mSEK. Los préstamos suscritos ascendieron a 83.380 mSEK y el empréstito en EUR al cierre del ejercicio alcanzó el equivalente a 164.893 mSEK.

Los préstamos se ejecutan a un interés variable y se realizan amortizaciones desde agosto de 2016.

Liquidez

La liquidez del grupo a 31 de diciembre de 2016 se situó en 10.117 (3.212) mSEK.

Gestión de riesgos financieros

Para disminuir el riesgo de que no puedan refinanciarse los préstamos actuales, Quartiers trabaja activamente en pro del mantenimiento de unas buenas relaciones con entidades bancarias y otros financiadores. La sociedad hace un uso intensivo de capital en sus operaciones, por lo que todo lo relativo a la refinanciación supone una prioridad máxima y es objeto de un seguimiento continuo por parte de la directiva y del consejo de administración de la sociedad.

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN



Jörgen Cederholm (1961)

Presidente del consejo de administración

Jörgen cuenta con más de 25 años de experiencia en el área de desarrollo empresarial dentro de medianas y grandes empresas y posee un Executive MBA por la Universidad de Lund. Jörgen se ha desempeñado igualmente como director global de seguridad de la información en IKEA y ha participado en el desarrollo de modelos de liderazgo y organización. En 1987, Jörgen fundó junto con un colega Factum AB, una empresa del sector de las TI con una facturación anual de unos 150 MSEK y una plantilla de 70 trabajadores. Factum AB fue adquirida posteriormente por Martinsson Informationssystem AB, una compañía cotizada en bolsa.

Jörgen lleva ejerciendo de presidente del consejo de administración de Quartiers desde 2015. Aparte de las funciones que desempeña en la compañía, Jörgen ocupa también los cargos siguientes y/o es propietario o socio (participación en la sociedad superior al 5 %) en las siguientes empresas: presidente del consejo de administración y propietario indirecto o directo de Strandängen Bostäder i Bunkeflostrand AB y de Efficax Förvaltning AB; consejero y propietario indirecto o directo de Portvakten Industrifastigheter Holding AB y sus filiales, de Fastighets Aktiebolag Bränneröd, de Lundagård Fastighetsutveckling AB, de Linnéstaden Förvaltning AB, de Linnéstaden Affärsutveckling AB, de Strandängarna Förvaltning i Skåne AB y de Continium AB; consejero de Capitator AB; y propietario de Rocet AB.

Jörgen ha trabajado o cesado en sus funciones en las compañías siguientes desde el 2 de mayo de 2012: IKEA (Global Information Security Manager).

Formación principal: Jörgen cuenta con un Executive MBA por la Escuela Superior de Economía de la Universidad de Lund.

A 2 de mayo de 2017, Jörgen era titular indirecto de 4.324.400 acciones ordinarias, 62.730 acciones preferentes y 12.560 opciones de compra de la sociedad a través de Fastighets Aktiebolag Bränneröd, Rocet AB, Linnéstaden Förvaltning AB y Linnéstaden Affärsutveckling AB. Además, Jörgen tiene la titularidad directa de una cartera privada de 5.000 acciones preferentes y de 7.000 opciones de compra de la sociedad.

Åke Olofsson (1956) Consejero

Åke Olofsson reside desde 1989 en Benahavís y ejerce de responsable operativo de las actividades de la sociedad en España. También se encarga desde hace muchos años de la planificación urbana y de las infraestructuras en el municipio de Benahavís y cuenta con una larga trayectoria internacional en empresas como Skanska, Tailor Woodrow España o Tailor Wimpey.

Åke se desempeña como consejero de Quartiers desde 2015. Aparte de las funciones que desempeña en la compañía, Åke ocupa también los cargos siguientes y/o es propietario o socio (participación en la sociedad superior al 5 %) en las siguientes empresas: Concejal del municipio malagueño de Benahavís, con responsabilidad sobre planificación urbana, carreteras, obras y vivienda pública.

Åke ha trabajado o cesado en sus funciones en las compañías siguientes desde el 2 de mayo de 2012: Concejal de ayuntamiento con responsabilidad sobre planificación urbana, carreteras, obras y área internacional. Jefe de proyecto en el diseño de un complejo vacacional en México asociado a una inversión preliminar de 30 MUSD.

Formación principal: Åke tiene el título de ingeniero civil por la Universidad Politécnica de Chalmers de Gotemburgo (Suecia).

A 2 de mayo de 2017, Åke no era titular, directo ni indirecto, de ninguna cartera de acciones ordinarias o preferentes ni de opciones de compra de la sociedad.



Andreas Bonnier (1972) Consejero

Andreas es fundador de Quartiers Properties y un consumado emprendedor que ha dedicado la mayor parte de su trayectoria a la creación y consolidación de sociedades en un entorno internacional. Andreas posee numerosos años de experiencia en el ámbito del desarrollo inmobiliario en Suiza y Francia, donde vivió durante 37 años. Andreas se desempeña también como consejero y presidente en otras empresas de rápido crecimiento y ejerce de consejero en la Fundación Familiar Bonnier.

Andreas lleva de consejero de Quartiers desde 2014. Aparte de las funciones que desempeña en la compañía, Andreas ocupa también los cargos siguientes y/o es propietario o socio (participación en la sociedad superior al 5 %) en las siguientes empresas: Presidente del consejo de administración: Artphoto Scandinavia AB. Consejero: BRF Rådjuret nr 6, Panceo SARL, Flexshare España S.L., Astuti Invest AB, Molarin Holding S.A., Fundación Familiar Bonnier, Egonomics AB, Lawline AB y Nowonomics AB. Consejero suplente: DKN Stockholm AB. Propietario o socio: Artphoto Scandinavia AB, BRF Rådjuret nr 6, Panceo SARL, Flexshare España S.L., Astuti Invest AB, Molarin Holding SA, Egonomics AB y Nowonomics AB.

Andreas ha trabajado o cesado en sus funciones en las compañías siguientes desde el 2 de mayo de 2012: Aitellu Technologies AB (consejero/presidente y director ejecutivo), Aitellu Technologies AB (consejero/presidente) y TradeVenue (consejero/presidente).

Formación principal: Andreas es licenciado en Administración de Empresas por la Universidad Internacional Schiller de París y cuenta también con una titulación doble en Negocios Internacionales y Marketing por esa misma universidad.

A 2 de mayo de 2017, Andreas era titular indirecto de 11.600.000 acciones ordinarias de la sociedad a través de Egonomics AB. Además, Andreas tiene la titularidad directa de una cartera privada de 192.380 acciones preferentes y 40.976 opciones de compra de la sociedad.



Jimmie Hall (1974)

Consejero

Jimmie se ha desempeñado dentro del sector inmobiliario, ejerciendo en el pasado de asesor y socio de los consultores inmobiliarios Jones Lang LaSalle, Nordier Property Advisors y Treal Fastighetsutveckling AB. Actualmente, Jimmie trabaja como consultor inmobiliario con sociedad propia, Realist Fastighetsutveckling, la cual asiste a varios de los propietarios de inmuebles más importantes de Suecia para una operación estratégica con su desarrollo de conceptos, así como en las áreas de elaboración de perfiles y arrendamiento.

Jimmie se desempeña como consejero de Quartiers desde 2017. Aparte de las funciones que lleva a cabo en la compañía, Jimmie ocupa los cargos siguientes y/o es propietario o socio (participación en la sociedad superior al 5 %) en las siguientes empresas: Consejero y propietario de JIHA AB y Wallery AB.

Jimmie ha trabajado o cesado en sus funciones en las compañías siguientes desde el 2 de mayo de 2012: Consejero de Treal AB y Nordier Leasing AB, y socio de Treal Fastighetsutveckling AB.

Formación principal: Jimmie es administrador de la propiedad diplomado.

A 2 de mayo de 2017, Jimmie no era titular, directo ni indirecto, de ninguna cartera de acciones ordinarias o preferentes ni de opciones de compra de la sociedad.

Sten Andersen (1965)

Consejero

Sten ejerce desde 2014 como director comercial de ATG (AB Trav och Galopp). Sten es el responsable principal en los ámbitos de posicionamiento, manifestación y experiencia de cliente de ATG, así como de los eventos y las actividades de comunicación comercial. Sten ocupó en el pasado el puesto de director comercial de OBH Nordica. Se desempeñó también durante 12 años como director gerente en diversas agencias de grupos de comunicación internacional, más recientemente en INGO, una agencia de comunicación considerada entre las mejores del mundo, en cuya creación participó Sten a través de la fusión de Grey Stockholm y Ogilvy Stockholm.

Sten es consejero de Quartiers desde febrero de 2017. Aparte de las funciones que desempeña en la compañía, Sten ocupa también los cargos siguientes y/o es propietario o socio (participación en la sociedad superior al 5 %) en las siguientes empresas: Consejero de Kanal 75 AB y Nowonomics AB.

Sten ha trabajado o cesado en sus funciones en las compañías siguientes desde el 2 de mayo de 2012: Consejero de INGO AB, Grey Global Group Sweden AB y Grey Worldwide Stockholm AB.

Formación principal: Sten es licenciado en Ciencias Económicas por la Universidad de Lund.

A 2 de mayo de 2017, Sten no era titular, directo ni indirecto, de ninguna cartera de acciones ordinarias o preferentes ni de opciones de compra de la sociedad.



DIRECTIVA



Katri Lind (1970) **Directora ejecutiva**

Katri cuenta con una amplia experiencia en la gestión y desarrollo de empresas del sector servicios y en la explotación de inmuebles hoteleros. Posee una sólida preparación en lo concerniente a funciones operativas y directivas dentro de la industria hotelera, entre otros, en el Grupo Scandic, y como directora ejecutiva en Stensnäs Konferens y, más recientemente, en la Mansión Görvåln y en Hufvudsta Gård Mat & Möten. En su época en el Grupo Scandic, Katri completó una extensa formación en la Scandic Business School, participó en la creación del concepto infantil «Sigge Sol» de la compañía y fue miembro del Scandic Task Force, encargada del establecimiento de nuevos hoteles en Estonia.

Katri ha ejercido de directora ejecutiva de Quartiers desde 2016. Aparte de las funciones que desempeña en la compañía, Katri ocupa también los cargos siguientes y/o es propietaria o socia (participación en la sociedad superior al 5 %) en las siguientes empresas: Propietaria y consejera suplente: Bensin och Service i Sollentuna AB.

Katri ha trabajado o cesado en sus funciones en las compañías siguientes desde el 2 de mayo de 2012: Quartiers Properties AB (consejera) Hotelhunters AB (consejera), Hufvudsta Gård Mat & Möten AB (consejera y directora ejecutiva), Görvålns Slott AB (consejera y directora ejecutiva), Cooperativa Solna Meetings (integrante de la junta directiva), Cooperativa BYOS (integrante de la junta directiva) y Stensnäs Konferens AB (directora ejecutiva).

Formación principal: Katri ha completado varias formaciones en el ámbito de liderazgo en la Universidad Disney de Estados Unidos y ha realizado estudios en la Scandic Business School.

A 2 de mayo de 2017, Katri era titular de 750 acciones preferentes de la sociedad.

Marcus Johansson Prakt (1990) **Director financiero**

Marcus posee un máster en Finanzas por la Escuela Superior de Ciencias Empresariales de Gotemburgo, realizando parte de esta formación en la ESSEC Business School de París y en la HEC de Montreal. Marcus ha trabajado en el pasado como consultor en el ámbito hotelero e inmobiliario en Annordia y en el departamento de finanzas corporativas de Mangold.

Marcus ejerce de director financiero desde 2016. Aparte de las funciones que desempeña en la compañía, Marcus ocupa también los cargos siguientes y/o es propietario o socio (participación en la sociedad superior al 5 %) en las siguientes empresas: Liquidador en Anna Rosklint Illustration & Design AB.

Marcus ha trabajado o cesado en sus funciones en las compañías siguientes desde el 2 de mayo de 2012: Consejero de Fysiken Friskvård i Göteborg AB y consejero/vicepresidente de Göteborgs Studenters Företagsgrupp AB.

Formación principal: Marcus posee un máster en Finanzas por la Escuela Superior de Ciencias Empresariales de la Universidad de Gotemburgo, realizando parte de dicha formación en la ESSEC Business School de París y en la HEC de Montreal.

A 2 de mayo de 2017, Marcus era titular de 6.950 opciones de compra de serie 1 de la sociedad.



CARTERA DE PROYECTOS E INMUEBLES

**HACIENDA DE CIFUENTES
(BENAHAVÍS)**





Descripción de inmueble

Hacienda de Cifuentes se compone de 99 apartamentos finalizados que gestiona el operador externo 365South S.L. Dicho operador tiene arrendados 66 de los 99 apartamentos en contratos de larga duración por entre 11.000 y 15.000 SEK al mes. Los 33 apartamentos restantes se han destinado a alquiler de corta duración y pueden reservarse a través de www.quartiers.se y en distintos sitios web, entre otros, www.bookings.com. Todos los apartamentos tienen una superficie de entre 103 y 128 m², cuentan con una cocina totalmente equipada, dos o tres dormitorios, una espaciosa sala de estar con comedor, dos baños y una o dos terrazas, además de aire acondicionado. Cada apartamento tiene asociado una plaza de garaje y un trastero. El complejo inmobiliario incluye cuatro piscinas y zonas verdes con vistas a Marbella, el mar Mediterráneo, Gibraltar y la cordillera del Atlas al otro lado del Estrecho. La sociedad tomó posesión del inmueble por fases entre julio de 2015 y mayo de 2016.

Actividad/financiación

Se ha efectuado el pago íntegro del inmueble. La sociedad suscribió en abril de 2016 un acuerdo con el operador externo 365South S.L., que alquila los apartamentos de

Hacienda de Cifuentes. El operador gestiona el inmueble en modalidad de apartahotel, bajo el concepto y la marca de Quartiers.

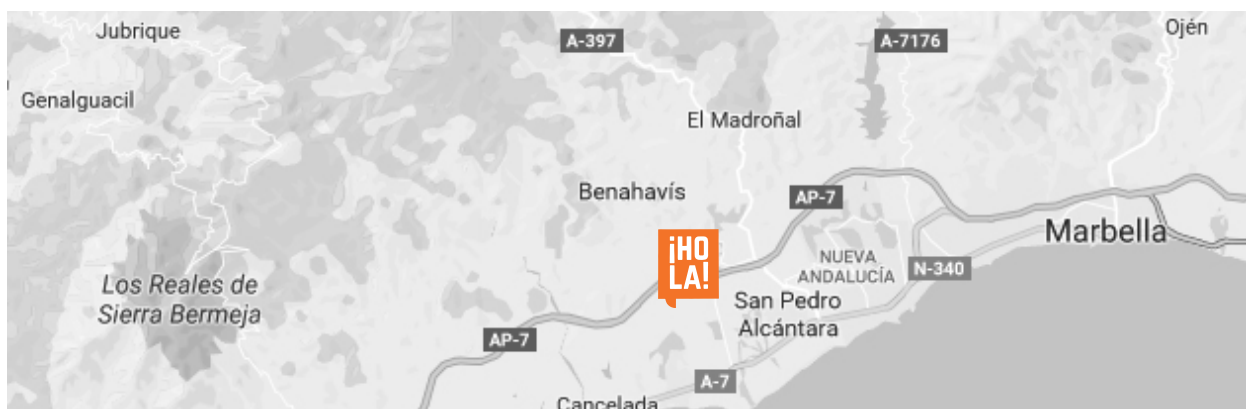
El promedio de ocupación en 2016 (el primer año de actividad) se situó en el 48 %, incluyendo los contratos tanto de larga como de corta duración. En 2017 se está alcanzando un nivel de arrendamiento de en torno al 70 %.

Inversiones ordinarias y tareas de mantenimiento

Se han previsto inversiones ordinarias tanto en los apartamentos como en la zona a fin de preservar e intensificar el atractivo del lugar. Ello conllevará mejoras adicionales en los servicios y en la calidad residencial, contribuyendo en su conjunto a potenciar el valor del inmueble.

Breve información sobre el inmueble

- Estado: Administrado.
- Municipio: Benahavís.
- Valor de mercado: 245,0 MSEK.
- Valor promedio de apartamento: 2,5 MSEK.
- Operativo y totalmente pagado.



Fuente: Google Maps

A dark grey background featuring a white architectural wireframe of a building. The drawing shows a multi-story structure with a grid of columns and beams, a central staircase, and various room layouts. The lines are thin and precise, creating a technical and modern aesthetic.

THE FOUNDATION HOTEL





Descripción de inmueble

The Foundation Hotel es el proyecto hotelero de Quartiers Properties. Se compone de dos solares dentro de la propiedad Centro Forestal Sueco. La compañía trabaja actualmente en la planificación y desarrollo del inmueble. Para 2017/2018 se ha previsto la reforma y desarrollo del establecimiento hotelero con fecha de finalización estimada en 2018. La sociedad estudia la posibilidad de recurrir a su capacitación en el ámbito de la gestión hotelera para operar el establecimiento por cuenta propia. La sociedad trabaja asimismo en el desarrollo conceptual del inmueble. La sociedad aún no ha tomado posesión de la propiedad. La toma de posesión está prevista para el 30 de junio de 2017.

Actividad/financiación

Al no haber tomado posesión todavía del inmueble, la sociedad no desarrolla actualmente ninguna actividad en el mismo. Los propietarios actuales operan el inmueble en forma de hotel. La sociedad tiene la intención de sufragar la adquisición con una combinación de financiación bancaria y capital propio. El 20 de diciembre de 2016 se anunció mediante comunicado de prensa que la sociedad baraja la posibilidad de llevar a cabo una captación de capital mediante la eventual negociación de su acción ordinaria en un mercado de valores. La compañía sigue trabajando de acuerdo con dicho plan.

Desarrollo inmobiliario

La sociedad tiene la intención de reformar las edificaciones actuales y operar el establecimiento con el concepto de hotel lifestyle, con entre 60 y 80 habitaciones, y proceder posteriormente a su ampliación en función de la fecha de aprobación del nuevo plan de desarrollo urbano de Marbella.

Breve información sobre el inmueble

- Estado: Adquirido, pero no operativo.
- Municipio: Marbella.
- Superficie edificable: A la espera del nuevo plan de desarrollo.
- Superficie construida: 4.954 m².
- Superficie del solar: 21.959 m².
- Precio de adquisición: 89,8 MSEK.
- Unidades: 60-80 aproximadamente.
- Apertura de hotel: 2018 (estimado).
- No operativo. Queda por abonar parte del precio de compraventa.



Fuente: Google Maps

PROYECTO GRAN VISTA





Descripción de inmueble

El proyecto Gran Vista se compone de 24 apartamentos. 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 sociedad tomó posesión del inmueble en julio de 2016.

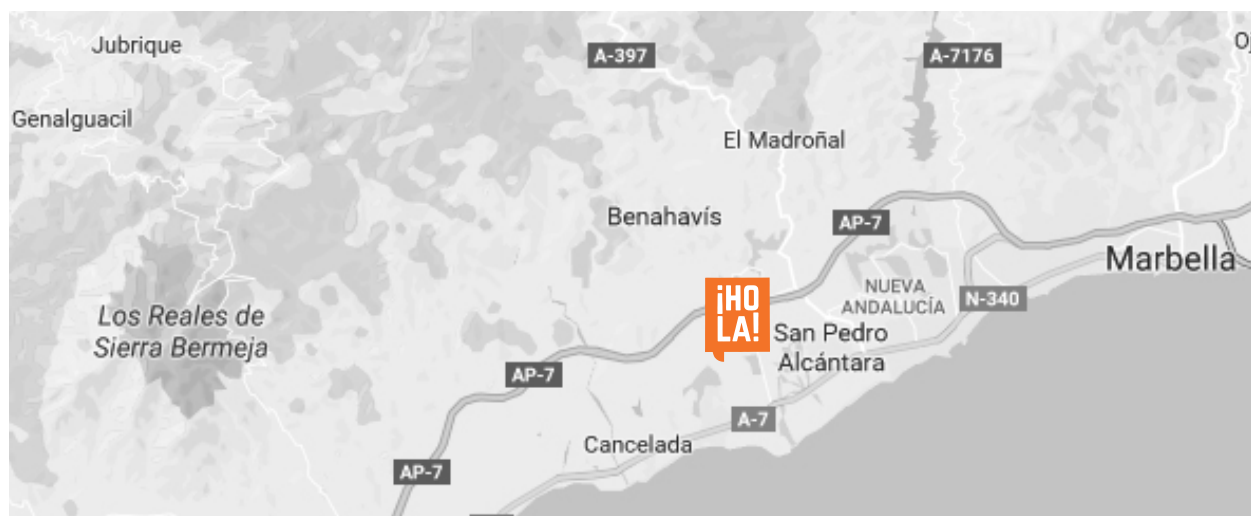
Los apartamentos disponen de balcón, plaza de aparcamiento propia y chimenea. La conceptualización se basa en un diseño nórdico exclusivo con mobiliario *ad hoc* en tres categorías de precio. Las vistas sobre Gibraltar y la cordillera del Atlas fomentan una sensación de calma y proximidad a la naturaleza, todo ello combinado con un alto nivel de equipamiento técnico en los apartamentos.

Estado del proyecto

La fase 1 se halla en construcción (12 de 24 apartamentos), con finalización prevista para el primer trimestre de 2018. El inicio estimado para las obras de la fase 2 es la primavera/verano de 2017. En el sitio web de la compañía (www.quartiersproperties.se) se puede comunicar el interés por la eventual compra de los apartamentos del proyecto.

Breve información sobre el inmueble

- Estado: En desarrollo.
- Municipio: Benahavís.
- Superficie edificable: 3.226 m².
- Unidades: 24.
- Precio de adquisición: 12,4 MSEK.
- Operativo y totalmente pagado.



Fuente: Google Maps

A dark, monochromatic architectural line drawing of a modern building. The drawing features a multi-level structure with large, rectangular windows and a prominent staircase in the foreground. The lines are clean and geometric, creating a sense of depth and perspective. The overall style is minimalist and technical.

PROYECTO OCEAN VIEW



Imagen: Propuesta de desarrollo del inmueble

Descripción de inmueble

Sobre estas magníficas alturas, el mar y las vistas son elementos siempre presentes. Está surgiendo aquí, poco a poco, una nueva urbanización dotada de una oferta de servicios de proximidad y un diseño moderno, personalizado y diáfano, todo ello acompañado de unas amplísimas vistas, con pequeños caminos y senderos que conducen rápidamente a piscinas con parques comunes. Ocean View se compondrá de 60 modernos apartamentos de ejecución altamente exclusiva dentro de una urbanización cerrada propia. La sociedad tomó posesión del inmueble en mayo de 2016.

Estado del proyecto

En desarrollo, lo que significa que se está elaborando actualmente el concepto de la nueva zona. Está previsto que las obras se inicien en 2017. Sin embargo, en el sitio web de la compañía (www.quartiersproperties.se) se puede comunicar ya el interés por la eventual compra de los apartamentos del proyecto.

Breve información sobre el inmueble

- Estado: En desarrollo.
- Municipio: Benahavís.
- Superficie edificable: 8.064 m².
- Unidades: 60.
- Precio de adquisición: 27,2 MSEK.
- Operativo y totalmente pagado.



Fuente: Google Maps



FORESTAL RESIDENTIAL



Descripción de inmueble

El proyecto Forestal (parte de la adquisición Centro Forestal Sueco) 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»). A la espera del nuevo plan de desarrollo urbano, es posible que se destine parte del inmueble al establecimiento hotelero planificado: The Foundation Hotel. La propiedad está situada en la Milla de Oro marbellí, a unos 200 metros de la playa y a tiro de piedra del puerto deportivo de lujo Puerto Banús. El terreno se incluye actualmente dentro del plan de desarrollo urbano de 1986, lo cual limita a día de hoy las posibilidades de desarrollo del inmueble. El plan de 2010, ahora anulado, permitía levantar 4.140 m² de superficie habitable sobre el solar de 13.730 m². La sociedad aún no ha tomado posesión de la propiedad. Toma de posesión prevista para el 30 de junio de 2017.

Actividad/financiación

Al no haber tomado posesión todavía del inmueble, la sociedad no desarrolla actualmente ninguna actividad en el mis-

mo. Los propietarios actuales operan el inmueble en forma de hotel. El 20 de diciembre de 2016 se anunció mediante comunicado de prensa que la sociedad baraja la posibilidad de llevar a cabo una captación de capital mediante la eventual negociación de su acción ordinaria en un mercado de valores. La compañía sigue trabajando de acuerdo con dicho plan.

Breve información sobre el inmueble

- Estado: Adquirido, pero no operativo.
- Municipio: Marbella.
- Superficie edificable: A la espera de nuevo plan de desarrollo.
- Superficie construida: 2.329 m².
- Superficie del solar: 13.730 m².
- Precio de adquisición: 39,4 MSEK.
- No operativo. Queda por abonar parte del precio de compraventa.



Fuente: Google Maps

PROYECTO AMAPURA





Descripción de inmueble

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 casa unifamiliar incluye cuatro dormitorios y cinco baños y dispone de una piscina propia de 50 m² con vistas al mar. La superficie de construcción asciende a un total de 605 m². La sociedad tomó posesión del inmueble el 26 de abril de 2017, abonando en ese momento parte del precio de compraventa. La casa se adquirió como un proyecto de llave en mano. Al obtenerse la licencia e iniciarse la construcción de la casa, la sociedad desembolsará otros 925.000 EUR del precio de compraventa. Se abonarán 325.000 EUR por la concesión de la licencia de obra y 600.000 para el coste de construcción, que se pagará tras la correspondiente presentación de los certificados de tareas completadas.

Estado del proyecto

Se ha remitido al municipio de Marbella la solicitud de licencia para el inicio de la obra. La promoción está prevista para el otoño de 2017, aunque en el sitio web de la compañía (www.quartiersproperties.se) ya se puede comunicar el interés por una eventual compra. La venta se efectuará mediante agentes inmobiliarios consolidados.

Breve información sobre el inmueble

- Estado: Adquirido y operativo con condiciones.
- Municipio: Marbella.
- Superficie edificable: 605 m².
- Unidades: 1.
- Precio de adquisición: 11,0 MSEK.
- Operativo. Queda por abonar parte del precio de compraventa.



Fuente: Google Maps

INFORMES FINANCIEROS

Informe de gestión	28
Informe del grupo relativo al resultado global	31
Informe del grupo relativo a la situación financiera	32
Informe del grupo relativo a la modificación del capital propio	33
Informe del grupo relativo a flujos de caja	34
Cuenta de pérdidas y beneficios de la empresa matriz	35
Balance financiero de la empresa matriz	36
Informe de la empresa matriz relativo a la modificación del capital propio	37
Informe de la empresa matriz relativo a flujos de caja	38
Principios de contabilidad y notas	39
Informe de auditoría	64

El consejo de administración y la directora ejecutiva de Quartiers Properties AB (públ.) emiten por la presente los informes anual y consolidado correspondientes al ejercicio 2016.

Informe de gestión

Antecedentes

Quartiers Properties AB (públ.) es una sociedad anónima sueca dedicada a la tenencia, desarrollo y administración de inmuebles en la Costa del Sol a través de filiales españolas. La compañía se constituyó en julio de 2014. En octubre de 2014 se adquirió la filial española Flexshare España S.L. Las actividades se iniciaron en julio de 2015.

Operaciones

Idea de negocio, objetivos y estrategia

La idea de negocio de Quartiers es el desarrollo de viviendas e inmuebles vacacionales en la Costa del Sol. El grupo objetivo de las operaciones de la sociedad son turistas y personas en busca de una segunda vivienda.

El objetivo de Quartiers es la identificación activa de inmuebles con potencial de desarrollo y la construcción de una cartera inmobiliaria en la Costa del Sol para establecerse como actor en la región. Quartiers debe obtener una alta rentabilidad a largo plazo y gestionar en todo momento una amplia cartera de proyectos. El arrendamiento se efectúa en primera instancia mediante contratos de larga duración con operadores independientes.

Inversiones en la cartera de inmuebles

En 2016, Quartiers adquirió 41 apartamentos finalizados y un solar con licencia de obra para 60 apartamentos. Las propiedades se ubican en la misma zona que los 58 apartamentos comprados en 2015: Hacienda de Cifuentes. En la segunda mitad del año, la compañía prosigue su expansión con el acuerdo de adquisición de tres propiedades contiguas conocidas como Centro Forestal Sueco, que se ubican dentro de la Milla de Oro de Marbella. El precio de compraventa asciende a 13,5 millones de EUR.

Ingresos por alquiler

El volumen de negocios de Quartiers ascendió en 2016 a 4.242 (0) mSEK. Los ingresos provienen principalmente del alquiler de los apartamentos de la sociedad a un operador independiente. Las actividades de alquiler se iniciaron el 1 de junio de 2016.

Financiación

Quartiers ha financiado la adquisición de los inmuebles mediante la solicitud de préstamos al Banco Popular en España y con nuevas emisiones de títulos. Los préstamos bancarios de la compañía ascienden a 16.933 mEUR, lo que equivale a 161.996 mSEK. El empréstito se situó en 2016 en el equivalente a 83.380 mSEK. En 2016 se

llevaron a cabo tres nuevas emisiones por un valor total de 73.486 mSEK. Aparte de ello, la sociedad se financió en 2016 mediante préstamos a corto plazo.

El 20 de diciembre de 2016 se anunció mediante comunicado de prensa que la sociedad baraja la posibilidad de llevar a cabo una captación de capital mediante la eventual negociación de su acción ordinaria en un mercado de valores. La compañía sigue trabajando de acuerdo con dicho plan.

Grupo de empresas y personal

El grupo empresarial comprende, aparte de la matriz Quartiers Properties AB (públ.), la filial totalmente participada Flexshare España S.L., con número de identificación fiscal B19567130 y sede en la localidad malagueña de Benahavís. La empresa matriz tiene contratados a una directora ejecutiva y a un director financiero. A fecha de cierre de balance, la filial española no contaba con empleados.

Riesgos

Quartiers está continuamente expuesta a diversos riesgos que pueden incidir sobre el resultado y la posición financiera de la sociedad. La lista de factores de riesgo incluida más abajo no se presenta en orden de prioridad ni pretende ser exhaustiva. Véase también la nota 4 sobre gestión de riesgos financieros.

Dependencia respecto a inquilinos/operador

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

Costes de operación y mantenimiento

Los costes de operación se componen principalmente de costes en base a tarifas, entre otros, calefacción, agua, electricidad y basuras, aunque también comprenden costes de preservación de la finca, impuestos de bienes inmuebles, seguros, mantenimiento y administración. El resultado de la sociedad puede quedar afectado negativamente si los eventuales incrementos de costes no se compensan mediante el ajuste de los contratos de alquiler/colaboración o el incremento del alquiler por medio de la renegociación de los contratos ya existentes.

Los costes de mantenimiento hacen referencia a las medidas destinadas a la preservación a largo plazo de la calidad de las edificaciones. Las reformas necesarias de carácter imprevisto o de envergadura, así como el alza de los costes de dichas tareas de reacondicionamiento, pueden provocar un debilitamiento temporal del neto operacional conjunto en la cartera de inmuebles, lo que, a su vez, puede afectar negativamente a las operaciones, posición financiera y resultado de la sociedad.

Riesgos en la adquisición de inmuebles

La compra de propiedades forma parte de la estrategia de la compañía. La adquisición de inmuebles está asociada en sí misma a un cierto nivel de riesgo e incertidumbre, incluido el riesgo que supone la inversión tanto del tiempo de la directiva como de otros recursos en el cierre infructuoso de adquisiciones; el riesgo de pagar demasiado por los activos; el riesgo de un pronóstico erróneo de los netos operativos futuros en relación con el inmueble adquirido; el riesgo de asunción de contratos de alquiler/colaboración poco favorables para la sociedad; y el riesgo de desviar la atención de la directiva respecto a las operaciones actuales.

Con el fin de rebajar el riesgo en la adquisición de propiedades, la sociedad lleva a cabo análisis específicos de cada compra en los aspectos legal, financiero y comercial.

Riesgos organizativos

La sociedad cuenta con una estructura relativamente pequeña, lo que la hace dependiente de la labor y las aptitudes de los distintos colaboradores en la identificación, contratación y mantenimiento futuros de directivos cualificados y experimentados. La capacidad de Quartiers a la hora de seleccionar y preservar a dichas personas viene determinada por un conjunto de factores, varios de ellos fuera del control de la compañía, por ejemplo, la competencia dentro del mercado laboral. Con el fin de mantener a los directivos durante un largo período se ofrecerán programas de incentivos de distintos tipos.

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

Refinanciación

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

es objeto de un seguimiento continuo por parte de la directiva de la sociedad. Existe el riesgo de que no se pueda efectuar una refinanciación, parcial o total, en el futuro, lo cual podría perjudicar notablemente las operaciones, posición financiera y resultado de la sociedad.

Riesgos legales

Las operaciones inmobiliarias dependen en gran medida de la legislación y demás normativas aplicables, así como de las decisiones de las autoridades en materia, por ejemplo, de medio ambiente, seguridad y arrendamiento. Las nuevas leyes y reglamentos, así como los cambios en la aplicación de la normativa ya existente sobre las actividades de la compañía, o de los clientes de esta, pueden afectar adversamente a sus operaciones, posición financiera y resultado.

Oscilaciones cambiarias

La sociedad opera en España, por lo que está expuesta al riesgo de fluctuaciones en los tipos de cambio, con eventuales consecuencias negativas sobre la cuenta de resultados, el balance financiero y/o los flujos de caja de Quartiers. La sociedad rinde cuentas en coronas suecas, pero en sus operaciones la divisa principal es el euro. Se produce un riesgo cambiario cada vez que las filiales operativas de la compañía participan en una transacción donde se sirven de una divisa distinta a la usada habitualmente por la compañía en sus actividades. Actualmente, la única y principal exposición es entre el euro y la corona sueca. Aparte de ello se registran oscilaciones cambiarias al convertir de euros a coronas suecas los resultados y posiciones financieras de la filial extranjera. Véase también la nota 4 sobre gestión de riesgos financieros.

Riesgos de precio

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

Riesgo ambiental

La legislación ambiental española asigna al contaminador la responsabilidad principal sobre el tratamiento posterior de los terrenos contaminados. Solo se responsabilizará al propietario o usufructuario del inmueble si no se puede localizar al contaminador. En consecuencia, ello implica un riesgo de que, dadas ciertas condiciones, pueda exigirse de Quartiers labores investigativas si se sospecha de

la contaminación de un terreno, masa de agua o aguas subterráneas, a fin de restablecer la propiedad a un estado conforme a los requerimientos de la legislación española en materia medioambiental.

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

Empresa matriz

La empresa matriz se dedica principalmente a la administración de las inversiones de la compañía en filiales. El resultado de la matriz para el ejercicio fue de -4.188 (-2.858) mSEK. A fecha de cierre de balance se alcanzó un capital propio de 84.360 (22.592) mSEK. La solvencia de la compañía se situó en el 87 % (89 %).

Acontecimientos de relevancia durante el período

La sociedad ha adquirido durante el ejercicio más inmuebles en España, 41 apartamentos y un solar con licencia de obra y potencial para 60 apartamentos adicionales. Además, la compañía ha suscrito un acuerdo de compra de tres propiedades conocidas como Centro Forestal Sueco, con toma de posesión en 2017. El precio de compraventa asciende a 13,5 MSEK, abonándose una señal del 10 %. La toma de posesión está prevista para el 30 de junio de 2017.

En abril de 2016, la sociedad firmó un acuerdo de arrendamiento de apartamentos con un operador independiente. Las actividades de alquiler se iniciaron en junio de 2016.

Durante este período, la sociedad llevó a cabo tres nuevas emisiones de acciones ordinarias y preferentes por un valor conjunto de 73,5 MSEK en la empresa matriz. Las nuevas emisiones quedaron cubiertas al 100 % al final del período.

Acontecimientos tras la fecha de cierre de balance

La sociedad firmó en febrero de 2017 un acuerdo para la adquisición de parte de un proyecto de casa unifamiliar en Marbella (Amapura). El precio de compraventa asciende a 1,1 millones de EUR. La sociedad tomó posesión del inmueble el 26 de abril de 2017, abonando en ese momento parte del precio de compraventa. La casa se adquirió como un proyecto de llave en mano. En la obtención de la licencia y el inicio de obra de la casa, la sociedad desembolsará otros 925.000 EUR del precio de compraventa. Se abonarán 325.000 EUR por la concesión de la licencia de obra y 600.000 para el coste de construcción, que se pagará tras la correspondiente presentación de los certificados de tareas completadas.

Una junta extraordinaria de accionistas celebrada el 23 de febrero de 2017 aprobó el desdoblamiento de las acciones de la sociedad, en virtud del cual cada una de las acciones se divide por 10. La junta decidió también nombrar como nuevos consejeros a Sten Andersen y Jimmie Hall, liberando además de sus funciones de consejera a la directora ejecutiva Katri Lind.

Se ha iniciado la implementación de una nueva estructura corporativa con la constitución de una sociedad de cartera española.

El 20 de diciembre de 2016 se anunció mediante comunicado de prensa que la sociedad baraja la posibilidad de llevar a cabo una captación de capital mediante la eventual negociación de su acción ordinaria en un mercado de valores. La compañía sigue trabajando de acuerdo con dicho plan.

Propuesta de asignación de beneficios

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

Primas de emisión de acciones	92.856.248
Resultado no asignado	-5.176.275
Resultado del ejercicio 2016	-4.187.910
Total fondos disponibles	83.492.062

El consejo de administración propone transferir los beneficios a las acciones preferentes ya existentes y que eventualmente puedan emitirse, con un importe máximo de 6.000.000 SEK. La suma restante, esto es, 77.492.062 SEK, ha de retenerse para el nuevo ejercicio.

Se aplicará un dividendo de 24 öre por acción preferente y trimestre, con fecha de registro ordinaria para el reparto en 30 de junio de 2017, 29 de septiembre de 2017, 29 de diciembre de 2017, 29 de marzo de 2018 y 29 de junio de 2018 (siempre que dichas fechas tengan lugar con anterioridad a la junta general de accionistas de 2018). El pago de dividendos se efectuará el tercer día hábil tras las fechas de registro. El dividendo de las acciones preferentes que no se hayan emitido aún en la fecha de resolución de la junta se hará efectivo solo si dichas acciones preferentes se han inscrito ante la Dirección Nacional de Registro de Sociedades de Suecia y se han incorporado al libro de accionistas que mantiene Euroclear Sweden AB antes de la fecha de registro. Los dividendos que aún puedan restar tras completar el reparto realizado conforme a lo anterior se retendrán en el nuevo ejercicio.

No se distribuirán dividendos con las acciones ordinarias. Se ha aplicado el reparto aprobado por la junta general de accionistas de 2016 con fecha de registro 31 de marzo de 2017 en el marco del informe anual correspondiente al ejercicio 2016, por lo que ya se ha deducido de la suma puesta a disposición de la junta.

INFORME DEL GRUPO RELATIVO AL RESULTADO GLOBAL

Importes en miles de coronas suecas (mSEK)	Nota	1/1/2016 31/12/2016	1/7/2014 31/12/2015
Volumen neto de negocios	6	4.242	0
Otros ingresos de explotación		38	0
Total ingresos de explotación		4.280	0
<i>Costes de explotación</i>			
Costes de inmuebles		-4.716	0
Otros costes externos	7	-5.413	-3.157
Costes de personal	8, 9	-1.980	-338
Modificación de valor, inmuebles administrados	10	49.188	38.334
Resultado de explotación		41.359	34.839
<i>Otros ingresos por intereses y asientos de resultado similares</i>			
Otros ingresos por intereses y asientos de resultado similares	11	1.384	0
Costes de intereses y asientos de resultado similares	12	-6.459	-835
Resultado de asientos financieros		-5.075	-835
Resultado antes de impuestos		36.284	34.004
Impuestos diferidos	13	-12.297	-9.583
Resultado del período		23.987	24.421
INFORME DEL GRUPO RELATIVO AL RESULTADO GLOBAL			
Resultado del período		23.987	24.421
<i>Asientos reasignados o reasignables al resultado del ejercicio</i>			
Diferencias de conversión en operaciones internacionales		966	-1
Total resultado global		24.973	24 420
<i>Resultado del período y resultado global del período atribuible a:</i>			
Accionistas de la empresa matriz		24.973	24 420
Resultado por acción ordinaria antes de la ampliación de capital (SEK)		8,90	65,61
Resultado por acción ordinaria después de la ampliación de capital (SEK)		8,17	65,61
Promedio de acciones ordinarias antes de la ampliación de capital		2.544.258	372.222
Promedio de acciones ordinarias después de la ampliación de capital		2.772.936	372.222
Acciones ordinarias en circulación al cierre del período		3.065.800	2.000.000

INFORME DEL GRUPO RELATIVO A LA SITUACION FINANCIERA

Importes en miles de coronas suecas (mSEK)	Nota	31/12/2016	31/12/2015
ACTIVOS			
Activos fijos			
<i>Activos tangibles</i>			
Inmuebles administrados	10	245.027	138.267
Enseres, herramientas e instalaciones	14	7.915	0
<i>Inversiones financieras a largo plazo</i>			
Otras carteras de valores a largo plazo	15	5.814	0
Otros cobrables a largo plazo		38	0
Total activos fijos		258.794	138.267
Activos circulantes			
Inmuebles de proyecto	17	50.373	0
Cuentas de cliente por cobrar	18	7.885	0
Otros cobrables	19	13.191	4.853
Costes pagados por adelantado e ingresos acumulados	20	297	987
Inversiones financieras		263	0
Fondos líquidos		10.117	3.212
Total activos circulantes		82.126	9.052
Total activos		340.920	147.319
Total capital propio y pasivos (mSEK)			
		31/12/2016	31/12/2015
CAPITAL PROPIO			
	21		
Capital social		868	500
Otro capital aportado		92.856	24.950
Reservas, diferencias de conversión		1.549	-619
Beneficios no asignados, incl. resultado del ejercicio		46.059	24.421
Total capital propio		141.333	49.252
PASIVOS			
<i>Deudas a largo plazo</i>			
Deuda tributaria diferida	13	22.333	9.583
Deudas con entidades crediticias	22	152.690	81.029
Total deudas a largo plazo		175.023	90.612
<i>Deudas a corto plazo</i>			
Deudas con entidades crediticias	22	12.203	2.353
Deudas con proveedores		1.301	878
Otras deudas a corto plazo	23	9.607	3.806
Costes acumulados e ingresos pagados por adelantado	24	1.453	418
Total deudas a corto plazo		24.564	7.455
Total capital propio y pasivos		340.920	147.319

INFORME DEL GRUPO RELATIVO A LA MODIFICACIÓN DEL CAPITAL PROPIO

Importes en miles de coronas suecas (mSEK)	Capital social	Otro capital aportado	Reservas, diferencias de conversión	Otro capital propio, incl. resultado del ejercicio	Total capital propio
Balance al inicio (a 1/7/2014)	50	0	0	0	50
<i>Resultado global</i>					
Resultado del período	-	-	-	24.421	24.421
Diferencias cambiarias	-	-	-619	-	-619
Total resultado global	0	0	-619	24.421	23.802
<i>Transacciones con accionistas</i>					
Nueva emisión	450	24.950	-	-	25.400
Total transacciones con accionistas	450	24.950	0	0	25.400
Balance al cierre (a 31/12/2015)	500	24.950	-619	24.421	49.252
Balance al inicio (a 1/1/2016)	500	24.950	-619	24.421	49.252
<i>Resultado global</i>					
Resultado del período	-	-	-	23.987	23.987
Diferencias cambiarias	-	-	2.138	-	2.138
Total resultado global	0	0	2.138	23.987	26.126
<i>Transacciones con accionistas</i>					
Nueva emisión	368	73.121	-	-	73.489
Dividendos desembolsados, acciones preferentes	-	-	-	-580	-580
Dividendos adeudados (no desembolsados), acciones preferentes	-	-	-	-1.739	-1.739
Costes de emisiones	-	-5.215	-	-	-5.215
Total transacciones con accionistas	368	67.906	-	-2.319	65.595
Balance al cierre (a 31/12/2016)	868	92.856	1.519	46.089	141.333

INFORME DEL GRUPO RELATIVO A FLUJOS DE CAJA

Importes en miles de coronas suecas (mSEK)	Nota	1/1/2016 31/12/2016	1/7/2014 31/12/2015
<i>Flujo de caja de operaciones ordinarias</i>			
Resultado de explotación		41.359	34.005
<i>Ajustes de asientos no incluidos en el flujo de caja</i>			
Reintegro de depreciaciones y amortizaciones		1.088	0
Otros asientos no afectados por el flujo de caja		-53.131	-38.443
Resultado de negociación con instrumentos financieros		831	-510
Intereses pagados (asociados a actividades de financiación)		-2.637	0
Flujo de caja de operaciones ordinarias antes de la modificación del capital de explotación		-12.491	-4.948
<i>Modificación del capital de explotación</i>			
Aumento/disminución, cuentas de cliente por cobrar		-7.885	0
Aumento/disminución, inversiones financieras		-263	0
Aumento/disminución, otros cobrables a corto plazo		-7.295	-5.840
Aumento/disminución, deudas con proveedores		423	878
Aumento/disminución, otras deudas a corto plazo		5.097	606
Flujo de caja de operaciones ordinarias		-22.214	-9.304
<i>Flujo de caja de actividades de inversión</i>			
Inversiones en activos tangibles		-60.039	-99.933
Inversiones en inmuebles de proyecto		-50.373	0
Aumento/disminución, otros cobrables a largo plazo		-9.674	0
Flujo de caja de actividades de inversión		-120.086	-99.933
<i>Flujo de caja de actividades de financiación</i>			
Nueva emisión		68.274	25.450
Préstamos suscritos		83.380	86.999
Amortización de préstamos		-1.869	0
Dividendos desembolsados, accionistas preferentes		-580	0
Flujo de caja de actividades de financiación		149.205	112.449
Flujo de caja del período		6.905	3.212
Fondos líquidos al inicio del período		3.212	0
Diferencias cambiarias en fondos líquidos		0	0
Fondos líquidos al final del período		10.117	3.212

CUENTA DE PÉRDIDAS Y BENEFICIOS DE LA EMPRESA MATRIZ

Importes en miles de coronas suecas (mSEK)	Nota	1/1/2016 31/12/2016	1/7/2014 31/12/2015
Volumen neto de negocios		0	0
Total ingresos de explotación		0	0
<i>Costes de explotación</i>			
Otros costes externos	7	-4.743	-2.706
Costes de personal	8, 9	-1.980	-338
Resultado de explotación		-6.723	-3.044
Otros ingresos por intereses y asientos de resultado similares	11	3.408	186
Costes de intereses y asientos de resultado similares	12	-873	0
Resultado de asientos financieros		2.535	186
Resultado antes de impuestos		-4.188	-2.858
Resultado del período		-4.188	-2.858
INFORME RELATIVO AL RESULTADO GLOBAL			
Resultado del período		-4.188	-2.858
Total resultado global		-4.188	-2.858

BALANCE FINANCIERO DE LA EMPRESA MATRIZ

Importes en miles de coronas suecas (mSEK)	Nota	31/12/2016	31/12/2015
ACTIVOS			
Activos fijos			
<i>Activos tangibles</i>			
Enseres, herramientas e instalaciones	14	4.465	0
<i>Inversiones financieras a largo plazo</i>			
Participaciones en empresas del grupo	27	19.480	19.480
Otros cobrables a largo plazo	15	838	0
Total activos fijos		24.783	19.480
Activos circulantes			
<i>Cobrables a corto plazo</i>			
Cuentas de cliente por cobrar	18	3.623	0
Cobrables en empresas del grupo	28	48.105	4.653
Otros cobrables	19	13.063	223
Costes pagados por adelantado e ingresos acumulados	20	497	987
Inversiones financieras		263	0
Fondos líquidos		6.390	112
Total activos circulantes		71.941	5.975
TOTAL ACTIVOS		96.724	25.455
CAPITAL PROPIO			
<i>Capital propio inmovilizado</i>			
Capital social	21	868	500
Total capital propio inmovilizado		868	500
<i>Capital propio no restringido</i>			
Otro capital aportado		92.856	24.950
Resultado no asignado		-5.176	0
Resultado del período		-4.188	-2.858
Total capital propio no restringido		83.492	22.092
TOTAL CAPITAL PROPIO		84.360	22.592
PASIVOS			
<i>Deudas a corto plazo</i>			
Deudas con proveedores		2.317	878
Otras deudas a corto plazo	23	9.103	1.832
Costes acumulados e ingresos pagados por adelantado	24	944	153
Total deudas a corto plazo		12.364	2.863
TOTAL PASIVOS Y CAPITAL PROPIO		96.724	25.455

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

Importes en miles de coronas suecas (mSEK)	Capital social	Otro capital aportado	Beneficios no asignados, incl. resultado del ejercicio	Total capital propio
Balance al inicio (a 1/7/2014)	50	0	0	50
<i>Resultado global</i>				
Resultado del período	-	-	-2.858	-2.858
Total resultado global	0	0	-2.858	-2.858
<i>Transacciones con accionistas</i>				
Nueva emisión	450	24.950	-	25.400
Total transacciones con accionistas	450	24.950	-	25.400
Balance al cierre (a 31/12/2015)	500	24.950	-2.858	22.592
Balance al inicio (a 1/1/2016)	500	24.950	-2.858	22.592
<i>Resultado global</i>				
Resultado del período	-	-	-4.188	-4.188
Total resultado global	0	0	-4.188	-4.188
<i>Transacciones con accionistas</i>				
Nueva emisión	368	73.121	-	73.489
Dividendos desembolsados, acciones preferentes	-	-	-580	-580
Dividendos adeudados (no desembolsados), acciones preferentes	-	-	-1.739	-1.739
Costes de emisiones	-	-5.215	-	-5.215
Total transacciones con accionistas	368	67.906	-2.319	65.955
Balance al cierre (a 31/12/2016)	868	92.856	-9.365	84.359

INFORME DE LA EMPRESA MATRIZ RELATIVO A FLUJOS DE CAJA

Importes en miles de coronas suecas (mSEK)	Nota	1/1/2016 31/12/2016	1/7/2014 31/12/2015
<i>Flujo de caja de operaciones ordinarias</i>			
Resultado de explotación		-6.723	-3.044
<i>Ajustes de asientos no incluidos en el flujo de caja</i>			
Reintegro de amortizaciones		1.055	0
Intereses percibidos		3.408	186
Intereses pagados		-873	0
Flujo de caja de operaciones ordinarias antes de la modificación del capital de explotación		-3.133	-2.858
<i>Modificación del capital de explotación</i>			
Aumento/disminución, cuentas de cliente por cobrar		-3.623	0
Aumento/disminución, otros cobrables a corto plazo		-56.065	-5.863
Aumento/disminución, deudas con proveedores		1.439	878
Aumento/disminución, otras deudas a corto plazo		6.324	1.984
Flujo de caja de operaciones ordinarias		-55.058	-5.859
<i>Flujo de caja de actividades de inversión</i>			
Inversiones en filiales		0	-19.480
Inversiones en activos tangibles		-5.520	0
Compra de inversiones financieras a largo plazo		-838	0
Flujo de caja de actividades de inversión		-6.358	-19.480
<i>Flujo de caja de actividades de financiación</i>			
Nueva emisión		68.274	25.450
Dividendos desembolsados a accionistas de la empresa matriz		-580	0
Flujo de caja de actividades de financiación		67.694	25.450
Flujo de caja del período		6.278	111
Fondos líquidos al inicio del período		112	0
Fondos líquidos al final del período		6.390	111

PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD Y NOTAS

Nota 1. Información general

Quartiers Properties AB (públ.) (matriz) y su filial Flexshare España S.L., con n.º ident. fiscal 556975-7684, en lo sucesivo denominadas «Quartiers Properties» o «el grupo», se dedican a la adquisición y desarrollo de proyectos inmobiliarios en el sur de España. La empresa matriz es una sociedad anónima registrada en Suecia, con sede en Estocolmo. La dirección de la oficina central es Östermalmstorg 5, SE-114 42 Estocolmo.

Los informes anual y consolidado fueron aprobados por el consejo de administración a fecha 2 de mayo de 2017 y se someten a la junta general de accionistas de 26 de mayo de 2017 para su ratificación.

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

Nota 2. Resumen de principios de contabilidad importantes

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

2.1 Base para la elaboración de informes

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

El informe consolidado se ha elaborado según el método de valor de adquisición, excepto en la tasación de inmuebles administrados. Los principios de contabilidad principales aplicados en la elaboración del presente informe consolidado se detallan a continuación. De no indicarse lo contrario, dichos principios se han implementado de igual manera en todos los períodos presentados.

La contabilidad de la empresa matriz se ha elaborado de conformidad con el RFR 2 Rendición de cuentas de personas jurídicas y la Ley de Rendición de Cuentas de Suecia. Si la empresa matriz aplica principios de contabilidad distintos al grupo, ello se indicará aparte al final de esta nota.

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

Este es el segundo informe financiero que la sociedad elabora y publica de conformidad con las NIIF.

2.2 Nuevas normas e interpretaciones aún no aplicadas

En el ejercicio contable con inicio el 1 de enero de 2016 entraron en vigor un conjunto de nuevas normas e interpretaciones que no se han implementado en la elaboración del presente informe financiero.

NIIF 9 Instrumentos financieros

La NIIF 9, de aplicación a partir del 1 de enero de 2018, aborda la clasificación, valoración y rendición contable de activos y pasivos financieros, introduciendo nuevas normas acerca de la contabilidad de coberturas. La versión íntegra de la NIIF 9 fue publicada en julio de 2014. Viene a sustituir parte de la NIC 39, donde se trata la clasificación y valoración de instrumentos financieros e introduce un nuevo modelo de depreciación. Se está efectuando un análisis de los efectos de la NIIF 9, aunque el dictamen preliminar sugiere que dicha norma no repercutirá de forma significativa sobre los informes financieros del grupo empresarial.

NIIF 15 Ingresos ordinarios provenientes de contratos con los clientes

La NIIF 15, con fecha de entrada en vigor 1 de enero de 2018, es la nueva norma para la contabilidad de ingresos. Viene a sustituir a la NIC 18 Ingresos y a la NIC 11 Contratos de Construcción. La NIIF 15 se basa en el principio de que los ingresos han de consignarse cuando el cliente asume el control del producto o servicio vendido, que sustituye al principio anterior en virtud del cual los ingresos se contabilizaban una vez que habían sido traspasados al comprador los riesgos y beneficios asociados. Se están analizando los efectos de la NIIF 15, siendo todavía demasiado pronto para extraer conclusiones. Es probable que el grupo se vea afectado por los nuevos requerimientos de información. Posiblemente, la NIIF 15 incida sobre los futuros ingresos en lo que respecta al cambio de modelo de negocio, mientras que los ingresos de 2015 y 2016 no deberían verse afectados.

NIIF 16 Arrendamientos

La NIIF 16, que se aplicará a partir del 1 de enero de 2019, es una nueva norma relativa a la contabilidad de los arrendamientos. En lo que a los arrendatarios respecta, desaparece la clasificación establecida en la NIC 17 sobre arrendamiento operativo y financiero, sustituyéndose por un modelo donde los activos y pasivos de todos los acuerdos de arrendamiento han de reportarse en el balance financiero. En un análisis preliminar, no se cree que la NIIF 16 incida notablemente sobre los informes financieros del grupo.

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

2.3 Informe consolidado y principios de consolidación Filiales

Se denomina filial a todas aquellas empresas sobre las que el grupo ejerce una influencia dominante. El grupo controla

a una empresa cuando está expuesto, o tiene derecho, a rendimientos variables derivados de su participación en la misma, pudiendo influir en su rentabilidad mediante su poder sobre la empresa. Las filiales se incluyen en el informe consolidado a partir de la fecha en que se transfiere al grupo la influencia dominante. Las filiales se excluyen del informe consolidado a partir de la fecha en que cesa la influencia dominante por parte del grupo.

Se emplea el método de adquisición para la consignación de las compras operativas del grupo. El precio de compra de una filial se compone del valor razonable de los activos traspasados, los pasivos y las acciones emitidas por el grupo. En el precio de compra se incluye también el valor razonable de todos los activos y pasivos derivados de un acuerdo de contraprestación contingente. Los costes asociados a las adquisiciones se contabilizan al producirse. El importe por el que el precio de compra supera el valor razonable de los activos netos adquiridos que son identificables se consigna como fondo de comercio. Si dicho importe es inferior al valor razonable de los activos de la filial adquirida (en caso de «compra en condiciones muy ventajosas»), la diferencia se registrará directamente en el informe relativo al resultado global.

Los asientos de balance y transacciones dentro del grupo, así como los beneficios y pérdidas no liquidados de las transacciones efectuadas entre las empresas del grupo, se eliminarán en la consolidación. Los principios de contabilidad aplicados a las filiales se han modificado en los casos pertinentes para garantizar una aplicación coherente de los principios a nivel de grupo.

2.4 Contabilidad por segmentos

La directiva del grupo considera que la sociedad solo cuenta con un segmento en lo que concierne al ejercicio contable en cuestión, a saber, la administración de inmuebles de alquiler. A partir del ejercicio 2017, aparte de este último, la sociedad rendirá también cuentas en relación con el segmento de desarrollo de proyectos.

2.5 Conversión de divisas extranjeras

Divisa operacional y divisa de notificación

Las distintas unidades del grupo emplean como divisa operacional la moneda local, definiéndose esta última como la moneda utilizada en el entorno económico primario donde se desempeña principalmente la unidad respectiva. En el informe consolidado se usa la corona sueca (SEK), que ejerce de divisa operacional en la matriz y de divisa de notificación en el grupo empresarial.

Transacciones y asientos del balance

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

de balance. La diferencia cambiaria del capital propio se registra dentro del apartado de capital propio en el balance financiero.

2.6 Activos tangibles

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

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

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

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

2.7 Inmuebles administrados

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

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

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

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

2.8 Inmuebles de proyecto

La parte de la cartera de propiedades del grupo denominadas inmuebles de proyecto se consigna como existencias, puesto que se aspira a la venta de dichos inmuebles tras su finalización. Los inmuebles de proyecto se tasan al valor inferior de adquisición o neto de venta.

El valor de adquisición de los inmuebles de proyecto comprende los gastos de adquisición del terreno, la elaboración del proyecto/desarrollo del inmueble y los gastos de obra nueva y/o reacondicionamiento. El valor neto de venta es el valor de venta estimado en el marco de las actividades ordinarias menos los costes previstos de finalización destinados a propiciar la venta.

En 2016 se ha efectuado una recalificación de ciertos inmuebles administrados a inmuebles de proyecto. Dicha recalificación se ha realizado al valor consignado a 31 de diciembre de 2016 más las adquisiciones llevadas a cabo durante el ejercicio. La recalificación se debe al cambio en la finalidad de la cartera.

2.9 Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros están presentes en varios asientos del balance y se describen en 2.10-2.14.

Entre los instrumentos financieros recogidos en el balance financiero se incluyen los activos «Otras carteras de valores a largo plazo», «Fondos líquidos», «Cuentas de cliente por cobrar» y «Otros cobrables». Entre los pasivos están «Deudas con proveedores», «Deudas de empréstito» y «Otras deudas». Los instrumentos financieros se consignan inicialmente con su valor de adquisición más los costes de transacción, excepto las categorías de activos o pasivos financieros, que se tasan a su valor razonable a través de la cuenta de pérdidas y beneficios. Su contabilidad posterior dependerá de cómo se hayan clasificado según lo a continuación expuesto.

Clasificación

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

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

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

Otras carteras de valores a largo plazo

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

Préstamos y cuentas por cobrar

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

Otras deudas financieras

Se clasifican como otras deudas financieras las deudas del grupo de empresas con entidades crediticias, las deudas con proveedores y aquellas otras deudas a corto plazo asociadas a instrumentos financieros. Véase más abajo, en los apartados 2.13 y 2.14, la descripción de los principios de contabilidad.

2.10 Otras carteras de valores a largo plazo

En otras carteras de valores a largo plazo se incluyen los activos financieros destinados a inversiones financieras a largo plazo. La valoración se efectúa al valor de adquisición menos las pérdidas de valor no temporales. A fecha de cierre de balance se han depreciado a su valor razonable otras carteras de valores a largo plazo. El valor razonable se corresponde con la cotización actual del mercado.

2.11 Cuentas de cliente por cobrar y otros cobrables

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

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

2.12 Fondos líquidos

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

2.13 Deudas con proveedores

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

2.14 Empréstito

Las deudas con entidades crediticias son instrumentos financieros y se consignan de inicio con su valor razonable neto tras la deducción de los costes de transacción. Más tarde, el empréstito se registrará con su valor de adquisición acumulado, contabilizándose la eventual diferencia entre el importe percibido (neto tras la deducción de los costes de transacción) y el importe de devolución en la cuenta de pérdidas y beneficios, distribuido sobre el período de préstamo y aplicando el método de tipo de interés efectivo. El empréstito se clasificará como deudas a corto plazo si el grupo de empresas no goza de un derecho incondicional de aplazamiento del pago de la deuda durante, como mínimo, 12 meses tras el fin del período al que hace referencia el informe. Los costes de los préstamos se consignan en la cuenta de pérdidas y beneficios dentro del período al que se refieren. Los intereses acumulados se registrarán como parte a corto plazo de las deudas con entidades crediticias a corto plazo si se prevé liquidar los intereses en el plazo de 12 meses tras la fecha de cierre de balance.

2.15 Capital social y cálculo del resultado por acción

Las acciones ordinarias se clasifican como capital propio. Los costes de transacción atribuibles directamente a la emisión de nuevas acciones se consignarán con su valor bruto antes de impuestos en el capital propio en forma de deducción del importe de emisión. Los costes de transacción se contabilizan como asiento de deducción dentro de la categoría de capital «Otro capital aportado». En la empresa matriz también hay acciones preferentes emitidas. Las acciones preferentes se clasifican como capital propio. Los dividendos de las acciones preferentes se consignan como pasivos en los informes financieros del grupo dentro del período aprobado para el reparto por la junta de accionistas.

2.16 Impuestos actuales y diferidos

Los costes fiscales del período comprenden tanto los impuestos actuales como los diferidos. El coste fiscal actual se calcula en base a las normas tributarias aprobadas, o aplicadas en la práctica, a fecha de cierre de balance en los países donde la empresa matriz y sus filiales operan y generan ingresos tributables.

Los impuestos diferidos se contabilizan siguiendo el método de balance final con todas las diferencias temporales que surjan entre el valor fiscal de activos y pasivos y su valor consignado en el informe consolidado. Ahora bien, no se anotarán impuestos diferidos si la diferencia temporal se ha producido en el primer registro de un activo adquirido. El impuesto sobre la renta diferido se calcula aplicando los tipos impositivos aprobados o anunciados a fecha de cierre de balance y que se prevé que estén en vigor en la liquidación del crédito tributario diferido o en el ajuste de la deuda tributaria diferida.

El crédito tributario diferido asociado a deducciones por déficit u otras deducciones fiscales se consignará si es previsible que vaya a disponerse en el futuro de superávits sobre los que compensar los déficits.

2.17 Remuneración a empleados

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

Compromisos en materia de pensiones

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

Compensaciones por despido

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

2.18 Contabilidad de ingresos

Ingresos por alquiler

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo que se ha percibido o va a percibirse por el alquiler. Los ingresos se consignan sin impuesto sobre valor añadido y rebajas, y tras la eliminación de las ventas internas del grupo. Los ingresos por alquiler y las rebajas relevantes de este se distribuyen a lo largo del año.

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

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

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

Ingresos de desarrollo de proyectos

La sociedad no ha registrado aún ningún ingreso por desarrollo de proyectos.

Ingresos por intereses

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

2.19 Arrendamiento

El grupo empresarial ha suscrito un acuerdo de arrendamiento de activos fijos, clasificado como arrendamiento financiero dentro del grupo. Los bienes se clasifican como activos fijos al equivalente del valor razonable del objeto arrendado. En el apartado de pasivos se anota el valor actual de los pagos restantes de arrendamiento en forma de deudas con entidades crediticias. El activo se amortiza a lo largo de su vida útil, que coincide con el período de arrendamiento.

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

La empresa matriz contabiliza los acuerdos de arrendamiento financieros como acuerdos de arrendamiento operacionales.

2.20 Análisis de flujo de caja

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

2.21 Principios de contabilidad de la empresa matriz

La matriz aplica la RFR 2 Rendición de cuentas de personas jurídicas. La empresa matriz aplica principios de contabilidad distintos a los del grupo en los casos indicados más abajo.

Formatos de presentación

La cuenta de pérdidas y beneficios y el balance financiero se ajustan al formato de presentación establecido por la Ley de Rendición de Cuentas de Suecia. El informe relativo a la modificación del capital propio sigue también el formato de presentación del grupo, pero debe contener las columnas especificadas en la citada normativa. Ello implica

una diferencia en las denominaciones respecto al informe consolidado, principalmente en lo referente a los ingresos y costes financieros y al capital propio.

Participaciones en filiales

Las participaciones en filiales se consignan con su valor de adquisición menos las eventuales depreciaciones. El valor de adquisición incluye los costes asociados a la misma y los posibles importes de compra adicionales.

Se efectuará un cálculo del importe recuperable si existen indicios de pérdida de valor de las participaciones en las filiales. Se practicará una depreciación en caso de que el cálculo arroje un valor inferior al contabilizado.

Instrumentos financieros

La NIC 39 no se aplica en la empresa matriz, tasándose los instrumentos financieros a su valor de adquisición.

Arrendamiento

La empresa matriz contabiliza los acuerdos de arrendamiento financieros como acuerdos de arrendamiento operacionales. Las cuotas de arrendamiento se imputan linealmente en los costes a lo largo del período de arrendamiento en forma de coste de explotación. Las cuotas variables se apuntan como costes en los períodos donde se producen.

Nota 3. Evaluaciones y estimaciones de relevancia

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

Estimaciones y evaluaciones importantes con fines contables

El grupo elabora estimaciones e hipótesis de cara al futuro. Por definición, las estimaciones con fines contables fruto de estas se corresponderán raras veces con el resultado real. Más abajo se abordan las estimaciones e hipótesis que implican un riesgo considerable de ajuste de los valores de activos y pasivos contabilizados durante el período contable subsiguiente.

Clasificación de inmuebles administrados e inmuebles de proyecto

En la adquisición de una propiedad se evalúa si esta va a desarrollarse o mantenerse como inmueble administrado. Dicha apreciación se fundamenta en un análisis sobre el modo en que la propiedad puede generar un mayor valor. El análisis tiene en cuenta, entre otros, la evolución del mercado, los recursos organizativos de la sociedad y el flujo de caja del grupo empresarial. La evaluación repercute sobre los resultados y posición financiera del grupo, puesto que los distintos tipos se tratan de forma diferente desde un punto de vista contable. Los inmuebles administrados son aquellos cuyo fin es generar ingresos por

alquiler y plusvalías. Los inmuebles administrados deben contabilizarse con su valor razonable.

Tasación de inmuebles administrados

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

Nota 4. Gestión de riesgos financieros

4.1 Factores de riesgo financiero

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

A) Riesgo de tipos de interés: Hace referencia al riesgo de que las fluctuaciones de los tipos de cambio afecten al resultado neto del grupo. Se genera sobre todo mediante el empréstito a largo plazo predominantemente sujeto a un tipo de interés variable. Los préstamos de interés variable exponen el flujo de caja del grupo empresarial a un riesgo de tipos de interés. La mayor parte del empréstito del grupo se ejecuta en euros. El citado riesgo depende del euríbor, que aún no ofrece un tipo de interés negativo.

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

La deuda de interés variable con entidades crediticias se situó a fecha de cierre de balance en 161.996 mSEK (16.933 mEUR) y los fondos líquidos del grupo en 10.117 mSEK. Una modificación del $\pm 1\%$ en el euríbor a 12 meses conllevaría un efecto sobre los intereses netos de ± 1.620 mSEK.

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

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

Las cargas futuras sobre la liquidez hacen referencia al pago de deudas con proveedores y otras deudas a corto plazo, financiación de adquisiciones y amortización de préstamos. La amortización de los préstamos se inició a 1 de septiembre de 2016. En la tabla siguiente se examinan las deudas financieras del grupo y de la matriz conforme al tiempo restante respecto a la fecha de vencimiento en la fecha de cierre de balance. Los importes indicados en la tabla son los establecidos por el contrato, no los flujos de caja descontados.

En diciembre de 2016 y febrero de 2017, el grupo suscribió un acuerdo de adquisición de nuevos inmuebles por un valor total de en torno a 140.155 mSEK. Para poder tomar posesión de las propiedades, es necesario que la sociedad acceda a financiación externa en forma de préstamos bancarios y nuevas emisiones. De lo contrario, existe el riesgo de que el grupo no pueda disponer de los inmuebles y de que pierda la señal depositada por un valor de 13.000 mSEK.

Grupo empresarial, (mSEK) a 31 de diciembre de 2016	<1 año	1-2 años	2-5 años	>5 años
Deudas con entidades crediticias	9.312	12.249	33.659	106.782
Deudas por alquiler en leasing	2.898	0	0	0
Deudas con proveedores	1.301	0	0	0
Otras deudas a corto plazo	11.053	0	0	0

Empresa matriz, a 31 de diciembre de 2016	<1 año	1-2 años	2-5 años	>5 años
Deudas con proveedores	2.317	0	0	0
Otras deudas a corto plazo	10.048	0	0	0

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

Los inmuebles propiedad de la filial española se financian en su mayor parte con préstamos bancarios. Los créditos relativos a las propiedades españolas se ejecutan en euros. Las deudas en euro del grupo sujetas a intereses se situaron el 31 de diciembre de 2016 (2015) en el equivalente a 161.996 (83.284) mSEK. El valor de mercado de las propiedades españolas en esas mismas fechas

alcanzó las 319.267 (138.267) mSEK. Ello significa que la cartera de acciones de la matriz en la empresa extranjera del grupo está expuesta a oscilaciones cambiarias.

Análisis de sensibilidad

Con este análisis de sensibilidad se pretende mostrar los riesgos y el modo en que las fluctuaciones de los tipos de cambio afectan al resultado y al capital propio de la sociedad.

El efecto de una devaluación del 10 % de la corona sueca en el ejercicio en cuestión y en base a otros factores de riesgo se mantiene inalterado. Únicamente se ha incluido un efecto para los flujos fundamentales de divisas, para el ejercicio en curso y principalmente en euros.

Grupo de empresas (mSEK)	2016	2015
Efecto sobre el resultado del ejercicio:	-6.059	-5.499
Efecto sobre el capital propio:	-7.941	-7.382

4.2 Gestión de capital riesgo

El objetivo del grupo en lo que concierne a su estructura de capital consiste en garantizar su capacidad para seguir desarrollando las actividades generando rendimientos a los accionistas y beneficios a otras partes interesadas, así como mantener una estructura de capital óptima al objeto de contener los costes asociados al mismo.

Al igual que otras empresas del sector, Quartiers Properties evalúa el capital sobre la base del grado de endeudamiento. Dicho indicador se calcula dividiendo la deuda neta por el capital total. La deuda neta se obtiene con el empréstito total (incluyendo los asientos de empréstito a corto y largo plazo del balance financiero del grupo) menos fondos líquidos. El capital total es el capital propio del balance financiero del grupo más la deuda neta.

mSEK	31/12/2016	31/12/2015
Empréstito total (nota 22)	164.893	83.382
Deducción: Fondos líquidos	-10.117	-3.212
Deuda neta	154.776	80.170
Capital propio	141.333	49.252
Total capital	296.109	129.422
Grado de endeudamiento	52 %	62 %

El grado de endeudamiento actual se sitúa justo por debajo de la horquilla de endeudamiento establecida por el consejo de administración. El consejo de administración ha fijado como objetivo un grado de endeudamiento dentro del intervalo 55-70 %. Teniendo en cuenta los acuerdos de adquisición de nuevos inmuebles que se han suscrito, se prevé un incremento del grado de endeudamiento en 2017.

Nota 5. Contabilidad por segmentos

En 2016, la sociedad solo operaba en un segmento, el de administración de inmuebles, atendiendo al hecho de que en dicho ejercicio se dedicó exclusivamente al alquiler de propiedades. A partir del 1 de enero de 2017, la compañía cuenta con una nueva área de negocio: desarrollo de proyectos. Es decir, desde el 1 de enero de 2017, la sociedad ejerce en dos segmentos: administración de inmuebles y desarrollo de proyectos. La notificación por segmentos al consejo de administración se realiza de acuerdo con esta estructura desde el 1 de enero de 2017.

Los activos de la sociedad son en su mayor parte inmuebles, ubicados todos ellos en España. El volumen neto de negocios del grupo en 2016 por un valor de 4.242 (0) mSEK hace referencia al alquiler de larga duración de apartamentos de la cartera de propiedades española de la sociedad a un operador independiente. El 100 % de la facturación proviene del operador de los apartamentos alquilados: 365South S.L.

Nota 6. Ingresos por alquiler

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

Nota 7. Honorarios a auditores

Grupo de empresas

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

mSEK	1/1/2016- 31/12/2016	1/7/2014- 31/12/2015
PwC - Öhrlings Pricewaterhousecoopers AB		
Misión de auditoría	243	122
Tareas de auditoría más allá de la misión	89	128
	332	250

Empresa matriz

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

mSEK	1/1/2016- 31/12/2016	1/7/2014- 31/12/2015
PwC - Öhrlings Pricewaterhousecoopers AB		
Misión de auditoría	243	122
Tareas de auditoría más allá de la misión	89	128
	332	250

Nota 8. Remuneración a empleados

Grupo de empresas (mSEK)	1/1/2016 -31/12/2016	1/7/2014 -31/12/2015
Promedio de empleados		
Hombres	0,5	1
Mujeres	1	0
	1,5	1
Salarios y otras retribuciones		
Consejeros y director ejecutivo	1.914	219
Otros empleados	109	
	2.023	219
Cotizaciones sociales		
Coste de pensiones	204	34
Otras tributaciones de aseguramiento social legales y contractuales	391	77
	595	111
Total salarios, remuneraciones, cotizaciones sociales y costes de pensiones	2.618	330

Nota 9. Remuneración y prestaciones del consejo de administración y altos directivos

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

Grupo de empresas en 2015			
mSEK	Honorarios/salario	Pensión	Total
Jeremy Hoffmann, director ejecutivo	219	34	253
	219	34	253

*) Jeremy Hoffmann ejerció de director ejecutivo entre enero y mayo de 2016. La retribución abarca la remuneración durante este período y la compensación por despido. Katri Lind se incorporó como directora ejecutiva el 19 de mayo de 2016.

Consejo de administración

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

Los honorarios del consejo de administración fijados por la junta general de accionistas de 2016 ascienden a 240.000 SEK, de los que 160.000 SEK se destinan a su presidente y 80.000 SEK al resto de consejeros que no ejercen de directores ejecutivos ni realizan funciones destacadas de consultoría dentro del grupo.

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

Directora ejecutiva y equipo de dirección

La remuneración de la directora ejecutiva se compone de una retribución fija y de una pensión. En 2016, la directora ejecutiva percibió una remuneración equivalente a 1.260 (330) mSEK. El consejo de administración de la sociedad obtuvo una retribución equivalente a 922 mSEK. Aparte de los honorarios fijados para el consejo de administración por un monto de 160 mSEK, más las cotizaciones sociales correspondientes, el presidente del consejo ha facturado unos honorarios de consultoría de 300 mSEK, así como una compensación por desplazamientos y demás gastos incurridos. Al consejero Åke Olofsson se le han efectuado en 2016 pagos por un monto de 332 mSEK (35.000 EUR) conforme a un acuerdo de consultoría. Los consejeros han optado por facturar a la sociedad sus honorarios como integrantes del consejo de administración de conformidad con el acuerdo en vigor, que no incrementa los costes de la sociedad.

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

La dirección no ha establecido ningún acuerdo sobre remuneración variable para 2016.

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

Nota 10. Inmuebles administrados

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

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

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

Hacienda de Cifuentes

Los 99 apartamentos de la sociedad ubicados en Hacienda de Cifuentes han sido calificados como inmuebles administrados, por lo que se contabilizan con su valor razonable en el balance financiero. Fueron tasados a 31 de diciembre de 2016 en 25.612 MEUR (245.027 M SEK), lo que equivale a una media de 258 mEUR (2.475 mSEK) por apartamento. En comparación con el estado de cuentas a 31 de diciembre de 2015 y con el valor de adquisición de los 41 apartamentos comprados en 2016, los apartamentos se

han revalorizado un 28,7 %, es decir, 54,7 M SEK, de las cuales 5,5 M SEK son atribuibles a la evolución del tipo de cambio. Esta plusvalía, incluida la diferencia cambiaria, se refleja en el asiento «Modificación del valor de los inmuebles administrados» de la cuenta de pérdidas y beneficios.

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

Proyecto Gran Vista

Estas estructuras edificativas de la sociedad, con licencia de obra para 24 apartamentos, se consignaron a fecha 31/12/2015 como inmueble administrado con su valor razonable. El consejo de administración resolvió en noviembre de 2016 iniciar cuanto antes la edificación de las casas con vistas a un posterior traspaso del proyecto. Atendiendo a ello, el consejo de administración decidió recalificar esta propiedad como inmueble de proyecto. El valor razonable al inicio del ejercicio ascendió a 21.991 mSEK y el valor de adquisición a 12.368 mSEK.

Grupo de empresas (mSEK)	1/1/2016 -31/12/2016	1/7/2014 -31/12/2015
Valor razonable al inicio	138.267	0
Valor de adquisición de inmuebles adquiridos durante el ejercicio	74.066	103.842
Diferencias cambiarias	5.498	-3.909
Modificación del valor	49.187	38.334
Recalificaciones	-21.991	
Valor razonable al cierre	245.027	138.267
Información relativa a inmuebles administrados		
Valor de adquisición	165.771	99.933
Valor consignado	245.027	138.267

Análisis de sensibilidad

Si el precio medio previsto por metro cuadrado se modifica en un 10 % al alza o a la baja, el valor total de los inmuebles cambiará en una medida equivalente. Una subida del 10 % conllevaría un valor total de los inmuebles de 269,5 M SEK. Una bajada equivalente haría que el valor total de los inmuebles se situara en 220,5 M SEK.

Nota 11. Otros ingresos por intereses y asientos de resultado similares

Grupo de empresas (mSEK)	1/7/2014 -31/12/2015	1/7/2014 -31/12/2015
Resultado de inversiones a corto plazo	830	0
Diferencias cambiarias	554	0
	1.384	0

Empresa matriz	1/7/2014- 31/12/2015	1/7/2014 -31/12/2015
Resultado de inversiones a corto plazo	830	0
Ingresos por intereses	2.578	186
	3.408	186

Nota 12. Costes de intereses y asientos de resultado similares

Grupo de empresas (mSEK)	1/1/2016 -31/12/2016	1/7/2014 -31/12/2015
Depreciación de inversiones financieras a largo plazo	3.823	0
Costes de intereses	2.636	510
Diferencias cambiarias	0	325
	6.459	835

Empresa matriz	1/1/2016 -31/12/2016	1/7/2014 -31/12/2015
Costes de intereses	873	0
	873	0

Nota 13. Impuesto sobre la renta/impuestos sobre el resultado del período

Grupo de empresas (mSEK)	1/1/2016 -31/12/2016	1/7/2014 -31/12/2015	
Impuesto sobre el resultado del período			
Impuestos diferidos relativos a diferencias temporales	-12.297	-9.583	
Total impuestos consignados	-12.297	-9.583	
Balance de impuestos efectivos			
Resultado consignado antes de impuestos	36.284	34.005	
Impuestos conforme al tipo impositivo actual del 22 %	-7.982	-7.481	
Costes no deducibles	-856	-5	
Déficit fiscal con el que no se consigna ningún crédito tributario diferido	-2.465	-948	
Efecto de tipo impositivo de otro país, 25 % (28 %)	-993	-2.300	
Efecto de modificación de tipo impositivo de otro país, 25 % (28 %)	0	1.150	
Impuestos efectivos consignados 33,9 % (28,18 %)	-12.297	-9.583	
Impuestos diferidos relativos a diferencias temporales (1/1/2016 a 31/12/2016)			
Diferencias temporales (mSEK)	Crédito tributario diferido	Deuda tributaria diferida	Neto
Plusvalías de inmuebles	0	-22.233	-22.233
	0	-22.233	-22.233
Modificación de impuestos diferidos	Se consigna en cta. pérdidas y beneficios	Importe al final del período	
Diferencias temporales deducibles	-12.297	-22.333	
	-12.297	-22.333	

A fecha de cierre de balance, la filial Flexshare España S.L. soporta un tipo impositivo sobre la renta del 25 %. Por consiguiente, se ha aplicado un tipo impositivo del 25 %, puesto que el resultado se corresponde en principio con la modificación del valor de los inmuebles administrados en España.

Se incluye una deducción por déficit de 15.287 (4.307) mSEK dentro del grupo, de los que 12.283 (2.836) mSEK son atribuibles a la empresa matriz. Por precaución, no se consigna ningún crédito tributario diferido sobre dicha deducción por déficit, ya que el grupo acaba de poner en marcha sus operaciones. No se prevé liquidación alguna de impuestos diferidos en los próximos 12 meses.

Empresa matriz (mSEK)	31/12/2016	31/12/2015
Balance de impuestos efectivos		
Resultado consignado antes de impuestos	-4.188	-2.858
Impuestos conforme al tipo impositivo actual del 22 %	921	629
Costes no deducibles	-14	-5
Déficit fiscal con el que no se consigna ningún crédito tributario diferido	907	624
Impuestos efectivos consignados	0	0

Nota 14. Enseres, herramientas e instalaciones

Grupo de empresas (mSEK)	31/12/2016	31/12/2015
Valor consignado al inicio	0	0
Compras	9.004	0
Amortizaciones	-1.088	0
Valor consignado al cierre	7.916	0

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

Empresa matriz (mSEK)	31/12/2016	31/12/2015
Valor consignado al inicio	0	0
Compras	5.520	0
Amortizaciones	-1.055	0
Valor consignado al cierre	4.465	0

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

Nota 15. Inversiones financieras a largo plazo

Grupo de empresas (mSEK)	31/12/2016	31/12/2015
Acciones en empresas con cotización		
Valor de adquisición	9.636	0
Depreciación	-3.822	0
Valor consignado	5.814	0
Otros cobrables a largo plazo		
	38	0
Total inversiones financieras a largo plazo	5.852	0

Las acciones en las empresas con cotización se han contabilizado con su valor de mercado, es decir, según su precio de mercado a día de cierre de balance. Según la NIIF 13, se trata de una tasación de nivel 1 en la jerarquía de valor razonable.

Empresa matriz	31/12/2016	31/12/2015
Otros cobrables a largo plazo	838	0

Nota 16. Instrumentos financieros por categoría

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

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

Grupo de empresas (mSEK) 31/12/2015	Los activos financieros se contabilizan con su valor razonable a través de la cuenta de pérdidas y beneficios.	Préstamos y cuentas por cobrar	Total
Activos en el balance financiero			
Otros cobrables	0	4.853	4.853
Fondos líquidos	0	3.212	3.212
Total	0	8.065	8.065

Grupo de empresas (mSEK) 31/12/2015	Otras deudas financieras	Total
Pasivos en el balance financiero		
Empréstito a largo plazo en entidades crediticias	81.029	81.029
Empréstito a corto plazo en entidades crediticias	2.353	2.353
Deudas con proveedores	878	878
Otras deudas	3.806	3.806
Total	88.484	88.484

Empresa matriz (mSEK) 31/12/2016	Los activos financieros se contabilizan con su valor razonable a través de la cuenta de pérdidas y beneficios.	Préstamos y cuentas por cobrar	Total
Activos en el balance financiero			
Participaciones en empresas del grupo	0	19.480	19.480
Otros cobrables a largo plazo	0	838	838
Cobrables en empresas del grupo	0	48.105	48.105
Otros cobrables	0	13.063	13.063
Inversiones financieras	0	263	263
Fondos líquidos	0	6.390	6.390
Total	0	88.139	88.139

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

Empresa matriz (mSEK) 31/12/2015	Los activos financieros se contabilizan con su valor razonable a través de la cuenta de pérdidas y beneficios.	Préstamos y cuentas por cobrar	Total
Activos en el balance financiero			
Participaciones en empresas del grupo	0	19.480	19.480
Cobrables en empresas del grupo	0	4.653	4.653
Otros cobrables	0	223	223
Fondos líquidos	0	112	112
Costes pagados por adelantado e ingresos acumulados	0	987	987
Total	0	25.455	25.455

Empresa matriz (mSEK) 31/12/2015	Otras deudas financieras	Total
Pasivos en el balance financiero		
Empréstito a largo plazo en entidades crediticias	0	0
Deudas con proveedores	878	878
Otras deudas	1.832	1.832
Total	2.863	2.863

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

El valor consignado de las carteras de valores a largo plazo se compone del valor de adquisición ajustado a las modificaciones de valor que no se consideran temporales. Los activos financieros disponibles para la venta incluyen acciones cotizadas en España.

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

Nota 17. Inmuebles de proyecto

Grupo de empresas (mSEK)	1/1/2016 -31/12/2016	1/7/2014 -31/12/2015
Valor razonable al inicio	0	0
Valor de adquisición de inmuebles adquiridos durante el ejercicio	26.405	0
Inversiones en inmuebles	937	0
Diferencias cambiarias	1.040	0
Recalificaciones	21.991	0
Valor razonable al cierre	50.373	0

Nota 18. Cuentas de cliente por cobrar

Grupo de empresas (mSEK)	1/1/2016 -31/12/2016	1/7/2014 -31/12/2015
Cuentas de cliente por cobrar	7.885	0
Deducción: Reserva para deudas incobrables	0	0
Total	7.885	0

De las cuentas de cliente por cobrar del grupo, 4.404 mSEK son aplicables a la compañía del operador de arrendamiento. Dicho cobrable se inserta dentro del marco crediticio establecido en el acuerdo con la compañía del operador. Todos los cobrables vencen a pago en el plazo de 12 meses.

Empresa matriz	1/1/2016 -31/12/2016	1/7/2014 -31/12/2015
Cuentas de cliente por cobrar	3.623	0
Deducción: Reserva para deudas incobrables	0	0
Total	3.623	0

Los cobrables de cliente hacen referencia a la venta de enseres y se liquidaron en su integridad en enero de 2017.

Nota 19. Otros cobrables

Grupo de empresas (mSEK)	31/12/2016	31/12/2015
Señales abonadas	13.000	0
Cobrables asociados al IVA	84	2.788
Otros asientos	107	2.065
Total	13.191	4.853

Empresa matriz	31/12/2016	31/12/2015
Señales abonadas	13.000	0
Cobrables asociados al IVA	0	223
Otros asientos	63	0
Total	13.063	223

La señal abonada hace referencia a la adquisición del Centro Forestal Sueco. Tras la fecha de cierre de balance se ha asignado la señal a las unidades adquirentes, que se corresponden con sociedades españolas de reciente constitución. En consecuencia, el carácter de esta cuenta por cobrar en la empresa matriz se ha modificado a cobrable en empresas del grupo.

Nota 20. Costes pagados por adelantado e ingresos acumulados

Grupo de empresas (mSEK)	31/12/2016	31/12/2015
Alquileres pagados por adelantado	51	21
Seguros pagados por adelantado	0	12
Anticipos a proveedores	246	954
Total	297	987

Empresa matriz	31/12/2016	31/12/2015
Alquiler en leasing pagado por adelantado, parte a corto plazo	200	
Alquileres pagados por adelantado	51	21
Seguros pagados por adelantado	0	12
Anticipos a proveedores	246	954
Total	497	987

Nota 21. Capital propio

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

El capital social de la matriz, Quartiers Properties AB (públ.), asciende a 868 mSEK y se distribuye en 3.473.807 acciones, de ellas 3.065.800 ordinarias y 408.700 preferentes. Las acciones preferentes de la compañía se negocian en NGM Nordic MTF.

El valor cuota de los títulos es de 0,025 SEK por acción. Cada acción ordinaria conlleva diez votos y cada acción preferente un voto. Todas las acciones registradas a fecha de cierre de balance se han saldado íntegramente.

La sociedad ha emitido opciones de compra con la fecha de vencimiento y el precio de rescate indicados más abajo.

Serie	Fecha de vencimiento	Precio de rescate (SEK por acción)	Número de acciones
Serie 1	Septiembre de 2017	35,00	460.000
Serie 2	Septiembre de 2017	35,00	332.914
			792.914

Tras la fecha de cierre de balance se ha efectuado una partición de las acciones (desdoblamiento 10:1), lo que ha modificado también el precio de rescate y el número de títulos.

Evolución del capital social

Año	Acontecimiento	Aumento del número de acciones	Número de acciones	Importe de emisión	Precio de emisión relativo por acción ¹	Modificación del capital social	Registrado
2016	Nueva emisión	309.457	3.473.807	21.650.700 SEK	10,00 SEK (P) y 3,50 SEK (S)	77.364,25	14/12/2016
2016	Nueva emisión	11.550	3.164.350	1.155.000 SEK	10,00 SEK (P)	2.887,50	25/8/2016
2016	Nueva emisión	60.775	3.152.800	6.077.500 SEK	10,00 SEK (P)	15.193,75	15/8/2016
2016	Nueva emisión	48.962	3.092.025	4.896.200 SEK	10,00 SEK (P)	12.240,50	13/7/2016
2016	Nueva emisión	120.263	3.043.063	12.026.300 SEK	10,00 SEK (P)	30.065,75	4/7/2016
2016	Nueva emisión	2.307	7.307	27.684.000 SEK	3,00 SEK (S)	230.700,00	1/6/2016
2015	Nueva emisión	4.000	5.000	400.000 SEK	0,01 SEK (S)	400.000,00	25/11/2015
2015	Nueva emisión	500	1.000	25.000.000 SEK	12,50 SEK (S)	50.000,00	21/9/2015
2014	Nueva sociedad	500	500	-	-	50.000,00	1/7/2014

¹ «P» denota «acción preferente». «S» denota «acción ordinaria».

Tras el desdoblamiento de títulos («split») de 400 a 1 efectuado el 25 de mayo de 2016, se incrementó el número de acciones de 7.307 a 2.922.800. La junta extraordinaria de 23 de febrero de 2017 aprobó un nuevo desdoblamiento de 10 a 1 de las acciones de la sociedad.

Nota 22. Empréstito

Grupo de empresas (mSEK)	31/12/2016	31/12/2015
A largo plazo		
Préstamos bancarios	152.690	81.029
	152.690	81.029
A corto plazo		
Deudas por alquiler en leasing	2.898	0
Préstamos bancarios	9.305	2.254
Intereses de préstamos acumulados	0	99
Total	12.203	2.353

Los préstamos se han suscrito a través del Banco Popular en España, con un plazo de amortización de 15 años. El monto total de los préstamos es de 16.933 mEUR, lo que equivale a 161.996 mSEK. La conversión a SEK se ha efectuado conforme al tipo de cambio establecido por el Banco de Suecia a fecha de cierre de balance.

El empréstito en EUR al inicio del ejercicio se situó en el equivalente a 83.382 mSEK. En 2016 se amortizó el equivalente a 1.869 mSEK. Los préstamos suscritos ascendieron a 83.380 mSEK y el empréstito en EUR al cierre del ejercicio alcanzó el equivalente a 164.893 mSEK.

Los préstamos se ejecutan a un interés variable y se realizan amortizaciones desde agosto de 2016. Con los préstamos suscritos en 2015 se aplica un tipo de interés del 1,375 %. El tipo de interés se ha ajustado por primera vez en agosto de 2017. Con los préstamos suscritos en 2016 se aplica un tipo de interés del 1,25 %. El tipo de interés se ajustará por primera vez en marzo de 2018.

Se considera que el valor razonable del empréstito a corto y largo plazo se corresponde prácticamente con su valor consignado. Se han comprometido garantías con los inmuebles de la sociedad (véase la nota 26).

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

En el análisis sobre vencimiento de préstamos mostrado más abajo se examinan las deudas financieras del grupo y de la matriz conforme al tiempo restante respecto a la fecha de vencimiento en la fecha de cierre de balance. Los importes indicados en la tabla son los establecidos por el contrato, no los flujos de caja descontados.

Grupo empresarial, (mSEK) a 31 de diciembre de 2016	<1 año	1-2 años	2-5 años	>5 años
Deudas con entidades crediticias	9.312	12.249	33.659	106.782
Deudas por alquiler en leasing	2.898	0	0	0
Deudas con proveedores	1.301	0	0	0
Otras deudas a corto plazo	11.053	0	0	0

Empresa matriz, a 30 de diciembre de 2016	<1 año	1-2 años	2-5 años	>5 años
Deudas con proveedores	2.317	0	0	0
Otras deudas a corto plazo	10.048	0	0	0

Un incremento del tipo de interés habría aumentado los costes de intereses de la compañía en 1.620 mSEK/año por cada punto porcentual.

Nota 23. Otras deudas

Grupo de empresas (mSEK)	31/12/2016	31/12/2015
Deudas a entidades vinculadas	3.847	3.716
Deudas asociadas al personal	0	40
Deudas en dividendos de acciones preferentes	1.739	0
Otros	4.021	50
Total	9.607	3.806

Empresa matriz	31/12/2016	31/12/2015
Deudas asociadas al IVA	291	0
Deudas a entidades vinculadas	3.847	1.792
Deudas asociadas al personal	0	40
Deudas en dividendos de acciones preferentes	1.739	0
Otros	3.227	0
Total	9.104	1.832

Nota 24. Costes acumulados e ingresos pagados por adelantado

Grupo de empresas (mSEK)	31/12/2016	31/12/2015
Pagas vacacionales acumuladas	240	11
Cotizaciones sociales acumuladas	58	12
Otros costes acumulados	1.155	396
Total	1.453	419

Empresa matriz	31/12/2016	31/12/2015
Salarios y pagas vacacionales acumulados	240	11
Cotizaciones sociales acumuladas	58	12
Otros costes acumulados	646	130
Total	944	153

Nota 25. Compromisos de inversión

El grupo ha suscrito acuerdos de adquisición de inmuebles por un valor de compraventa de 13.500 mSEK, abonando un 10 % en concepto de señal el 31 de diciembre de 2016.

Nota 26. Garantías financieras comprometidas

Grupo de empresas (mSEK)	31/12/2016	31/12/2015
<i>Para deudas con entidades crediticias:</i>		
Activos fijos alquilados en leasing sujetos a reserva de propiedad	2.898	0
Hipotecas inmobiliarias	201.973	97.811
Total	204.871	97.811

Empresa matriz	31/12/2016	31/12/2015
<i>Para deudas con entidades crediticias:</i>		
Activos fijos alquilados en leasing sujetos a reserva de propiedad	2.898	0
Total	2.898	0

Nota 27. Participaciones en empresas del grupo

Empresa matriz (mSEK)	31/12/2016	31/12/2015
<i>Valor de adquisición acumulado al inicio</i>	19.480	0
Compras	0	19.480
Valor de adquisición acumulado al cierre	19.480	19.480
Valor consignado al cierre	19.480	19.480

Nombre N.º ident. fiscal	Participación en capital	Participación en número de votos	Valor registrado	Capital propio	Resultado	Sede
Flexshare España S.L. B19567130	100 %	100 %	19.480	12.693	-5.469	Málaga

Nota 28. Cobrables en empresas del grupo

El cobrable hace referencia a un préstamo a corto plazo de Flexshare España S.L.

Empresa matriz (mSEK)	31/12/2016	31/12/2015
Valor consignado al inicio	4.653	0
Cobrables añadidos	43.452	4.653
Valor consignado al cierre	48.105	4.653

Nota 29. Resultado por acción ordinaria

El cálculo del resultado por acción ordinaria se ha basado en el resultado del ejercicio vinculado a los titulares de acciones ordinarias de la matriz, que ascienden a 24.973, una vez considerada la parte de las acciones preferentes sobre el resultado del ejercicio, de 2.319. El resultado tras la deducción de la parte de las acciones preferentes, esto es, 22.654, se ha dividido por el promedio ponderado de acciones durante el ejercicio, que asciende a 2.544.258 unidades.

Promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación	31/12/2016	31/12/2015
Total de acciones al inicio	2.000.000	200.000
Efecto de acciones de nueva emisión	544.258	123.862
Promedio de acciones ordinarias	2.544.258	323.862

Promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación después de la ampliación de capital	31/12/2016	31/12/2015
Promedio de acciones ordinarias antes de la ampliación de capital	2.544.258	323.862
Efecto de opciones de compra	228.678	0
	2.772.936	323.862

El efecto de la ampliación de capital se ha calculado en forma de número de acciones emitibles en caso de plena utilización de las opciones de compra.

Nota 30. Asignación de beneficios

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

Primas de emisión de acciones (mSEK)	92.856
Resultado no asignado (mSEK)	-5.176
Resultado del ejercicio 2016 (mSEK)	-4.188
Total fondos disponibles (mSEK)	83.492

El consejo de administración propone transferir los beneficios a las acciones preferentes ya existentes y que eventualmente puedan emitirse, con un importe máximo de 6.000.000 SEK. La suma restante, esto es, 77.492.062 SEK, ha de retenerse para el nuevo ejercicio.

Los estatutos estipulan como fechas de registro para los dividendos de las acciones preferentes el 30 de junio de 2017, el 30 de septiembre de 2017, el 31 de diciembre de 2017 y el 31 de marzo de 2018. Se ha aplicado el reparto aprobado por la junta general de accionistas de 2016 con fecha de registro 31 de marzo de 2017 en el marco del informe anual correspondiente al ejercicio 2016, por lo que ya se ha deducido de la suma puesta a disposición de la junta.

Nota 31. Transacciones con entidades vinculadas

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

Además de percibir sus honorarios habituales de consejero, el presidente del consejo de administración Jörgen Cederholm facturó en 2016 honorarios de consultoría por un monto de 300 mSEK. Esta suma se reservó en el estado financiero de 31/12/2016 y se ha facturado en 2017.

Quartiers ha tomado prestado un total de 3,5 MSEK de sus accionistas Fastighets Aktiebolag Bränneröd y Rocet AB. El presidente del consejo de administración Jörgen Cederholm posee acciones de manera indirecta en Fastighets Aktiebolag Bränneröd y Rocet AB.

En 2015, Quartiers abonó al consejero Andreas Bonnier 210.000 EUR como préstamo para Flexshare. Dicho cobrable, equivalente a 2.035 mSEK aproximadamente, fue asumido en 2016 por Fastighets Aktiebolag Bränneröd (sociedad de la que es accionista indirecto el presidente del consejo de administración Jörgen Cederholm).

En 2015, Egonomics AB (accionista de Quartiers y empresa en la que posee una participación accionarial Andreas Bonnier, consejero de la misma) facilitó a la sociedad un préstamo de cerca de 1.791 mSEK. En 2016 se abonaron 1.305,772 mSEK adicionales en concepto de préstamo, totalizando 3.000 mSEK aproximadamente.

Fastighets Aktiebolag Bränneröd (sociedad de la que es accionista indirecto el presidente del consejo de administración Jörgen Cederholm) entregó en 2016 un préstamo a la compañía por valor de unos 5.000 mSEK. Además, la sociedad asumió de Andreas Bonnier, conforme a lo indicado anteriormente, un cobrable por un monto aproximado de 2.035 mSEK. Por el préstamo de Fastighets Aktiebolag Bränneröd a la sociedad se han consignado (pero no desembolsado) unos intereses de 135 mSEK correspondientes a 2016. Se aplica un interés mensual del 1,5 %.

Rocet AB (sociedad de la que es accionista indirecto el presidente del consejo de administración Jörgen Cederholm) cedió en préstamo a Quartiers durante 2016 un total de 6.000 mSEK. En ese mismo año, Quartiers devolvió 500 mSEK del importe prestado. Por el préstamo de Rocet AB a Quartiers se han consignado (pero no desembolsado) unos intereses de 168,75 mSEK correspondientes a 2016. Se aplica un interés mensual del 1,5 %.

LMK Forward AB abonó a Quartiers durante 2016 un total de 15.500 mSEK en concepto de préstamo. En ese mismo año, Quartiers devolvió 12.905 mSEK del importe prestado. Por el referido préstamo se desembolsaron en 2016 unos intereses de 405 mSEK. Se aplica un interés mensual del 1,5 %.

Daniel Bonnier (familiar del consejero de Quartiers Andreas Bonnier) abonó a Quartiers en 2016 un préstamo de 2.000 mSEK.

En la junta general de mayo de 2016, los accionistas aprobaron una emisión de acciones ordinarias mediante la que LMK Forward AB, Fastighets Aktiebolag Bränneröd, Rocet AB y Daniel Bonnier recuperaron en forma de acciones sus respectivos cobrables por un total de 10,9 MSEK.

En virtud de la autorización concedida por la junta de accionistas, el consejo de administración decidió en junio de 2016 la emisión de acciones preferentes y opciones de compra a título gratuito dirigida a inversores institucionales y al público general en Suecia. El accionista Egonomics AB suscribió acciones preferentes y opciones de compra en dicha emisión, recuperando de ese modo su cobrable por un importe aproximado de 3 MSEK.

Nota 32. Acontecimientos tras la fecha de cierre de balance

La sociedad firmó en febrero de 2017 un acuerdo para la adquisición de parte de un proyecto de casa unifamiliar en Marbella (Amapura). El precio de compraventa asciende a 1,1 millones de EUR. La sociedad tomó posesión del inmueble el 26 de abril de 2017, abonando en ese momento parte del precio de compraventa. La casa se adquirió como un proyecto de llave en mano. En la obtención de la licencia y el inicio de obra de la casa, la sociedad desembolsará otros 925.000 EUR del precio de compraventa. Se abonarán 325.000 EUR por la concesión de la licencia de obra y 600.000 para el coste de construcción, que se pagará tras la correspondiente presentación de los certificados de tareas completadas.

Una junta extraordinaria de accionistas celebrada el 23 de febrero de 2017 aprobó el desdoblamiento de las acciones de la sociedad, en virtud del cual cada una de las acciones se divide por 10. La junta decidió también nombrar como nuevos consejeros a Sten Andersen y Jimmie Hall, liberando además de sus funciones de consejera a la directora ejecutiva Katri Lind.

Se ha iniciado la implementación de una nueva estructura corporativa con la constitución de una sociedad de cartera española.

El 20 de diciembre de 2016 se anunció mediante comunicado de prensa que la sociedad baraja la posibilidad de llevar a cabo una captación de capital mediante la eventual negociación de su acción ordinaria en un mercado de valores. La compañía sigue trabajando de acuerdo con dicho plan.

Los abajo firmantes certifican que el informe consolidado y anual se ha elaborado de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), en su adopción por parte de la Unión Europea, así como del Código de Buenas Prácticas de Rendición de Cuentas de Suecia, y que proporciona una imagen precisa de la posición y el resultado del grupo empresarial y la empresa matriz. Se certifica igualmente que el informe de gestión ofrece una imagen precisa sobre la evolución, posición y resultado de las actividades del grupo empresarial y la empresa matriz, con una descripción de los riesgos y factores de incertidumbre fundamentales a los que se enfrentan las empresas que conforman el grupo.

Estocolmo (Suecia), a 2 de mayo de 2017

Jörgen Cederholm
Presidente

Katri Lind
Directora ejecutiva

Andreas Bonnier
Consejero

Åke Olofsson
Consejero

Jimmie Hall
Consejero

Sten Andersen
Consejero

Hemos presentado nuestro informe de auditoría a fecha 2 de mayo de 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Henrik Boman
Auditor jurado

INFORME DE AUDITORÍA

Para la junta de accionistas de Quartiers Properties AB (públ.), con n.º id. fiscal 556975-7684

Informe relativo a los informes anual y consolidado

Dictamen

Hemos examinado los informes anual y consolidado de Quartiers Properties AB (públ.) correspondientes al ejercicio 2016. Los informes anual y consolidado de la sociedad se incluyen en las páginas 27-63 del presente documento.

El informe anual ha sido elaborado, a nuestro juicio, conforme a la Ley de Rendición de Cuentas de Suecia, y proporciona en todos los aspectos fundamentales una imagen precisa de la situación financiera de la empresa matriz a 31 de diciembre de 2016, así como de su resultado financiero y flujo de caja en el ejercicio de acuerdo con la mencionada normativa. El informe consolidado ha sido elaborado conforme a la Ley de Rendición de Cuentas de Suecia, y proporciona en todos los aspectos fundamentales una imagen precisa de la situación financiera del grupo empresarial a 31 de diciembre de 2016, así como de su resultado financiero y flujo de caja en el ejercicio de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), en su adopción por parte de la Unión Europea, y de la Ley de Rendición de Cuentas de Suecia. El informe de gestión se ajusta a las demás secciones de los informes anual y consolidado.

Por consiguiente, recomendamos que la junta de accionistas apruebe el informe del grupo relativo al resultado global y el informe del grupo relativo a la situación financiera, así como la cuenta de pérdidas y beneficios y el balance financiero correspondiente a la empresa matriz.

Fundamento para el dictamen

La auditoría ha sido efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) y el Código de Buenas Prácticas de Auditoría de Suecia. Las responsabilidades derivadas de dichas normas se describen más en detalle en la sección «Responsabilidad del auditor». Como estipula el Código de Buenas Prácticas de Auditoría de Suecia, somos independientes respecto a la empresa matriz y hemos cumplido con todas las demás responsabilidades profesionales de carácter ético según dichos requisitos.

Consideramos que las pruebas de auditoría recopiladas nos proporcionan un fundamento suficiente y adecuado para nuestro dictamen.

Información suplementaria a los informes anual y consolidado

Este documento contiene también información suplementaria a los informes anual y consolidado, que puede hallarse en las páginas 1-26 y 67-68. La responsabilidad sobre dicha información suplementaria recae sobre el consejo de administración y el director ejecutivo. Nuestro dictamen referente a los informes anual y consolidado no comprende esta información, ni tampoco emitimos dictamen al objeto de certificar la referida información suplementaria.

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

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

Responsabilidad del consejo de administración y del director ejecutivo

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

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

Responsabilidad del auditor

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

En una auditoría conforme a las NIA hacemos uso de nuestro criterio profesional y adoptamos una postura profesionalmente escéptica a lo largo de la misma. Aparte de ello:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de deficiencias fundamentales en los informes anual y consolidado, independientemente de que estas sean achacables a irregularidades o a errores, diseñamos e implementamos actuaciones de escrutinio a partir, entre otros, de los referidos riesgos, y recabamos pruebas de auditoría suficientes y adecuadas como fundamento para nuestro dictamen. El riesgo de no detectar una deficiencia esencial debida a irregularidades es superior que en las atribuibles a errores, puesto que las irregularidades pueden implicar una actuación en connivencia, falsificaciones, negligencias, información errónea u omisión de los controles internos.
- Sometemos a consideración las áreas de control interno de la sociedad relevantes para nuestra auditoría con el fin de diseñar las actuaciones de escrutinio apropiadas según las circunstancias, pero no con objeto de pronunciarnos sobre la efectividad de dicho control interno.
- Valoramos la adecuación de los principios de contabilidad utilizados y la razonabilidad de las estimaciones vertidas por el consejo de administración y el director ejecutivo en el informe y en otras comunicaciones asociadas.
- Extraemos una conclusión sobre la conveniencia del uso de la hipótesis de mantenimiento de las operaciones por parte del consejo de administración y del director ejecutivo en la elaboración de los informes anual y consolidado. Asimismo, a partir de las pruebas de auditoría recabadas, concluimos si existe algún factor de incertidumbre fundamental en relación con eventos o circunstancias que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la sociedad de proseguir con sus actividades. De ser así, hemos de centrar nuestra atención en el informe de auditoría sobre dicho factor de incertidumbre fundamental en el contenido de los informes anual y consolidado o, si la información al respecto resulta insuficiente, modificar el dictamen acerca de los informes anual y consolidado. Nuestras conclusiones se basan en las pruebas de auditoría recabadas hasta la fecha de redacción del informe de auditoría. Ahora bien, pueden darse eventos o circunstancias futuros que impidan a la sociedad proseguir con sus actividades.
- Analizamos el contenido, estructura y presentación general de los informes anual y consolidado, entre otros, la información facilitada, y si dichos informes refieren las transacciones y eventos subyacentes brindando una imagen precisa de los mismos.
- Recabamos pruebas de auditoría suficientes y adecuadas asociadas a la información financiera de las unidades o las actividades comerciales desempeñadas dentro del grupo al objeto de emitir un dictamen sobre el informe consolidado. Nos encargamos de la gestión, supervisión y ejecución de la auditoría del grupo empresarial. Somos los únicos responsables de nuestros dictámenes.

Hemos de informar al consejo de administración, entre otros, acerca de la orientación y alcance previstos para la auditoría, así como sobre su momento de realización. Igualmente, debemos informar sobre las observaciones significativas efectuadas en el curso de la auditoría, entre ellas, las carencias relevantes identificadas en el control interno.

Informe relativo a otros requisitos legislativos y estatutarios

Dictamen

Aparte de auditar los informes anual y consolidado, hemos examinado la gestión de Quartiers Properties AB (públ.) durante el ejercicio 2016 por parte del consejo de administración y del director ejecutivo, así como la propuesta de disposición de los beneficios o pérdidas de la compañía.

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

Fundamento para el dictamen

Hemos efectuado la auditoría de conformidad con el Código de Buenas Prácticas de Auditoría de Suecia. En el apartado «Responsabilidad del auditor» se describen más en detalle las responsabilidades que nos asigna dicha regulación. Como estipula el Código de Buenas Prácticas de Auditoría de Suecia, somos independientes respecto a la empresa matriz y hemos cumplido con todas las demás responsabilidades profesionales de carácter ético según dichos requisitos.

Consideramos que las pruebas de auditoría recopiladas nos proporcionan un fundamento suficiente y adecuado para nuestro dictamen.

Responsabilidad del consejo de administración y del director ejecutivo

La responsabilidad sobre la propuesta de disposición de los beneficios o pérdidas de la compañía recae en el consejo de administración. La propuesta de dividendos presupone, entre otros, una valoración sobre la justificación de los mismos atendiendo a las exigencias que plantean el tipo de actividad de la sociedad, así como su alcance y riesgos, en lo concerniente a la cuantía del capital propio de la empresa matriz y del grupo, así como sobre sus necesidades de consolidación, liquidez y posición en otros aspectos.

El consejo de administración se responsabiliza de la organización y administración de los asuntos de la compañía. Ello comprende, entre otras cosas, el análisis continuado de la situación financiera de la sociedad y del grupo, así como la estructuración organizativa de la compañía de modo que la contabilidad, la gestión de recursos y los temas económicos de la misma estén sometidos a un control fiable. El director ejecutivo debe encargarse de la administración corriente de acuerdo con las directrices e indicaciones del consejo de administración y, entre otras, adoptar las actuaciones necesarias para que la rendición de cuentas de la sociedad se adecue a la ley y la gestión de recursos se realice de forma fiable.

Responsabilidad del auditor

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

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

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

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

En una auditoría conforme al Código de Buenas Prácticas de Auditoría de Suecia hacemos uso de nuestro criterio profesional y adoptamos una postura profesionalmente escéptica a lo largo de la misma. El análisis de la gestión y de la propuesta de disposición de los beneficios o pérdidas de la compañía se basa principalmente en la auditoría de las cuentas. Las medidas de examen adicionales aplicadas se basan en nuestra evaluación profesional a partir de los riesgos y los elementos esenciales, lo que significa que centramos nuestro control en las actuaciones, ámbitos y circunstancias fundamentales para las actividades y donde las desviaciones e infracciones tienen una particular relevancia para la situación de la compañía. Escrutamos y comprobamos decisiones adoptadas, los fundamentos de estas, actuaciones implementadas y demás circunstancias relevantes para nuestro dictamen acerca de la aprobación de la gestión. Como base para nuestro dictamen sobre la propuesta del consejo de administración en relación con la disposición de los beneficios o pérdidas de la compañía, hemos analizado el dictamen justificado de dicho órgano y una selección de documentos al respecto para poder determinar si esta propuesta se adecua a la Ley de Sociedades Anónimas.

Estocolmo (Suecia), a 2 de mayo de 2017
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Henrik Boman
Auditor jurado

ACCIONISTAS

Títulos y accionistas

Acciones

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

Política de dividendos

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

Accionistas

Accionistas principales de Quartiers Properties a fecha 31/12/2016.

Nombre	Número de acciones ordinarias	Número de acciones preferentes	Votos (%)	Capital (%)
Egonomics AB	11.600.000	-	37,34 %	33,39 %
Fastighets Aktiebolag Bränneröd	5.768.000	85.370	18,59 %	16,84 %
Rocet AB	3.336.000	30.000	10,75 %	9,69 %
LMK Forward AB	3.000.000	180.000	10,24 %	9,15 %
Bernt Lundberg Fastigheter Lund AB	1.680.000	100.000	5,44 %	5,12 %
Petrus AS	1.430.000	750.000	4,84 %	6,28 %
Otros	3.844.000	2.936.500	12,80 %	19,52 %
Total	30.658.000	4.080.070	100 %	100 %

JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS 2017

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

- **Fecha y hora:** Viernes, 26 de mayo de 2017, 10:00 h.
- **Lugar:** Locales del bufete Advokatfirma DLA Piper Sweden KB, en Kungsgatan 9, Estocolmo (Suecia).

Inscripción y otros puntos

Los accionistas que deseen asistir a la junta general deben inscribirse como tales en el libro de accionistas que mantiene Euroclear Sweden AB en la fecha de registro, a saber, el viernes, 19 de mayo de 2017, e informar a la sociedad de su participación a más tardar en esa misma fecha.

La inscripción debe realizarse por carta remitida a:

- Quartiers Properties AB (públ.), Östermalmstorg 5, SE-114 42 Estocolmo.
- Por correo electrónico a katri.lind@quartiersproperties.se.
- Por teléfono al +46 (0) 72-252 58 13.

En la inscripción, los accionistas deben indicar su nombre, n.º personal de identidad/n.º id. fiscal y número de teléfono durante el día y, si procede, información acerca de su sustituto, representante legal o asesor jurídico (máximo dos).

Informes financieros

Informe semestral, julio-dic. de 2016:	23/2/2017
Informe anual 2016:	2/5/2017
Junta general de accionistas 2017:	26/5/2017
Informe semestral, enero-junio de 2017:	25/8/2017

Contacto

Katri Lind, directora ejecutiva

Correo electrónico: katri.lind@quartiersproperties.se
Móvil: +46(0)72-252 58 13

Marcus Johansson Prakt, director financiero

Correo electrónico: marcus.prakt@quartiersproperties.se
Móvil: +46(0)72-018 59 98



QUARTIERS

CONTACTO

Sociedad - Quartiers Properties AB (públ.)

Östermalmstorg 5, SE-114 42 Estocolmo

Correo electrónico: Info@quartiersproperties.se

Sitio web: www.quartiersproperties.se