



# QUARTIERS TIERS

P R O P E R T I E S

**INFORME ANUAL  
ENERO A DICIEMBRE  
2018**

---

**Quartiers Properties AB (pública)**  
Strandvägen 7A, 114 56, Estocolmo (Suecia)  
Info@quartiersproperties.se  
www.quartiersproperties.se

# ÍNDICE

Breve presentación de Quartiers Properties AB	3
El director ejecutivo tiene la palabra	4
Resumen del proyecto	5
Subsidiarias y sinergias	14
Gobernanza corporativa	18
Quartiers Properties como inversión	21
Financiación	22
Sección de mercado	23
Informes financieros	25



# BREVE PRESENTACIÓN DE QUARTIERS PROPERTIES AB

Propiedades Quartier es un promotor inmobiliario ubicado en la provincia de Málaga, en la Costa del Sol española. Según la mayoría de los estudios realizados, es el mercado que mayor crecimiento registra en España. Este crecimiento se debe a varios factores: el crecimiento de la demanda nacional, el clima de la región con sus 320 días de sol al año, sus excelentes servicios de transporte nacionales e internacionales, así como un desarrollo tecnológico que permite que cada vez sean más las personas que se establecen en la región sin perder el contacto con sus amigos, familia y trabajo. Quartiers desarrolla sus actividades dentro de dos sectores principales: el reacondicionamiento inmobiliario y el desarrollo inmobiliario. El objetivo de estas dos áreas de negocio es crear valor en las propiedades actuales. En el sector del desarrollo inmobiliario, el valor se crea diseñando cuidadosamente los diferentes modelos de chalés y apartamentos, que posteriormente se comercializan y venden. El sector de reacondicionamiento inmobiliario se centra en la remodelación de las viviendas poco rentables, una remodelación que se orientará en las características únicas de cada propiedad, lo que permite crear las condiciones para incrementar su valor en el momento de venderla o de solicitar la refinanciación con unas mejores condiciones de préstamo.

## COTIZA EN LA NASDAQ FIRST NORTH EN ESTOCOLMO.

Quartiers Properties cotiza en Nasdaq First North en Estocolmo desde la primavera de 2017. Desde que comenzó a operar en 2015, la compañía ha registrado un fuerte crecimiento. Al 31 de diciembre, 2018, el valor neto patrimonial de la empresa por acción ordinaria ascendía a 7,44 SEK.

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

## ACLARACIONES SOBRE LA TABLA

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

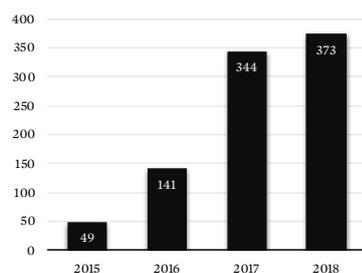
**Número de acciones ordinarias en circulación:** número de acciones ordinarias emitidas en el caso actual.

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

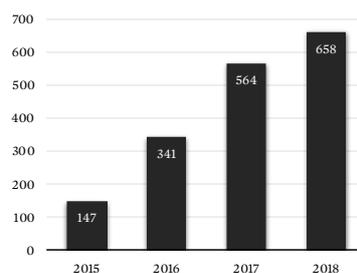
**Impuesto sobre revalorizaciones no contabilizadas:** se ha fijado un impuesto promedio sobre los beneficios del 15 % a fin de permitir la posibilidad de realizar ventas mediante agrupación en empresas, así como desgravaciones fiscales por pérdidas acumuladas.

## EVOLUCIÓN DE OTRAS CIFRAS CLAVE - MSEK

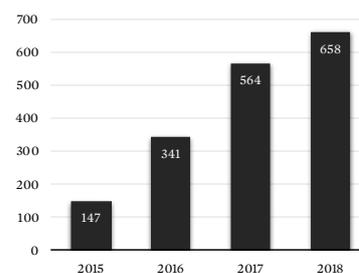
### CAPITAL PROPIO



### BALANCE FINAL



### VALOR INMOBILIARIO



# EL DIRECTOR EJECUTIVO TIENE LA PALABRA

*Quien haya seguido la evolución de Quartier desde que comenzó a cotizar en bolsa a principios del verano de 2016, observará que la empresa ha registrado un importante crecimiento. Como todas las empresas en crecimiento, su evolución se desarrolla en fases en las que las concentraciones de capital y las inversiones y ventas se alternan. Seguimos en una fase de crecimiento y podemos afirmar con satisfacción que, a lo largo de 2018, hemos lanzado nuestro primer proyecto de venta, 22byQuartiers. Para llevar a la empresa al siguiente nivel, durante el segundo semestre de 2018 hemos invertido tiempo y esfuerzo en contratar a personal competente y en construir una organización eficaz. A ello hay que añadir que el proyecto de hotel y restaurante en el Centro Forestal Sueco sigue avanzando y me siento orgulloso de poder decir que tenemos previsto abrir por etapas a lo largo del verano y otoño de 2019.*

En 2018 hicimos un gran esfuerzo por consolidar la red de contactos de la empresa con bancos y financieras en Madrid. Durante el primer semestre conseguimos otra fuente de financiación importante, esta vez del banco de inversión Arcano Partners. Esta financiación se destinará a concluir el proyecto de hotel y restaurante en el Centro Forestal Sueco y, posteriormente, a refinanciar el préstamo suscrito con Arcanos con un préstamo bancario convencional. La financiación concedida por Arcano demuestra, una vez más, que los operadores nacionales de España confían en nuestros activos, nuestra organización y política comercial.

En 2019 tenemos previsto organizar reuniones *in situ* con inversores en España para mostrar nuestros proyectos en Marbella. También estamos estudiando la posibilidad de introducir la figura del accionista afiliado, que disfrutará de una amplia gama de beneficios y descuentos, siempre que cumpla con los requisitos de afiliación. Esperamos que esta iniciativa aumente el interés de inversores suecos por la empresa.

Una de las modificaciones organizativas que habíamos planificado en 2018, pero que finalmente se introdujo a partir de enero de 2019, era asumir el funcionamiento y la gestión de los aproximadamente 100 apartamentos que componen nuestro complejo de apartamentos Quartiers Apartamento Hotel & Resort. El cambio ha sido todo un éxito y a medida que el valor de los apartamentos aumenta, también estamos registrando un aumento sin precedentes de huéspedes.

Tras un año en funcionamiento, nos complace constatar que el volumen de ventas de Quartiers Estates ha alcanzado unos niveles tan altos que el flujo de caja únicamente registra valores positivos. Simultáneamente, hemos creado un equipo de ventas compuesto por vendedores que se esfuerzan cada día por vender y comercializar nuestros proyectos. Nuestro objetivo ahora es ampliar aún más la empresa, por lo que a lo largo de este año contrataremos a más vendedores cualificados y a un jefe de ventas que lleve al equipo de ventas y de marketing un paso más allá.

Ocean View es el siguiente proyecto listo para su venta, así como nuestros chalés en Los Flamingos y Nueva Andalucía. La fase de diseño de estos proyectos se encuentra en la fase final y actualmente estamos intentando asegurar la financiación del proyecto antes de proceder a la venta y construcción. Teniendo en cuenta la situación actual del mercado en la región, caracterizada por un gran número de proyectos que ya están en marcha, es importante que los compradores puedan ver que las obras se están desarrollando. Se espera que esta modalidad de venta nos permita fijar un precio promedio significativamente más alto por metro cuadrado en comparación con los proyectos sobre plano.

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

El año 2018 y el inicio de 2019 nos trajeron muchos acontecimientos y esperamos que lo que queda de 2019 siga registrando el mismo nivel de actividad en todos los aspectos.



*Marcus Johansson Prakt  
Director ejecutivo en funciones*



# Resumen del proyecto

# QUARTIERS MARBELLA APARTMENT HOTEL & RESORT

## Breve información sobre el inmueble

- Estado: establecimiento del complejo de apartamentos.
- Municipio: Benahavís.
- Valor de mercado: 34.700 mEUR.
- Valor promedio de apartamento: 343,6 mEUR.
- Operativo y totalmente pagado.
- Precio de compraventa: 17.200 mEUR.
- Precio de compraventa por apartamento: 170 mEUR.

## Descripción de inmueble

Quartiers Apartment Hotel & Resort se compone de 100 apartamentos situados en un complejo de apartamentos denominado Hacienda del Señorío de Cifuentes en el municipio de Benahavís, municipio vecino de Marbella. Desde el 1.º de enero de 2019, las actividades son gestionadas por Quartiers Management, la filial de Quartiers de propiedad absoluta. En la página 16 encontrará más información sobre Quartiers Management.

El inmueble pertenece al segmento empresarial del reacondicionamiento inmobiliario e ilustra claramente cómo Quartiers ha logrado convertir una instalación deficitaria en un complejo que atrae tanto a turistas como a residentes. Las medidas introducidas por Quartiers, destinadas a incrementar el valor de los apartamentos, han logrado incrementar su valor desde los 170 mEUR que se pagaron en 2015 y 2016 por su adquisición hasta los 344 mEUR de hoy por apartamento.



Fuente: Google Maps

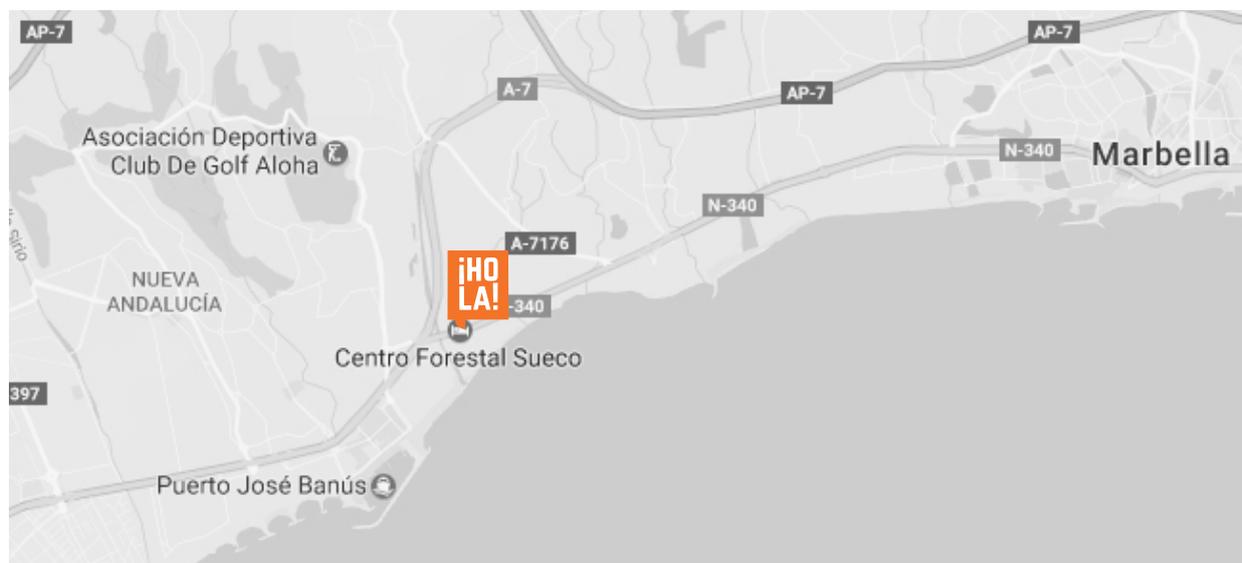
# BOHO CLUB

## Breve información sobre el inmueble

- Estado: renovación continua de los hoteles y restaurantes.
- Municipio: Marbella.
- Superficie edificable: a la espera del nuevo plan de desarrollo.
- Superficie construida: 4.954 m<sup>2</sup>.
- Superficie del solar: 21.959 m<sup>2</sup>.
- Precio de adquisición: 9582 mEUR.
- Tasación: 10.700 mEUR.
- Unidades: dos restaurantes y cerca de 50 habitaciones.
- Apertura de hotel y restaurante: 2019 (estimado).
- Operativo y totalmente pagado.

## Descripción de inmueble

Boho Club se convertirá en el nuevo destino de Marbella; se encuentra ubicado a menos de dos minutos a pie de la playa de Marbella y a poca distancia del lujoso Puerto Banús. Tanto el hotel como el restaurante pertenecerán al segmento de precios altos, un segmento al que pertenecen las principales empresas de la competencia: el Marbella Club, el Puente Romano y el hotel Nobu. Hoy en día, el mercado no ofrece ninguna alternativa en este segmento de precios, lo que, unido al aumento de la demanda de un grupo de compradores con un elevado poder de adquisición, fija condiciones favorables para adquirir cuotas de mercado y buenos márgenes de beneficios, tanto en lo que se refiere al hotel como al restaurante. Desde el punto de vista de su planificación, este inmueble es especial, dado que Quartiers está a la espera de un nuevo plan urbanístico con derechos de construcción adicionales. Este es el motivo por el cual es importante ostentar la participación mayoritaria en la empresa gestora, ya que concede a Quartiers la flexibilidad suficiente para aprovechar al máximo el valor de la propiedad a corto y largo plazo.



Fuente: Google Maps

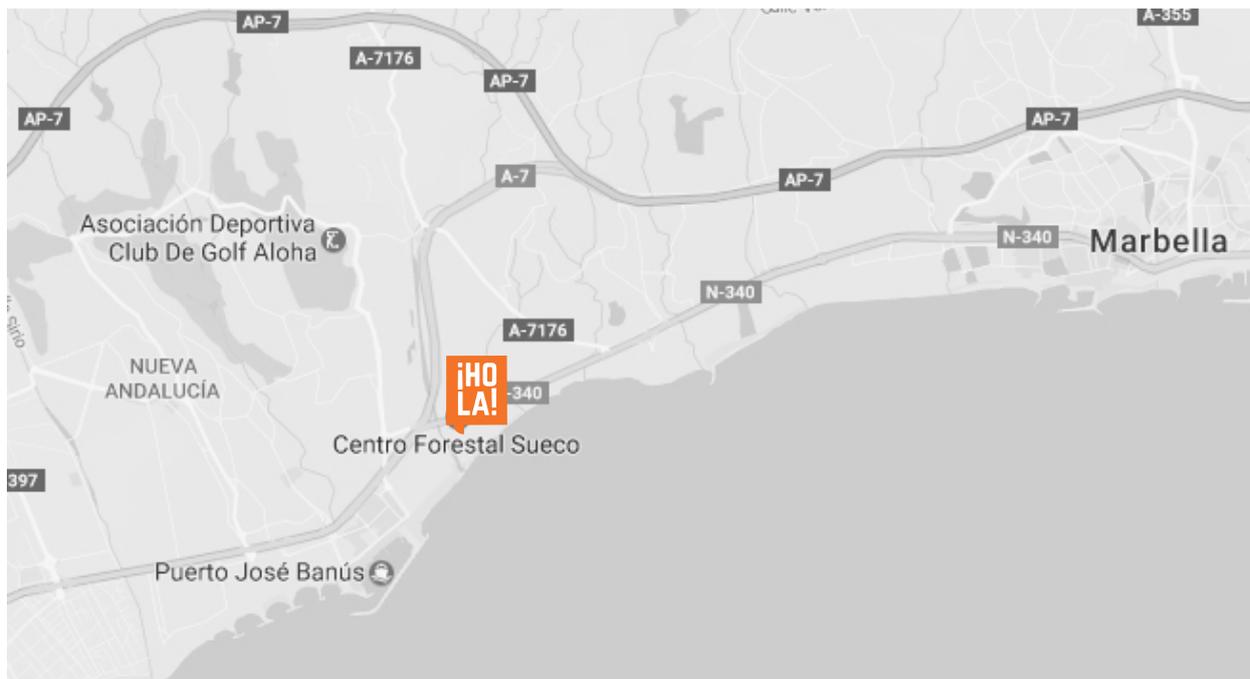
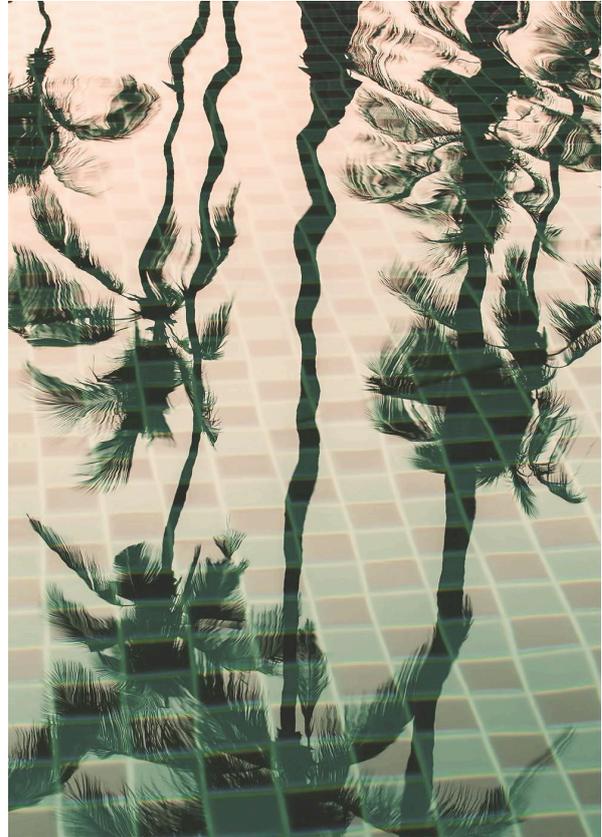
# BOHO CLUB - SOLAR EN DESARROLLO

## Breve información sobre el inmueble

- Estado: solar sin plan de desarrollo adquiridos para futura expansión con varias habitaciones de hotel.
- Municipio: Marbella.
- Superficie edificable: a la espera del nuevo plan urbanístico.
- Superficie construida: 0 m<sup>2</sup>.
- Superficie del solar: 3.781 m<sup>2</sup>.
- Precio de adquisición: 1.800 mEUR.
- Tasación: 1.800 mEUR.
- Contrato de opción con ocupación prevista en enero de 2020.

## Descripción de inmueble

A través de un contrato de opción, Quartiers adquirió un solar de 3.781 metros cuadrados, que se encuentra situado al lado de la ubicación prevista de Boho Club. Hasta el momento, la empresa ha abonado 450 mEUR y está previsto que la ocupación se produzca en enero de 2020. El objetivo del inmueble es ampliar el número de habitaciones del hotel Boho Club cuando entre en vigor el nuevo plan urbanístico de Marbella. Por este motivo, la empresa ha negociado un plan de pago ventajoso, según el cual el precio de compra-venta se amortizará mediante pagos anuales hasta 2023. La empresa utilizará el espacio como un aparcamiento para los huéspedes del hotel y del restaurante hasta que entre en vigor el nuevo plan urbanístico.



Fuente: Google Maps

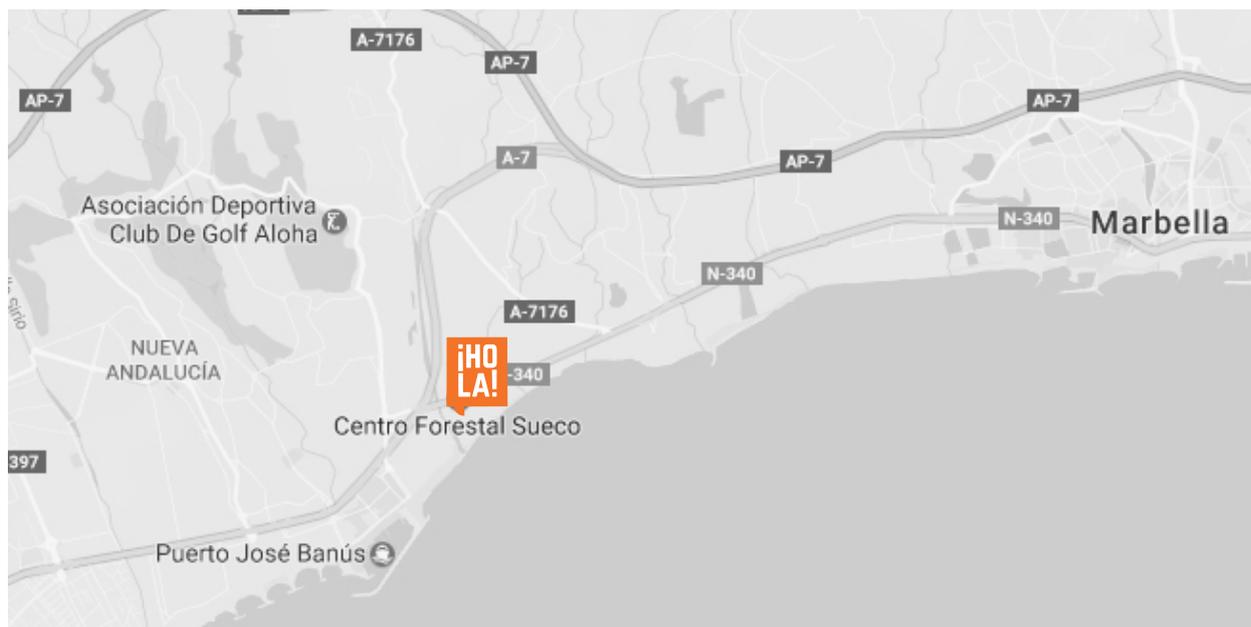
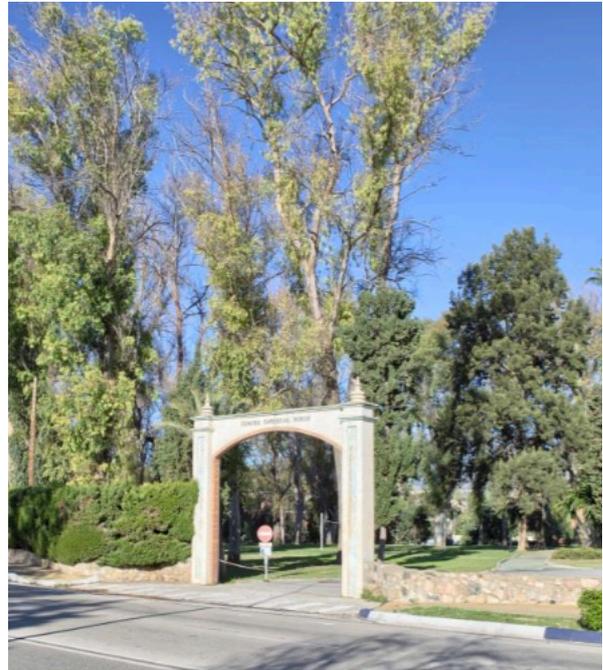
# FORESTAL RESIDENCIAL

## Breve información sobre el inmueble

- Estado: modificación de plan en curso.
- Municipio: Marbella.
- Superficie edificable: a la espera de nuevo plan urbanístico.
- Superficie construida: 2.329 m<sup>2</sup>.
- Superficie del solar: 13.730 m<sup>2</sup>.
- Precio de adquisición: 4.195 mEUR.
- Tasación: 6.300 mEUR.
- Operativo y totalmente pagado.

## Descripción de inmueble

Este inmueble de 13.730 metros cuadrados se encuentra ubicado al lado de Boho Club y a menos de dos minutos andando de la playa en Marbella. Quartiers tiene previsto construir sobre el terreno una urbanización privada con chalés o apartamentos. Este nuevo complejo residencial se beneficiará de todos los servicios de Boho Club, por lo que ambos proyectos evolucionarán en sinergia. Quartiers considera que, en comparación con otros proyectos en lugares similares, esta característica única del proyecto permitirá aumentar el precio de venta por metro cuadrado. Para poder llevar a cabo la promoción inmobiliaria, es necesario contar con una autorización especial del ayuntamiento de Marbella o el nuevo plan urbanístico. Ya se está trabajando en el nuevo plan urbanístico de Marbella y se prevé que este nuevo plan se aprobará dentro de unos tres años. Por tanto, se prevé que el desarrollo de CFS Residencial se iniciará tras el lanzamiento y la venta de Ocean View.



Fuente: Google Maps

# 22BYQUARTIERS

## Breve información sobre el inmueble

- Estado: en proceso de venta.
- Municipio: Benahavís.
- Número de apartamentos del proyecto: 22 unidades.
- Número de apartamentos vendidos: 18 unidades.
- Sitio web del proyecto: [www.22byquarters.com](http://www.22byquarters.com)
- Agente Exclusivo: Quartiers Estates.
- Más información en: [www.quartiersestates.com](http://www.quartiersestates.com)

## Descripción del proyecto

Únicamente quedan a la venta cuatro de los 22 apartamentos del proyecto 22byQuartiers, por lo que este proyecto se encuentra ya en su fase final. La venta del proyecto se ha realizado exclusivamente a través de Quartiers Estate, la filial de propiedad parcial de Quartiers, que cuenta con oficinas en Puerto Banús. La primera fase del proyecto, compuesta por diez apartamentos, fue entregada a los compradores en septiembre de 2018 y la entrada en la segunda fase se irá produciendo a lo largo de mayo y junio de 2019.

Los apartamentos forman parte del complejo de apartamentos Hacienda del Señorío de Cifuentes, por lo que los compradores podrán acceder a todos los servicios del complejo, incluyendo el restaurante de la piscina y la piscina climatizada. La mayoría de los compradores del proyecto 22byQuartiers han optado por unirse al servicio de conserjería Quartiers, que incluye la asistencia en cualquier tipo de trámite, desde el contacto con las autoridades locales hasta el servicio de asistencia en temas de alquileres.



Fuente: Google Maps

# OCEAN VIEW

## Breve información sobre el inmueble

- Estado: en desarrollo.
- Municipio: Benahavís.
- Superficie edificable: 8.064 m<sup>2</sup>.
- Unidades: 60 para ser vendidas.
- Precio de adquisición: 2.953 mEUR.
- Tasación: 7.500 mEUR.
- Operativo y totalmente pagado.

## Descripción del proyecto

En el año 2018 se han producido importantes avances en el proyecto Ocean View. Los apartamentos previstos formarán parte de la misma comunidad de propietarios que 22byQuartiers y su complejo de apartamentos en Benahavís. A esta comunidad de propietarios también pertenecen propietarios privados, que deberán aprobar cualquier modificación del diseño del proyecto. Esta autorización fue aprobada en una asamblea general extraordinaria celebrada en diciembre de 2018.

Tras obtener esta autorización, la empresa ha trabajado intensamente con el estudio de arquitectura Whyte & Lily, con sede en Estocolmo, para elaborar un concepto escandinavo para el proyecto capaz de atraer a un amplio abanico de compradores de la región. La colaboración tiene como objetivo crear unos apartamentos exclusivos que se distingan de otros proyectos regionales por su exclusividad y calidad.



Fuente: Google Maps

# AMAPURA

## Breve información sobre el inmueble

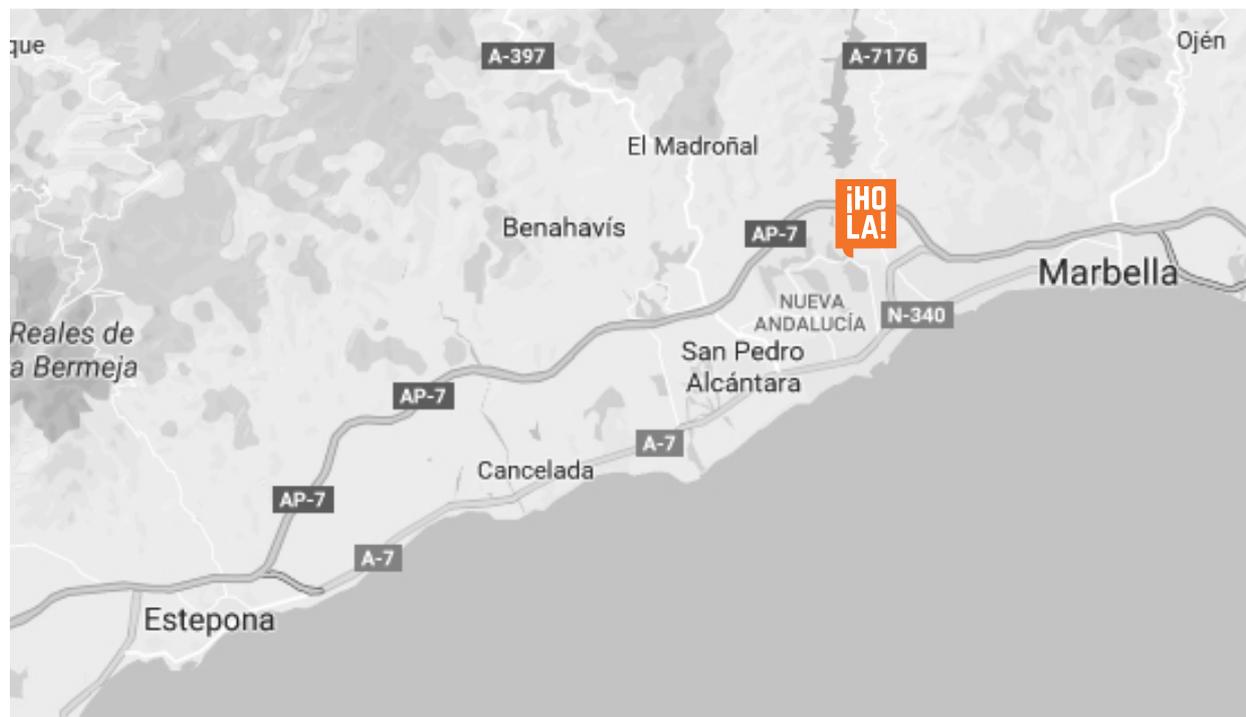
- Tipo de proyecto: casa unifamiliar, proyecto llave en mano.
- Municipio: Marbella.
- Solar: 831 m<sup>2</sup>, adquirido con escritura.
- Superficie: 365 m<sup>2</sup>.
- Unidades: 1.
- Precio de adquisición (solar y proyecto): 550 mEUR.
- Precio de venta estimado: 1.800 mEUR.
- Solar operativo y totalmente pagado.



## Descripción de inmueble

En el conocido distrito de Nueva Andalucía, Quartiers Properties está construyendo un chalé con vistas al Mediterráneo y la ciudad de Marbella. Quartiers Estate se encargará tanto de la venta como de la comercialización.

La empresa ha obtenido la licencia de construcción y ya se han iniciado las obras del chalé. Se estima que las obras finalicen en verano de 2020. La decoración interior del chalé ha sido diseñada por el diseñador de interiores sueco Djon Clausen.



Fuente: Google Maps

# CHALÉS LOS FLAMINGOS

## Breve información sobre el inmueble

- Tipo de proyecto: dos viviendas unifamiliares
- Municipio: Benahavís.
- Solar: 2.950 m<sup>2</sup>.
- Superficie: 1.255 m<sup>2</sup>.
- Unidades: 1.
- Precio de adquisición: 1.600 mEUR.
- Precio de venta estimado: 5.000 mEUR.
- Adquirido a través de empresa y totalmente pagado.



## Descripción del proyecto

Estos dos chalés se encuentran en la atractiva zona residencial de Los Flamingos, en el municipio de Benahavís, a pocos pasos del hotel de cinco estrellas Villa Padierna, que cuenta con dos campos de golf de 18 hoyos. Ambos chalés disfrutan de vistas al mar y al campo de golf y en su diseño se combinará el estilo andaluz clásico con el lujo contemporáneo.

Los chalés serán comercializados y vendidos por Quartiers Estates. La superficie disponible para ambos chalés es de 1.255 metros cuadrados, a los que se suman otros 400 metros cuadrados de terraza y 1.600 metros cuadrados de jardín.



Fuente: Google Maps



# Subsidiarias y sinergias

# QUARTIERS ESTATES

Quartiers Estates es la sociedad de ventas de Quartiers Properties. La empresa comercializa y vende los proyectos propios de Quartiers, así como los proyectos externos y aquellos que Otero Group vende y desarrolla. Se trata de una empresa participada al 50 %, cuyo 50 % restante pertenece a Rubén Villaverde Otero a través de la empresa.

La empresa inició sus actividades en 2018. Durante ese año, las actividades se centraron en el lanzamiento y la venta de los apartamentos 22ByQuartiers y en la creación de una organización eficaz de vendedores. Hoy en día, la empresa cuenta con cinco empleados de diferentes nacionalidades, un aspecto importante para poder atender a los compradores internacionales del mercado. La empresa registró en 2018 una facturación de 334 mEUR, una cifra que se considera aprobada teniendo en cuenta que se trata del primer año de funcionamiento y que ese primer año había tenido una duración de ocho meses. El resultado se ha visto afectado por los costes de puesta en marcha y se fijó en -100 mSEK.

Quartiers ha optado por ostentar la propiedad parcial de una empresa de ventas propia para así poder controlar mejor los procesos de venta de los proyectos de desarrollo inmobiliario de la empresa. Paralelamente, la participación implica que las comisiones que percibe el agente principal - en el caso de Quartiers, Quartiers Estates - se destinan a construir y desarrollar Quartiers Estate como empresa y a fortalecer la marca Quartiers en la región. El precio de mercado correspondiente a un encargo de venta como la que ha recibido Quartiers Estates para el proyecto 22ByQuartiers asciende a un ocho por ciento de los ingresos procedentes de las ventas. Por este motivo, cuando el proyecto 22byQuartiers se iba a lanzar, la dirección estudió distintas opciones sobre cómo optimizar las ventas para reducir al mínimo los costes. Rubén Otero ha aportado a la empresa conocimientos amplios y necesarios para iniciar sus actividades comerciales. La oficina de Puerto Banús funciona, además, como oficina de ventas y como espacio publicitario para la marca Quartiers y, por lo tanto, es importante para la consolidación a largo plazo de la marca. El sector de las agencias inmobiliarias de la Costa del Sol española se diferencia en muchos aspectos del modelo sueco, en el que el agente inmobiliario asume una importante responsabilidad frente al comprador del inmueble. En España, los agentes inmobiliarios no están obligados a inscribirse en un determinado registro, lo que significa que en España cualquier persona puede ejercer de agente inmobiliario. En la práctica, esta circunstancia, junto con las altas comisiones, ha llevado a que el número de agentes inmobiliarios a tiempo completo o parcial esté aumentando significativamente a medida que el interés por el sector inmobiliario ha ido aumentando en la región. En ausencia de requisitos formales en cuanto a la cualificación y el registro, cuando el número de agentes inmobiliarios aumenta, también sube el número de agentes sin escrúpulos. Por ello, como comprador es importante recurrir a un operador que garantice la seriedad de las operaciones y solicitar los servicios de un abogado. Quartiers Estates se creó como un proyecto

## Datos sobre la empresa

- Fundada en marzo de 2018.
- Quartiers participa en la sociedad al 50 %. El 50 % restante está en manos de Grupo Inmobiliario Rubén Otero S.L.
- Director ejecutivo en funciones: Rubén Villaverde Otero.
- La empresa se dedica a los negocios inmobiliarios en la Costa del Sol española, principalmente en Marbella, Benahavís y Estepona.
- En su primer ejercicio, que únicamente se extendió a una parte del año 2018, la facturación ascendió a 335 mEUR y los ingresos después de la aplicación de los impuestos se situaron en -100 mEUR.
- En el momento de elaborar el informe anual, la empresa contaba con cinco empleados.
- Sitio web: [www.quartiersestates.com](http://www.quartiersestates.com)

a largo plazo, tanto en lo que respecta a la relación con el comprador como a la relación con otros agentes.

Cuando un proyecto se pone a la venta, la comercialización y venta de este proyecto se encarga con frecuencia a una agencia inmobiliaria. El así denominado agente principal colabora generalmente con muchos otros agentes inmobiliarios para llegar a los posibles compradores. Este tipo de colaboración es de especial importancia en zonas vacacionales, ya que, generalmente, los compradores no conocen la zona tan bien como la población local y, por tanto, necesitan la ayuda de un agente inmobiliario para que les muestre los apartamentos y chalés por los que el comprador ha expresado interés. En caso de producirse la venta, la comisión se divide entre el agente principal y el agente inmobiliario que presentó al comprador.



# QUARTIERS MANAGEMENT

## Descripción de la empresa

Quartiers Management gestiona el complejo de apartamentos Quartiers Apartment Hotel & Resort en Benahavís, y ofrece un servicio de conserjería y de alquiler a los compradores de apartamentos del proyecto Quartiers Properties. La empresa inició sus actividades en 2019, por lo que no consta ningún histórico de cifras.

## Antecedentes de la participación de Quartiers

La participación de Quartiers en la empresa operadora que gestiona el complejo de apartamentos en Benahavís es una extensión del segmento comercial del reacondicionamiento inmobiliario. Al poseer la competencia interna sobre la explotación, Quartiers disfruta de una ventaja frente a otros propietarios de inmuebles. El valor de los inmuebles hoteleros se crea rentabilizando la explotación hotelera, que a su vez debe registrar unos ingresos suficientemente altos como para pagar la renta al dueño del inmueble. El modelo de negocio de Quartiers se basa en invertir en inmuebles poco rentables y reacondicionarlos con el fin de crear valor. Esto se logra a través de inversiones y mejoras de las actividades destinadas a la explotación. Por eso es importante que, en la fase de desarrollo empresarial, Quartiers tenga el control de la explotación.

## Mercado y competencia

El mercado del arrendamiento de apartamentos a corto y largo plazo está muy fragmentado y está dominado por propietarios privados que poseen uno o unos pocos apartamentos para alquilar. A diferencia del sistema de arrendamiento de viviendas de Suecia, en España no existen operadores que se dediquen en exclusiva al alquiler de viviendas. Lo más extendido es poseer una vivienda, y muchos jóvenes viven con sus padres por elección propia o por motivos económicos hasta una edad muy superior a la edad en la que los jóvenes

## Datos sobre la empresa

- Las actividades comenzaron en enero de 2019.
- Quartiers Properties participa en la sociedad al 100 %.
- Director ejecutivo en funciones: Henric Persson.
- La empresa se dedica al servicio hotelero e inmobiliario.
- El 1.º de enero de 2019, la empresa se hizo cargo de la explotación de aproximadamente 100 apartamentos en Hacienda del Señorío de Cifuentes en Benahavís, y ahora explota las instalaciones bajo la marca Quartiers Apartment Hotel & Resort.
- Al momento de elaborar el informe anual, la empresa contaba con diez empleados.
- Página web: [www.quartiersmarbella.com](http://www.quartiersmarbella.com)

de Suecia, donde existe un mercado del alquiler que funciona relativamente bien, se independizan. Esta debilidad del mercado del alquiler se debe a una Ley de arrendamiento que resulta complicada y confusa tanto para los propietarios de las viviendas como para los arrendatarios. Uno de los operadores que recientemente ha ocupado grandes cuotas de mercado es la sociedad de inversión estadounidense Blackstone, que actualmente dispone, a través de una subsidiaria en España, de unos 20.000 viviendas en alquiler. Blackstone apuesta por los arrendamientos a largo plazo de viviendas vinculados a contratos de arrendamiento de al menos tres años por inquilino. Blackstone es la competencia directa de Quartiers y actualmente cuenta con 55 apartamentos en alquiler en Hacienda del Señorío de Cifuentes en Benahavís.



# BOHO CLUB

## Descripción de la empresa

Boho Club es la empresa de explotación del proyecto hotelero y de restauración de Quartiers y opera en la Milla de Oro de Marbella, donde Quartiers está construyendo actualmente una parte de la propiedad Centro Forestal Sueco. La empresa fue fundada en 2018 y es propiedad al 20 % de Raouf Amer Lotfi, quien cuenta con una amplia experiencia en el sector hotelero y de restauración. Todo el personal clave ha sido contratado en la empresa. Entre estas personas se encuentran Marie Rodoni, quien cuenta con experiencia como gerente del Columbus Hotel de Mónaco y directora del Elite Palace Hotel de Estocolmo, y el cocinero Diego del Río, ganador de una estrella Michelin.

Continúan las obras de reforma del hotel y de los dos restaurantes, y su fecha de apertura está prevista para 2019.

## Antecedentes de la participación de Quartiers

La participación en Boho Club pertenece al segmento empresarial del reacondicionamiento inmobiliario. En lo que se refiere a la planificación, el inmueble en cuestión es especial, ya que dentro de tres años se introducirá un nuevo plan urbanístico en Marbella. Cuando se apruebe el nuevo plan urbanístico, existen muchas posibilidades de que Quartiers recupere los mismos derechos de superficie del plan urbanístico de 2010, que anteriormente se habían incumplido. Al poseer una participación de control en la empresa de explotación, Quartiers puede ejercer un mayor control sobre el proyecto, lo que a su vez nos permite, en nuestra capacidad de propietarios, aprovechar plenamente el valor potencial del inmueble, tanto a largo como a corto plazo. Además, gracias a la asociación actual y la amplia experiencia que aportan las personas clave, la empresa cuenta con la experiencia necesaria para cumplir los requisitos de un exclusivo hotel de diseño de cinco estrellas.

## Mercado y competencia

El mercado hotelero de Marbella es de carácter marcadamente internacional, y los huéspedes internacionales constituyen el 80 % de las pernoctaciones. En comparación con otros destinos europeos, Marbella se dirige especialmente al segmento del gran lujo y ocupa el segundo puesto en España en la venta de productos y servicios exclusivos, con alrededor de un tercio de las ventas totales en España. Cerca de la ubicación del futuro hotel se encuentra Puerto Banús, donde se encuentra uno de los puntos de mayor concentración por metro cuadrado de tiendas de marcas de lujo del mundo.

Gracias a la digitalización, el consumidor internacional de alto poder adquisitivo ya no depende tanto de los desplazamientos, lo que ha reducido las variaciones estacionales en el segmento más alto de Marbella. Este último punto queda palpable en el hecho de que la mayor parte de los hoteles de lujo de Marbella están abiertos durante todo el año y de que marcas ya establecidas como W Hotel, Club Med y Four Seasons están desarrollando proyectos hoteleros de gran envergadura que abrirán en los próximos años.

## Datos sobre la empresa

- La empresa fue fundada en mayo de 2018.
- Quartiers Properties participa en la sociedad al 80 %. El 20 % restante está en manos de Raouf Amer Lotfi.
- Director ejecutivo en funciones: Raouf Amer Lotfi.
- La empresa se dedica a la explotación hotelera y de restauración.
- La empresa ha suscrito un contrato de arrendamiento con la empresa subsidiaria de Quartiers, CFS Marbella Hotel Property SL, referido a la explotación de una parte del complejo inmobiliario Centro Forestal Sueco.
- En el momento de elaborar el informe anual, la empresa contaba con cuatro empleados.
- Página web: [www.bohoclub.com](http://www.bohoclub.com)

Al igual que lo que ocurre en el segmento hotelero, el segmento superior del mercado gastronómico está creciendo. Los clientes que pertenecen a este segmento buscan con frecuencia restaurantes que les ofrezcan experiencias únicas, además de comida y bebidas de calidad.

La oferta de restaurantes y hoteles de lujo nuevos y ya establecidos no solo incrementa la competencia de Boho Club, sino también la demanda del producto que se está desarrollando en la propiedad. Este incremento se debe principalmente al impacto positivo que estos establecimientos tienen sobre la marca Marbella como destino turístico, lo que a su vez incrementará previsiblemente los viajes a la región.



# GOBERNANZA CORPORATIVA

Quartiers Properties AB (pública) es una sociedad anónima sueca del sector inmobiliario con sede en Estocolmo y que cotiza en la Nasdaq First North de dicha localidad. El marco externo de gobernanza corporativa lo constituyen la Ley de Sociedades Anónimas de Suecia, los estatutos de la sociedad y los requisitos sobre emisores de la First North de Nasdaq. Antes de empezar a cotizar en la First North en junio de 2017, la sociedad cumplió con los requisitos sobre emisores de NGM Nordic MTF. La empresa se ajusta a la normativa establecida por el consejo de administración, en la que destaca el reglamento interno del consejo, las instrucciones relativas al director ejecutivo y la política de comunicación e información privilegiada de la sociedad. La compañía no está sujeta al Código de Gobernanza Corporativa de Suecia.

## Fundamentos de gobernanza corporativa de Quartiers Properties

La gobernanza corporativa de Quartiers Properties tiene como fin respaldar al consejo de administración y la directiva para que todas las operaciones generen valor a largo plazo en beneficio de los accionistas y demás partes interesadas.

La gobernanza abarca el mantenimiento de:

- Una estructura organizativa eficiente.
- Un sistema de gestión de riesgos y control interno.
- Una comunicación interna y externa transparente.

## Accionistas y junta general

Los accionistas participan en la sociedad a través de la junta general, que es el máximo órgano decisorio de la compañía. En la junta general, los accionistas emiten un número de votos acorde con el tipo de acciones bajo su titularidad.

Quartiers Properties cuenta con dos tipos de acciones: ordinarias, con un valor de 10 votos, y preferentes, con un valor de 1 voto. En el momento de la publicación del informe anual, la sociedad posee 48.462.896 acciones ordinarias, que equivalen a 484.628.960 votos; y 7.274.617 acciones preferentes, que se corresponden con 7.274.617 votos. Por tanto, la compañía abarca un total de 55.737.513 acciones, que suman 491.903.577 votos.

## Consejo de administración

Los estatutos de la sociedad establecen que el consejo de administración debe estar compuesto por un mínimo de 3 y un máximo de 9 consejeros, incluido su presidente. Actualmente, el consejo consta de 4 consejeros ordinarios, dos de ellos independientes respecto a la compañía y la directiva de esta, así como respecto al principal accionista de la sociedad. Uno de los consejeros es independiente respecto a la compañía y la directiva de esta, y otro lo es en relación con el principal accionista de la sociedad. El consejo de administración lo elige la junta anual de accionistas. El consejo de administración de la sociedad se elige por un mandato que se extiende hasta la junta siguiente. La sociedad no elige ningún comité especial ni comisiones para asuntos de auditoría y remuneración, implicándose todo el consejo de administración en estas cuestiones. El consejo de administración debe efectuar un seguimiento de las operaciones y apoyar activamente el avance de la compañía. El consejo de administración se compone de personas cualificadas y experimentadas, entre otros, en los ámbitos de desarrollo de negocios, marketing, desarrollo inmobiliario y de proyectos, financiación y mercado de capitales.



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

El cumplimiento de las funciones del consejo de administración lo supervisa su presidente. El presidente realiza asimismo un seguimiento de las actividades junto con el director ejecutivo y vela por facilitar a los demás consejeros la información necesaria en pro de una alta calidad de sus deliberaciones y decisiones. El presidente se encarga también de evaluar la labor tanto del consejo de administración como del director ejecutivo.

#### Composición del consejo de administración en 2018

Nombre	Función	Independiente del accionista principal	Independiente de la directiva
Jörgen Cederholm	Pres.	No	Sí
Sten Andersen	Consej.	Sí	Sí
Jimmie Hall	Consej.	Sí	Sí
Åke Olofsson	Consej.	Sí	No

#### Junta general de accionistas 2018

La junta general de accionistas 2018 de Quartiers Properties se celebró el 30 de mayo en los locales del bufete de abogados Wählins AB, en Engelbrektsgatan 7 de Estocolmo. Aparte de los puntos obligatorios estipulados en los estatutos, se aprobaron resoluciones referentes a:

- En la junta general de accionistas resultaron reelegidos los consejeros Jörgen Cederholm, Lars Åke Olofsson, Sten Andersen y Jimmie Hallfö hasta la siguiente junta general. Jörgen Cederholm fue reelegido presidente del consejo de administración. La junta general de accionistas acordó la reelección de la empresa auditora Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, con Henrik Boman como auditor jefe, para el período que se extiende hasta la próxima junta general. La junta general de accionistas decidió asignar unos honorarios al consejo de administración consistentes en 160.000 SEK para su presidente y 80.000 SEK para cada uno de los consejeros restantes elegidos por la junta, excepto en lo que respecta al consejero que desempeña amplias labores de consultoría dentro del grupo de empresas. La junta general de accionistas acordó que los honorarios del auditor se abonarán de acuerdo con la cuenta aprobada por la empresa.

- La junta general de accionistas decidió facultar al consejo de administración para que apruebe la emisión de acciones (ordinarias y/o preferentes), opciones de compra o bonos convertibles, en una o varias ocasiones y aplicando o no el derecho preferencial de los accionistas, hasta la celebración de la junta siguiente y dentro de los límites estipulados por los estatutos. A la hora de determinar el número de acciones preferentes a emitir, el consejo de administración ha de velar por que la sociedad pueda cumplir con sus obligaciones en lo que concierne a los dividendos de títulos preferentes, de conformidad con la resolución sobre reparto de beneficios. Las emisiones podrán ejecutarse al contado, mediante aportación en especie y/o compensación, o asociadas a condiciones específicas. Se anota que el consejo de administración ha decidido utilizar esta autorización solo en la medida en que conlleve un incremento máximo del capital social del 15 %. Además, no se emitirán opciones de compra ni bonos convertibles. En las emisiones contra efectivo, el precio de emisión se fijará acorde al mercado.
- Se acuerda que el comité electoral se componga de representantes de los dos accionistas de la sociedad con mayor número de votos.



## CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN



Jörgen Cederholm



Sten Andersen



Jimmie Hall



Åke Olofsson

### Comité electoral

En la junta general de 2018 se acordó que el comité electoral para la junta de 2019 se compondrá de representantes de los dos accionistas de la sociedad con mayor número de votos a fecha de 30 de noviembre de 2018. El comité electoral, que ha sido anunciado en el sitio web de la compañía, estará compuesto por Andreas Bonnier, Mats Lundberg y Jörgen Cederholm.

#### Funciones del comité electoral:

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

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

#### Propuesta de modificación de la junta con vistas a la junta general de accionistas de 2019

El comité electoral ha presentado una propuesta de reelección de los consejeros Jörgen Cederholm, Sten Andersen y Jimmie Hall, así como una propuesta de elección de Andreas Bonnier como conejero por un periodo que se extiende hasta la próxima junta general. Se propuso la continuación de Jörgen Cederholm como presidente del consejo de administración. Lars Åke Olofsson ha declinado la reelección para poder centrarse totalmente en sus tareas operativas en la empresa.

Andreas Bonnier nació en 1972 y es licenciado en Administración de Empresas. Asimismo, tiene un título en comercio internacional y marketing otorgado por la universidad Schiller International University de París. 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 muchos años de experiencia en el ámbito del desarrollo inmobiliario en Suiza y Francia, donde vivió durante 37 años. Andreas se desempeña también como consejero en otras empresas de rápido crecimiento como Nowonomics AB, y ejerce de consejero en la Fundación Familiar Bonnier. Con anterioridad fue consejero de, entre otras empresas, Aitellu Technologies AB y Tradevenue AB. Andreas ha sido consejero de Quartiers Properties durante los años 2014 y 2015-2017.

Andreas Bonnier no depende de la directiva de la empresa, pero sí del mayor accionista de la compañía.

#### Directiva de la sociedad

La gestión de Quartiers Properties corresponde principalmente al director ejecutivo, quien en 2018 creó un equipo en España con una amplia experiencia en el sector del desarrollo inmobiliario, la contabilidad y la financiación, así como de la explotación hotelera y gastronómica. Las

modificaciones organizativas que se introdujeron en 2018 han fortalecido la capacidad operativa de la empresa y la capacidad para continuar creciendo en la región todos los segmentos.

#### Control interno

El director ejecutivo y resto de la directiva se encargan, partiendo del documento de gestión aprobado por el consejo de administración, tanto del diseño y la documentación como del mantenimiento y examen de los sistemas y procesos requeridos para reducir al mínimo los riesgos de las actividades corrientes y la comunicación financiera. Aparte de la documentación estratégica, se dispone de órdenes de delegación, descripciones de procesos, listas de control y especificaciones de funciones aplicables a cada empleado, que detallan las responsabilidades y atribuciones de este junto con los procedimientos estándar de notificación.

#### Información y comunicación

El informe anual, el comunicado sobre estado de cuentas, los informes intermedios y demás información corriente se organiza de conformidad con la legislación y las prácticas habituales en Suecia. La comunicación debe caracterizarse por su transparencia y fiabilidad. Para garantizar una comunicación externa adecuada de cara al mercado de valores se ha establecido una política sobre comunicación e información privilegiada que regula el modo de transmitir la información. Se pretende con ello generar comprensión y confianza entre propietarios, inversores, analistas y demás partes interesadas con respecto a las operaciones. La comunicación de Quartiers Properties dirigida a accionistas y otros actores se lleva a cabo mediante comunicados de prensa, balances financieros e informes intermedios, el informe anual y el sitio web de la compañía. Para que los accionistas de Quartiers Properties y demás partes interesadas puedan estar al tanto de las actividades y de los progresos registrados se publica de forma continuada la información correspondiente en el sitio web. Los acontecimientos que puedan considerarse con incidencia sobre la cotización de las acciones se anuncian a través de comunicados de prensa. Quartiers Properties se sirve asimismo de otros canales de marketing, como My Newsdesk, en lo concerniente a la información sin repercusión bursátil.

# QUARTIERS PROPERTIES COMO INVERSIÓN

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

Estos dos tipos de títulos abren la puerta a dos filosofías de inversión distintas. La acción preferente rinde unos dividendos anuales cercanos al 10,7 % (con la cotización de 31 de diciembre de 2018), pero ofrece un margen de revalorización teóricamente limitado, puesto que la sociedad puede rescatarla con una prima del 20 %, lo que equivale a 12 SEK por acción.

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

Quartiers se ha propuesto afianzar a largo plazo su posición en el mercado inmobiliario en España, constituyendo la única sociedad inmobiliaria sueca activa en dicho país cuyas acciones pueden adquirirse en un mercado de valores de Suecia, como la Bolsa de Estocolmo, NGM Nordic MTF, Aktietorget o Nasdaq First North.



Nasdaq da la bienvenida a Quartiers Properties con ocasión de su salida a bolsa en 2017. La imagen es de Times Square en Nueva York.

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

N.º	Accionista	Acciones ordinarias	Acciones preferentes	Capital	Votos
1	Economics AB	10.091.340	50.000	18,2 %	20,5 %
2	Fastighets Aktiebolag Bränneröd	6.139.018	85.370	11,2 %	12,5 %
3	Rocet AB	3.847.334	30.000	7,0 %	7,8 %
4	LMK (empresas y fundación)	3.552.714	1.402.222	8,9 %	7,5 %
5	Swedbank Robur Fonder	2.037.700	-	3,7 %	4,1 %
6	Bosmac Invest AB	2.400.666	-	4,3 %	4,9 %
7	Bernt Lundberg Fastigheter Lund AB	1.980.000	150.000	3,8 %	4,1 %
8	JP Morgan Securities, Nueva York	1.942.008	-	3,5 %	4,0 %
9	Mats Invest AB	1.630.000	156.000	3,2 %	3,4 %
10	Leif Edlund	1.333.334	-	2,4 %	2,7 %
	<b>Otros</b>	<b>13.508.782</b>	<b>5.401.025</b>	<b>33,9 %</b>	<b>28,5 %</b>
	<b>Total</b>	<b>48.462.896</b>	<b>7.274.617</b>	<b>100,00 %</b>	<b>100,00 %</b>

# FINANCIACIÓN

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

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

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

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

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

## OPCIONES DE COMPRA

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

## AUTORIZACIONES

La junta general de accionistas del 30 de mayo de 2018 decidió facultar al consejo de administración para que apruebe la emisión de acciones (ordinarias o preferentes), opciones

de compra o bonos convertibles, en una o varias ocasiones y aplicando o no el derecho preferencial de los accionistas, hasta la celebración de la junta siguiente y dentro de los límites estipulados por los estatutos.

A la hora de determinar el número de acciones preferentes a emitir, el consejo de administración ha de velar por que la sociedad pueda cumplir con sus obligaciones en lo que concierne a los dividendos de títulos preferentes, de conformidad con la resolución sobre reparto de beneficios. Dicha resolución establece que podrá repartirse un dividendo total máximo de 12,0 MSEK sobre las acciones actuales de la sociedad y aquellas que pudieran llegar a emitirse. El consejo de administración ha decidido utilizar esta autorización solo en la medida en que conlleve un incremento máximo del capital social del 15 %.

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



# SECCIÓN DE MERCADO

## EL MERCADO INMOBILIARIO

### Aspectos generales

España sigue su tendencia al alza en comparación con otros países europeos como Alemania, Italia y Francia. Durante el primer trimestre de 2019 el PIB español subió un 0,7 % frente al 0,6 % pronosticado. Se espera que en 2019 la economía española crecerá un 2,2 %, es decir, a una velocidad dos veces superior a la de la zona euro en general. Esta evolución positiva a escala macroeconómica se debe, entre otras cosas, al aumento de la demanda, los salarios y del consumo.

A escala local existen una serie de factores que han desarrollado y siguen desarrollando un papel importante en el mercado inmobiliario de Marbella. La recuperación que el mercado inmobiliario de Marbella ha experimentado en los últimos años ha supuesto un incremento de los proyectos en venta. En comparación con periodos anteriores, actualmente se está observando un claro incremento de chalés y apartamentos que se venden a unos precios más bajos que los de Benahavís y Marbella. La nueva oferta en el mercado se caracteriza por su homogeneidad, que se expresa en la utilización de materiales y diseños similares. Hasta cierto punto se puede observar la misma tendencia en la renovación y el desarrollo de nuevos hoteles, motivo por el cual se les está exigiendo a los dueños de propiedades de todos los segmentos productos diferenciados, personalizados y atractivos.

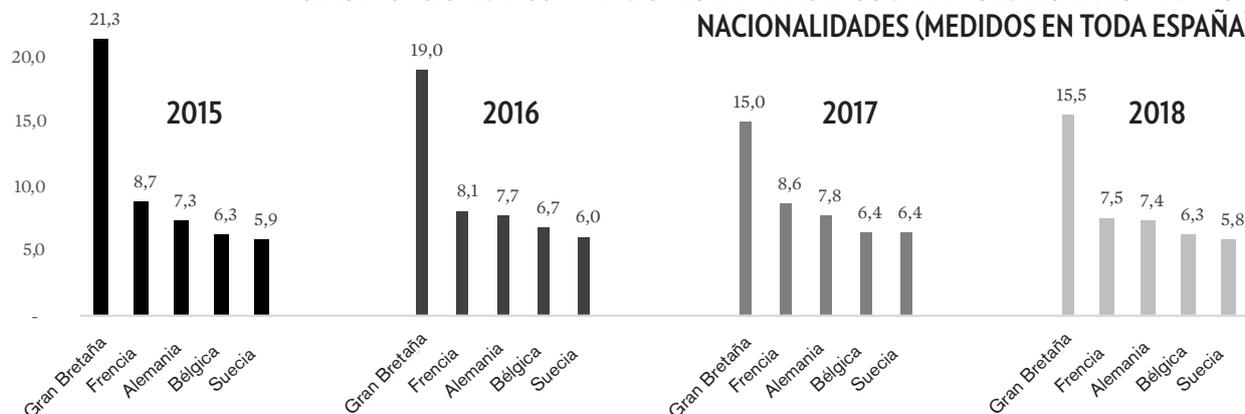
### Plan urbanístico y condiciones para el desarrollo

Los municipios vecinos de Marbella continúan su fuerte desarrollo y se benefician de la marca Marbella, mientras que el plan urbanístico del municipio de Marbella se está retrasando. Sin embargo, Marbella ha sacado a licitación pública el nuevo plan de ordenación urbanística a fin de adjudicar el contrato para el desarrollo de este plan. Según los últimos datos oficiales publicados, el nuevo plan de ordenación urbanística estará listo dentro de unos tres años.

### Compradores de inmuebles de la Costa del Sol

Los inesperados resultados del referéndum británico celebrado en junio de 2016 sobre la salida de la UE provocó la disminución del número de compradores británicos en el mercado. Los mercados escandinavos, belgas, franceses y de Europa oriental compensaron con creces la pérdida de compradores británicos, aunque ya en 2017, el número de compradores británicos recuperó el nivel previo al referéndum. A medida que el *brexít* ha ido tomando forma y ha dejado sentir su impacto sobre las vidas de las personas, unido a la incertidumbre sobre cómo se van a desarrollar las negociaciones, su impacto negativo en el mercado británico se ha ido reflejando. En 2015, los británicos respondían del 21 por ciento de todas las compras de inmuebles en España, mientras que en 2018 esta cifra se había reducido al 15 %. Los británicos siguen representando el grupo de compradores foráneos más importante de Marbella, pero el *brexít* ha reducido su cuota de mercado en comparación con otras nacionalidades y se prevé que esta situación se seguirá manteniendo hasta que el divorcio, si se produce, se haga efectivo. A fecha de hoy, lo que más está afectando negativamente al mercado es la incertidumbre sobre qué reglas se aplicarán en el futuro. Una vez aclarada esta cuestión, se considera que la demanda de los compradores británicos volverá a crecer. De la tabla que se presenta a continuación cabe destacar que la participación de los ciudadanos suecos registró en un primer momento un aumento, pero que posteriormente disminuyó en 2018. Se considera que esta evolución se debe al debilitamiento de la corona sueca y la incertidumbre en mercado inmobiliario de Suecia.

## CLASIFICACIÓN DE COMPRADORES EXTRANJEROS DE INMUEBLES EN ESPAÑA POR NACIONALIDADES (MEDIDOS EN TODA ESPAÑA)



Fuente: Colegio de registradores de la propiedad, Diana Morales Research.

# INFORMES FINANCIEROS

Informe de gestión

Informe del grupo relativo al resultado global

Informe del grupo relativo a la situación financiera

Informe del grupo relativo a la modificación del capital propio

Informe del grupo relativo a flujos de caja

Principios de contabilidad del grupo y notas

Cuenta de pérdidas y ganancias de la empresa matriz

Balance financiero de la empresa matriz

Informe de la empresa matriz relativo a la modificación del capital propio

Informe de la empresa matriz relativo a flujos de caja

Principios de contabilidad de la empresa matriz y notas

Informe de auditoría

Accionistas

Junta general de accionistas 2019

El consejo de administración y el director ejecutivo en funciones de Quartiers Properties AB (pública) emiten por la presente los informes anual y consolidado correspondientes al ejercicio 2018.

## INFORME DE GESTIÓN

### SINOPSIS DE LA EMPRESA

Quartiers Properties AB (pública) 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. Hoy en día, el grupo se compone de numerosas empresas de propiedad total y parcial en España, que se dedican al desarrollo inmobiliario, la administración inmobiliaria, la gestión hotelera y la de bienes inmuebles.

### CONCEPTO EMPRESARIAL

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.

### OBJETIVOS EMPRESARIALES

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

### ACONTECIMIENTOS DE RELEVANCIA DURANTE EL EJERCICIO

En abril de 2018, la empresa suscribió un contrato para la adquisición de un solar de 3.800 m<sup>2</sup> adyacente a su inmueble CFS en Marbella. El precio de compraventa asciende a 1,8 millones de EUR, que se abonarán en plazos anuales hasta 2023.

En mayo, la empresa suscribió un contrato de gestión y colaboración referido a un hotel nuevo, Boho Club, en la propiedad Centro Forestal Sueco. Es el primer negocio conjunto que la empresa ha establecido. La cuantía total de las inversiones en el proyecto hotelero Boho Club asciende a 8,6 millones de euros, de los cuales 7,4 millones procederán de la empresa gestora común. Se calcula que el hotel abrirá sus puertas en 2019. Quartiers ostenta la propiedad al 100 % y posee al mismo tiempo el 80 % de la empresa gestora.

En agosto se adquirieron dos solares edificables en Los Flamings con un valor subyacente de 16,4 MSEK. La operación se realizó en forma de sociedad mediante la adquisición de todas las acciones en Webcap Spain SL. El precio de compra ascendió a un importe equivalente a 7,2 millones de coronas suecas, con un pago adicional con beneficios futuros de aproximadamente 5,4 millones de coronas.

La primera fase del proyecto 22byQuartiers finalizó en otoño. La ocupación de los primeros apartamentos vendidos

comenzó el 28 de septiembre. El valor de las ventas realizadas, basado en los apartamentos que a 31/12/2018 habían sido abonados íntegramente y ocupados, ascendió a 23,9 MSEK y se refiere a 6 de las 22 viviendas que actualmente se encuentran a la venta.

### VOLUMEN NETO DE NEGOCIO

El volumen neto de negocios de Quartiers en 2018 ascendió a 29.098 (9.494) TSEK. El incremento de la facturación con respecto al año anterior se debe a que la empresa contabilizó en 2018 sus primeros ingresos procedentes de la venta de inmuebles.

### INVERSIONES EN LA CARTERA DE INMUEBLES

Durante el año, las inversiones en la cartera de propiedades ascendió a 55.434 mil coronas.

### FINANCIACIÓN

Quartiers ha financiado principalmente la adquisición de inmuebles a través de nuevas emisiones y préstamos con las entidades de crédito españolas. El monto del préstamo bancario suscrito por la empresa asciende al equivalente de 172.010 mSEK (157.990). El empréstito se situó en 2018 en 21.975 TSEK. Además, la empresa ha suscrito préstamos de un fondo de inversión español por un valor equivalente a 25.773 mSEK. En total, en 2018 la empresa incorporó préstamos por 47.748 mSEK (0) en préstamos nuevos. A lo largo del año se aportaron a la sociedad 11.945 TSEK en forma de capital propio, antes de incluir el coste de las emisiones. La emisión de acciones preferentes se produjo como parte del pago para la adquisición de propiedades.

La primera fase del proyecto 22byQuartiers finalizó en otoño. La ocupación de los primeros apartamentos vendidos comenzó el 28 de septiembre. El valor de las ventas realizadas, basado en los apartamentos que a 31/12/2018 habían sido abonados íntegramente y ocupados, ascendió a 23,9 MSEK y se refiere a 6 de las 22 viviendas que actualmente se encuentran a la venta. Durante los primeros cuatro meses de 2019 se vendieron otros 12 apartamentos.

Junto con este tipo de financiación de la deuda, que se logró en el primer trimestre de 2019, se considera que los proyectos a los que se refieren las financiaciones se podrán llevar a cabo.

### ORGANIZACIÓN

La empresa está creando gradualmente una organización en España, donde el director ejecutivo tiene su base. A 31 de diciembre de 2018, además del director ejecutivo, la empresa contaba con tres empleados dentro del ámbito de las finanzas, el desarrollo inmobiliario y la explotación hotelera.

### 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. Consulte también la descripción de los factores de riesgo financiero en la nota 23.

#### **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. Esta circunstancia puede, a su vez, tener un impacto negativo sobre las actividades empresariales, su situación financiera y los resultados a su negocio.

#### **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 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 23.

#### Riesgos de precio

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

#### EMPRESA MATRIZ

La empresa matriz se dedica principalmente a la administración de las inversiones de la compañía en filiales. El resultado de la matriz durante el ejercicio fue de -1.828 (-4.445) mSEK. A fecha de cierre de balance se alcanzó un capital propio de 266.335 (263.489) mSEK. La solvencia de la sociedad se situó en el 95 % (97 %).

#### Acontecimientos de relevancia tras el período de notificación

El 1 de enero de 2019 la empresa asumió el arrendamiento de los inmuebles administrados de la empresa que originalmente eran gestionados por el anterior operador. Se espera que los resultados derivados del arrendamiento mejoren tras asumir la actividad de arrendamiento.

La situación actual en lo que se refiere a las ventas del proyecto 22byQuartiers es que 18 de los 22 inmuebles se han vendido. La ocupación se realizará durante el primer semestre de 2019 de forma continuada.

En marzo, se adquirió la mayor parte de la empresa gestora del proyecto del hotel Boho Club. El socio local que participa en el proyecto, Raouf Lofti, sigue ostentando el 20 % de las acciones.

Simultáneamente, el banco español de inversiones Arcano Partners concedió una financiación adicional de 4,5 mEUR para la ejecución del proyecto.

#### DISTRIBUCIÓN

##### Propuesta de asignación de beneficios

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

Primas de emisión de acciones	291.672.718
Resultado no asignado	-24.903.162
Resultado del ejercicio 2018	-1.828.244
Total fondos disponibles	264.941.312

El consejo de administración propone transferir los beneficios a las acciones preferentes ya existentes y que eventualmente puedan emitirse, con un importe máximo de 12.000.000 SEK. La suma restante, es decir, 252.941.312 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 28 de junio de 2019, 30 de septiembre de 2018, 30 de diciembre de 2019, 31 de marzo de 2020 y 30 de junio de 2020 (siempre que dichas fechas tengan lugar con anterioridad a la junta general de accionistas de 2020). El pago de dividendos se efectuará el tercer día hábil tras la fecha de registro. El dividendo de las acciones preferentes que no se hayan emitido aún en la fecha de resolución de la junta se hará efectivo solo si dichas acciones preferentes se han inscrito ante la Dirección Nacional de Registro de Sociedades de Suecia y se han incorporado al libro de accionistas que mantiene Euroclear Sweden AB antes de la fecha de registro. Los dividendos que aún puedan restar tras completar el reparto realizado conforme a lo anterior se retendrán en el nuevo ejercicio.

No se distribuirán dividendos con las acciones ordinarias. Se ha aplicado el reparto aprobado por la junta general de accionistas de 2018 con fecha de registro 31 de marzo de 2019 en el marco del informe anual correspondiente al ejercicio 2018, por lo que ya se ha deducido de la suma puesta a disposición de la junta.

# INFORME DEL GRUPO RELATIVO AL RESULTADO GLOBAL

Importes en miles de coronas suecas	Nota	01/01/2018 31/12/2018	01/01/2017 31/12/2017
Venta de inmuebles	3	23.910	0
Ingresos por alquiler	4	5.188	9.494
Otros ingresos		0	463
<b>Total</b>		<b>29.098</b>	<b>9.956</b>
Costes inmuebles vendidos	5	-19.479	0
Costes de inmuebles	6	-14.067	-11.531
<b>Total costes de explotación</b>		<b>-33.546</b>	<b>-11.531</b>
<b>Resultado bruto</b>		<b>-4.448</b>	<b>-1.574</b>
Administración central	6,7	-16.699	-9.105
Resultado de participaciones en negocios conjuntos/empresas asociadas	8	-1.165	0
Modificación de valor no liquidado, inmuebles administrados	9	45.567	39.042
<b>Resultado de explotación</b>		<b>23.255</b>	<b>28.363</b>
Ingresos financieros	10	421	78
Costes financieros	10	-2.711	-4.395
<b>Resultado de asientos financieros</b>		<b>-2.291</b>	<b>-4.317</b>
<b>Resultado antes de impuestos</b>		<b>20.965</b>	<b>24.045</b>
Impuestos diferidos	11	-10.807	-9.761
<b>Resultado del período</b>		<b>10.158</b>	<b>14.285</b>
<b>OTROS, RESULTADO GLOBAL</b>			
<b>Resultado del período</b>		<b>10.158</b>	<b>14.285</b>
Asientos reasignados o reasignables al resultado del ejercicio		-	-
Diferencias de conversión en operaciones internacionales		13.322	4.966
<b>Total resultado global</b>		<b>23.480</b>	<b>19.251</b>
<i>Resultado del período y resultado global del período atribuible a:</i>			
Accionistas ordinarios de la empresa matriz		17.163	15.334
Resultado por acción ordinaria antes de la ampliación de capital (SEK)		0,35	0,40
Resultado por acción ordinaria después de la ampliación de capital (SEK)		0,35	0,40
Promedio de acciones ordinarias antes de la ampliación de capital		48.462.896	38.520.134
Promedio de acciones ordinarias después de la ampliación de capital		48.462.896	38.520.134

# INFORME DEL GRUPO RELATIVO A LA SITUACIÓN FINANCIERA

Importes en miles de coronas suecas	Nota	31/12/2018	31/12/2017
<b>ACTIVOS</b>			
Capital suscrito pendiente de abono		0	20.000
<b>Activos fijos</b>			
<i>Activos tangibles</i>			
Inmuebles administrados	9	0	290.241
Inmuebles explotados	12	455.369	94.502
Enseres, herramientas e instalaciones	13	5.806	8.235
Inversiones financieras a largo plazo	14		
Participaciones en negocios conjuntos/empresas asociadas	8	7.295	
Otras carteras de valores a largo plazo	14	1.194	5.003
Otras cuentas a cobrar a largo plazo		38	38
<b>Total activos fijos</b>		<b>469.702</b>	<b>398.019</b>
<b>Activos circulantes</b>			
Inmuebles de proyecto	15	153.150	111.284
Créditos en negocios conjuntos/empresas asociadas	16,23	1.705	
Cuentas de cliente por cobrar	17,23	2.372	6.767
Otras cuentas a cobrar	18,23	1.801	7.161
Costes pagados por adelantado e ingresos acumulados	19	20.371	14.288
<b>Fondos líquidos</b>	20	<b>8.422</b>	<b>6.131</b>
<b>Total activos circulantes</b>		<b>187.821</b>	<b>145.631</b>
<b>Total activos</b>		<b>657.523</b>	<b>563.649</b>

# INFORME DEL GRUPO RELATIVO A LA SITUACIÓN FINANCIERA

Importes en miles de coronas suecas	Nota	31/12/2018	31/12/2017
<b>CAPITAL PROPIO</b>			
	21		
Capital social		1.393	1.314
Nuevas emisiones en curso		0	20.000
Otro capital aportado		291.673	259.902
Reservas, diferencias de conversión		19.807	6.485
Beneficios no asignados, incl. resultado del período		60.299	56.457
<b>Total capital propio</b>		<b>373.172</b>	<b>344.157</b>
<b>PASIVOS</b>			
<b>Deudas a largo plazo</b>			
Deuda tributaria diferida	11	46.782	33.979
Deudas con entidades crediticias	23	155.126	147.338
Otras deudas a largo plazo	23	13.872	13.297
<b>Otras provisiones</b>	<b>22</b>	<b>5.394</b>	
<b>Total deudas a largo plazo</b>		<b>221.173</b>	<b>194.613</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>			
Deudas con entidades crediticias	23	16.884	13.030
Deudas con proveedores	23	6.669	2.010
Otras deudas a corto plazo	23,24	37.966	8.453
Costes acumulados e ingresos pagados por adelantado	23,25	1.659	1.296
<b>Total deudas a corto plazo</b>		<b>63.178</b>	<b>24.879</b>
<b>TOTAL CAPITAL PROPIO Y PASIVOS</b>		<b>657.523</b>	<b>563.649</b>

# INFORME DEL GRUPO RELATIVO A LA MODIFICACIÓN DEL CAPITAL PROPIO

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

# INFORME DEL GRUPO RELATIVO A FLUJOS DE CAJA

Importes en miles de coronas suecas	Nota	01/01/2018 31/12/2018	01/01/2017 31/12/2017
<b>Flujo de caja de operaciones ordinarias</b>	28		
Resultado de explotación		23.255	28.363
Amortizaciones y depreciaciones		1.901	1.829
Participación en el resultado empresa asociada		1.165	
Modificaciones del valor no realizadas		-45.568	-38.947
Ingresos por intereses y asientos de resultado similares		421	78
Intereses pagados (asociados a actividades de financiación)		-2.711	-3.393
<b>Flujo de caja de operaciones ordinarias antes de la modificación del capital de explotación</b>		<b>-21.537</b>	<b>-12.070</b>
<b>Modificación del capital de explotación</b>			
Aumento/disminución, cuentas de cliente por cobrar		4.395	1.118
Aumento/disminución, inversiones financieras		0	263
Aumento/disminución, otras cuentas a cobrar a corto plazo		-2.428	-7.961
Aumento/disminución, deudas con proveedores		4.659	709
Aumento/disminución, otras deudas a corto plazo		3.462	-242
<b>Flujo de caja de operaciones ordinarias</b>		<b>-11.449</b>	<b>-18.183</b>
<b>Flujo de caja de actividades de inversión</b>			
Inversiones en activos financieros		-8.459	0
Venta de inversiones financieras a largo plazo		3.990	0
Inversiones en inmuebles explotados		-1.294	0
Inversiones en activos tangibles		628	-87.270
Inversiones en inmuebles de proyecto		-54.140	-53.707
Venta de inmuebles de proyecto		20.893	0
<b>Flujo de caja de actividades de inversión</b>		<b>-38.383</b>	<b>-140.978</b>
<b>Flujo de caja de actividades de financiación</b>			
Nueva emisión		24.750	167.491
Préstamos suscritos		47.748	0
Amortización de préstamos		-14.797	-9.483
Dividendos desembolsados, accionistas preferentes		-5.643	-2.937
<b>Flujo de caja de actividades de financiación</b>		<b>52.058</b>	<b>155.071</b>
<b>Flujo de caja del período</b>		<b>2.226</b>	<b>-4.090</b>
Fondos líquidos al inicio del período		6.131	10.117
Diferencias cambiarias en fondos líquidos		65	104
<b>Fondos líquidos al final del período</b>		<b>8.422</b>	<b>6.131</b>

# PRINCIPIOS CONTABLES DEL GRUPO Y NOTAS

## NOTA 1. PRINCIPIOS CONTABLES DEL GRUPO

### 1. INFORMACIÓN GENERAL

Quartiers Properties AB (pública) (matriz) y su filial, 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 las oficinas centrales es Strandvägen 7 A, 114 56 Estocolmo.

Los informes anual y consolidado fueron aprobados por el consejo de administración a fecha 8 de mayo de 2019 y se someten a la junta general de accionistas de 29 de mayo de ese mismo año para su ratificación.

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

### 2. BASE PARA LA ELABORACIÓN DE INFORMES

El informe consolidado de Quartiers Properties AB (pública) ha sido elaborado según las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las interpretaciones del Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF) aprobadas por la UE el 31 de diciembre de 2018.

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

La contabilidad de la empresa matriz se ha elaborado de conformidad con el RFR 2 Rendición de cuentas de personas jurídicas y la Ley de Rendición de Cuentas de Suecia. Consulte otros principios contables de la empresa matriz.

### 3. INFORME CONSOLIDADO Y PRINCIPIOS DE CONSOLIDACIÓN

El informe consolidado se refiere a la empresa matriz y a todas las empresas que la matriz controla directa o indirectamente con un índice superior al 50 % de los votos o sobre las que ejerce otro tipo de control.

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. El precio de compra incluye el valor razonable de todos los activos o pasivos derivados de un acuerdo de contraprestación contingente. Los costes asociados a las adquisiciones se contabilizan al producirse.

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

### 4. CAMBIOS EN LAS REGULACIONES

#### Cambios en los principios contables e información

##### *NIIF 9, Instrumentos financieros*

NIIF 9 entró en vigor el 1.º de enero de 2018 y sustituyó la NIC 39 Instrumentos Financieros: Consignación y evaluación. La introducción de la norma NIIF 9 y de un modelo para calcular el deterioro del valor basado en las previsiones de pérdidas crediticias futuras no ha tenido ningún efecto sobre el informe financiero de 2018 de la empresa. La clasificación de los activos financieros se ha llevado a cabo de acuerdo con los nuevos principios. Consulte la nota 23.

Desde el 1.º de enero de 2019, el grupo desarrolla sus actividades de alquiler inmobiliario por cuenta propia, lo que significa que el grupo contabilizará cuentas por cobrar distribuidas entre varios clientes. El grupo ha desarrollado una escala de deterioro basada en el tiempo transcurrido desde el vencimiento del crédito. Las notas 3 y 4 describen la gestión del riesgo de crédito de las cuentas de clientes por cobrar a 31/12/2018.

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

La norma NIIF 15 entró en vigor el 1.º de enero de 2018. Según la norma NIIF 15, un ingreso se contabiliza cuando el cliente asume el control sobre los bienes o servicios y tiene la posibilidad de utilizar y obtener los beneficios de los bienes o servicios.

Del análisis de NIIF 15 se concluye que la actividad arrendadora del grupo de empresas durante el año 2018 no está dentro del ámbito de aplicación de la NIIF 15.

En 2018, los proyectos del grupo han generado los primeros ingresos por venta. Los ingresos procedentes de la venta de inmuebles se consignan una vez que el cliente ha abonado el importe total y ha ocupado el inmueble.

## **Nuevas normas e interpretaciones que entraron en vigor en 2019**

### *NIIF 16, Contratos de arrendamiento*

NIIF 16 entró en vigor el 1.º de enero 2019 y sustituye a la NIIC 17 Contratos de arrendamiento.

Todos los contratos de arrendamiento, en los que Quartiers consta como arrendador se clasifican como contratos de arrendamiento operativos y no se prevé que la nueva norma tenga efecto alguno sobre los arrendamientos de la empresa.

El grupo de empresas ha suscrito varios contratos de *leasing* a los que son de aplicación de la norma NIIF 16, que desde el 1 de enero de 2019 se contabilizarán según lo establecido en las nuevas normas.

El grupo consignará la transición a NIIF 16 según el método de transición retroactivo modificado. Esto significa que no se actualizarán las cifras comparativas de 2018. Por otra parte, a los valores libros de los activos por derecho de uso del consorcio se les asignará el mismo valor que las deudas por alquiler en *leasing* a 1.º de enero, a excepción de las cuotas de arrendamiento abonadas por adelantado. Quartiers también tiene la intención de aplicar la excepción de excluir los contratos de arrendamiento operativos con un plazo de arrendamiento inferior a 12 meses del cálculo de la deuda inicial.

Quartiers ha elaborado un inventario de los contratos de arrendamiento y ha constatado que cinco de estos contratos están comprendidos en la NIIF 16. Un contrato de arrendamiento se refiere a máquinas de café, que tenía y tiene un valor no material. Los demás contratos, que se refieren al mobiliario y tres vehículos, se contabilizan actualmente como arrendamiento financiero.

## **5. CONVERSIÓN DE DIVISAS EXTRANJERAS**

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.

Las operaciones empresariales en el extranjero se convierten en la moneda funcional de la empresa, las coronas suecas SEK, convirtiendo el balance al tipo de cambio vigente en la fecha del balance, y el capital propio se convierte al tipo de cambio en vigor en la fecha de su adquisición. La cuenta de pérdidas y ganancias se convierte mensualmente al tipo de cambio promedio correspondiente al mes. Las diferencias de conversión se contabilizan en Otros, resultado global. Las diferencias de conversión acumuladas se incluyen en el capital propio del grupo, en el epígrafe «Reservas, diferencias de conversión».

## **6. EVALUACIONES Y ESTIMACIONES DE RELEVANCIA**

El grupo elabora estimaciones e hipótesis de cara al futuro. Por definición, las estimaciones con fines contables fruto

de estas se corresponderán raras veces con el resultado real. Más abajo se abordan las estimaciones e hipótesis que implican un riesgo considerable de ajuste de los valores de activos y pasivos contabilizados durante el período contable subsiguiente.

## **Clasificación de inmuebles administrados e inmuebles de proyecto**

En la adquisición de una propiedad se evalúa si esta va a mantenerse, venderse o desarrollarse para operaciones propias. El análisis tiene en cuenta, entre otros, la evolución del mercado, los recursos organizativos de la sociedad y el flujo de caja del grupo empresarial. La evaluación repercute sobre los resultados y posición financiera del grupo, puesto que los distintos tipos se tratan de forma diferente desde un punto de vista contable.

Los inmuebles administrados son aquellos cuyo fin es generar ingresos por alquiler y plusvalías. Los inmuebles administrados deben contabilizarse con su valor razonable. Los inmuebles adquiridos para el desarrollo de actividades propias (principalmente, explotación hotelera) se clasifican como inmuebles explotados y se consignan al valor de adquisición. En 2018 se llevó a cabo una recalificación de los inmuebles administrados, que pasaron a ser inmuebles explotados. Consulte la nota 9. Los inmuebles que se adquieren con el objetivo de ponerlos a la venta una vez concluidos, inmuebles de proyecto, se contabilizan como existencias al valor de adquisición o al valor neto de venta, si este fuera menor.

## **Resultados de la venta de inmuebles**

Tras la venta de un inmueble se realiza una valoración del momento en el que se produce la transmisión del riesgo al comprador. La evaluación se basa en el protocolo que se define en el momento en el que el comprador ocupa el inmueble.

## **Determinación del valor de los inmuebles**

La empresa realiza de manera continuada una valoración del valor registrado de los inmuebles. Todos los años se realiza en el mes de diciembre una tasación externa de todos los inmuebles, que sirve de base para las valoraciones de las cuentas anuales.

## **Riesgos crediticios de las deudas**

El grupo es titular de créditos frente a los inquilinos y los compradores de inmuebles.

Los créditos que se generan a través de la facturación una vez suscrito un contrato de adquisición del inmueble se contabilizan en el balance al valor nominal y como pago adelantado hasta recibir el importe íntegro. No se realiza ninguna otra valoración.

Los créditos frente a inquilinos se contabilizan como ingresos durante el periodo de arrendamiento. Se realiza una valoración del riesgo crediticio y la provisión se realiza de conformidad con la valoración individual y, a partir de 2019, con la escala.

## NOTA 2. RENDICIÓN POR SEGMENTOS

### PRINCIPIOS CONTABLES

El segmento de explotación se notifica de conformidad con los informes que se entregan a la directiva y el Consejo de administración de la empresa. Desde el 1.º de julio de 2017, los informes se refieren a tres segmentos de explotación: desarrollo de inmuebles, administración de inmuebles y explotación hotelera.

### DESCRIPCIÓN DEL SEGMENTO

Los inmuebles de la empresa están situados exclusivamente en la Costa del Sol española. El segmento de la explotación hotelera solo ha registrado ingresos marginales y costes en 2017 y 2018. Esta circunstancia se debe a que el segmento únicamente se compone de un inmueble hotelero que, tras ser adquirido en julio de 2017, ha sido objeto de un reacondicionamiento sustancial y, por tanto, no ha estado en uso. Cuando finalicen las obras de construcción, se abrirá un hotel boutique con el nombre de Boho Club. Según el calendario vigente, el restaurante y el hotel abrirán sus puertas en 2019.

El 1.º de enero de 2019 se introdujeron una serie de modificaciones en el sistema de información interno. El segmento Administración ha desaparecido. Los dos segmentos restantes se denominan a partir de ahora «reacondicionamiento inmobiliario», que principalmente incluye el segmento hotelero y de administración actual, y el desarrollo inmobiliario, que incluye ante todo el segmento del desarrollo de proyectos. La contabilización basada en esta división de segmentos se realizará por primera vez en el informe semestral de 2019.

	Desarrollo de proyectos	Administración	Explotación hotelera	Asientos comunes del grupo y eliminaciones	Total	Desarrollo de proyectos	Administración	Explotación hotelera	Asientos comunes del grupo y eliminaciones	Total
	01/01/2018 a 31/12/2018					01/01/2017 a 31/12/2017				
Venta de inmuebles										
Venta de inmuebles	23.910				23.910					
Costes de producción	-19.479				-19.479					
Resultado	4.431				4.431					
Arrendamiento y administración					0					
Ingresos por alquiler	0	5.188			5.188	-	9.494	-		9.494
Modificación de valor, inmuebles administrados		45.567			45.567		39.042			39.042
Costes de inmuebles	-1.918	-12.149			-14.067		-11.531			-11.531
Resultado	-1.918	38.606	0		36.688		37.005	0		37.005
Administración central				-16.699	-16.699				-9.105	-9.105
Otros ingresos									463	463
EBIT				-16.699	24.420				-8.643	28.363
<b>Activos</b>										
Inmuebles administrados		0					290.241			290.241
Inmuebles explotados			455.369		455.369			94.502		94.502
Otros activos tangibles		5.618	189		5.807	631	7.400	203		8.235
Inmuebles de proyecto	153.150				153.150	111.284				111.284

---

## NOTA 3. VENTA DE PROPIEDADES

### PRINCIPIOS CONTABLES

Los ingresos procedentes de la venta de inmuebles se contabilizan de acuerdo con NIIF 15 y las condiciones de venta se contabilizan una vez que el cliente ha pagado el importe total y ha ocupado la vivienda. Las señales abonadas se contabilizan en el balance como adelantos.

### RIESGO CREDITICIO

Los ingresos se contabilizan únicamente cuando se ha satisfecho el pago íntegro.

### INGRESOS PROCEDENTES DE LA VENTA DE INMUEBLES

Los ingresos contabilizados de 2018 se refieren a la venta de 6 apartamentos del proyecto 22byQuartiers por un precio de venta total de 2.300 mEUR. Los compradores ocuparon las viviendas el 31/12/2018.

## NOTA 4. INGRESOS POR ALQUILER

### PRINCIPIOS CONTABLES

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo que se ha percibido o va a percibirse por el alquiler. Los ingresos se contabilizan en el momento en el que se pueden medir de una manera fiable y cuando existe una probabilidad de que el grupo se beneficie de unas ventajas económicas.

Los ingresos se consignan sin impuesto sobre valor añadido y rebajas, y tras la eliminación de las ventas internas del grupo. Los ingresos por alquiler y las rebajas relevantes de este se distribuyen a lo largo del año.

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

### RIESGO CREDITICIO

Los ingresos por alquiler procedentes de un contrato con un operador contratado para gestionar el arrendamiento de los inmuebles administrados de la empresa. En diciembre de 2018, la empresa celebró un acuerdo con el operador sobre la rescisión anticipada del contrato (31/12/2018). Como parte de este acuerdo, el operador quedaba exonerado parcialmente del pago de un alquiler. El grupo ha consignado esta exoneración del pago del alquiler íntegro como un descuento del alquiler y ha reducido las cuentas por cobrar en 2018 en 2.577 mSEK. La cuantía del descuento de alquiler depende del resultado final de los arrendamientos en 2018 y se determinará en 2019.

Los créditos consignados como cuentas por cobrar se corresponden con el importe que la empresa considera que se recibirá en 2019 tras deducir el descuento de alquiler.

## NOTA 5. COSTES INMUEBLES VENDIDOS

### PRINCIPIOS CONTABLES

Los costes de Quartiers por la venta de inmuebles se componen de los costes que se generan por la venta de un inmueble y están integrados por los costes de producción y venta. Los costes se consignan en el mismo periodo que los ingresos derivados de la venta de los inmuebles.

---

	01/01/2018 31/12/2018	01/01/2017 31/12/2017
Costes de producción incl. costes de capital y adquisición inicial del proyecto	15.167	0
Integración de revalorizaciones contabilizadas con anterioridad	2.775	0
Costes de venta	1.536	0
<b>Costes de producción consignados</b>	<b>19.479</b>	<b>0</b>

---

## NOTA 6. COSTES DE INMUEBLES Y ADMINISTRACIÓN CENTRAL

### PRINCIPIOS CONTABLES

#### Costes de inmuebles

Los costes de inmuebles de Quartiers se componen de los costes derivados de la explotación y el arrendamiento de los inmuebles. Otros asientos de costes recurrentes se refieren a las cuotas de las comunidades de propietarios, los costes de reparación y mantenimiento, el suministro eléctrico, así como los servicios de consultoría y costes de personal. Los costes de inmuebles se contabilizan en el periodo al que se refieren.

#### Administración central

Los costes de Quartiers que se refieren a la administración central se componen de los costes de administración y de personal, gastos de desplazamiento, costes de servicios de consultoría, costes de comercialización y costes económicos y demás administración. Los costes se contabilizan en el periodo al que se refieren.

<b>COSTES DE INMUEBLES</b>	<b>01/01/2018 31/12/2018</b>	<b>01/01/2017 31/12/2017</b>
Cuotas comunidades	4.615	4.263
Costes de consultoría y personal	3.957	1.150
Mantenimiento y reparaciones	1.101	1.231
Suministro eléctrico e iluminación	692	994
Otros	3.702	3.893
<b>Total</b>	<b>14 067</b>	<b>11.531</b>

### ADMINISTRACIÓN CENTRAL

Costes de consultoría	3.701	3.599
Costes salariales	3.290	2.080
Publicidad y relaciones públicas	3.006	728
Costes bancarios y de financiación	3.913	60
Otros	2.789	2.638
<b>Total</b>	<b>16.699</b>	<b>9.105</b>

### GASTOS DE AUDITORÍA

Las auditorías revisan el informe anual y la contabilidad así como la administración llevada a cabo por el consejo de administración y el director ejecutivo en funciones y otras tareas que entren dentro de las funciones del auditor.

	<b>01/01/2018 31/12/2018</b>	<b>01/01/2017 31/12/2017</b>
<b>PwC</b>		
Misión de auditoría	664	658
Tareas de auditoría más allá de la misión	80	135
<b>Total</b>	<b>744</b>	<b>793</b>

## NOTA 7. REMUNERACIÓN A EMPLEADOS

### PRINCIPIOS CONTABLES

#### Remuneración a empleados

Las remuneraciones a los empleados se contabilizan a medida que los empleados realizan sus servicios contra una remuneración. Las remuneraciones incluyen los salarios, las pagas de vacaciones, salarios variables y, si procede, prestaciones.

#### 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.

	01/01/2018 31/12/2018	01/01/2017 31/12/2017
<b>Promedio de empleados</b>		
Hombres	3	1,5
Mujeres	1	1
<b>Total</b>	<b>4</b>	<b>2</b>
<b>Salarios y otras retribuciones</b>		
Presidente del consejo de administración	160	160
Miembros de la Junta	160	160
<b>Total remuneración por participar en el consejo de administración</b>	<b>320</b>	<b>320</b>
<b>Director ejecutivo de la empresa matriz</b>		
Director ejecutivo de la empresa matriz	1.012	1.379
Director ejecutivo anterior de la empresa matriz	780	0
Otros altos directivos	185	578
Otros empleados	722	151
<b>Total salarios y otras retribuciones</b>	<b>2.699</b>	<b>2.108</b>
<b>Cotizaciones sociales</b>		
Coste de pensiones	184	99
Otras tributaciones de aseguramiento social legales y contractuales	849	561
<b>Total cotizaciones sociales</b>	<b>1.033</b>	<b>660</b>
<b>Total salarios, remuneraciones, cotizaciones sociales y costes de pensiones</b>	<b>4.052</b>	<b>3.088</b>

## REMUNERACIONES

Se han atribuido al director ejecutivo en funciones actual remuneraciones por un valor equivalente a 1.012 mSEK. En este importe se incluyen las remuneraciones correspondientes al ejercicio de sus funciones como CFO, que ascienden a 367 mSEK. La remuneración se compone de un salario fijo de 8.000 euros mensuales.

Se han atribuido al anterior director ejecutivo en funciones remuneraciones por un total de 780 mSEK, de las que 113 mSEK se refieren a indemnizaciones.

De conformidad con la decisión de la junta general de accionistas, el consejo de administración percibe por el periodo que comprende desde junio de 2018 hasta la junta general ordinaria de 2019 una remuneración de 320 mSEK (320), de las cuales 160 mSEK (160) corresponden al presidente del consejo de administración Jörgen Cederholm y 80 mSEK (80) a los consejeros Sten Andersen y Jimmie Hall. El consejero Åke Olofsson no percibe ninguna remuneración. Åke Olofsson percibe una remuneración en forma de salario y honorarios en concepto de asesoría por su trabajo operativo en el grupo de empresas. La remuneración ascendió en 2018 a un importe equivalente a 670 mSEK (399), de las cuales 43 mSEK se contabilizan en el epígrafe que se refiere a la remuneración de otros altos directivos, en el que se incluye al responsable de finanzas actual.

## PENSIONES E INDEMNIZACIONES

El director ejecutivo en funciones percibe una prima para el seguro de pensiones. La prima asciende (I) al 4,5 % de salarios hasta 31.813 SEK y (II) al 20 por ciento de salarios mensuales superiores a 31.813 SEK, lo que corresponde a un coste total en concepto de primas de 132 mSEK al año. En caso de rescindir el contrato laboral, ambas partes deberán observar un plazo de preaviso de seis meses.

## REMUNERACIONES ASOCIADAS A LAS ACCIONES

No existen planes de opciones pendientes ni otras remuneraciones asociadas a las acciones.

## NOTA 8. RESULTADO DE PARTICIPACIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS/EMPRESAS ASOCIADAS

### PRINCIPIOS CONTABLES

Una empresa se contabiliza como empresa asociada cuando Quartiers posee entre el 20 y el 50 por ciento de los votos o cuando de otra forma tiene un peso significativo en la gestión operativa y financiera. En el informe consolidado se contabilizan las participaciones de acuerdo con el método de la participación. Las participaciones se contabilizan en el balance a su valor de adquisición ajustado para reflejar las modificaciones que se producen en la participación del grupo en el resultado de la empresa.

### Resultado de participaciones en negocios conjuntos/empresas asociadas

El resultado contabilizado asciende a -1.165 y se compone de la participación en el resultado de la empresa, que asciende a -1.628 mSEK, y el beneficio contable derivado de la venta de acciones en Quartiers Estate SL, que asciende a 463 mSEK.

### Modificaciones en las participaciones en negocios conjuntos/empresas asociadas

En 2018, la empresa inició dos negocios conjuntos, de las poseía el 50 % y sobre los que no ejerce otro tipo de control. Se trata, por un lado, de Boho Club SL, la empresa gestora del hotel Boho Club y por el otro de Quartiers Estate SL, que se dedica a la intermediación inmobiliaria. Después de la fecha del balance, el grupo ha incrementado su participación en Boho Club SL, hasta alcanzar el 80 % del capital y los votos.

	31/12/2018	31/12/2017
Nueva sociedad	47	0
Aportación de capital	8.873	0
Participación en el resultado de la empresa	-1.628	0
Ajustes del tipo de cambio	2	0
<b>Valor consignado</b>	<b>7.295</b>	<b>0</b>

	Tierra	Participación en capital, %	Valor consignado
Boho Club SL	España	50 %	7.780
Quartiers Estates SL	España	50 %	-486
<b>Total</b>			<b>7.295</b>

## NOTA 9. INMUEBLES ADMINISTRADOS

### PRINCIPIOS CONTABLES

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 a su valor de adquisición, incluidos los eventuales costes de transacción directamente atribuibles al mismo.

Tras la contabilización inicial, los inmuebles administrados deben contabilizarse a su valor razonable, determinado por el consejo de administración a partir del valor de mercado de las propiedades. El valor de mercado se basa en primera instancia en los precios del mercado activo y en el importe al que se transferiría ese activo 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.

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.

### TASACIÓN A PRECIOS DEL MERCADO

La tasación 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»). 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. Se ha recibido el certificado de tasación de la agencia de tasación, sobre el que se ha basado el consejo de administración para establecer el valor de mercado de las propiedades. La modificación del valor sin incluir los efectos del tipo de cambio ascendieron en 2018 a 45.567 mSEK. El incremento del valor se debe a la evolución del mercado, las inversiones realizadas en las propiedades y en la zona así como a una mayor transparencia al fijar el precio, dado que se realizaron varias transacciones referidas a un mismo asiento.

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.

### RECALIFICACIÓN A 31/12/2018

El 31/12/2018 se llevó a cabo una recalificación de los inmuebles administrados, que pasaron a ser inmuebles explotados. El motivo es que la empresa se hizo cargo el 1.º de enero de 2019 del arrendamiento por cuenta propia.

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

	01/01/2018 31/12/2018	01/01/2017 31/12/2017
<b>Valor razonable al inicio</b>	<b>290.241</b>	<b>245.027</b>
Valor de adquisición de inmuebles adquiridos durante el ejercicio	-	-
Inversiones	1.287	521
Diferencias cambiarias	12.218	6.858
Modificación del valor	45.567	39.042
Recalificaciones	-349.413	-1.207
<b>Valor razonable al cierre</b>	<b>0</b>	<b>290.241</b>
<b>Información relativa a inmuebles administrados</b>		
Valor de adquisición	0	169.647
<b>Valor consignado</b>	<b>0</b>	<b>290.241</b>

## NOTA 10. INGRESOS FINANCIEROS Y COSTES

### PRINCIPIOS CONTABLES

Los ingresos por intereses y los asientos de resultado similares se refieren a ingresos por intereses derivados de activos bancarios, cuentas a cobrar, inversiones financieras, diferencias cambiarias positivas en asientos financieros y beneficios por la venta de inversiones financieras. Los ingresos se contabilizan en el periodo al que se refieren.

Los costes financieros se refieren a los costes de los intereses de préstamos, diferencias cambiarias en asientos financieros y deterioro de inversiones financieras. Los costes se contabilizan en el periodo al que se refieren.

### INGRESOS FINANCIEROS

	01/01/2018 31/12/2018	01/01/2017 31/12/2017
Resultado de inversiones a corto plazo	202	78
Ingresos por intereses	159	
Otros	60	
<b>Total</b>	<b>421</b>	<b>78</b>

### COSTES FINANCIEROS

	01/01/2018 31/12/2018	01/01/2017 31/12/2017
Depreciación de inversiones financieras a largo plazo	44	1.005
Costes de intereses	2.668	3.393
<b>Total</b>	<b>2.711</b>	<b>4.395</b>

## NOTA 11. IMPUESTO SOBRE LA RENTA/IMPUESTOS SOBRE EL RESULTADO DEL PERÍODO

### PRINCIPIOS CONTABLES

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 contabilizarán los 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.

<b>Grupo de empresas</b>	<b>01/01/2018 31/12/2018</b>	<b>01/01/2017 31/12/2017</b>
Impuesto sobre el resultado del período		
Impuestos diferidos relativos a diferencias temporales	-10.807	-9.761
<b>Total impuestos consignados</b>	<b>-10.807</b>	<b>-9.761</b>
<b>Balance de impuestos efectivos</b>		
Resultado consignado antes de impuestos	20.965	24.045
Impuestos conforme al tipo impositivo actual del 22 %	-4.612	-5.290
Costes no deducibles	-52	-244
Déficit fiscal con el que no se consigna ningún crédito tributario diferido	-5.822	-5.913
Efecto de tipo impositivo de otro país, 25 % (25 %)	-320	1.686
Impuestos efectivos consignados 52,0 % (40,6 %)	-10.807	-9.761

#### Impuestos diferidos relativos a diferencias temporales

Diferencias temporales	Crédito tributario diferido		Deuda tributaria diferida		Valor neto	
	0/01/2018 31/12/2018	01/01/2017 31/12/2017	01/01/2018 31/12/2018	01/01/2017 31/12/2017	01/01/2018 31/12/2018	01/01/2017 31/12/2017
Plusvalías de inmuebles	0	0	-46.782	-33.979	-46.782	-33.979
	0	0	-46.782	-33.979	-46.782	-33.979

Modificación de impuestos diferidos	Consignado en la cuenta de resultados y beneficios	Cantidad a la finalización del período
Diferencias temporales deducibles	-10.807	-46.782

El resultado se corresponde en principio con la modificación del valor de los inmuebles administrados en España. A fecha de cierre de balance, la filial Flexshare España S.L., titular de los inmuebles administrados con tasación de mercado, soporta un tipo impositivo sobre la renta del 25 %. Por consiguiente, se ha aplicado un impuesto sobre la renta del 25 % dentro del grupo empresarial. Se incluye una deducción por déficit de 54.907 (40.788) mSEK dentro del grupo, de los que 16.742 (15.287) mSEK son atribuibles a la empresa matriz. No se consigna ningún crédito tributario diferido asociado a la deducción por déficit.

## NOTA 12. INMUEBLES EXPLOTADOS

### PRINCIPIOS CONTABLES

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

Constan de una serie de componentes de distinta vida útil. Se dividen fundamentalmente en edificaciones y terrenos. No se someten a amortización los componentes de terreno cuya vida útil se considera ilimitada. Las edificaciones constan de varios componentes con una vida útil diferenciada. Los gastos asociados se agregan al respectivo valor de adquisición solo si es previsible que la empresa vaya a beneficiarse de los futuros réditos económicos vinculados al activo y puede calcularse de manera fiable el valor de adquisición. Todos los demás gastos adicionales se contabilizan como coste en el período en que se producen.

### BOHO CLUB

Quartiers está reacondicionando un hotel que fue adquirido en 2017 como parte de un paquete de inmuebles llamado Centro Forestal Sueco (SFC). Cuando finalicen las obras de construcción, se abrirá un hotel boutique con dos restaurantes, que se llamará Boho Club.

Al estar el hotel en reforma, en 2018 no se han realizado amortizaciones individuales de los diferentes componentes. Una vez efectuada la reforma, se comenzará con las amortizaciones, Las depreciaciones se referirán a los componentes identificados, tales como estructura portante (100-150 años), techo (50 años), fachada (50 años), revestimiento interior (15-20 años), instalaciones (20-25 años) e instalaciones fijas (25 -30 años).

### QUARTIERS MARBELLA APARTMENT HOTEL & RESORT

El 31/12/2018, los 99 apartamentos de la empresa denominados Quartiers Apartment Hotel & Resort pasaron de ser clasificados como inmuebles administrados a inmuebles explotados. Desde el 1 de enero de 2019, Quartiers explota por cuenta propia un complejo de apartamentos. No se ha producido ninguna depreciación, dado que durante todo el año 2018, el inmueble ha estado clasificado como inmueble administrado y tasado al valor de mercado.

	01/01/2018 31/12/2018	01/01/2017 31/12/2017
Valor de adquisición al inicio	94.502	0
Valor de adquisición de inmuebles adquiridos durante el ejercicio		92.848
Inversiones	6	121
Diferencias cambiarias	3.848	1.533
Recalificaciones	357.013	
<b>Valor consignado al cierre</b>	<b>455.369</b>	<b>94.502</b>
<b>Información sobre inmuebles explotados</b>		
Valor de adquisición	265.571	94.502
<b>Valor consignado</b>	<b>455.369</b>	<b>94.502</b>

## NOTA 13. ENSERES, HERRAMIENTAS E INSTALACIONES

### PRINCIPIOS CONTABLES

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.

	31/12/2018	31/12/2017
Valor consignado al inicio	8.235	7.916
Compras	11	1.491
Recalificación	-640	285
Diferencias cambiarias	101	372
Amortizaciones	-1.901	-1.829
<b>Valor consignado al cierre</b>	<b>5.807</b>	<b>8.235</b>

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

## NOTA 14. INVERSIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO

### PRINCIPIOS CONTABLES

Se consignan como activos financieros las inversiones en empresas, otras carteras de valores a largo plazo y otros cobrables a largo plazo. Las inversiones en empresas asociadas y los cobrables a largo plazo se consignan a su coste amortizado. Otras carteras de valores a largo plazo se valoran al valor razonable según los principios aplicables a los instrumentos financieros (nota 23). En lo que respecta a las participaciones que cotizan en bolsa, equivale al valor de mercado de la fecha de balance y, por ello, constituye el nivel de valor 1 según la NIIF 13.

### RIESGOS DE MERCADO

Se producen pérdidas de otras carteras de valores a largo plazo si cae el valor de las acciones.

### RIESGO CREDITICIO

Se producen pérdidas de otras cuenta a cobrar a largo plazo si cae el valor de las acciones. Para una descripción más detallada de los riesgos de crédito, consulte la nota 23

### OTRAS CARTERAS DE VALORES A LARGO PLAZO

A fecha de cierre de balance, otras carteras de valores a largo plazo se componía únicamente de bonos de compensación del Banco Santander, que fueron obtenidos como retribución por las acciones del Banco Popular. Los referidos bonos son negociables, consignándose el activo con su valor de mercado, según su cotización a cierre de balance.

---

## NOTA 15. INMUEBLES DE PROYECTO

### PRINCIPIOS CONTABLES

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 de manera continuada al valor de adquisición o al valor neto de venta, si este fuese menor.

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 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.

El resultado se consigna cuando se concluya, venda o entregue el inmueble al comprador.

---

	01/01/2018 31/12/2018	01/01/2017 31/12/2017
Valor de adquisición	111.284	50.373
Valor de adquisición de inmuebles adquiridos durante el ejercicio	24.367	49.704
Inversiones en inmuebles	42.265	8.057
Ventas	-20.893	
Diferencias cambiarias	3.826	2.228
Recalificaciones	-7.699	922
<b>Valor consignado al cierre</b>	<b>153.150</b>	<b>111.284</b>

---

## NOTA 16. CRÉDITOS EN NEGOCIOS CONJUNTOS/EMPRESAS ASOCIADAS

### PRINCIPIOS CONTABLES

Los créditos en negocios conjuntos/empresas asociadas se consignan según los principios de la nota 23, que se refiere a los activos financieros valorados a su coste amortizado.

Los créditos en negocios conjuntos/empresas asociadas se refieren íntegramente a los créditos en Quartiers Estate España SL.

## NOTA 17. CUENTAS DE CLIENTE POR COBRAR

### PRINCIPIOS CONTABLES

Las cuentas de cliente por cobrar se consignan según los principios de la nota 23, que se refiere a los activos financieros valorados a su coste amortizado.

<b>CUENTAS DE CLIENTE POR COBRAR</b>	<b>01/01/2018 31/12/2018</b>	<b>01/01/2017 31/12/2017</b>
Bruto	5 078.	6.767
Menos: descuento en el alquiler	-2.577	0
<b>Total</b>	<b>2.509</b>	<b>6.767</b>

Las cuentas de cliente por cobrar del grupo hacen principalmente referencia a cobrables sobre el operador previo de los inmuebles administrados de la sociedad. En diciembre de 2018, la empresa celebró un acuerdo con el operador sobre la rescisión anticipada del contrato (31/12/2018). Como parte de este acuerdo, el operador quedaba exonerado parcialmente del pago de un alquiler. El grupo ha consignado esta exoneración del pago del alquiler íntegro como un descuento del alquiler y ha reducido las cuentas por cobrar en 2.569 mSEK. La cuantía del descuento de alquiler depende del resultado final de los arrendamientos en 2018 y se determinará en 2019.

Los créditos consignados como cuentas por cobrar se corresponden con el importe que la empresa considera que se recibirá en 2019 tras deducir el descuento de alquiler.

## NOTA 18. OTRAS CUENTAS A COBRAR

### PRINCIPIOS CONTABLES

Otros créditos en negocios conjuntos/empresas asociadas se consignan según los principios de la nota 23, que se refiere a los activos financieros valorados a su coste amortizado.

<b>OTRAS CUENTAS A COBRAR</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Fianzas y señales abonadas	0	4.910
Cobrables asociados al IVA	1.173	1.764
Otros asientos	628	487
<b>Total</b>	<b>1.801</b>	<b>7.161</b>

Las fianzas y señales abonadas se consignan como costes pagados por adelantado e ingresos acumulados 2018.

## NOTA 19. COSTES PAGADOS POR ADELANTADO E INGRESOS ACUMULADOS

### PRINCIPIOS CONTABLES

Los costes pagados por adelantado y los ingresos acumulados se consignan según los principios de la nota 23, que se refiere a los activos financieros valorados a su coste amortizado.

	31/12/2018	31/12/2017
Anticipos a proveedores	11.998	14.164
Señales adqu. solares	1.748	0
Opción adqu. inmuebles	4.668	0
Comisiones de venta anticipadas	1.498	0
Alquileres pagados por adelantado	0	33
Arrendamiento pagado por adelantado	64	64
Otros	894	27
<b>Total</b>	<b>20.371</b>	<b>14.288</b>

## NOTA 20. FONDOS LÍQUIDOS

### PRINCIPIOS CONTABLES

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.

Los fondos líquidos de la empresa se componen principalmente de fondos bancarios en coronas suecas.

## NOTA 21. CAPITAL PROPIO

### PRINCIPIOS CONTABLES

Las acciones ordinarias y las preferentes se clasifican como capital propio. El capital social se corresponde con el capital social de la empresa matriz y se compone de acciones ordinarias y preferentes emitidas. El capital aportado restante se compone del capital aportado por los accionistas, además del capital social. Las reservas, diferencias de conversión, se componen de aquellas diferencias cambiarias que se consignan en Otros, resultado global. Los beneficios no asignados, incl. resultado del período se componen del resultado acumulado de la actividad del grupo, con deducción de los dividendos pagados a los accionistas.

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». 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.

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

### NÚMERO DE ACCIONES

El capital social de la matriz, Quartiers Properties AB (pública), asciende a 1.393 mSEK y se distribuye en 55.737.513 acciones. De las acciones, 48.462.896 son acciones ordinarias y 7.274.617 son acciones preferentes. Las acciones ordinarias y preferentes de la sociedad se negocian en la Nasdaq First North. En 2018 se emitieron 1.194.547 acciones preferentes a un precio de emisión de 10,00 SEK por acción.

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

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

## RESULTADO POR ACCIÓN

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 23.480 mSEK, una vez considerada la parte de las acciones preferentes sobre el resultado del ejercicio, de 7.177 mSEK. El resultado tras la deducción de la parte de las acciones preferentes, esto es, 16.303, se ha dividido por el promedio ponderado de acciones durante el ejercicio, que asciende a 48.462.896 unidades.

Promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación	31/12/2018	31/12/2017
Total de acciones al inicio	48.462.896	30.658.000
Efecto de acciones de nueva emisión	0	7.862.134
Promedio de acciones ordinarias	48.462.896	38.520.134

## NOTA 22. OTRAS PROVISIONES

### PRINCIPIOS CONTABLES

Como provisiones se contabilizan los importes que previsiblemente se exigirán para regular una obligación legal o informal debidos a acontecimientos previos.

Como «otras provisiones» se contabilizan las provisiones para el pago adicional con beneficios futuros referidas a la adquisición de Wecap España SL. El pago adicional con beneficios futuros depende de que la empresa logre un determinado resultado económico y su ejecución no será antes de 2021.

## NOTA 23. INSTRUMENTOS FINANCIEROS Y FINANCIACIÓN

### PRINCIPIOS CONTABLES

Los instrumentos financieros que se consignan en el balance se clasifican según la norma NIIF 9 en tres categorías diferentes: activos financieros y pasivos financieros contabilizados a valor razonable a través de la cuenta de pérdidas y ganancias; activos financieros y pasivos financieros contabilizados a valor razonable en otro resultado total y activos financieros y pasivos financieros contabilizados a su coste amortizado.

La clasificación dependerá del fin con que se haya adquirido el activo o pasivo financiero. Un instrumento financiero se contabiliza en un principio al valor razonable, al que se sumarán los costes por transacciones, a excepción de la categoría «instrumentos financieros», que se consignan al valor razonable en la cuenta de pérdidas y ganancias, donde no quedan reflejados los costes por transacciones. Un activo financiero se elimina del balance cuando se cumplen o se pierden los derechos estipulados en el contrato o cuando la empresa ya no lo controla. Un pasivo financiero se elimina del balance cuando se han cumplido las obligaciones dimanantes del contrato o se cancelan de alguna otra forma.

Las cifras comparativas del 2017 se han adaptado a la clasificación con arreglo a NIIF 9.

### Activos financieros

Las categorías de Quartiers en lo que respecta a los activos financieros son los costes amortizados y el valor razonable en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Después del reconocimiento inicial, un activo financiero se contabiliza a su coste amortizado siguiendo el método del tipo de interés efectivo si su fin es recibir flujos de efectivo contractuales y si en determinados momentos generan flujos

de efectivo que solo constituyan pagos del principal e intereses sobre el capital pendiente. Los activos financieros de Quartiers que pertenecen a esta categoría son las cuentas de cliente por cobrar, los fondos líquidos y otros cobrables. Sin embargo, el plazo de vencimiento de las cuentas de cliente por cobrar es corto, por lo que el valor se contabiliza al importe nominal sin aplicar descuentos. Las cuentas de clientes por cobrar y los préstamos se contabilizan al valor que se espera recibir, es decir, tras deducir las deudas incobrables. Los fondos líquidos y los otros activos con un plazo de vencimiento corto se contabilizan a su valor nominal.

Los activos financieros contabilizados a valor razonable en la cuenta de pérdidas y ganancias se componen de participaciones con fines de negociación, es decir, con el objetivo final de venderlas. Los activos financieros de esta categoría se contabilizan de manera continuada a su valor razonable, con los cambios de valor consignados en la cuenta de pérdidas y ganancias. A esta categoría pertenecen las participaciones de menor importancia cuyo valor se calcula aplicando precios de mercado cotizados.

### Deudas financieras

Las deudas financieras se clasifican como consignadas a coste amortizado o al valor razonable en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las deudas de Quartiers se componen principalmente de deudas con entidades crediticias, otros préstamos y deudas de explotación, así como otras cuentas a pagar. Las deudas financieras se clasificarán 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.

Las deudas con proveedores y otras deudas de explotación que constituyen deudas financieras al valor nominal debido a su corto plazo de vencimiento.

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.

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

#### FACTORES DE RIESGO FINANCIERO

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

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

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

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

a 12 meses conllevaría un efecto sobre los intereses netos de  $\pm 1.580$  mSEK.

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

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

Las cargas futuras sobre la liquidez hacen referencia al pago de deudas con proveedores y otras deudas a corto plazo, financiación de adquisiciones y amortización de préstamos.

**C) Riesgo cambiario:** la sociedad administra inmuebles en España, por lo que está expuesta al riesgo de fluctuaciones en los tipos de cambio, con eventuales consecuencias negativas sobre la cuenta de pérdidas y beneficios, el balance financiero y/o los flujos de caja del grupo. La sociedad rinde cuentas en coronas suecas, pero en sus operaciones la divisa principal es el euro. Actualmente, la única y principal exposición es entre el euro y la corona sueca, y comprende el riesgo de conversión generado a la hora de transformar los resultados y posiciones financieras de la filial extranjera entre ambas divisas. Además, la oscilación del tipo de cambio EUR/SEK puede afectar a la conversión de las tasaciones inmobiliarias efectuadas en EUR. Los inmuebles propiedad de las filiales españolas se financian en su mayor parte con préstamos bancarios. Los créditos relativos a las propiedades españolas se ejecutan en euros. Las deudas en euro del grupo sujetas a intereses se situaron el 31 de diciembre de 2018 (2017) en el equivalente a 195.626 (157.990) mSEK. El valor contabilizado de las propiedades españolas en esas mismas fechas alcanzó las 608.519 (496.027) 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

La mayor parte de las transacciones que realiza la empresa, así como los activos y pasivos se expresan en euros. Las oscilaciones cambiarias tienen, por tanto, un importante efecto sobre los valores contabilizados. Las oscilaciones en los costes de intereses afectan en primera instancia al resultado antes de impuestos.

	Modificación %	Implicaciones de valor propiedades mSEK	Modificación empréstito mSEK	Efecto sobre el capital propio neto mSEK	Efecto sobre el resultado antes de impuestos mSEK
Oscilaciones del tipo de cambio	+/-1,0 %	+/-6.085	+/- 1.963	+/- 4.122	+/- 120
Costes por intereses en el periodo de fijación de tipos actual	+/-1,0 %				+/- 1.978

**D) Riesgo crediticio:** la sociedad posee cobrables sobre el operador que, hasta el 31/12/2018 alquilaba sus inmuebles administrados. En la fecha del balance, las cuentas a cobrar más el descuento de alquiler ascendían a 2.372 mSEK, lo que corresponde al importe que se espera recibir en 2019.

## ESTRUCTURA DE CAPITAL

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. Una estructura de capital bien estructurada es importante para mantener los costes de capital al mínimo.

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. El grado de endeudamiento actual se sitúa 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 55-60 % para lograr los requisitos de rendimiento sobre el capital propio. En 2018, la empresa ha logrado la financiación de la deuda a través de entidades de crédito españolas, lo que ha causado un incremento de su endeudamiento. Paralelamente al incremento de la deuda, la atención de la empresa se centra en refinanciar la deuda con un interés alto para de esta manera reducir el coste de capital de la empresa y lograr una buena estructura de capital.

GRADO DE ENDEUDAMIENTO	31/12/2018	31/12/2017
Empréstito total	215.561	177.195
Deducción: fondos líquidos	-8.422	-6.131
Deuda neta	207.139	171.064
Capital propio	373.171	344.157
Total capital	580.310	498.395
Grado de endeudamiento	36 %	34 %

## ENDEUDAMIENTO

Los préstamos de Quartiers se componen principalmente de préstamos suscritos con entidades de crédito españolas para financiar la adquisición de las propiedades que se adquirieron directamente del Banco Popular. Se trata de préstamos con garantía hipotecaria que se suscriben en euros. El tipo de interés asciende a entre un 1,5 y un 2,0 por ciento. La duración media de los préstamos es de 15 años.

Teniendo en cuenta que, actualmente, la política de concesión de préstamos de los bancos españoles es bastante restrictiva cuando estos se refieren a inversiones inmobiliarias, las adquisiciones nuevas y el desarrollo inmobiliario se han financiado principalmente mediante nuevas emisiones de acciones. Con el fin de llevar a cabo estas adquisiciones y el desarrollo de proyectos existentes y aumentar la rentabilidad del capital propio, en 2018 se ha recurrido a entidades no bancarias.

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

En la relación de precios también se han incluido los precios de compraventa inmobiliaria no regulados. Los pagos adicionales con beneficios futuros se contabilizan como «otras provisiones» y no se incluyen en los empréstitos.

	31/12/2018	31/12/2017
<b>A largo plazo</b>		
Préstamos bancarios	152.970	145.379
Deudas por alquiler en leasing	1.201	1.825
Deudas, precio de compraventa	13.872	13.297
<b>Total</b>	<b>168.043</b>	<b>160.501</b>
<b>A corto plazo</b>		
Deudas por alquiler en leasing	950	553
Préstamos bancarios	16.883	12.612
Préstamos de entidades financieras no bancarias	25.773	0
Otros préstamos a corto plazo	3.911	3.530
<b>Total</b>	<b>47.518</b>	<b>16.695</b>

## ANÁLISIS SOBRE VENCIMIENTO DEL ENDEUDAMIENTO

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

Grupo empresarial, a 31 de diciembre de 2018	<1 año	1-2 años	2-5 años	>5 años
Deudas con entidades crediticias	16.883	16.440	44.148	92.382
Deudas con entidades financieras no bancarias	25.773			
Deudas por alquiler en leasing	950	986	215	
Deudas, precio de compraventa		13.872		
Deudas con proveedores	6.669			
Otras deudas a corto plazo	14.089			

## CLASIFICACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

mSEK	Activos y pasivos financieros contabilizados a su valor razonable a través de la cuenta de pérdidas y beneficios		Activos y pasivos financieros valorados al coste amortizado.		Total	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
<b>Activos en el balance financiero</b>						
Otras carteras de valores a largo plazo	1.194	5.003		0	1.194	5.003
Otras cuentas a cobrar a largo plazo		0	38	38	38	38
Cuentas de cliente por cobrar		0	2.372	6.767	2.372	6.767
Otras cuentas a cobrar		0	1.801	7.161	1.801	7.161
Fondos líquidos		0	8.422	6.131	8.422	6.131
<b>Total</b>	<b>1.194</b>	<b>5.003</b>	<b>12.633</b>	<b>20.097</b>	<b>13.827</b>	<b>25.100</b>
<b>Pasivos en el balance financiero</b>						
Empréstimo a largo plazo en entidades crediticias	0	0	152.970	147.338	152.970	147.338
Empréstimo a corto plazo en entidades crediticias e instituciones de financiación no bancarias	0	0	42.656	13.030	42.656	13.030
Arrendamiento	0	0	950		950	
Deudas con proveedores	0	0	6.669	2.010	6.669	2.010
Otras deudas	0	0	14.089	8.453	14.089	8.453
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>217.335</b>	<b>170.831</b>	<b>217.335</b>	<b>170.831</b>

## NOTA 24. OTRAS DEUDAS A CORTO PLAZO

	31/12/2018	31/12/2017
Deudas ante otras entidades de financiación	25.773	
Deudas a entidades vinculadas	11	11
Préstamos a corto plazo de actores distintos a entidades crediticias	3.911	3.530
Deudas en dividendos de acciones preferentes	3.492	1.958
Otros	4.779	2.945
<b>Total</b>	<b>37.966</b>	<b>8.453</b>

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

	31/12/2018	31/12/2017
Pagas vacacionales acumuladas	146	152
Cotizaciones sociales acumuladas	46	48
Otros costes acumulados	1.467	1.096
<b>Total</b>	<b>1.659</b>	<b>1.296</b>

## NOTA 26. GARANTÍAS FINANCIERAS COMPROMETIDAS

### PRINCIPIOS CONTABLES

Para cumplir las obligaciones del grupo, se han constituido principalmente garantías hipotecarias sobre bienes inmuebles. Además de ello, se han hipotecado las acciones en la filial.

	31/12/2018	31/12/2017
<b>Para deudas con entidades crediticias</b>		
Activos fijos alquilados en leasing sujetos a reserva de propiedad	1.739	2.378
Hipotecas inmobiliarias	242.752	201.973
<b>Total</b>	<b>244.491</b>	<b>204.351</b>
<b>Otras garantías financieras comprometidas</b>		
Acciones de filiales pignoradas	38.927	13.297

## NOTA 27.

Quartiers dispone de una opción para adquirir un solar adyacente a la propiedad CFS en la Milla de Oro de Marbella. La empresa ha abonado 450 mSEK por la opción de compra obligatoria. El precio de compraventa total asciende a 1.788 mSEK.

## NOTA 28. ANÁLISIS DE FLUJO DE CAJA

### PRINCIPIOS CONTABLES

El análisis del flujo de caja muestra la modificación de los fondos líquidos durante el periodo y la liquidez disponible del grupo. El análisis del flujo de caja se ha elaborado conforme al método indirecto, según el cual el resultado de explotación se corrige por los efectos de las transacciones no monetarias durante el periodo. El grupo no tiene partidas con reflejo en el efectivo de las actividades de financiación según lo establecido en NIC 7 Informe sobre el flujo de efectivo.

## NOTA 29. TRANSACCIONES CON ENTIDADES VINCULADAS

### Åke Olofsson

En marzo de 2016, la filial Flexshare España S.L. y el consejero de Quartiers Åke Olofsson firmaron un acuerdo de consultoría. En 2018 se efectuaron pagos en virtud de dicho acuerdo por un importe de 612 mSEK (344 mEUR), IVA no incluido. Además de ello se han pagado remuneraciones en forma de salarios por 40,8 mSEK (0).

### Andreas Bonnier

Andreas Bonnier recibió en abril de 2018 una ampliación de la hipoteca sobre 13 de las 99 viviendas que Quartiers posee en Hacienda de Cifuentes en Benahavís. El valor de la garantía corresponde al aval que Andreas ha aportado. El aval se refiere al precio de compraventa pendiente CFS, que asciende a 13,3 MSEK. La garantía sustituye a las anteriores garantías sobre las acciones en CFS Residential SL. Cuando la filial de Quartiers, Flexshare España SL, firmó el contrato de préstamo con Arcano Partners en 2019, Andreas renunció a la garantía en las propiedades.

## NOTA 30. ACONTECIMIENTOS TRAS LA FECHA DE CIERRE DE BALANCE

El 1 de enero de 2019 la empresa asumió el arrendamiento de los inmuebles administrados de la empresa que originalmente eran gestionados por el anterior operador. La rescisión del contrato suscrito con el operador provocó un deterioro de los ingresos por arrendamiento durante el segundo semestre de 2018 por valor de 2.577 TSEK. Se espera que los resultados derivados del arrendamiento mejoren tras asumir la actividad de arrendamiento.

La situación actual en lo que se refiere a las ventas del proyecto 22byQuartiers es que 18 de los 22 inmuebles se han vendido. La ocupación se realizará durante el primer semestre de 2019 de forma continuada.

En marzo, se adquirió la mayor parte de la empresa gestora del proyecto del hotel Boho Club. El socio local que participa en el proyecto, Raouf Amer Lofti, sigue ostentando el 20 % de las acciones. Simultáneamente, el banco español de inversiones Arcano Partners concedió una financiación adicional de 4,5 mEUR para la ejecución del proyecto.

# CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE LA EMPRESA MATRIZ

Importes en miles de coronas suecas (TSEK)	Nota	01/01/2018 31/12/2018	01/01/2017 31/12/2017
Volumen neto de negocio	2	4.681	6.453
<b>Total ingresos de explotación</b>		<b>4.681</b>	<b>6.453</b>
<b>Costes de explotación</b>			
Otros costes externos	3	-5.469	-11.185
Costes de personal	4	-2.105	-2.501
Amortizaciones		-1.104	-1.104
<b>Resultado de explotación</b>		<b>-3.997</b>	<b>-8.337</b>
<b>Otros ingresos por intereses y asientos de resultado similares</b>			
Otros ingresos por intereses y asientos de resultado similares	5	2.645	4.978
Costes de intereses y asientos de resultado similares	5	-476	-1.086
<b>Resultado de asientos financieros</b>		<b>2.169</b>	<b>3.892</b>
Resultado antes de impuestos		-1.828	-4.445
<b>Impuestos sobre el resultado del ejercicio:</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Resultado del período</b>		<b>-1.828</b>	<b>-4.445</b>
<b>INFORME RELATIVO AL RESULTADO GLOBAL</b>			
Resultado del período		-1.828	-4.445
<b>Total resultado global</b>		<b>-1.828</b>	<b>-4.445</b>

# BALANCE FINANCIERO DE LA EMPRESA MATRIZ

Importes en miles de coronas suecas (TSEK)	Nota	31/12/2018	31/12/2017
<b>ACTIVOS</b>			
Capital suscrito pendiente de abono		0	20.000
<b>Activos fijos</b>			
Activos tangibles			
Enseres, herramientas e instalaciones	7	2.257	3.361
Inversiones financieras a largo plazo	8		
Participaciones en filiales	8	232.298	219.709
Participaciones en negocios conjuntos/empresas asociadas		8.890	0
Cobrables a largo plazo en empresas del grupo	8	27.584	19.233
Otras cuentas a cobrar a largo plazo	8	438	638
<b>Total activos fijos</b>		<b>271.467</b>	<b>242.942</b>
<b>Activos circulantes</b>			
Cobrables a corto plazo			
Cuentas de cliente por cobrar	12	0	18
Otras cuentas a cobrar	12	846	204
Costes pagados por adelantado e ingresos acumulados	9	5.836	4.335
Inversiones financieras	13	12	0
Fondos líquidos		2.144	3.794
<b>Total activos circulantes</b>		<b>8.848</b>	<b>8.352</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>280.328</b>	<b>271.294</b>

# BALANCE FINANCIERO DE LA EMPRESA MATRIZ

Importes en miles de coronas suecas (TSEK)	Nota	31/12/2018	31/12/2017
<b>CAPITAL PROPIO Y PASIVOS</b>			
<b>CAPITAL PROPIO</b>	10,11		
<b>Capital propio inmovilizado</b>			
Capital social		1.393	1.314
Capital social no registrado		0	50
<b>Total capital propio inmovilizado</b>		<b>1.393</b>	<b>1.364</b>
<b>Capital propio no restringido</b>			
Otro capital aportado		291.673	279.852
Resultado no asignado		-24.903	-13.281
Resultado del ejercicio		-1.828	-4.445
Total capital propio no restringido		264.942	262.126
<b>TOTAL CAPITAL PROPIO</b>		<b>266.335</b>	<b>263.489</b>
<b>PASIVOS</b>			
<b>Deudas a largo plazo</b>			
Otras provisiones	12	5.394	0
<b>Deudas a corto plazo</b>			
Deudas con proveedores		376	1.246
Otras deudas a corto plazo	13,14	7.383	5.567
Costes acumulados e ingresos pagados por adelantado	13,15	840	992
Total deudas a corto plazo		8.599	7.805
<b>TOTAL PASIVOS Y CAPITAL PROPIO</b>		<b>280.328</b>	<b>271.294</b>

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

Importes en miles de coronas suecas (TSEK)	Capital social	Otro capital aportado	Beneficios no asignados, incl. resultado del ejercicio	Total capital propio
<b>Balance al inicio (a 01/01/2017)</b>	868	92.856	-9.365	84.359
<b>Resultado global</b>				
Resultado del período			-4.445	-4.455
<b>Total resultado global</b>			-4.445	-4.455
<b>Transacciones con accionistas</b>				
Nuevas emisiones en curso	50	19.950		20.000
Nueva emisión	446	177.968		178.413
Dividendos desembolsados, acciones preferentes	-	-	-2.937	-2.937
Dividendos adeudados (no desembolsados), acciones preferentes			-979	-979
Costes de emisiones	-	-10.922		-10.922
<b>Total transacciones con accionistas</b>	<b>495</b>	<b>186.996</b>	<b>-3.916</b>	<b>183.575</b>
<b>Balance al cierre (a 31/12/2017)</b>	1.364	279.852	-17.726	263.489
<b>Balance al inicio (a 01/01/2018)</b>	1.364	279.852	-17.726	263.489
<b>Resultado global</b>				
Resultado del período			-1.828	-1.828
<b>Total resultado global</b>			<b>-1.828</b>	<b>-1.828</b>
<b>Transacciones con accionistas</b>				
Nueva emisión	30	11.916		11.945
Dividendos desembolsados, acciones preferentes			-3.205	-3.205
Dividendos adeudados (no desembolsados), acciones preferentes			-3.972	-3.972
Costes de emisiones		-95		-95
<b>Total transacciones con accionistas</b>	<b>30</b>	<b>11.821</b>	<b>-7.177</b>	<b>4.673</b>
<b>Balance al cierre (a 31/12/2018)</b>	1.394	291.673	-26.731	266.334

# INFORME DE LA EMPRESA MATRIZ RELATIVO A FLUJOS DE CAJA

<b>Importes en miles de coronas suecas (TSEK)</b>	<b>01/01/2018 31/12/2018</b>	<b>01/01/2017 31/12/2017</b>
<b>Flujo de caja de operaciones ordinarias</b>		
Resultado de explotación	-3.997	-8.337
Ajustes de asientos no incluidos en el flujo de caja		
Reintegro de amortizaciones	1.104	1.104
Intereses percibidos	2.645	4.978
Intereses pagados	-476	-1.086
<b>Flujo de caja de operaciones ordinarias antes de la modificación del capital de explotación</b>	<b>-724</b>	<b>-3.341</b>
<b>Modificación del capital de explotación</b>		
Aumento/disminución, cuentas de cliente por cobrar	18	3.605
Aumento/disminución, otras cuentas a cobrar a corto plazo	-2.177	9.021
Aumento/disminución, deudas con proveedores	870	-1.071
Aumento/disminución, otras deudas a corto plazo	-2.306	-4.007
<b>Flujo de caja de operaciones ordinarias</b>	<b>-6.059</b>	<b>4.207</b>
<b>Flujo de caja de actividades de inversión</b>		
Inversiones en filiales	-95	-200.229
Inversiones en empresas asociadas	-8.890	
Incremento/disminución de cobrables a largo plazo en filiales	-8.351	28.872
Aumento/disminución, otros cobrables a largo plazo	200	0
<b>Flujo de caja de actividades de inversión</b>	<b>-17.136</b>	<b>-171.357</b>
<b>Flujo de caja de actividades de financiación</b>		
Nueva emisión	24.750	167.491
Dividendos desembolsados a accionistas de la empresa matriz	-3.205	-2.937
<b>Flujo de caja de actividades de financiación</b>	<b>21.545</b>	<b>164.554</b>
<b>Flujo de caja del período</b>	<b>-1.650</b>	<b>-2.596</b>
Fondos líquidos al inicio del período	3.794	6.390
Fondos líquidos al final del período	2.144	3.794

# PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD DE LA EMPRESA MATRIZ Y NOTAS

## NOTA 1. PRINCIPIOS CONTABLES 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.

### Diferencias entre los principios contables del grupo y la matriz

La RFR 2 indica que una persona jurídica debe aplicar, dentro de lo posible, las mismas normas NIIF/NIC que en las cuentas consolidadas dentro del marco establecido por la Ley de cuentas anuales, la Ley de garantía de las prestaciones por retiro y teniendo en cuenta la relación entre contabilización y tributación.

### 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 pagos adicionales con beneficios futuros.

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 2. VOLUMEN NETO DE NEGOCIO

### PRINCIPIOS CONTABLES

La facturación neta de la matriz se compone de los servicios de administración y gestión de proyectos para la filial española del grupo. Los ingresos se contabilizan en el período al que se refieren.

## NOTA 3. OTROS COSTES EXTERNOS

	01/01/2018 31/12/2018	01/01/2017 31/12/2017
<i>PwC - Öhrlings Pricewaterhousecoopers AB</i>		
Misión de auditoría	357	368
Tareas de auditoría más allá de la misión	80	135
<b>Total</b>	<b>437</b>	<b>503</b>

## NOTA 4. SALARIOS, OTRAS REMUNERACIONES Y COTIZACIONES SOCIALES

	01/01/2018 31/12/2018	01/01/2017 31/12/2017
<b>Promedio de empleados</b>		
Hombres	1	1,5
Mujeres	0,5	1
<b>Total</b>	<b>1,5</b>	<b>2</b>
<b>Salarios y otras retribuciones</b>		
Presidente del consejo de administración	160	160
Miembros de la Junta	160	160
<b>Total remuneración por participar en el consejo de administración</b>	<b>320</b>	<b>320</b>
<b>Director ejecutivo de la empresa matriz</b>		
Director ejecutivo de la empresa matriz	447	1.379
Director ejecutivo anterior de la empresa matriz	780	
Otros empleados	0	729
<b>Total salarios y otras retribuciones</b>	<b>1.227</b>	<b>2.108</b>
<b>Cotizaciones sociales</b>		
Coste de pensiones	184	99
Otras tributaciones de aseguramiento social legales y contractuales	480	561
<b>Total cotizaciones sociales</b>	<b>664</b>	<b>660</b>
<b>Total salarios, remuneraciones, cotizaciones sociales y costes de pensiones</b>	<b>1.811</b>	<b>2.768</b>

## NOTA 5. COSTES DE INTERESES Y ASIENTOS DE RESULTADO SIMILARES

Los ingresos financieros se refieren a los ingresos por intereses derivados de los cobrables en empresas del grupo por un valor de 2.486 mSEK, así como otros ingresos por intereses por un valor de 159 mSEK. Los costes de intereses y asientos de resultado similares se refieren en primera instancia a los costes de intereses de otras deudas a corto plazo.

## NOTA 6. IMPUESTOS

	31/12/2018	31/12/2017
<b>Balance de impuestos efectivos</b>		
Resultado consignado antes de impuestos	-1.828	-4.455
<b>Impuestos conforme al tipo impositivo actual del 22 %</b>		
Costes no deducibles	-14	-22
Costes de emisiones contabilizados como capital propio	95	2.433
<b>Déficit fiscal con el que no se consigna ningún crédito tributario diferido</b>	<b>484</b>	<b>3.389</b>
<b>Impuestos efectivos consignados</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## NOTA 7. ACTIVOS TANGIBLES

### PRINCIPIOS CONTABLES

Los enseres de la empresa matriz se valoran al coste, descontando las amortizaciones previstas. Las amortizaciones se realizan al 20 %.

<b>Empresa matriz</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Valor consignado al inicio	3.361	4.465
Compras	0	0
Amortizaciones	-1.104	-1.104
<b>Valor consignado al cierre</b>	<b>2.257</b>	<b>3.361</b>

## NOTA 8. INVERSIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO

### PRINCIPIOS CONTABLES

Las participaciones en filiales se contabilizan en la empresa matriz al valor de adquisición. En aquellos casos en los que el valor consignado sea mayor que el valor razonable de la filial, se produce una pérdida de valor con efectos sobre la cuenta de pérdidas y ganancias. En aquellos casos en los que ya no existen motivos para la pérdida de valor, se revertirá la depreciación.

### COBRABLES A LARGO PLAZO EN EMPRESAS DEL GRUPO

Los cobrables en empresas del grupo son a largo plazo y está previsto que continúen para gestionar el flujo de liquidez de la filial. Los intereses de las cuentas a cobrar se capitalizan continuamente.

	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Valor consignado al inicio	19.233	48.105
Cobrables añadidos	17.254	171.328
Reestructuración a aportaciones de capital	0	-200.200
<b>Valor consignado al cierre</b>	<b>36.487 %</b>	<b>19.233</b>

	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Flexshare SL	16.370	18.566
Quartiers Properties Holding S.L.	6.083	0
CFS Residential Property S.L.	0	667
Wecap España SL	5.131	0
<b>Total</b>	<b>27.584</b>	<b>19.233</b>

## PARTICIPACIONES EN FILIALES

Nombre N.º identidad fiscal	Sede	Participación en capital	Participación en número de votos	Valor registrado
Flexshare España S.L. B19567130	Málaga	100 %	100 %	94.998
Quartiers Properties Holding S.L. B93528750	Málaga	100 %	100 %	124.711
Wecap España SL B93536621	Málaga	100 %	100 %	12.589
<b>Total</b>				<b>232.298</b>

El valor contable de las acciones en Wecap España SL incluye una reserva para un pago adicional con beneficios futuros de 5.394 mSEK.

MODIFICACIÓN ANUAL	31/12/2018	31/12/2017
Valor de adquisición acumulado al inicio	219.709	19.480
Compras	7.195	29
Aportaciones de capital realizadas mediante reestructuración de préstamos		200.200
Provisiones pago adicional con beneficios futuros	5.394	
Valor de adquisición acumulado al cierre	232.298	219.709
<b>Valor consignado al cierre</b>	<b>232.298</b>	<b>219.709</b>

## PARTICIPACIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS/EMPRESAS ASOCIADAS

Nombre N.º identidad fiscal	Sede	Participación en capital	Participación en número de votos	Valor registrado
The Bohoclub SL	Málaga	50 %	50 %	8.890

MODIFICACIÓN ANUAL	31/12/2018	31/12/2017
Valor de adquisición acumulado al inicio	0	0
Nueva sociedad	16	0
Aportación de capital	8.873	0
Valor de adquisición acumulado al cierre	8.889	0
<b>Valor consignado al cierre</b>	<b>8.889</b>	<b>0</b>

## NOTA 9. COSTES PAGADOS POR ADELANTADO E INGRESOS ACUMULADOS

Empresa matriz	31/12/2018	31/12/2017
Alquiler en leasing pagado por adelantado, parte a corto plazo	200	200
Señales adqu. solares	1.748	0
Alquileres pagados por adelantado	0	33
Costes a repercutir	3.800	3.800
Anticipos a proveedores	0	212
Arrendamiento pagado por adelantado	64	64
Otros	24	26
<b>Total</b>	<b>5.836</b>	<b>4.335</b>

## NOTA 10. CAPITAL PROPIO

### PRINCIPIOS CONTABLES

En la empresa matriz, las aportaciones de los accionistas se contabilizan como un incremento del valor contable y en la filial como un incremento del capital propio no restringido. El valor de las aportaciones de los accionistas que la empresa matriz ha activado se examinan de acuerdo con lo establecido en Participaciones en filiales, modificaciones del año. Consulte la nota 21 del grupo.

### NÚMERO DE ACCIONES

El capital social de la matriz, Quartiers Properties AB (pública), asciende a 1.393 mSEK y se distribuye en 55.737.513 acciones. De las acciones, 48.462.896 son acciones ordinarias y 7.274.617 son acciones preferentes. Las acciones ordinarias

y preferentes de la sociedad se negocian en la Nasdaq First North. En 2018 se emitieron 1.194.547 acciones preferentes a un precio de emisión de 10,00 SEK por acción.

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

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

## NOTA 11. ASIGNACIÓN DE BENEFICIOS

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

Primas de emisión de acciones	291.672.718
Resultado no asignado	-24.903.162
Resultado del ejercicio 2018	-1.828.244
<b>Total fondos disponibles</b>	<b>264.941.312</b>

El consejo de administración propone transferir los beneficios a las acciones preferentes ya existentes y que eventualmente puedan emitirse, con un importe máximo de 12.000.000 SEK. La suma restante, es decir, 252.941.312 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 el 28 de junio de 2019, 30 de septiembre de 2018, 30 de diciembre de 2019, 31 de marzo de 2020 y 30 de junio de 2020. Se ha aplicado el reparto aprobado por la junta general de accionistas de 2018 con fecha de registro 29 de marzo de 2019 en el marco del informe anual correspondiente al ejercicio 2018, por lo que ya se ha deducido de la suma puesta a disposición de la junta.

## NOTA 12. OTRAS PROVISIONES

Otras provisiones se refiere a la reserva para el pago adicional con beneficios futuros. Consulte la nota del grupo.

## NOTA 13. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

### PRINCIPIOS CONTABLES

Todas las condiciones financieras referidas al grupo (nota 22 del grupo) rigen también con respecto a la empresa matriz, exceptuando el hecho de que la empresa matriz aplica la excepción NIIF 9 de conformidad con RFR 2.

mSEK	Activos y pasivos financieros valorados al coste amortizado.		Total	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
<i>Activos en el balance financiero</i>				
Cobrables a largo plazo en empresas del grupo	36.487	19.233	36.487	19.233
Otras cuentas a cobrar a largo plazo	438	638	438	638
Cuentas de cliente por cobrar	0	18	0	18
Otras cuentas a cobrar	868	204	868	204
Inversiones financieras	12	0	12	0
Fondos líquidos	2.144	3.794	2.144	3.794
<b>Total</b>	<b>39.949</b>	<b>23.887</b>	<b>39.949</b>	<b>23.887</b>
<i>Pasivos en el balance financiero</i>				
Deudas con proveedores	376	1.246	376	1.246
Deudas que devengan intereses	3.911	3.530	3.911	3.530
Costes acumulados	840	992	840	992
Otras deudas a corto plazo	3.472	2.037	3.472	2.037
<b>Total</b>	<b>5.599</b>	<b>7.805</b>	<b>5.599</b>	<b>7.805</b>

## NOTA 14. OTRAS DEUDAS A CORTO PLAZO

	31/12/2018	31/12/2017
Deudas a entidades vinculadas	11	11
Préstamos a corto plazo de actores distintos a entidades crediticias	3.911	3.530
Deudas en dividendos de acciones preferentes	3.492	1.958
Otros	-31	68
<b>Total</b>	<b>7.383</b>	<b>5.567</b>

---

## NOTA 15. COSTES ACUMULADOS E INGRESOS PAGADOS POR ADELANTADO

	31/12/2018	31/12/2017
Salarios y pagas vacacionales acumulados	146	152
Cotizaciones sociales acumuladas	46	48
Otros costes acumulados	648	792
<b>Total</b>	<b>840</b>	<b>992</b>

## NOTA 16. ACONTECIMIENTOS TRAS LA FECHA DE CIERRE DE BALANCE

En marzo, se adquirió la mayor parte de la empresa gestora del proyecto del hotel Boho Club. El socio local que participa en el proyecto, Raouf Lofti, sigue ostentando el 20 % de las acciones.

## CERTIFICACIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y LA DIRECTORA EJECUTIVA

El informe consolidado y anual se ha elaborado de conformidad con las normas internacionales de contabilidad previstas en el Reglamento (CE) n.º 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de julio de 2002, relativo a la aplicación de normas internacionales de contabilidad y principios contables generalmente aceptados, ofreciendo una imagen fiel de la posición y resultados del grupo empresarial y la empresa matriz. Los informes de gestión del grupo y la empresa matriz ofrecen una imagen de conjunto sobre la evolución.

Estocolmo (Suecia), a 8 de mayo de 2019

**Jörgen Cederholm**  
Presidente

**Marcus Johansson Prakt**  
Ejecutivo en funciones

**Jimmie Hall**  
Consejero

**Åke Olofsson**  
Consejero

**Sten Andersen**  
Consejero

Hemos presentado nuestro informe de auditoría a fecha 8 de mayo de 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

**Henrik Boman**  
Auditor jurado

# INFORME DE AUDITORÍA

Para la junta de accionistas de Quartiers Properties AB (pública), 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 (pública) correspondientes al ejercicio 2018. Los informes anual y consolidado de la sociedad se incluyen en las páginas 25-65 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 2018, 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 2018, así como de su resultado financiero y flujo de caja en el ejercicio de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), en su adopción por parte de la Unión Europea, y de la Ley de Rendición de Cuentas de Suecia. El informe de gestión se ajusta a las demás secciones de los informes anual y consolidado.

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

### FUNDAMENTO PARA EL DICTAMEN

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

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

### INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA A LOS INFORMES ANUAL Y CONSOLIDADO

Este documento contiene también información suplementaria a los informes anual y consolidado, que puede hallarse en las páginas 1-24 y 68-69. La responsabilidad sobre dicha información suplementaria recae sobre el consejo de administración y el director ejecutivo.

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

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

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

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

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

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

### RESPONSABILIDAD DEL AUDITOR

Nuestro objetivo consiste en lograr un grado razonable de certidumbre sobre si los informes anual y consolidado en su conjunto están exentos de deficiencias fundamentales, independientemente de que estas sean achacables a irregularidades o a errores, así como presentar un informe de auditoría con nuestro dictamen. Una certidumbre razonable comporta un alto grado de certeza,

---

pero no garantiza que en una auditoría elaborada de conformidad con las NIA y el Código de Buenas Prácticas de Auditoría de Suecia siempre se detecten las posibles deficiencias fundamentales. Las deficiencias pueden deberse a irregularidades o a errores y se consideran fundamentales si puede preverse razonablemente que, ya sea de forma individual o colectiva, incidan sobre las decisiones de tipo financiero adoptadas por los usuarios en función de los informes anual y consolidado.

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

## **INFORME RELATIVO A OTROS REQUISITOS LEGISLATIVOS Y ESTATUTARIOS**

### **DICTAMEN**

Aparte de auditar los informes anual y consolidado, hemos examinado la gestión de Quartiers Properties AB (pública) durante el ejercicio 2018 por parte del consejo de administración y del director ejecutivo, así como la propuesta de disposición de los beneficios o pérdidas de la compañía.

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

### **FUNDAMENTO PARA EL DICTAMEN**

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

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

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

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

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

### **RESPONSABILIDAD DEL AUDITOR**

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

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

Nuestro objetivo en lo relativo a la auditoría de la propuesta de disposición de los beneficios o pérdidas de la compañía y, por tanto, de nuestro dictamen al respecto, consiste en determinar con un grado razonable de certidumbre si dicha propuesta se adecua a la Ley de Sociedades Anónimas. Una certidumbre razonable comporta un alto grado de certeza, pero no garantiza que una auditoría elaborada de conformidad con el Código de Buenas Prácticas de Auditoría de Suecia siempre detecte acciones o negligencias que puedan conllevar una obligación de indemnización a la sociedad, o la inadecuación de una propuesta de disposición de los beneficios o pérdidas de la compañía con respecto a la Ley de Sociedades Anónimas. En el sitio web de Revisorsinspektionen (Servicio sueco de Inspección de Auditores) se incluye una descripción pormenorizada de nuestra responsabilidad respecto a la auditoría de la gestión: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Esta descripción forma parte del informe de auditoría.

Estocolmo (Suecia), a 8 de mayo de 2019

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 1.393.437,825 SEK, distribuido en 48.462.896 de acciones ordinarias y 7.274.617 de acciones preferentes, con un valor cuota cada una de ellas de 0,025 SEK.

### POLÍTICA DE DIVIDENDOS

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



dividendos sobre las acciones ordinarias. Esta política se revisará cuando la sociedad lo estime conveniente.

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

N.º	Accionista	Acciones ordinarias	Acciones preferentes	Capital	Votos
1	Egonomics AB	10.091.340	50.000	18,2 %	20,5 %
2	Fastighets Aktiebolag Bränneröd	6.139.018	85.370	11,2 %	12,5 %
3	Rocet AB	3.847.334	30.000	7,0 %	7,8 %
4	LMK (empresas y fundación)	3.552.714	1.402.222	8,9 %	7,5 %
5	Swedbank Robur Fonder	2.037.700	-	3,7 %	4,1 %
6	Bosmac Invest AB	2.400.666	-	4,3 %	4,9 %
7	Bernt Lundberg Fastigheter Lund AB	1.980.000	150.000	3,8 %	4,1 %
8	JP Morgan Securities, Nueva York	1.942.008	-	3,5 %	4,0 %
9	Mats Invest AB	1.630.000	156.000	3,2 %	3,4 %
10	Leif Edlund	1.333.334	-	2,4 %	2,7 %
	<b>Otros</b>	<b>13.508.782</b>	<b>5.401.025</b>	<b>33,9 %</b>	<b>28,5 %</b>
	<b>Total</b>	<b>48.462.896</b>	<b>7.274.617</b>	<b>100,00 %</b>	<b>100,00 %</b>

Fuente: Euroclear

# JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS 2019

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

- **Fecha y hora:** Miércoles, 29 de mayo de 2019, 10:00 h.
- **Lugar:** Dependencias del bufete de abogados Wåhlin AB en Engelbrektskatan 7, Estocolmo.

## Inscripción y otros puntos

Los accionistas que deseen asistir a la junta general deben inscribirse como tales en el libro de accionistas que mantiene Euroclear Sweden AB en la fecha de registro, a saber, el jueves, 23 de mayo de 2019, 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 (pública), c/o bufete de abogados Wåhlin, a la atención de: Anna Klevbo, Engelbrektskatan 7, 114 32 Estocolmo.
- Por correo electrónico a [anna.klevbo@wahlinlaw.se](mailto:anna.klevbo@wahlinlaw.se).
- Por teléfono al +46 (0)73 5667772.

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

Los accionistas que deseen asistir mediante representante legal deberán expedir un poder a nombre de este con fecha y firma. El poder original y, en el caso de personas jurídicas, el certificado de registro o documentos de autorización equivalentes, deben remitirse a la empresa, en la dirección antes indicada, con antelación suficiente respecto a la junta. En el sitio web de la sociedad ([www.quartiersproperties.com](http://www.quartiersproperties.com)) se incluye un formulario de poder, remitiéndose este también a aquellos accionistas que lo soliciten previa indicación de su dirección postal.

## CALENDARIO FINANCIERO

Junta general de accionistas 2019	29 de mayo de 2019
Informe intermedio, ene.- jun. 2018	31 de julio de 2019
Comunicado sobre estado de cuentas, ene.- dic. 2019	28 de febrero de 2020

## CONTACTO

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

**Jörgen Cederholm, presidente**  
correo electrónico:  
[jorgen.cederholm@quartiersproperties.se](mailto:jorgen.cederholm@quartiersproperties.se)  
móvil: +46(0)70-290 19 00



# QUARTIERS TIERS

P R O P E R T I E S

## CONTACTO

**Sociedad - Quarters Properties AB (pública)**

Strandvägen 7A, 114 56, Estocolmo (Suecia)

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

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