


The background of the entire page is a dark grey architectural line drawing of a building's interior. It shows various levels, corridors, and structural elements like beams and columns, creating a complex geometric pattern.

QUAR TIERS

INFORME SEMESTRAL

ENERO A JUNIO

2018



H1

2018

RESUMEN DEL PERÍODO

- El volumen neto de negocios ascendió a 3.242 (5.232) mSEK.
- El resultado de explotación se situó en 8.127 (-4.419) mSEK.
- La modificación del valor de los inmuebles administrados por la empresa (99 apartamentos en Hacienda de Cifuentes) ascendió a 18.850 (0) mSEK, que corresponde a un 6,2 por ciento.
- El resultado tras impuestos ascendió a 1.683 (-7.588) mSEK.
- El resultado por acción del período, antes de la ampliación de capital, ascendió a 0,34 (-0,28) SEK.
- El capital propio alcanzó 360.675 mSEK (270.043). Dentro del capital propio se incluye el valor de mercado calculado para los 99 apartamentos de Hacienda de Cifuentes. El resto de los inmuebles de la cartera de este proyecto se han recogido en el balance de cuentas con el valor de adquisición más los gastos activados.

ACONTECIMIENTOS DE RELEVANCIA DURANTE EL PRIMER SEMESTRE

- El 8 de marzo, la compañía suscribió un acuerdo para poner en marcha un proyecto de colaboración con Rubén Otero en Puerto Banús. Esta sociedad compartida, de la que Quartiers posee un 50 %, gestionará el proceso de venta y *marketing* de los proyectos conjuntos, ofreciendo servicios similares a otros promotores y propietarios de inmuebles.
- El 27 de marzo, la sociedad suscribió un crédito empresarial no garantizado por un valor de 1,0 MEUR con el BBVA. El préstamo se puso a disposición de Quartiers Properties Holding S.L.
- El 4 de abril de 2018, la compañía firmó un acuerdo con Frux Capital, un fondo de inversión inmobiliaria con sede en Madrid, referente a un crédito de 2,5 MEUR.
- El 5 de abril de 2018, la compañía suscribió un acuerdo para la adquisición de un solar de 3.781 m² adyacente a su inmueble Centro Forestal Sueco. El acuerdo constituye una opción de compra que la empresa tiene previsto ejecutar a más tardar el 1 de octubre de 2018. Con ocasión de la firma de este acuerdo de opción de compra, Quartiers desembolsó 200 mEUR. El precio total de compraventa asciende a 1.788 mEUR, que se abonará mediante plazos anuales hasta mayo de 2022.
- El 18 de mayo se produjo un cambio de director ejecutivo, que resultó en el nombramiento del director de finanzas de la empresa, Marcus Johansson Prakt, como director ejecutivo en funciones.
- El 30 de mayo, la empresa firmó un acuerdo de gestión operativa y colaboración relativo al desarrollo y gestión de un hotel con restaurante en uno de los inmuebles denominados Centro Forestal Sueco.
- El 5 de junio, la empresa recibió del Banco de Sabadell un crédito de renovación de 2,5 MEUR.

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

- La renovación integral de la fachada de la zona en la que se encuentran los inmuebles administrados no ha permitido que el operador pueda disponer de los inmuebles tal como establece el acuerdo, haciendo necesaria una rebaja de los alquileres, por lo que los ingresos por arrendamiento se han visto reducidos durante el período.

EL DIRECTOR EJECUTIVO TIENE LA PALABRA

Como nuevo director ejecutivo en funciones, es un placer dirigir mi primera intervención a Quartiers, una empresa que sigue creciendo y que, a día de hoy, tiene más proyectos en curso que en toda su historia. Durante el período de referencia hemos logrado avances tanto en el sector de la financiación como en el establecimiento de nuevas colaboraciones. Simultáneamente operamos en el mercado inmobiliario más activo de España, con un crecimiento en la región de Málaga que supera en muchos aspectos el mercado de Madrid y otras regiones en expansión de España.

A lo largo del semestre, hemos dado pasos importantes en lo que respecta a nuestra segunda mayor inversión, que es el desarrollo de nuestro inmueble exclusivo en la milla de oro de Marbella, compuesto por bungalows, habitaciones de hotel y restaurante. El desarrollo del proyecto Boho Club en el Centro Forestal Sueco avanza a un ritmo acelerado y, actualmente ya hemos finalizado y definido el concepto junto con Stylt Trampoli, una reconocida empresa especializada en el desarrollo de conceptos de restaurantes y hoteles, y junto con el propietario de uno de los restaurantes más innovadores de Marbella. Estamos tan convencidos de este nuevo concepto y de que tiene suficiente potencial como para aplicarse en otros destinos alrededor del mundo, que hemos adquirido un 50 % de las participaciones en la empresa operadora. Ahora estamos trabajando con el operador para concluir los últimos detalles ante de que empiecen los trabajos de renovación en septiembre u octubre de 2018.

Nuestra principal inversión, el complejo de viviendas Hacienda del Señorío de Cifuentes, se encuentra en pleno desarrollo. Gracias a las continuas inversiones y a los sólidos esfuerzos por consolidar las instalaciones como un complejo de vacaciones afianzado, el valor del inmueble ha subido un 6,2 por ciento durante los primeros seis meses del año. A fecha de hoy, cuando consulto Booking.com y Tripadvisor, observo que los clientes otorgan una nota de 9,1/10,0 y 4,5/5,0 respectivamente, lo cual demuestra el esfuerzo que invertimos cada día en las actividades operativas. A lo largo del segundo semestre de 2018 se concluirán los trabajos de renovación que actualmente están en curso. Unas instalaciones renovadas y la afluencia de visitantes satisfechos nos permiten prever más incrementos del valor en 2018.

En septiembre comienza la ocupación de la primera fase de 22byQuartiers, un proyecto nuevo en Hacienda del Señorío de Cifuentes. La venta y comercialización del proyecto corre a cargo de nuestra sociedad vendedora Quartiers Estates, con oficina en Puerto Banús. Tras su lanzamiento a finales de la primavera de 2018, hemos vendido los primeros apartamentos, lo que corresponde al 50 % de la primera fase. En comparación con otros proyectos adyacentes, hemos observado un elevado índice de conversión, expresado como la proporción entre compras y visitas. Estos datos permiten hacer una previsión positiva de las ventas en los próximos meses, dado que el número de visitas está aumentando gradualmente cada semana a medida que el proyecto se va comercializando y que los compradores y agentes inmobiliarios de la región van conociendo mejor el proyecto.



Desde el informe semestral de hace un año, Quartiers ha realizado muchos avances y, a fecha de hoy, el número de proyectos en curso es más elevado que nunca. Por ello, estoy satisfecho de que hayamos logrado crear un equipo bien coordinado en Marbella, donde hace poco hemos contratado un nuevo jefe de finanzas y administración, así como un interventor financiero. Ambos cuentan con una amplia experiencia en el sector del desarrollo de hoteles e inmuebles en España. Consideramos que esta medida va a fortalecer aún más nuestra efectividad y nuestra función controladora interna, todo lo cual permitirá ahorrar gastos y asumir la coordinación de más proyectos e inversiones.

A pesar de los muchos proyectos que actualmente están en curso, seguimos buscando proyectos nuevos y formas de financiación. Por todo ello espero poder presentar muchos e interesantes proyectos nuevos a lo largo de 2018.



Marcus Johansson Prakt
Director ejecutivo en funciones

INFORMACIÓN ACTUALIZADA SOBRE EL PROYECTO

PROYECTOS EN PROCESO DE VENTA

22byQuartiers

Se ha iniciado la comercialización del proyecto antes llamado Gran Vista y rebautizado como 22byQuartiers. La venta del proyecto corre a cargo de Quartiers Estates, que cuenta con una oficina de venta en el inmueble de Benahavis, y también está a la venta en la oficina de Puerto Banús.

En el momento de elaborar este informe, ya se ha vendido un 50 % de los apartamentos de la fase uno. Los depósitos correspondientes al 30 % de la adquisición se han abonado o se abonarán a mediados de año, lo que significa que en el primer semestre no se ha calculado el descuento correspondiente a dichos ingresos. A comienzos de julio lanzamos una página web y una campaña de comercialización del proyecto.

El proyecto 22byQuartiers es un proyecto de viviendas en Benahavis, un municipio vecino de Marbella, que cuenta con amplias vistas al mar y la naturaleza. Las instalaciones de este proyecto incluyen cuatro piscinas, servicio de conserjería, así como restauración y servicio de camareros.

El proyecto se completará en dos etapas, estimándose que la primera de ellas, con 10 apartamentos, estará lista para ser ocupada en septiembre de 2018. La segunda etapa del proyecto arrancó en enero de 2018 y su fin de obra se ha fijado para diciembre/enero.

Amapura

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

TRABAJOS DE PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO EN CURSO

Ocean View

Ocean View se sitúa junto a los proyectos 22byQuartiers y Hacienda de Cifuentes. Actualmente, el proyecto se compone de 60 apartamentos en el mismo estilo que el proyecto 22by-Quartiers. A fin de incrementar aún más el valor del proyecto, Quartiers está trabajando para llevar a cabo la construcción de 24 casas adosadas y 36 apartamentos, con las inversiones asociadas, en la comunidad de Hacienda de Cifuentes. No solamente se considera que las modificaciones incrementarán el valor del proyecto Ocean View, sino que estas modificaciones contribuirán positivamente al valor de los 99 apartamentos administrados en Hacienda de Cifuentes.

Forestal Residencial

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



Proyecto 22byQuartiers en Marbella/Benahavis.

ALQUILERES

Boho Club

Hemos suscrito un acuerdo con un operador que se encargará de desarrollar y gestionar la actividad hotelera y de restauración. El responsable principal del desarrollo es Raouf Lotfi, quien anteriormente fundó y a fecha de hoy sigue gestionando Finca Besaya en Marbella.

Quartiers posee un 50 % de las participaciones de la empresa operadora. Los socios de esta empresa en la empresa operadora también realizarán inversiones en el proyecto. Quartiers financia la mayor parte de su participación en el proyecto mediante un crédito de renovación del Banco Sabadell. El crédito por 2,5 MEUR del Banco Sabadell se firmó el 6 de junio de 2018 y los fondos se entregarán a medida que se desarrollen los trabajos de renovación del inmueble. El concepto del proyecto se desarrolla en estrecha colaboración con el galardonado estudio de diseño Stylt Trampoli.

Hacienda de Cifuentes

Hacienda de Cifuentes es un complejo de apartamentos ya finalizado en el municipio de Benahavis que se ha arrendado en su integridad a un operador externo. Dicho operador alquila los apartamentos durante periodos de corta y larga duración.

El inmueble continúa su plan de renovación, lo que ha supuesto unos costes más elevados de lo normal durante el primer semestre. A fin de compensar a los inquilinos por la falta de alquileres durante el semestre, se ofreció una rebaja del alquiler del 40 %.

FINANCIACIÓN

Durante el último semestre, Quartiers ha trabajado para ampliar su red de proveedores de fondos y de posibles socios colaboradores, principalmente en Madrid. Los esfuerzos realizados han tenido éxito y la empresa ha logrado obtener una financiación de 6,0 MEUR, lo que corresponde a 62,5 MSEK. Gracias a estos esfuerzos, la empresa ha asegurado, entre otras cosas, la mayoría de su porcentaje en la inversión del proyecto Boho Club a través de un crédito de 2,5 MEUR, de los cuales 0,5 MEUR se abonarán el 30 de junio. La cantidad restante se abonará al inicio de los trabajos de renovación, que se prevén para otoño de 2018.

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

En Marbella, los bancos financian más que gustosamente a compradores de viviendas, tanto extranjeros como locales. Los compradores locales pueden contar con una financiación de hasta el 80 % y los compradores extranjeros de hasta el 70 % del valor de la vivienda.

CAPITAL PROPIO Y EMPRÉSTITO

A 30 de junio de 2018, el capital propio del grupo de empresas se situó en 360,7 (270,0) MSEK y su solvencia en el 57,0 % (55,0 %).

El balance final alcanzó las 636,7 (490,9) MSEK, lo que supone un repunte del 13 % respecto al 31/12/2017. El grado de endeudamiento se situó en un 36,2 % (35,7%).

Las deudas sujetas a intereses del grupo ascendieron a 204,4 (165,6) MSEK, de los que 202,3 (162,3) MSEK fueron deudas garantizadas a entidades crediticias. Durante el primer semestre de 2018, la sociedad ha amortizado/devuelto a las entidades crediticias préstamos equivalentes a un valor de 6,4 MSEK. Los efectos de los tipos de cambio han incrementado la deuda consignada en 9,5 MSEK.

LIQUIDEZ

Los fondos líquidos del grupo se situaron el 30 de junio de 2018 en 31,4 (13,7) MSEK.

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

Quartiers ha comenzado recientemente la venta de proyectos, lo que contribuirá a la financiación de la empresa.



Piso piloto del proyecto 22byQuartiers

TÍTULOS Y ACCIONISTAS

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

El valor de mercado de las acciones ordinarias de la sociedad se situó el 30 de junio de 2018 en 302,8 MSEK, basado en una cotización de cierre de la acción de 6,24 SEK. La acción preferente rinde unos dividendos anuales de 96 céntimos de SEK por acción, lo que, con una cotización de cierre de 9,8 SEK por acción el 30 de junio, supone un rendimiento directo del 9,8 %.

OPCIONES DE COMPRA

A 30 de junio de 2018 no quedaba ninguna opción de compra de la sociedad en circulación.

AUTORIZACIONES

La junta general de accionistas de 30 de mayo de 2018 decidió facultar al consejo de administración para que apruebe la emisión de acciones (ordinarias y/o preferentes), opciones de compra o bonos convertibles, en una o varias ocasiones y aplicando o no el derecho preferencial de los accionistas, hasta la celebración de la junta siguiente y dentro de los límites estipulados por los estatutos.

A la hora de determinar el número de acciones preferentes a emitir, el consejo de administración ha de velar por que la sociedad pueda cumplir con sus obligaciones en lo que concierne a los dividendos de títulos preferentes, de conformidad con la resolución sobre reparto de beneficios. Dicha resolución establece que podrá repartirse un dividendo total máximo de 12,0 MSEK sobre las acciones actuales de la so-

iedad y aquellas que pudieran llegar a emitirse. El consejo de administración ha decidido utilizar esta autorización solo en la medida en que conlleve un incremento máximo del capital social del 15 %.

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

ADMINISTRADOR DE MERCADO Y ASESOR CERTIFICADO

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



LISTA DE 10 ACCIONISTAS PRINCIPALES A 30 DE JUNIO DE 2018

N.º	Accionista	Acciones ordinarias	Acciones preferentes	Capital	Votos
1	Economics AB	10.006.340	-	18,4 %	20,4 %
2	Fastighets Aktiebolag Bränneröd	6.098.740	85.370	11,3 %	12,5 %
3	Rocet AB	3.847.334	30.000	7,1 %	7,9 %
4	LMK (empresas y fundación)	3.552.714	1.180.000	8,7 %	7,5 %
5	Bosmac Invest AB	2.400.666	4.000	4,4 %	4,9 %
6	Swedbank Robur Fonder	2.037.700	-	3,7 %	4,2 %
7	Bernt Lundberg Fastigheter Lund AB	1.980.000	150.000	3,9 %	4,1 %
8	JP Morgan Securities, New York	1.943.000	-	3,6 %	4,0 %
9	Alden AS	1.430.000	336.780	3,2 %	3,0 %
10	Leif Edlund	1.333.334	-	2,4 %	2,7 %
	Otros	13.833.068	4.293.920	33,3 %	28,8 %
	Total	48.462.896	6.080.070	100 %	100 %

Fuente: Euroclear

COMENTARIOS ACERCA DEL PERÍODO

Los asientos de resultado, balance financiero y flujo de caja hacen referencia al período de enero a junio de 2018. Los asientos comparativos se refieren al período correspondiente del ejercicio anterior.

INGRESOS

El volumen neto de negocios de Quartiers ascendió a 3.242 (5.232) mSEK. Los ingresos provienen principalmente del alquiler de los apartamentos de la sociedad a un operador independiente. Los ingresos por arrendamiento se han visto afectados negativamente por las renovaciones de las fachadas, lo que ha conllevado rebajas en el alquiler del operador. Sin embargo, se prevé que las mejoras realizadas permitirán en adelante ingresos más elevados.

RESULTADO BRUTO

El resultado bruto se situó en -5.196 (852) mSEK. La evolución negativa del resultado se debe, en parte, a unos menores ingresos por arrendamiento (consulte arriba) y a un incremento de los costes de explotación debidos a un aumento de la cartera de inmuebles, principalmente por la incorporación, el 30 de junio de 2017, de los inmuebles denominados Centro Forestal Sueco.

COSTES DE EXPLOTACIÓN

Durante el período, los costes de explotación de Quartiers se correspondieron con costes de inmuebles por un valor de 8.438 (4.380) mSEK.

OTROS ASIENTOS DE EXPLOTACIÓN DE RELEVANCIA

Los costes administrativos a nivel central ascendieron en este período a 5.526 (5.271) mSEK.

MODIFICACIÓN DE VALOR, INMUEBLES ADMINISTRADOS

A 30 de junio de 2018, la cartera de inmuebles administrados se componía de 99 apartamentos finalizados. Los apartamentos se arriendan a un operador independiente, quien, a su vez, los gestiona en modalidad de apartahotel con alquiler de corta y larga duración. A 30/06/2018, la consultora CBRE realizó una valoración externa de 10 apartamentos. Se considera que esta selección representa un valor promedio de la cartera de apartamentos. La modificación del valor de la selección asciende a un 6,20 %. Esta modificación del valor se aplicó a toda la cartera de apartamentos de Hacienda de Cifuentes, lo que se ha traducido en una modificación del valor de 18.850 mSEK.

COSTES DE INTERESES Y ASIENTOS DE RESULTADO SIMILARES

Los costes de intereses y asientos de resultado similares de la sociedad ascendieron durante este período a 2.565 (3.169) mSEK. En los costes de intereses se incluyen costes en los que se han incurrido a consecuencia de la suscripción de una financiación por valor de 1.240 mSEK.

1.326 mSEK (1.971) corresponden a intereses de préstamos para las propiedades inmobiliarias de la sociedad, así como a intereses de préstamos a corto plazo en la empresa matriz.

RESULTADO TRAS IMPUESTOS

El resultado del período asciende a 1.683 (-7.588) mSEK. Este resultado positivo se debe exclusivamente al incremento del valor de los inmuebles administrados por la empresa.

FLUJO DE CAJA Y SITUACIÓN FINANCIERA

El flujo de caja de las operaciones ordinarias durante el período se situó en -11.196 (12.140) mSEK. Los fondos líquidos al final del período ascendieron a 31.422 (13.722) mSEK. El flujo de caja se ha visto beneficiado por el pago de un importe de suscripción por valor de 20 mSEK que, a fecha 31/12/2017, constaba como crédito, además de los préstamos suscritos por valor de 41.687 mSEK.

INVERSIONES EN LA CARTERA DE INMUEBLES

Las inversiones durante el período totalizaron 19.543 (144.845) mSEK, incluidos los inmuebles de proyecto.

INMUEBLES ADMINISTRADOS Y EXPLOTADOS

Se consignan como inmuebles administrados los 99 apartamentos de la sociedad en Hacienda de Cifuentes. Se consigna como inmueble explotado la adquisición de los inmuebles hoteleros de la propiedad denominada Centro Forestal Sueco, en concreto dos de los tres inmuebles incluidos en dicha compra. El inmueble explotado se valora al valor de adquisición, y los incrementos de valor no se consignan en el balance financiero.

INMUEBLES DE PROYECTO

Durante este período, las inversiones en inmuebles del proyecto ascendieron a 18.484 mSEK (51.761). Los inmuebles del proyecto se valoran al valor de adquisición, y los incrementos de valor no se consignan en el balance financiero.

FINANCIACIÓN

La sociedad financia las inversiones a través de préstamos bancarios y con capital propio. El consejo de administración cuenta con un plan de expansión y desarrollo a largo plazo para Quartiers y su cartera de inmuebles mediante la adquisición de nuevas propiedades y el desarrollo y comercialización de inmuebles de proyecto.

ACONTECIMIENTOS DE RELEVANCIA DURANTE EL SEGUNDO SEMESTRE

- El 8 de marzo, la compañía suscribió un acuerdo para iniciar un proyecto de colaboración con Rubén Otero en Puerto Banús. Esta sociedad compartida, de la que Quartiers posee un 50 %, gestionará el proceso de venta y marketing de los proyectos conjuntos, ofreciendo servicios similares a otros promotores y propietarios de inmuebles.
- El 27 de marzo, la sociedad suscribió un crédito empresarial no garantizado por un valor de 1,0 MEUR con el BBVA. El préstamo se puso a disposición de Quartiers Properties Holding S.L. El crédito tiene un plazo de vencimiento de 36 meses y devengará un interés anual fijo de un 3,5 %.

COMENTARIOS ACERCA DEL PERÍODO

- El 4 de abril de 2018, la empresa firmó un acuerdo con Frux Capital, un fondo de inversión inmobiliaria con sede en Madrid, referente a una línea de crédito de 2,5 MEUR. El crédito devengará un interés anual fijo de un 13,0 % sobre el capital recibido hasta la fecha.
- El 5 de abril de 2018, la compañía suscribió un acuerdo para la adquisición de un solar de 3.781 m² adyacente a su inmueble Centro Forestal Sueco. El acuerdo constituye una opción de compra que la empresa tiene previsto ejecutar a más tardar el 1 de octubre de 2018. Con ocasión de la firma de este acuerdo de opción de compra, Quartiers desembolsó 200 mEUR. El precio total de compraventa asciende a 1.788 mEUR, que se abonará mediante plazos anuales hasta mayo de 2022.
- El 18 de mayo se produjo un cambio de director ejecutivo, que resultó en el nombramiento del director de finanzas de la empresa, Marcus Johansson Prakt, como director ejecutivo en funciones.
- El 30 de mayo, la empresa firmó un acuerdo de gestión operativa y colaboración relativo al desarrollo y gestión de un hotel con restaurante en uno de los inmuebles denominados Centro Forestal Sueco.
- El 5 de junio, la empresa recibió del Banco de Sabadell un crédito de renovación de 2,5 MEUR.

ACONTECIMIENTOS DE RELEVANCIA TRAS EL PERÍODO DE NOTIFICACIÓN

Sin acontecimientos de relevancia tras el período de notificación.

TRANSACCIONES DE ACTORES VINCULADOS

En 2017, Andreas Bonnier constituyó una fianza personal y solidaria garantizada con acciones de la filial. Esta fianza se ha sustituido en 2018 por una prenda de segundo rango sobre 13 inmuebles de Hacienda de Cifuentes.

Durante el período no se han efectuado transacciones de partes vinculadas.

PERSPECTIVAS DE FUTURO

No se emite ningún pronóstico relativo a 2018. En un comunicado de prensa de 14 de junio de 2017, la sociedad vaticinó que las operaciones arrojarán un flujo de caja positivo en el segundo trimestre de 2018 con la venta de unidades habitacionales (apartamentos y casas unifamiliares) dentro de los proyectos de la compañía.

La empresa se encuentra en una fase de expansión pero, teniendo en cuenta la tasa de ventas actual y a falta de nuevas adquisiciones e inversiones, se considera que el flujo de caja de la empresa es positivo.

RIESGOS Y FACTORES DE INCERTIDUMBRE

A través de sus operaciones, Quartiers Properties está expuesta a riesgos y factores de incertidumbre. Para información relativa a los riesgos y factores de incertidumbre del grupo empresarial, consúltese el informe anual de 2017. Dicha descripción mantiene su vigencia.

Este informe intermedio no ha sido auditado.

FECHA DEL PRÓXIMO INFORME

El informe de cierre del ejercicio se aportará el 22 de febrero de 2019.

CERTIFICACIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y EL DIRECTOR EJECUTIVO

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

Estocolmo, a 16 de julio de 2018.

Jörgen Cederholm, presidente del consejo de administración
Lars Åke Olofsson, consejero
Jimmie Hall, consejero
Sten Andersen, consejero
Marcus Johansson Prakt, director ejecutivo en funciones

Situación financiera Información

INFORME DEL GRUPO RELATIVO AL RESULTADO GLOBAL

Importes en miles de coronas suecas	Nota	01/01/2018 30/06/2018	01/01/2017 30/06/2017	01/01/2017 31/12/2017
Ingresos por alquiler		3.242	5.232	9.494
Otros ingresos		-	-	463
Total		3.242	5.232	9.956
Costes de inmuebles		-8.438	-4.380	-11.531
Total costes de explotación		-8.438	-4.380	-11.531
Resultado bruto		-5.196	852	-1.574
Administración central		-5.527	-5 271	-9.105
Modificación de valor no liquidado, inmuebles administrados		18.850	0	39.042
Resultado de explotación		8.127	-4.419	28.363
Otros ingresos por intereses y asientos de resultado similares		835	-	78
Costes de intereses y asientos de resultado similares		-2.566	-3.169	-4.395
Resultado de asientos financieros		-1.731	-3.169	-4.317
Resultado antes de impuestos		6.396	-7.588	24.045
Impuesto sobre la renta diferido		-4.712	-	-9.761
Resultado del período		1.683	-7.588	14.285
OTROS, RESULTADO GLOBAL				
Resultado del período		1.683	-7.588	14.285
Asientos reasignados o reasignables al resultado del ejercicio			-	-
Diferencias de conversión en operaciones internacionales		20.671	-883	4.966
Total resultado global		22.354	-8.471	19.251
<i>Resultado del período y resultado global del período atribuible A:</i>				
Accionistas ordinarios de la empresa matriz		16.518	-8.471	15.334
Resultado por acción ordinaria antes de la ampliación de capital (SEK)		0,34	-0,28	0,40
Resultado por acción ordinaria después de la ampliación de capital (SEK)		0,34	-0,25	0,40
Promedio de acciones ordinarias antes de la ampliación de capital		48.462.896	30.658.000	38.520.134
Promedio de acciones ordinarias después de la ampliación de capital		48.462.896	33.413.542	38.520.134

INFORME DEL GRUPO RELATIVO A LA SITUACIÓN FINANCIERA

Importes en miles de coronas suecas	Nota	30/06/2018	30/06/2017	31/12/2017
ACTIVOS				
Capital suscrito pendiente de abono		-	-	20.000
Activos fijos				
<i>Activos tangibles</i>				
Inmuebles administrados	4	326.119	246.728	290.241
Inmuebles explotados	5	100.993	92.167	94.502
Enseres, herramientas e instalaciones		8.238	7.274	8.235
Otras carteras de valores a largo plazo		1.746	4.818	5.003
Otros cobrables a largo plazo		38	38	38
Total activos fijos		437.134	351.025	398.019
Activos circulantes				
Inmuebles de proyecto	6	136.346	102.181	111.284
Cuentas de cliente por cobrar		4.230	6.738	6.767
Otros cobrables		4.594	3.051	7.161
Costes pagados por adelantado e ingresos acumulados		22.149	14.023	14.288
Inversiones financieras		-	224	-
Fondos líquidos		31.422	13.722	6.131
Total activos circulantes		198.740	139.939	145.631
Total activos		635.874	490.964	563.649

INFORME DEL GRUPO RELATIVO A LA SITUACIÓN FINANCIERA

Importes en miles de coronas suecas	Nota	30/06/2018	30/06/2017	31/12/2017
CAPITAL PROPIO				
Capital social		1.363	1.120	1.314
Nuevas emisiones en curso		-	-	20.000
Otro capital aportado		279.852	233.702	259.902
Reservas, diferencias de conversión		27.156	636	6.485
Beneficios no asignados, incl. resultado del período		52.304	34.585	56.457
Total capital propio		360.675	270.043	344.157
PASIVOS				
Deudas a largo plazo				
Deuda tributaria diferida		40.695	23.688	33.979
Deudas con entidades crediticias	8	188.685	153.579	147.338
Otras deudas a largo plazo		14.105	-	13.297
Total deudas a largo plazo		243.485	177.267	194.613
Deudas a corto plazo				
Deudas con entidades crediticias	8	15.727	8.668	13.030
Deudas con proveedores		494	1.241	2.010
Otras deudas a corto plazo		14.418	24.232	8.453
Costes acumulados e ingresos pagados por adelantado		1.075	9.513	1.296
Total deudas a corto plazo		31.714	43.653	24.879
TOTAL CAPITAL PROPIO Y PASIVOS		635.874	490.964	563.649

MODIFICACIÓN DEL CAPITAL PROPIO DEL GRUPO

Importes en miles de coronas suecas	Capital social	Otro capital aportado	Reservas, diferencias de conversión	Otro capital propio, incl. resultado del período	Total capital propio
Balance al inicio (a 01/01/2017)	868	92.856	1.519	46.089	141.332
Resultado global					
Resultado del período	-	-		14.285	14.285
Diferencias de conversión	-	-	4.966		4.966
Total resultado global	0	0	4.966	14.285	19.251
Transacciones con accionistas					
Nuevas emisiones en curso	50	19.950			20.000
Nueva emisión	445	177.968			178.413
Dividendos desembolsados, acciones preferentes	-	-	-	-2.937	-2.937
Modificación de dividendos adeudados (no desembolsados), acciones preferentes	-	-	-	-979	-979
Costes de emisiones	-	-10.922			-10.922
Total transacciones con accionistas	495	186.996	0	-3.916	183.575
	495	186.996	0	-3.916	183.575
Balance al cierre (a 31-12-2017)	1.363	279.852	6.485	56.458	344.157
Balance al inicio (a 01/01/2018)	1.363	279.852	6.485	56.458	344.157
Resultado global					
Resultado del período				1.683	1.683
Diferencias de conversión			20.671		20.671
Total resultado global			20.671	1.683	22.354
Transacciones con accionistas					
Dividendos desembolsados, acciones preferentes				-1.958	-1.958
Modificación de dividendos adeudados (no desembolsados), acciones preferentes				-3.879	-3.879
Total transacciones con accionistas				-5.837	-5.837
Balance al cierre (a 30-06-2018)	1.363	279.852	27.156	52.304	360.675

ANÁLISIS DE FLUJO DE CAJA DEL GRUPO

Importes en miles de coronas suecas	01/01/2018 30/06/2018	01/01/2017 30/06/2017	01/01/2017 31/12/2017
<i>Flujo de caja de operaciones ordinarias</i>			
Resultado de explotación	8.127	-4.419	28.363
Amortizaciones y depreciaciones	926	872	1.829
Otros asientos sin incidencia sobre el flujo de caja	-6.383	195	-38.947
Resultado de negociación con instrumentos financieros	-	-83	78
Intereses pagados (asociados a actividades de financiación)	-2.566	-2.016	-3.393
Flujo de caja de operaciones ordinarias antes de la modificación del capital de explotación	104	-5.451	-12.070
<i>Modificación del capital de explotación</i>			
Aumento/disminución, cuentas de cliente por cobrar	2.838	1.147	1.118
Aumento/disminución, inversiones financieras	-	-39	263
Aumento/disminución, otros cobrables a corto plazo	-6.093	-3.586	-7.961
Aumento/disminución, deudas con proveedores	-1.541	-60	709
Aumento/disminución, otras deudas a corto plazo	-6.504	20.129	-242
Flujo de caja de operaciones ordinarias	-11.196	12.140	-18.183
Flujo de caja de actividades de inversión			
Inversiones en activos tangibles	-1.771	-93.312	-87.270
Inversiones en inmuebles de proyecto	-18.484	-51.761	-53.707
Venta de otros títulos	3.461		
Flujo de caja de actividades de inversión	-16.794	-145.073	-140.978
Flujo de caja de actividades de financiación			
Nueva emisión	20.000	141.098	167.491
Préstamos suscritos	41.687		
Amortización de préstamos	-6.714	-3.581	-9.483
Dividendos desembolsados, accionistas preferentes	-1.958	-979	-2.937
Flujo de caja de actividades de financiación	53.015	136.538	155.071
Flujo de caja del período			
Fondos líquidos al inicio del período	6.131	10.117	10.117
Diferencias cambiarias en fondos líquidos	266		104
Fondos líquidos al final del período	31.422	13.722	6.131

RESUMEN CONTABLE DE LA EMPRESA MATRIZ

Cuenta de pérdidas y beneficios (importes en miles de coronas suecas)	01/01/2018 30/06/2018	01/01/2017 30/06/2017	01-07-2017 31/12/2017
Ingresos de explotación	762	762	5.691
Costes de explotación	-6.981	-8.600	-6.190
Resultado de explotación	-6.219	-7.838	-499
Resultado de asientos financieros	1.176	1.615	2.277
Resultado antes de impuestos	-5.043	-6.223	-1.778
Resultado del período	-5.043	-6.223	-1.778

Comentarios sobre la cuenta de pérdidas y beneficios

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

Balance financiero (importes en miles de coronas suecas)	30/06/2018	30/06/2017	31/12/2017
ACTIVOS			
Capital suscrito pendiente de abono		-	20.000
Activos fijos	222.534	24.260	223.070
Cobrables a largo plazo en empresas del grupo	28.940	192.330	19.871
Activos circulantes	11.770	13.827	8.351
Total activos	263.244	230.417	271.292
Capital propio y pasivos			
Capital propio	252.130	215.320	263.490
Deudas a corto plazo	11.114	15.097	7.802
Total capital propio y pasivos	263.244	230.417	271.292

ACLARACIONES ADICIONALES

NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL

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

NOTA 2. BASE PARA LA ELABORACIÓN DE INFORMES

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

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

NOTA 3. PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD

Los principios de contabilidad coinciden con los utilizados en el ejercicio anterior. Para acceder a los principios de contabilidad en su integridad, consúltese el informe anual 2017 de Quartiers Properties AB (públ.).

La NIIF 9 Instrumentos financieros y la NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes entraron en vigor el 1 de enero de 2018. A lo largo de 2017 se han analizado los efectos de la aplicación de estas normas. Los análisis concluyen que estas normas no tienen ningún efecto sobre los informes financieros de la empresa. A la finalización del ejercicio intermedio, la empresa considera que este análisis, que se incluye en las cuentas anuales del grupo de empresas de 2017, no refleja ninguna modificación.

NOTA 4. INMUEBLES ADMINISTRADOS

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

La tasación externa completa de la cartera de inmuebles administrados de la sociedad se llevó a cabo el 31/12/2017. El 30/06/2018 se realizó una tasación de una selección de inmuebles que representan el 10 % de la cartera de inmuebles administrados.

Tabla: Nota 4. Inmuebles administrados

Inmueble administrado (mSEK)	01/01/2018 30/06/2018	01/01/2017 30/06/2017
Valor razonable al inicio del ejercicio	290.241	245.027
Inversiones	53	917
Diferencias cambiarias	17.887	784
Modificación de valor del ejercicio	17.938	0
Valor consignado al cierre	326.119	246.728

NOTA 5. INMUEBLES EXPLOTADOS

La sociedad posee un hotel que se ha clasificado como inmueble explotado. No se ha consignado ninguna amortización puesto que el inmueble del hotel está en fase de desarrollo.

Tabla: Nota 5. Inmuebles explotados

Inmuebles explotados (mSEK)	01/01/2018 30/06/2018	01/01/2017 30/06/2017
Valor de adquisición al inicio	94.502	0
Compras	0	92.167
Inversiones	1.006	0
Diferencias cambiarias	5.485	0
Valor consignado al cierre	100.993	92.167

NOTA 6. INMUEBLES DE PROYECTO

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

Tabla: Nota 6. Inmuebles de proyecto

Inmuebles de proyecto (mSEK)	01/01/2018 30/06/2018	01/01/2017 30/06/2017
Valor de adquisición al inicio	111.284	50.373
Compras	0	51.761
Inversiones	18.484	0
Diferencias cambiarias	6.578	47
Valor consignado al cierre	136.346	102.181

ACLARACIONES ADICIONALES

NOTA 7. RENDICIÓN POR SEGMENTOS

Quartiers Properties cuenta con tres segmentos de explotación desde el 1 de julio de 2017: Desarrollo de inmuebles, administración de inmuebles y explotación hotelera. Este criterio se fundamenta en el distinto carácter de las operaciones. La explotación hotelera se ha limitado temporalmente desde que la sociedad ha tomado posesión del inmueble hotelero. Está previsto que se realice una renovación completa durante 2018.

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

Inmuebles de proyecto (mSEK)	Desarrollo del proyecto	Administración	Explotación hotelera	Asientos comunes del grupo y eliminaciones	Total	Desde el 01/01/2017 hasta el 30/06/2017				
						Desarrollo de proyectos	Administración	Explotación hotelera	Asientos comunes del grupo y eliminaciones	Total
Desde el 01/01/2018 hasta el 30/06/2018						Desde el 01/01/2017 hasta el 30/06/2017				
Ingresos de explotación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ingresos por alquiler	-	3.242	-	-	3.242	-	5.232	-	-	5.232
Otros ingresos										
Volumen neto de negocios	-	3.242			3.242		5.232			5.232
<i>Costes de explotación</i>										
Costes de producción	-									
Costes de inmuebles	-	-8.438			-8.438		-4.380			-4.380
Administración central	-			-5.527	-5.527				-5.271	-5.271
Otros costes de explotación	-									
Total costes de explotación	-	-8.438		-5.527	-13.965		-4.380		-5.271	-9.651
<i>Otros asientos de explotación de relevancia</i>										
Modificación de valor, inmuebles administrados	-	18.850			18.850					
Otros	-									
Total otros costes de explotación de relevancia	-	18.850			18.850					
Resultado de explotación		13.654		-5.527	8.127		852		-5.271	-4.419
Ingresos financieros				835	835					
Costes financieros	-167	-859	-10	-1.530	-2.566	-156	-804		-2.209	-3.169
Resultado de asientos financieros	-167	-859	-10	-695	-1.731	-156	-804		-2.209	-3.169
Impuesto sobre la renta		-4.712			-4.712					
Resultado del período	-167	8.082	-10	-6.222	1.683	-156	48		-7.480	-7.588
Activos										
Inmuebles administrados		326.119			326.119		246.728			246.728
Inmuebles explotados			100.993		100.993			92.167		92.167
Otros activos tangibles	1.097	6.937	203		8.238		7.274			7.274
Inmuebles de proyecto	136.346				136.346	102.181				102.181

ACLARACIONES ADICIONALES

NOTA 8. EMPRÉSTITO

- Los préstamos se han suscrito principalmente a través del Banco Popular en España, con un plazo de amortización de 15 años.
- A lo largo de 2018, se han suscrito empréstitos de menor envergadura con los bancos españoles BBVA y Sabadell, así como con Frux Capital.
- Según la NIIF 13, se trata de un empréstito de nivel 2 en la jerarquía de valor razonable.
- En el análisis sobre vencimiento del endeudamiento mostrado más abajo, se examinan las deudas financieras del grupo y de la matriz conforme al tiempo restante respecto a la fecha de vencimiento, en la fecha de cierre de balance. Los importes que se indican en la tabla (Nota 8: Empréstito) son los establecidos por el contrato, no los flujos de caja descontados.

Como garantía del crédito emitido por el fondo de inversión inmobiliaria Frux Capital, la empresa ha pignorado acciones en CFS Residential Property S.L.

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

No hay ninguna otra garantía financiera comprometida ni pasivo contingente.

NOTA 9. GARANTÍAS FINANCIERAS COMPROMETIDAS Y PASIVOS CONTINGENTES

El grupo ha presentado hipotecas inmobiliarias por un total de 341.973 mSEK como garantía de pasivos con entidades crediticias.

Tabla: Nota 8. Empréstito

Grupo de empresas, a 30 de junio de 2018 (mSEK)	<1 año	1-2 años	2-5 años	>5 años
Deudas con entidades crediticias	15.174	47.076	61.942	78.115
Deudas por alquiler en leasing	553	586	966	
Deudas, precio de compraventa		14.105		
Deudas con proveedores	494			
Otras deudas a corto plazo	15.492			





QUARTIERS

CONTACTO

Sociedad - Quartiers Properties AB (públ.)

Strandvägen 7A, 114 56, Estocolmo

Correo electrónico: Info@quartiersproperties.se

Sitio web: www.quartiersproperties.se