

iHO LA!

– EN SVENSK FASTIGHETSUTVECKLARE
PÅ DEN SPANSKA SOLKUSTEN

QUARTIERS PROPERTIES AB (PUBL) - INBJUDAN TILL TECKNING AV STAMAKTIER INFÖR LISTNING PÅ NASDAQ FIRST NORTH.

Nasdaq First North är en alternativ marknadspåls som drivs av de olika börserna som ingår i Nasdaq OMX. Den har inte samma juridiska status som en reglerad marknad. Bolag på First North regleras av First Norths regler och inte av de juridiska krav som ställs för handel på en reglerad marknad. En placering i ett bolag som handlas på First North är generellt mer riskfylld än en placering i ett bolag som handlas på en reglerad marknad. Samtliga bolag vars aktier är upptagna till handel på First North har en Certified Adviser som övervakar att tillämpliga regelverk efterlevs. Det är Nasdaq Stockholm AB som godkänner ansökan om upptagande till handel på First North.

QUAR
TIERS

VIKTIG INFORMATION TILL INVESTERARE

Stamaktieemissionen i korthet

Detta prospekt ("Prospektet") har upprättats av Quarters Properties AB (publ) med organisationsnummer 556975-7684 ("Quarters", "Quarters Properties" eller "Bolaget") med anledning av erbjudandet till befintliga stam- och preferensaktieägare, teckningsoptionsinnehavare och allmänheten i Sverige att teckna stamaktier ("Stamaktier") i Bolaget ("Stamaktieemissionen" eller "Emissionen") och upptagandet av Stamaktierna till handel på Nasdaq First North. Med "Quarters" eller "Bolaget" avses i detta Prospekt, beroende på sammanhanget, Quarters Properties AB (publ), den koncern vari Bolaget är moderbolag eller ett dotterbolag i koncernen. Med "Mangold" avses Mangold Fondkommission AB. Se "Definitioner" för definitioner av andra termer som används i detta Prospekt.

Information till investerare

Stamaktieemissionen och detta Prospekt är underkastat svensk rätt. Tvist i anledning av Stamaktieemissionen och detta Prospekt ska avgöras av svensk domstol exklusivt. Detta Prospekt har godkänts och registrerats av Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap. 25 och 26 §§ i lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument. Godkännandet och registreringen av detta Prospekt innebär inte att Finansinspektionen garanterar att sakuppgifterna i Prospektet är riktiga eller fullständiga.

Investeringsbeslut får baseras endast på information i detta Prospekt samt eventuella tillägg till detta Prospekt. Ingen person har tillstånd att lämna någon annan information eller göra några andra uttalanden än de som finns i detta Prospekt, och om så ändå sker, ska sådan information eller sådana uttalanden inte anses ha godkänts av Bolaget. Mangold lämnar ingen garanti, vare sig uttrycklig eller underförstådd, att den information som finns i detta Prospekt är korrekt eller fullständig, och ingenting i detta Prospekt ska ses som en utfästelse eller garanti av Mangold oavsett om det avser förfluten tid eller framtiden. Mangold ansvarar inte för fullständigheten eller korrektheten av den information som finns i Prospektet, och avsåger sig allt juridiskt ansvar som Mangold annars hade ansetts ansvara för avseende Prospektet, oavsett om ansvaret skulle uppstå till följd av en otillåten civilrättslig handling, enligt avtal eller annars. Information eller uttalanden i anledning av Stamaktieemissionen som är oförenliga med vad som anges i Prospektet är ogiltiga. Information och uttalanden i detta Prospekt är giltiga per dagen för detta Prospekt. I synnerhet ska varken offentliggörandet av detta Prospekt eller några köp eller försäljningar som gjorts med anledning av Prospektet innebära att det förekommit någon negativ förändring i, eller skulle kunna innebära en negativ förändring i, Bolagets affärsverksamhet. När investerare fattar ett investeringsbeslut måste de förlita sig på sin egen bedömning av Bolaget och Stamaktieemissionen, inklusive föreliggande sakförhållanden och risker. Inför ett investeringsbeslut bör potentiella investerare anlita sina egna professionella rådgivare samt noga utvärdera och överväga investeringsbeslutet. Investerare måste göra en självständig bedömning av de juridiska, skattemässiga, affärsmässiga, finansiella och andra konsekvenserna av ett förvärv av Stamaktierna. Investerare måste därutöver göra en självständig bedömning av de risker som är förenade med förvärvet av Stamaktierna.

Mangold kan i samband med Erbjudandet under 30 kalenderdagar från första dag för handel komma att genomföra transaktioner som stabiliserande åtgärder för att stödja börskursen eller marknadspriset på stamaktierna för att balansera ett eventuellt säljtryck, dock högst till kurs 15,00 SEK. Dessa aktiviteter kan komma att bedrivas på Nasdaq First North Stockholm eller någon annan marknad inklusive OTC-marknaden i Sverige eller på annat sätt. Quarters har även ställt ut en optionsrätt (s k överlidelningsoption) till Mangold enligt vilken Mangold får teckna maximalt 914 297 stamaktier i en riktad nyemission i Bolaget. Mangold har ingen skyldighet att vidta sådana stabiliseringsåtgärder och sådana stabiliseringsåtgärder kan, om de vidtas, komma att när som helst upphöra utan föregående meddelande.

Distributionen av detta Prospekt, samt försäljningen av Stamaktierna kan strida mot lag i vissa jurisdiktioner. Inga åtgärder har eller kommer att vidtas av Bolaget eller Mangold för att godkänna innehavet av, eller distributionen av, eller detta Prospekt (eller något annat material i anledning av Stamaktieemissionen) i en jurisdiktion i vilken det inte skulle vara tillåtet att utföra en sådan distribution. Prospektet eller tillkännagivandet av material i anledning av Stamaktieemissionen kommer sålunda inte distribueras eller offentliggöras i någon jurisdiktion med undantag av om distributionen eller offentliggörandet skulle vara förenliga med tillämpliga lagar och regler. Bolaget och Mangold kräver att de personer som kommer i besittning av detta Prospekt informerar sig själva om och iakttar sådana restriktioner. Vare sig Bolaget eller Mangold har något juridiskt ansvar för de personer som kommit i besittning av detta Prospekt i strid med sådana restriktioner, oavsett om dessa personer skulle vara potentiella investerare. Detta Prospekt utgör inte ett erbjudande om att sälja Stamaktierna till någon person i en jurisdiktion där det inte skulle vara tillåtet att lämna ett sådant erbjudande till en sådan person, eller en inbjudan om ett erbjudande om att köpa Stamsaktierna från en person i en jurisdiktion där det inte skulle vara tillåtet att göra en sådan inbjudan. Stamaktierna har inte rekommenderats av en federal eller delstatlig värdepappers- eller tillsynsmyndighet i USA. Vidare har nyssnämnda myndigheter inte bekräftat exaktheten eller tillräckligheten och skäligheten av detta Prospekt. Alla uttalanden som anger annat än en straffbar handling i USA. Inga värdepapper som anges i detta Prospekt har registrerats eller kommer att registreras i enlighet med United States Securities Act från 1933 i dess nuvarande lydelse ("Securities Act") och värdepapperna får, i avsaknad av sådan registrering, inte erbjudas eller överlåtas inom USA annat än med tillämpning av ett undantag från, eller genom en transaktion som inte omfattas av, registreringskraven i Securities Act. Värdepapperna som anges i detta Prospekt kommer inte att erbjudas till allmänheten i USA. Erbjudandet riktar sig inte heller till personer med hemvist i Schweiz, Förenade Arabemiraten, Isle of Man, Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Singapore, Sydafrika eller i någon annan jurisdiktion där deltagande skulle kräva ytterligare prospekt.

Inom det Europeiska ekonomiska samarbetsområdet ("EES") lämnas inget erbjudande till allmänheten av värdepapper i andra länder än Sverige (och alla jurisdiktioner till vilka erbjudandet enligt detta Prospekt kommer att passporteras). I andra medlemsländer i EES (och alla jurisdiktioner till vilka erbjudandet enligt detta Prospekt kommer att passporteras) som har implementerat Europaparlamentets och rådets direktiv 2003/71/EG ("Prospektdirektivet") (var för sig härafter benämnd en "Relevant Medlemsstat"), har inga åtgärder vidtagits och kommer inte heller att vidtas för att lämna ett erbjudande om värdepapper till allmänheten som kräver att ett prospekt offentliggörs i någon Relevant Medlemsstat. Värdepapperna kan därför endast erbjudas i en Relevant Medlemsstat till (a) en kvalificerad investerare som definierats i Prospektdirektivet; eller (b) någon som faller under Artikel 3(2) i Prospektdirektivet.

Framåtriktade uttalanden

Detta Prospekt innehåller vissa framåtriktade uttalanden. Sådana uttalanden, varav vissa kan identifieras genom användandet av framåtriktad terminologi såsom "syftar till", "uppskattar", "antar", "tror", "fortsätter", "kan komma att", "förvänta", "förutse", "avse", "kan", "skulle kunna", "planera", "potentiell", "förutse", "beräknad", "ska" eller "skulle" eller, i varje enskilt fall, dess negatio-ner, eller andra varianter eller jämförbar terminologi, eller genom diskussioner om strategi, planer eller avsikter, innefattar ett antal risker och osäkerheter. Sådana framåtriktade uttalanden är oundvikligen beroende av antaganden, information eller metoder som kan vara felaktiga eller bristfälliga och kan komma att visa sig vara ogenomförbara. Framåtriktade uttalanden avser bland annat framtida finansiell avkastning, vinst, kostnader och synergier, såväl som planer och förväntningar på Bolagets verksamhet och ledning, framtida tillväxt och lönsamhet och allmän ekonomisk och regulatorisk omgivning samt andra omständigheter som kan påverka Bolaget. De framåtriktade uttalandena återfinns på flera platser i detta Prospekt och innefattar uttalanden beträffande Bolagets avsikter, mål, uppfattning eller nuvarande förväntningar gällande bland annat rörelseresultat, finansiell ställning och resultat, likviditet, rörelsekapital, kassaflöden, påverkan av föreskrifter, allmänna ekonomiska trender, den konkurrensutsatta omgivningen i vilken Bolaget bedriver verksamhet, framtidsutsikter, tillväxt, strategier och den marknad på vilken Bolaget bedriver verksamhet. Framåtriktade uttalanden innefattar till sin natur risker och osäkerheter eftersom de har samband med händelser, och är beroende av omständigheter, som kanske eller kanske inte inträffar i framtiden. Även om Bolaget tror att de förväntningar som antyds genom dessa framåtriktade uttalanden är rimliga avser samtliga framåtriktade uttalanden omständigheter som är föremål för risk och osäkerhet. Bolaget uppmärksammar läsare på att framåtriktade uttalanden inte utgör garantier för framtida resultat, att de baseras på ett flertal antaganden och att Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning, och utvecklingen på Bolagets geografiska marknader och i den bransch som Bolaget bedriver verksamhet inom, kan avvika väsentligt från, och vara sämre än, det som gjorts gällande i eller antyts av de framåtriktade uttalandena som återfinns i detta Prospekt.

Prospekt

Läsare bör inte utan vidare förlita sig på sådana framåtriktade uttalanden, vilka endast avser förhållanden per datumet för detta Prospekt. För en mer utförlig redogörelse om de faktorer som kan påverka Bolagets framtida resultat och den marknad på vilken Bolaget bedriver verksamhet uppmans potentiella investerare att läsa detta Prospekt, inklusive avsnitten "Riskfaktorer", "Marknadsöversikt", "Verksamhetsbeskrivning" och "Kommentarer till den finansiella utvecklingen". Mot bakgrund av dessa risker, osäkerheter och antaganden är det möjligt att de framåtriktade händelser som beskrivs i detta Prospekt inte kommer att inträffa. Utöver vad som kan krävas av tillämplig lag friskriver sig Bolaget uttryckligen från samtliga skyldigheter eller åtaganden att uppdatera de framåtriktade uttalandena som återfinns i dokumentet för att reflektera förändringar i dess förväntningar, eller förändring av händelser, förhållanden eller omständigheter på vilka sådana uttalanden är baserade. Samtliga efterföljande skriftliga och muntliga framåtriktade uttalanden som hänförs till Bolaget, eller personer som företräder Bolaget, görs helt med förbehåll för de osäkerhetsfaktorer som omnämns ovan och som återfinns på andra ställen i detta Prospekt, inklusive de som återfinns under avsnittet "Riskfaktorer".

Marknadsinformation

Detta Prospekt innehåller statistik, prognoser, data och annan information avseende marknader, marknadsstorlek, marknadspositioner och annan branschdata avseende Bolagets verksamhet och bransch. Såvitt Bolaget känner till och kunnat förvissa sig om genom jämförelse med annan av tredje man offentliggjord information har informationen som härrör från tredje man återgivits på ett korrekt sätt och inga uppgifter, vars utelämnande skulle göra den återgivna informationen vilseledande eller felaktig, har utelämnats. Marknadspublicationer och marknadsrapporter anger regelbundet att informationen där härrör från källor som bedöms vara tillförlitliga, men att informationens korrekthet och fullständighet inte kan garanteras. Bolaget har inte på egen hand verifierat, och kan därför inte garantera korrektheten i, eller fullständigheten av, den marknadsinformation som finns i detta Prospekt och som har hämtats eller härrör från externa publicationer eller rapporter. Marknadsdata och statistik kan vara framåtblickande, föremål för osäkerhet, kan komma att tolkas subjektivt och reflekterar inte nödvändigtvis faktiska eller framtida marknadsförhållanden. Sådan information och statistik är baserad på marknadsundersökningar, vilka i sin tur är baserade på urval och subjektiva tolkningar och bedömningar, däribland bedömningar om vilken typ av produkter och transaktioner som borde omfattas av den relevanta marknaden, både av de som utför undersökningarna och respondenterna. Följaktligen bör potentiella investerare vara uppmärksamma på att marknadsinformationen samt de prognoser och uppskattningar av marknadsinformation som återfinns i detta Prospekt inte nödvändigtvis utgör tillförlitliga indikatorer på Bolagets framtida resultat.

Viktig information om Nasdaq First North

Nasdaq First North är en alternativ marknadsplats som drivs av de olika börserna som ingår i Nasdaq OMX. Den har inte samma juridiska status som en reglerad marknad. Bolag på First North regleras av First Norths regler och inte av de juridiska krav som ställs för handel på en reglerad marknad. En placering i ett bolag som handlas på First North är generellt mer riskfylld än en placering i ett bolag som handlas på en reglerad marknad. Samtliga bolag vars aktier är upptagna till handel på First North har en Certified Adviser som övervakar att tillämpliga regelverk efterlevs. Det är Nasdaq Stockholm AB som godkänner ansökan om upptagande till handel på First North.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Sammanfattning	2
Riskfaktorer	19
Definitioner och övrig information	26
Inbjudan till teckning av Stamaktier i Quartiers Properties AB (publ)	27
Bakgrund och motiv	28
Villkor och anvisningar	29
Verkställande direktören har ordet	33
Verksamhetsbeskrivning	34
Marknadsöversikt	38
Fastighetsbestånd & projektportfölj	43
Utvald finansiell information	66
Kommentarer till den finansiella informationen	73
Proforma	76
Styrelse, ledning och revisor	80
Ägar- och bolagsstyrning	84
Aktien och ägarförhållanden	86
Legala frågor och kompletterande information	89
Skattekonsekvenser i Sverige	96
Bolagsordning	98
Handlingar införlivade genom hänvisning	101
Adresser	102

Erbjudandet i sammandrag

Antal aktier

6 095 316 nyemitterade Stamaktier erbjuds till teckning i Erbjudandet. Styrelsen har därtill beslutat om en riktad över-tilldelningsemission om totalt 4 000 000 Stamaktier för att säkerställa tilldelning till de som ingått teckningsåtaganden samt för att erhålla erforderlig spridning inför listning på Nasdaq First North. Tilldelning i Övertilldelningsemissionen kan komma att ske vid överteckning i Erbjudandet. Teckning i Företrädesemissionen anses även omfatta teckning i Övertilldelningsemissionen. Stamaktierna är denominerade i SEK.

Teckningsåtagande

Teckningsåtaganden har ingåtts om 91,4 MSEK motsvarande 100 procent av Erbjudandet.

De fem största investerarna som ingått teckningsåtagande är:

Investerare	Belopp
Swedbank Robur Fonder AB (åt sina fonders vägnar)	30,6 MSEK
Leif Edlund	20,0 MSEK
Rocet AB	6,5 MSEK
Mats Invest Fastigheter AB	6,3 MSEK
Egonomics AB	6,0 MSEK

Information om övriga som ingått teckningsåtagande framgår i avsnittet "Legala frågor och kompletterande information".

Teckningskurs i Erbjudandet och Övertilldelningsemissionen

15,0 SEK per Stamaktie.

Pre-moneyvärdering

459,9 MSEK.

Rätt att teckna Stamaktier i Erbjudandet

Den som på avstämningsdagen den 10 maj 2017 är/var registrerad som ägare till stamaktier, preferensaktier eller teckningsoptioner av serie 1 och 2 i den av Euroclear förda aktieboken eller förteckningen över teckningsoptionsinnehavare har företrädesrätt att teckna nya Stamaktier.

Preliminär tidsplan för Erbjudandet och Övertilldelningsemissionen

Anmälningsperiod	12-30 maj 2017
Offentliggörande av utfallet i Erbjudandet	1 juni 2017
Likviddag	8 juni 2017
Listning på Nasdaq First North	21 juni 2017

Information om Stamaktien

ISIN-kod för Stamaktierna	SE0008434484
Kortnamn för Stamaktien	QUART

SAMMANFATTNING

Sammanfattningar består av informationskrav uppställda i så kallade "Punkter". Dessa Punkter är numrerade i avsnitten A – E (A.1 – E.7). Denna sammanfattning innehåller alla de Punkter som krävs i en sammanfattning för aktuell typ av värdepapper och emittent. Eftersom vissa Punkter inte är tillämpliga för alla typer av prospekt, kan det finnas luckor i numreringen av Punkterna. Även om det krävs att en viss Punkt inkluderas i sammanfattningen för aktuella värdepapper och aktuell emittent, är det möjligt att ingen relevant information kan ges rörande Punkten. Informationen har då ersatts av en kort beskrivning av Punkten tillsammans med angivelsen "ej tillämplig".

Avsnitt A - Introduktion och varningar	
A.1 Introduktion och varningar	<p>Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till Prospektet. Varje beslut om att investera i värdepappren som erbjuds ska baseras på en bedömning av Prospektet i dess helhet från investerarens sida.</p> <p>Om yrkande avseende uppgifterna i Prospektet anförs vid domstol, kan den investerare som är kårande i enlighet med medlemsstatens nationella lagstiftning bli tvungen att svara för kostnaderna för översättning av Prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds.</p> <p>Civilrättsligt ansvar kan åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av Prospektet eller om den inte, tillsammans med andra delar av Prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i sådana värdepapper.</p>
A.1 Samtycke till användning av Prospektet	<p>Ej tillämplig. Finansiella mellanhänder har inte rätt att använda detta Prospekt för efterföljande återförsäljning eller slutlig placering av värdepapper.</p>
Avsnitt B - Emittent och eventuell garantigivare	
B.1 Firma och handelsbeteckning	<p>Bolagets registrerade firma och handelsbeteckning är Quartiers Properties AB (publ) med organisationsnummer 556975-7684.</p>
B.2 Säte, bolagsform etcetera	<p>Quartiers Properties AB (publ) är ett publikt aktiebolag som har sitt säte i Stockholm. Bolaget bildades i Sverige den 17 juni 2014 och regleras av aktiebolagslagen (2005:551).</p>
B.3 Huvudsaklig verksamhet och marknader	<p>Quartiers huvudsakliga verksamhet är att genom dotterbolag förvärva, utveckla, sälja och förvalta fastigheter på solkusten (Costa Del Sol) i södra Spanien, med fokus på semesterboenden. Bolaget förvaltar vid Prospektets avgivande ett fastighetsbestånd beläget i kommunen Benahavis strax väster om Marbella i södra Spanien.</p>
B.4 Trender	<p>Flertalet banker sitter idag med betydande fastighetsportföljer på grund av bankåtertag i samband med finanskrisen 2008. Nuvarande lågräntemiljö tillsammans med tydliga direktiv till banker att avyttra sina fastighetsbestånd skapar utrymme, för bolag som Quartiers, att erhålla en positiv hävstång genom förvärv och lånefinansiering av fastigheter som varit föremål för bankåtertag i samband med finanskrisen 2008. Låga räntor bidrar till lägre kostnader i samband med finansiering av fastigheter som förvärvas. I takt med att marknaden växer krymper utbudet på både utvecklingsfastigheter och mark. En naturlig följd av det minskade utbudet är högre priser vilket bedöms minska marginalerna på utvecklingsprojekt framöver. Bolaget ser nu en möjlighet att förvärva mark och utvecklingsfastigheter till attraktiva priser med goda finansieringsvillkor och därigenom stärka projektportföljen inför de kommande åren.</p>

<p>B.5 Koncernstruktur</p>	<p>Bolaget är moderbolag i en Koncern innehållande fem dotterbolag. Bolagets fullt betalda och tillträdna fastighetsbestånd består av lägenheterna i Hacienda de Cifuentes, markområdet benämmt som Ocean View, samt huskropparna som i detta Prospekt benämns Gran Vista. De fullt betalda och tillträdna fastigheterna ägs av det spanska dotterbolaget Flexshare Espana SL.</p> <pre> graph TD QPAB["Quartiers Properties AB (publ) 556975-7684"] QPHSL["Quartiers Properties Holding SL B93528750 100% Dotterbolag"] FEspana["Flexshare Espana SL B19567130 100% Dotterbolag"] CFSMH["CFS Marbella Hotel Property SL B93534352 100% Dotterbolag"] CFSRP["CFS Residential Property SL B93534345 100% Dotterbolag"] CFHMSL["CFS Hotel Management SL B93534337 100% Dotterbolag"] QPAB --- QPHSL QPAB --- FEspana QPHSL --- CFSMH QPHSL --- CFSRP QPHSL --- CFHMSL </pre>																																													
<p>B.6 Aktieägare</p>	<p>Största aktieägare</p> <p>Tabellen nedan sammanfattar ägandet i Quartiers per den 10 februari 2017:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Ägare</th> <th>Antal stamaktier</th> <th>Antal Preferensaktier</th> <th>Röster, %</th> <th>Kapital, %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Egonomics AB</td> <td>11 600 000</td> <td>-</td> <td>37,34%</td> <td>33,39%</td> </tr> <tr> <td>Fastighets Aktiebolag Bränneröd</td> <td>5 768 000</td> <td>85 370</td> <td>18,59%</td> <td>16,84%</td> </tr> <tr> <td>Rocet AB</td> <td>3 336 000</td> <td>30 000</td> <td>10,75%</td> <td>9,69%</td> </tr> <tr> <td>LMK Forward AB</td> <td>3 000 000</td> <td>-</td> <td>9,66%</td> <td>8,64%</td> </tr> <tr> <td>Bernt Lundberg Fastigheter Lund AB</td> <td>1 680 000</td> <td>100 000</td> <td>5,44%</td> <td>5,12%</td> </tr> <tr> <td>Petrus AS</td> <td>1 430 000</td> <td>750 000</td> <td>4,84%</td> <td>6,28%</td> </tr> <tr> <td>Övriga</td> <td>3 844 000</td> <td>2 936 500</td> <td>12,80%</td> <td>19,52%</td> </tr> <tr> <td>Summa</td> <td>30 658 000</td> <td>4 080 070</td> <td>100%</td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table> <p>Stamaktier medför tio (10) röster och preferensaktier medför en (1) röst vardera. Såvitt styrelsen för Quartiers är medveten om existerar det inga aktieägaravtal eller motsvarande avtal mellan aktieägare i Quartiers som syftar till att skapa ett gemensamt inflytande över Bolaget.</p>	Ägare	Antal stamaktier	Antal Preferensaktier	Röster, %	Kapital, %	Egonomics AB	11 600 000	-	37,34%	33,39%	Fastighets Aktiebolag Bränneröd	5 768 000	85 370	18,59%	16,84%	Rocet AB	3 336 000	30 000	10,75%	9,69%	LMK Forward AB	3 000 000	-	9,66%	8,64%	Bernt Lundberg Fastigheter Lund AB	1 680 000	100 000	5,44%	5,12%	Petrus AS	1 430 000	750 000	4,84%	6,28%	Övriga	3 844 000	2 936 500	12,80%	19,52%	Summa	30 658 000	4 080 070	100%	100%
Ägare	Antal stamaktier	Antal Preferensaktier	Röster, %	Kapital, %																																										
Egonomics AB	11 600 000	-	37,34%	33,39%																																										
Fastighets Aktiebolag Bränneröd	5 768 000	85 370	18,59%	16,84%																																										
Rocet AB	3 336 000	30 000	10,75%	9,69%																																										
LMK Forward AB	3 000 000	-	9,66%	8,64%																																										
Bernt Lundberg Fastigheter Lund AB	1 680 000	100 000	5,44%	5,12%																																										
Petrus AS	1 430 000	750 000	4,84%	6,28%																																										
Övriga	3 844 000	2 936 500	12,80%	19,52%																																										
Summa	30 658 000	4 080 070	100%	100%																																										

Resultaträkning

B.7	Finansiell information i sammandrag	Belopp i KSEK	2016-07-01	2015-07-01	2016-01-01	2014-07-01
			2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
			<i>Ej reviderad ¹</i>	<i>Ej reviderad ¹</i>	<i>Reviderad ²</i>	<i>Reviderad ³</i>
		Nettoomsättning	4 114	0	4 242	0
		Övriga rörelseintäkter	38	0	38	0
		Summa rörelseintäkter	4 152	0	4 280	0
		<i>Rörelsekostnader</i>				
		Fastighetskostnader	-2 104	0	-4 716	0
		Övriga externa kostnader	421	-3 157	-5 413	- 3 157
		Personalkostnader	-1 008	-338	-1 980	-338
		Värdeförändring förvaltningsfastigheter	14 322	38 334	49 188	38 334
		Rörelseresultat	15 783	34 839	41 359	34 839
		Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 384	0	1 384	0
		Räntekostnader och liknande resultatposter	-5 050	-835	-6 459	-835
		Resultat från finansiella poster	-3 666	-835	-5 075	-835
		Resultat före skatt	12 117	34 004	36 284	34 004
		Uppskjuten skatt	-3 581	-9 583	-12 297	- 9 583
		Resultat	8 536	24 421	23 987	24 421

¹ Hämtad från Bolagets bokslutskommuniké för perioden 2016-01-01 till 2016-12-31 som blivit översiktligt granskad av Bolagets revisor.
² Hämtad från Bolagets årsredovisning för perioden 2016-01-01 till 2016-12-31.
³ Hämtad från Bolagets årsredovisning för perioden 2014-07-01 till 2015-12-31.

Balansräkning

B.7	Finansiell information i sammandrag forts.	Tillgångar, KSEK	31/12 2016	31/12 2015
		TILLGÅNGAR	<i>Reviderad ¹</i>	<i>Reviderad ²</i>
		Anläggningstillgångar		
		Materiella anläggningstillgångar		
		Förvaltningsfastigheter	245 027	138 267
		Inventarier, verktyg och installationer	7 915	0
		Finansiella anläggningstillgångar		
		Andra långfristiga värdepappersinnehav	5 814	0
		Övriga långfristiga fordringar	38	0
		Summa anläggningstillgångar	258 794	138 267
		Omsättningstillgångar		
		Projektfastigheter	50 373	0
		Kundfordringar	7 885	0
		Övriga fordringar	13 191	4 853
		Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	297	987
		Finansiella placeringar	263	0
		Likvida medel	10 117	3 212
		Summa omsättningstillgångar	82 126	9 052
		Summa tillgångar	340 920	147 319
		Eget kapital och skulder, KSEK	31/12 2016	31/12 2015
EGET KAPITAL	<i>Reviderad ¹</i>	<i>Reviderad ²</i>		
Aktiekapital	868	500		
Övrigt tillskjutet kapital	92 856	24 950		
Reserver omräkningsdifferenser	1 549	-619		
Balanserad vinst inkl. årets resultat	46 059	24 421		
Summa eget kapital	141 333	49 252		
SKULDER	<i>Reviderad ¹</i>	<i>Reviderad ²</i>		
Långfristiga skulder				
Uppskjuten skatteskuld	22 333	9 583		
Skulder till kreditinstitut	152 690	81 029		
Summa långfristiga skulder	175 023	90 612		
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	12 203	2 353		
Leverantörsskulder	1 301	878		
Övriga kortfristiga skulder	9 607	3 806		
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 453	418		
Summa kortfristiga skulder	24 564	7 455		
Summa eget kapital och skulder	340 920	147 319		
	¹ Hämtad från Bolagets årsredovisning för perioden 2016-01-01 till 2016-12-31.			
	² Hämtad från Bolagets årsredovisning för perioden 2014-07-01 till 2015-12-31.			

Kassaflödesanalys

B.7 Finansiell information i sammandrag forts.	KSEK	2016-07-01	2015-07-01	2016-01-01	2014-07-01
		2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
		<i>Ej reviderad¹</i>	<i>Ej reviderad¹</i>	<i>Reviderad²</i>	<i>Reviderad³</i>
Den löpande verksamheten					
	Rörelseresultat	15 784	34 005	41 359	34 005
	<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm</i>				
	Återläggning av ned- och avskrivningar	1 088	0	1 088	0
	Övriga poster ej kassapåverkade	-15 123	-38 442	-53 131	-38 443
	Resultat från handel med finansiella instrument	831	-510	831	-510
	Erlagd ränta (hänförlig till finansieringsverksamheter)	-1 228	0	-2 637	0
	Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 352	-4 947	-12 491	-4 948
	<i>Förändringar i rörelsekapital</i>				
	Ökning/minskning kundfordringar	-7 743	0	-7 885	0
	Ökning/minskning finansiella placeringar	-263	0	-263	0
	Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	22 798	-5 840	-7 295	-5 840
	Ökning/minskning leverantörsskulder	-961	878	423	878
	Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	-8 979	-1 329	5 097	606
	Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 203	-11 238	-22 214	-9 304

¹ Hämtad från Bolagets bokslutskommuniké för perioden 2016-01-01 till 2016-12-31 som blivit översiktligt granskad av Bolagets revisor.
² Hämtad från Bolagets årsredovisning för perioden 2016-01-01 till 2016-12-31.
³ Hämtad från Bolagets årsredovisning för perioden 2014-07-01 till 2015-12-31.

Fortsättning kassaflödesanalys

B.7 Finansiell information i sammandrag forts.	KSEK	2016-07-01	2015-07-01	2016-01-01	2014-07-01
		2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
		<i>Ej reviderad ¹</i>	<i>Ej reviderad ¹</i>	<i>Reviderad ²</i>	<i>Reviderad ³</i>
	Investerings- verksamheten				
	Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-20 223	-99 933	-60 039	-99 933
	Investeringar i projektfastigheter	-937	0	-50 373	0
	Ökning/minskning av övriga långfristiga fordringar	-189	0	-9 674	0
	Kassaflöde från investe- ringsverksamheten	-21 349	-99 933	-120 086	-99 933
	Finansierings- verksamheten				
	Nyemission	20 176	25 450	68 274	25 450
	Upptagna lån	5 457	86 999	83 380	86 999
	Amortering lån	-1 869	0	-1 869	0
	Utbetald utdelning preferensaktieägare	-580	0	-580	0
	Kassaflöde från finansie- ringsverksamheten	23 184	112 449	149 205	112 449
	Periodens kassaflöde	8 038	1 278	6 905	3 212
	Likvida medel vid periodens början	2 079	1 935	3 212	0
	Kursdifferens i likvida medel	0	-1	0	0
	Likvida medel vid årets slut	10 117	3 212	10 117	3 212
	¹ Hämtad från Bolagets bokslutskommuniké för perioden 2016-01-01 till 2016-12-31 som blivit översiktligt granskad av Bolagets revisor.				
	² Hämtad från Bolagets årsredovisning för perioden 2016-01-01 till 2016-12-31.				
	³ Hämtad från Bolagets årsredovisning för perioden 2014-07-01 till 2015-12-31.				

Nyckeltal

B.7	Finansiell information i sammandrag forts.	Nyckeltal		
		31/12 2016	31/12 2015	
		<i>Ej reviderad ¹</i>	<i>Ej reviderad ¹</i>	
		Lägenheter som innehas	99	58
		Nettoskuld (TSEK)	145 501	81 899
		Soliditet	41%	33%
		Totalt fastighetsvärde (TSEK)	319 267	138 267
		Kvadratmeter byggrätt	11 289	3 225
		Utdelning per preferensaktie	1,42	0
		<p>Lägenheter som innehas Avser lägenhet som innehas med äganderätt.</p> <p>Nettoskuld Räntebärande skulder minskade med räntebärande tillgångar och likvida medel.</p> <p>Soliditet Eget kapital i relation till totala tillgångar.</p> <p>Totalt fastighetsvärde Värdet av Bolagets totala tillträdna fastighetsbestånd.</p> <p>Kvadratmeter byggrätt Outnyttjade byggbara kvadratmeter i Bolagets fastighetsbestånd.</p> <p>Utdelning per preferensaktie Utdelning per preferensaktie under 2015 och 2016.</p>		
		¹ Förberedd av Bolagets redovisningsansvarige och ej granskad eller reviderad av Bolagets revisor.		
B.7	Finansiell information i sammandrag forts.	<p>Den finansiella informationen i sammandrag för det förlängda räkenskapsåret 2014/2015 är hämtade ur Bolagets årsredovisning för samma period. Helårssiffror för 2016 är hämtade ur Bolagets årsredovisning för helåret 2016. Halvårssiffror för 2016 är hämtade ur Bolagets bokslutskommuniké för 2016. Även halvårssiffror för 2015 är hämtade ur Bolagets bokslutskommuniké. Den finansiella informationen för det förlängda räkenskapsåret 2014/2015 och helårssiffror för 2016 har reviderats av Bolagets revisor. Bolagets bokslutskommuniké har blivit översiktligt granskad av Bolagets revisor. Nyckeltalen baseras på oreviderade siffror och har upprättats av Bolagets redovisningsansvarige. Utöver vad som framgår som reviderat avseende finansiell information i detta avsnitt i Prospektet har ingen information i Prospektet granskats eller reviderats av Bolagets revisor.</p> <p>Koncernredovisningen för Quartiers har upprättats i enlighet med IFRS (International Financial Reporting Standards) sådana de antagits av EU, RFR 1, kompletterande redovisningsregler för koncerner samt Årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdesmetoden med undantag för värderingar av förvaltningsfastigheter. Moderföretagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen.</p> <p>Bolaget genomförde tre nyemissioner under 2016 om cirka 73 MSEK. Under räkenskapsåret 2016 har Bolaget uppvisat ett positivt resultat, som främst kan härledas till en uppvärdering av Bolagets fastighetsbestånd samt uthyrningen av Hacienda de Cifuentes. En värdering av Bolagets fastighetsbestånd genomfördes under december 2016 och är daterad per den 31 december 2016.</p>		

<p>B.8 Utvald proformaredovisning</p>	<p>Bolaget har tecknat avtal om att förvärva tre stycken intilliggande fastigheter benämnda såsom anläggningen Centro Forestal Sueco (och i detta Prospekt även benämnda The Foundation Hotel avseende två fastigheter och Forestal Residential avseende den tredje fastigheten). Därtill har Bolaget ingått avtal om att förvärva ett nyckelfärdigt villaprojekt (i detta Prospekt benämnt som Amapura). Båda förvärven genomförs av till Bolaget helägda dotterbolag.</p> <p>För att Bolaget ska kunna tillträda de tre fastigheterna benämnda såsom Centro Forestal Sueco behöver Bolaget anskaffa tillräckligt med kapital genom dels lånefinansiering, samt genom den pågående Företrädesemissionen. Bolaget avser inte att ansöka om lånefinansiering avseende förvärvet av Amapura. Se mer under "Grunder för proformaredovisningen".</p> <p>Förvärven av ovan fastigheter bedöms ha en betydande påverkan på Quartiers Properties finansiella ställning och därför har en proformaredovisning för Bolagets balansräkning upprättats. Bolagets finansiella ställning påverkas eftersom både tillgångar och skulder bedöms öka till följd av förvärven. Ingen direkt väsentlig inverkan förväntas ske på Bolagets resultaträkning. Det beror på att fastigheterna förvärvas som lagfarter med ingen eller mycket begränsad befintlig verksamhet. Köpeskillingen för förvärven uppgår till 140 155 TSEK (14 650 TEUR).</p> <p>Den Företrädesemission som detta Prospekt avser har delvis till syfte att finansiera ovan nämnda förvärv. Vid upprättande av proforma balansräkningen har Företrädesemissionen antagits bli fulltecknad till ett belopp om 91 430 TSEK. Emissionskostnader har antagits utgöra cirka fem procent av det tecknade beloppet innebärande att emissionslikviden antas uppgå till 86 859 TSEK.</p>
--	--

B.8 Utvald proformaredovisning forts.

Tillgångar, KSEK	16-12-31	Justering	Not	Justering	Not	Justering	Not	16-12-31
	<i>Från delårsrapport 2016-07-01 till 2016-12-31</i>	<i>Nyemission</i>		<i>Förvärv Centro Forestal Sueco</i>		<i>Förvärv Amapura</i>		<i>Proforma</i>
TILLGÅNGAR								
Anläggningstillgångar								
Materiella anläggningstillgångar								
Förvaltningsfastigheter	245 027							245 027
Byggnader och mark	0			93 377	B			93 377
Inventarier, verktyg och installationer	7 915							7 915
Finansiella anläggningstillgångar								
Andra långfristiga värdepappersinnehav	5 814							5 814
Övriga långfristiga fordringar	38							38
Summa anläggningstillgångar	258 794							352 171
Omsättningstillgångar								
Projektfastigheter	50 373			40 943	B	11 212	F	102 528
Kundfordringar	7 885							7 885
Övriga fordringar	13 191			- 13 000	C			191
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	297							297
Finansiella placeringar	263							263
Likvida medel	10 117	86 859	A	- 30 912	D	- 11 212		54 851
Summa omsättningstillgångar	82 126							166 015
Summa tillgångar	340 920							518 186

B.8 Utvald proformaredovisning forts.

Eget kapital och skulder, KSEK	16-12-31	Justering	Not	Justering	Not	Justering	Not	16-12-31
	<i>Från delårsrapport 2016-07-01 till 2016-12-31</i>	<i>Nyemission</i>		<i>Centro Forestal Sueco</i>		<i>Förvärv Amapura</i>		<i>Proforma</i>
EGET KAPITAL								
Aktiekapital	868	152	A					1 020
Övrigt tillskjutet kapital	92 856	86 706	A					179 562
Reserver omräkningsdifferenser	1 549							1 549
Balanserad vinst inkl. årets resultat	46 059							46 059
Summa eget kapital	141 333							228 192
SKULDER								
<i>Långfristiga skulder</i>								
Uppskjuten skatteskuld	22 333							22 333
Skulder till kreditinstitut	152 690			77 492	D			230 182
Summa långfristiga skulder	175 023							252 515
<i>Kortfristiga skulder</i>								
Skulder till kreditinstitut	12 203							12 203
Leverantörsskulder	1 301							1 301
Övriga kortfristiga skulder	9 607			12 915	E			22 522
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 453							1 453
Summa kortfristiga skulder	24 564							37 479
Summa eget kapital och skulder	340 920							518 186

B.8 Utvald proforma-
redovisning
Forts.

Noter till proformaberäkningen

Not A

Bolaget har i proformaberäkningen antagit att Företrädesemission blir fulltecknad innebärande att 6 095 316 nya stamaktier tecknas till en teckningskurs om 15 SEK per aktie. Emissionskostnader har i proformaberäkningen antagits uppgå till fem procent av emissionsbeloppet.

Not B

Förvärv av de tre intilliggande fastigheterna benämnda såsom Centro Forestal Sueco för avtalad köpeskilling om 13 500 TEUR omräknas till SEK med bokslutsdagens växelkurs. Fastigheterna förvärvade av CFS Marbella Hotel Property SL (två av fastigheterna) och i detta Prospekt benämnda som The Foundation Hotel har klassificerats som rörelsefastigheter (byggnader och mark). Fastigheten förvärvad av CFS Residential Property SL (en av fastigheterna) och i detta Prospekt benämnd som Forestal Residential, har klassificerats som projektfastighet.

I anskaffningsvärdena som är redovisade i proforma balansräkningen har transaktionskostnader om fyra procent inkluderats.

Not C

I december 2016 deponerades 13 000 TSEK avseende förvärvet av fastigheterna benämnda såsom Centro Forestal Sueco. Redovisningsmässigt och som framgår i proformabalansräkningen minskar övriga fordringar i samband med att slutlig köpeskilling erläggs.

Not D

Av total köpeskilling om 13 500 TEUR antas 60 procent (77 492 TSEK) finansieras genom banklån. Första året antas vara amorteringsfritt.

Not E

Av total köpeskilling avseende de tre fastigheterna gemensamt benämnda såsom Centro Forestal Sueco skuldförs tio procent (12 915 TSEK) i avvaktan på fullföljda villkor relaterade till detaljplanen i Marbella.

Not F

Förvärvet av projekt Amapura (nyckelfärdigt projekt) antas finansieras i sin helhet med egna likvida medel. Av den totala köpeskillingen för det nyckelfärdiga projektet antas 2 153 TSEK (225 TEUR) betalas med befintlig kassa. Resterande 8 849 TSEK (925 TEUR) antas betalas med likvid som bedöms inkomma i Företrädesemissionen.

B.9 Resultatprognos	Ej tillämplig: Prospektet innehåller ingen resultatprognos.
B.10 Revisorsanmärkning	Ej tillämpligt: Bolagets revisor har inte lämnat någon anmärkning på årsredovisningen per den 31 december 2015 och inte heller på årsredovisningen för 2016.
B.11 Oren rörelsekapitalförklaring	<p>Styrelsen gör bedömningen att befintligt rörelsekapital inte är tillräckligt för att bedriva nuvarande verksamhet under kommande tolv månadersperiod. Det befintliga rörelsekapitalet är endast tillräckligt för att täcka behoven fram tills månadsskiftet juni/juli 2017.</p> <p>Bolaget uppskattar att kapitalbehovet för att täcka verksamheten den kommande tolv månadersperioden uppgår till cirka 30 MSEK och att behovet fördelas enligt följande:</p> <ul style="list-style-type: none"> • För att täcka kostnader och amorteringar relaterade till den löpande verksamheten bedöms kapitalbehovet uppgå till cirka 19-20 MSEK. • För att färdigställa de första 12 lägenheterna i projekt Gran Vista (som är under byggnation) fordras ett kapitaltillskott om cirka 10-11 MSEK. • För att finansiera kapitalbehovet avser Bolaget att använda 30 MSEK av emissionslikviden i den pågående Företrädesemissionen. <p>Sammantaget uppskattar Bolaget att det föreligger ett kapitalbehov från Företrädesemissionen om cirka 30 MSEK för att finansiera verksamheten i enlighet med nuvarande verksamhet under kommande tolv månadersperiod. Föreliggande Erbjudande har teckningsåtaganden om 91,4 MSEK motsvarande 100 procent av Företrädesemissionen. Bolaget har dock inte erhållit eller begärt bankmässig säkerhet för beloppet. Ingen ersättning lämnas till dem som ingått teckningsåtagande. Styrelsen anser att Företrädesemissionen om 91,4 MSEK, motsvarande 85,9 MSEK efter emissionskostnader om 5,5 MSEK, är tillräckligt för att trygga verksamheten under minst 12 månader, det vill säga till och med månadsskiftet april/maj 2018.</p> <p>Om Erbjudandet inte skulle kunna genomföras eller om kassaflödet inte skulle utvecklas i enlighet med Styrelsens bedömningar, skulle Bolaget överväga ytterligare kapitalanskaffningar. Dessa skulle kunna utgöras av exempelvis en nyemission eller lån eller avyttringar av vissa av Bolagets tillgångar. Om någon dylik finansiering inte heller skulle visa sig vara möjlig att uppbära under sådana förutsättningar, skulle det kunna innebära att Bolaget tvingades att markant minska sin verksamhet, eller ytterst ansöka om likvidation.</p>

Avsnitt C - Värdepapper		
C.1	Värdepapper som erbjuds	Stamaktier i Quartiers Properties AB (publ) med ISIN SE0008434484. Styrelsen för Quartiers har ansökt om att Bolagets Stamaktier i första hand ska upptas till handel på Nasdaq First North under kortnamnet QUART.
C.2	Denominering	Quartiers Stamaktier är denominerade i svenska kronor, SEK.
C.3	Totalt antal aktier i emittenten	Aktiekapitalet i Quartiers uppgår före Erbjudandet till 868 451,75 kronor, fördelat på totalt 30 658 000 stamaktier och 4 080 070 preferensaktier envar med ett kvotvärde om 0,025 kronor. Samtliga uppmitterade aktier är fullt betalda.
C.4	Rättigheter som sammanhänger med värdepappren	Varje Stamaktie berättigar till tio röster på bolagsstämman. Preferensaktierna har företrädesrätt framför stamaktier till en årlig utdelning om 96 öre per Preferensaktie. För det fall att Preferensaktieutdelningen skulle komma att understiga den företrädesrätt till utdelning som Preferensaktierna berättigar till före stamaktierna enligt bolagsordningen, skall den del som understiger utdelningsbeloppet ackumuleras och läggas till Innestående Belopp (enligt definition i Bolagets bolagsordning). Eventuellt Innestående Belopp skall räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om 12 procent till dess att full Preferensaktieutdelning lämnas. Preferensaktierna medför i övrigt inte någon rätt till Bolagets resultat.
C.5	Inskränkningar i den fria överlåtbarheten	Ej tillämpligt. Stamaktierna är inte föremål för några begränsningar i rätten att överlåta dem.
C.6	Upptagande till handel	Bolaget har ansökt om upptagande till handel av Stamaktierna på Nasdaq First North. Förutsatt godkännande är beräknad första handelsdag den 21 juni 2017. Offentliggörande avseende första handelsdag på First North kommer att göras genom pressmeddelande senast tre dagar före första handelsdagen.
C.7	Utdelningspolicy	Quartiers utdelningspolicy skall utgå ifrån vad som vid var tid bedöms verka för det övergripande målet att optimera den totala avkastningen till aktieägarna. Styrelsen har gjort bedömningen att projekt- och förvaltningsvinster i första hand ska återinvesteras i verksamheten under de kommande åren. Om möjlighet föreligger kan styrelsen dock komma att besluta om utdelning av engångskaraktär på Stamaktierna. Policyn ska revideras när Bolaget bedömer att så är lämpligt.

Avsnitt D - Risker

<p>D.1 Huvudsakliga risker som är specifika för emittenten eller dess bransch</p>	<p>Investeringar i aktier är förenat med risktagande. Ett antal faktorer utanför Quartiers kontroll, liksom ett flertal faktorer vars effekter Quartiers kan påverka genom sitt agerande, kan komma att få en negativ påverkan på Bolagets verksamhet, rörelseresultat och finansiella ställning eller medföra att värdet på Bolagets Stamaktier minskar. Nedan redogörs för de huvudsakliga riskfaktorerna som bedöms kunna påverka Quartiers framtidsutsikter. Utöver information som framkommer i Prospektet bör därför varje investerare göra en allmän omvärldsbedömning och göra en egen bedömning av varje riskfaktor och dess betydelse för Bolagets framtida utveckling. Prospektet innehåller också framåtriktade uttalanden som är beroende av framtida risker och osäkerhetsfaktorer.</p> <p>Huvudsakliga risker som Quartiers kan utsättas för är:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Makroekonomiska faktorer: Skift i det makroekonomiska klimatet, och särskilt i Spanien, kan ha en negativ påverkan på efterfrågan på Bolagets fastigheter vilket kan komma att påverka marknadsvärdet på Bolagets fastighetsbestånd och framtida projektvinster. Därtill kan ändringar i inflation och ränta påverka Quartiers resultat negativt. • Prisutveckling: Fastigheternas prisutveckling utgör en viktig del av totalresultatet. Det innebär att Quartiers lönsamhet är direkt beroende av prisutvecklingen på de geografiska marknader där Bolaget bedriver verksamhet. Avvikelse från den förväntade prisutvecklingen på Bolagets fastigheter kan komma att påverka aktiens utveckling positivt eller negativt. • Drifts- och underhållskostnader: Skulle kostnaderna för drift och/eller underhåll av fastigheterna öka kan Quartiers resultat påverkas negativt. • Kreditrisk: Det finns en risk att Bolagets motparter inte kan fullfölja sina åtaganden vad avser till exempel betalning av hyror eller andra typer av skulder. Skulle detta ske, kan det komma att påverka Quartiers resultat och likviditet negativt. • Ränterisk: Förändringar i den allmänna räntenivån från banker och på statsobligationer påverkar Quartiers räntekostnader. En generell ökning av marknadens räntenivåer skulle kunna påverka Quartiers resultat negativt. • Risker relaterade till turism: Bolaget investerar delvis i semesterfastigheter och hyr ut dessa till externa operatörer som i sin tur driver semesterbostäder genom uthyrning av lägenheter. Därmed är Bolaget utsatt för vissa risker som är vanligt förekommande för sådana semesterbostäder, vilket inkluderar, men är inte begränsat till förändringar i resmönster, politiska- och ekonomiska förutsättningar, förändringar i valutakurser och ändrade marknadsförhållanden. Eftersom Bolaget är verksamt inom segmentet för fritids- och semesterrelaterade fastigheter skulle en eller flera av dessa faktorer, om de realiserar, kunna ha en väsentligt negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat. • Refinansieringsrisk: Det finns en risk att Quartiers inte kan finna ny finansiering när löptiden på befintliga finansieringar löper ut. Det skulle kunna ha en negativ påverkan på Bolagets möjligheter att upprätthålla verksamheten och genomföra planerade investeringar. Det kan därtill påverka Bolagets resultat och finansiella ställning negativt. • Värdförändringar för fastigheter: Skulle Bolagets fastigheter realisera värdeminskningar på grund av anledningar som till exempel minskade hyresintäkter, ökade vakansgrader eller generella marknadseffekter, kan det tvinga Bolaget att skriva ner värdet på fastigheterna. Detta skulle kunna ha en negativ inverkan på Bolagets resultat och finansiella ställning. • Risker förknippade med finansiering rörande Centro Forestal Sueco: I samband med förvärvet av fastigheterna benämnda Centro Forestal Sueco har Bolaget erlagt en handpenning. Bolaget har ännu inte tillträtt fastigheterna. Beräknat tillträde är 30 juni 2017. Finansiering av fastigheterna beräknas att utgöras av cirka 60 procent bankfinansiering. Bolaget undersöker idag möjligheterna till denna belåning, men har idag ingen information om eventuell belåningsgrad eller ränta. Det finns en risk att finansiering för fastigheterna Centro Forestal Sueco på skäliga villkor helt eller delvis inte kommer att kunna ske, vilket kan innebära att Bolaget förlorar sin handpenning samt möjligheterna att tillträda fastigheterna. Detta skulle kunna ha en väsentligt negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.
--	--

<p>D.3 Huvudsakliga risker som är specifika för värdepappren</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Oförutsägbara framtida aktiekurser: En investering i värdepapper är alltid förknippad med risk och risktagande. Aktieinvesteringar kan både stiga och sjunka i värde och det är därför inte säkert att en investerare kan komma att få tillbaka hela eller ens delar av investerat kapital. Eftersom Stamaktierna är ett instrument som inte tidigare varit föremål för handel finns en risk för att erbjudandepriiset inte kommer vara representativt för marknadskursen för aktierna efter listningen på First North. Utvecklingen av aktiekursen kommer att vara beroende av en rad faktorer, varav vissa är bolagsspecifika och andra knutna till yttre omständigheter som Quartiers inte råder över. • Likviditet: Omsättningen i Quartiers aktier kan komma att variera under perioder och avståndet mellan köp- och säljkurser kan från tid till annan vara stort. Eftersom Stamaktierna inte tidigare varit listade finns en risk att likviditeten i Stamaktien kommer att vara låg. I de fall en aktiv och likvid handel inte utvecklas kan det innebära svårigheter för aktieägare att sälja större aktieposter inom en snäv tidsperiod, utan att priset på aktien påverkas negativt för säljaren. • Teckningsåtaganden: Teckningsåtaganden har lämnats om 91,4 MSEK motsvarande 100 procent av Erbjudandet. Det kan inte garanteras att de parter som lämnat teckningsåtaganden kan fullgöra sina åtaganden. Bolaget har inte begärt eller erhållit säkerheter för lämnade åtaganden. Uppfylls inte lämnade teckningsåtaganden kan det innebära att Erbjudandet inte blir fulltecknat vilket skulle kunna ha en negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat. • Nasdaq First North: Bolaget avser att lista Stamaktien på Nasdaq First North i samband med Erbjudandet. First North är Nasdaqs alternativa handelsplattform. En investerare bör ha i åtanke att aktier som handlas på First North inte är börsnoterade och att bolaget därför inte omfattas av samma regelverk till skydd för aktieägare som börsnoterade bolag.
<p>Avsnitt E - Erbjudande</p>	
<p>E.1 Emissionsbelopp och emissionskostnader</p>	<p>Företrädesemissionen omfattar högst 6 095 316 Stamaktier till teckningskursen 15 SEK per aktie, vilket medför att Quartiers vid full teckning tillförs totalt cirka 91,4 MSEK före emissionskostnader. Det innebär att Bolagets aktiekapital kan komma att öka med högst 2,28 MSEK. Quartiers uppskattar att emissionskostnaderna med anledning av Erbjudandet kommer att uppgå till cirka 5,5 MSEK.</p> <p>Utöver aktierna i Företrädesemissionen har styrelsen i Quartiers Properties även fattat beslut om en riktad övertilldelningsemission till allmänheten i form av en nyemission av högst 4 000 000 Stamaktier med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, vilket kan tillföra Bolaget ytterligare högst 60 MSEK före emissionskostnader. Övertilldelningsemissionen kan komma att utnyttjas, helt eller delvis, för det fall övertäckningsgraden i Erbjudandet, och således intresset för att delta i Företrädesemissionen, enligt styrelsens bedömning motiverar detta. Vid eventuellt utnyttjande av tilldelning i Övertilldelningsemissionen kommer teckningskursen och teckningsperioden vara desamma som för Stamaktier i Företrädesemissionen. En teckning i Företrädesemissionen anses även omfatta en teckning i Övertilldelningsemissionen. Principerna för tilldelning i Övertilldelningsemissionen är att i första hand säkerställa tilldelning till de som ingått teckningsåtaganden samt för att erhålla erforderlig spridning inför listning på Nasdaq First North. I andra hand sker tilldelning i förhållande till tecknat belopp.</p>
<p>E.2a Motiv och användningen av emissionslikviden</p>	<p>Styrelsen gör bedömningen att en nyemission av Stamaktier stärker Bolagets finansiella beredskap att både tillvarata attraktiva investeringsmöjligheter på den spanska solkusten samtidigt som styrelsen anser att Stamaktier är ett för Koncernen väl lämpat finansieringsalternativ avseende stabilitet och långsiktighet. Emissionslikviden kommer att användas för att finansiera Bolagets rörelsekapitalbehov de kommande tolv månaderna, nya förvärv, kostnader relaterade till dessa förvärv samt kostnader som är relaterade till upprustning av förvärvade fastigheter.</p> <p>Syftet med Erbjudandet är att utöka fastighetsportföljen, dels genom finansiering av Centro Forestal Sueco, samt genom ytterligare förvärv av främst projektfastigheter i Marbellaregionen.</p>

<p>E.3 Erbjudandets former och villkor</p>	<p>Företrädesemissionen Erbjudandet riktas till Bolagets befintliga innehavare av Stamaktier, preferensaktier samt teckningsoptioner av serie 1 och 2. Erbjudandet omfattar högst 6 095 316 nya Stamaktier. Vid full teckning i Företrädesemissionen kommer Bolaget att tillföras högst cirka 91,4 MSEK före emissionskostnader vilka förväntas uppgå till cirka 5,5 MSEK.</p> <p>Övertilldelningsemissionen Utöver aktierna i Erbjudandet har styrelsen i Quartiers Properties även fattat beslut om en riktad övertilldelningsemission till allmänheten i form av en nyemission av högst 4 000 000 Stamaktier med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, vilket kan tillföra Bolaget ytterligare högst 60 MSEK före emissionskostnader. Övertilldelningsemissionen kan komma att utnyttjas, helt eller delvis, för det fall överteckningsgraden i Erbjudandet, och således intresset för att delta i Företrädesemissionen, enligt styrelsens bedömning motiverar detta. Vid eventuellt utnyttjande av övertilldelningsemissionen kommer teckningskursen och teckningsperioden vara desamma som för Stamaktier i Företrädesemissionen. En teckning i Företrädesemissionen anses även omfatta en teckning i Övertilldelningsemissionen. Principerna för tilldelning i Övertilldelningsemissionen är att i första hand säkerställa tilldelning till de som ingått teckningsåtaganden samt för att erhålla erforderlig spridning inför listning på Nasdaq First North. I andra hand sker tilldelning i förhållande till tecknat belopp.</p> <p>Teckning med stöd av företrädesrätt Den som på avstämningsdagen den 10 maj 2017 var registrerad som ägare till stamaktier, preferensaktier eller teckningsoptioner av serie 1 eller 2 i den av Euroclear förda aktieboken eller förteckningen över teckningsoptionsinnehavare har företrädesrätt att teckna nya Stamaktier i Erbjudandet enligt villkoren nedan.</p> <ul style="list-style-type: none"> • En (1) Stamaktie i Quartiers Properties som innehades på avstämningsdagen berättigar till en (1) teckningsrätt. • En (1) preferensaktie i Quartiers Properties som innehades på avstämningsdagen berättigar till en (1) teckningsrätt. • En (1) teckningsoption serie 1 i Quartiers Properties som innehades på avstämningsdagen berättigar till tio (10) teckningsrätter. • En (1) teckningsoption serie 2 i Quartiers Properties som innehades på avstämningsdagen berättigar till tio (10) teckningsrätter. <p><i>Teckningsoptioner av serie 1 och 2 inkluderades inte i den aktiesplit som beslutades på extra bolagsstämman den 23 februari med avstämningsdag 15 mars 2017 innebärande att varje stamaktie samt preferensaktie delades upp i tio aktier av samma slag. Därav berättigar varje innehav av teckningsoption serie 1 samt 2 till tio (10) teckningsrätter per teckningsoption.</i></p> <p>Det krävs sju (7) teckningsrätter för teckning av en (1) ny Stamaktie.</p> <p>Tilldelning För det fall inte samtliga nya aktier tecknas med företrädesrätt ska styrelsen, inom ramen för Företrädesemissionens högsta belopp, besluta om fördelning av aktier som inte tecknats med företrädesrätt. Vid utnyttjande av Övertilldelningsemissionen kommer tilldelning främst ske till de som ingått teckningsåtaganden samt för att erhålla erforderlig spridning inför listning på Nasdaq First North. I andra hand sker tilldelning i förhållande till tecknat belopp. En teckning i Företrädesemissionen anses även omfatta en teckning i Övertilldelningsemissionen. Tilldelning av Stamaktier är inte beroende av när under anmälningsperioden som anmälningsedelns inges. I händelse av överteckning av Erbjudandet kan tilldelning komma att ske med ett lägre antal Stamaktier än anmälningsdelns avser eller helt utebli.</p> <p>Anmälan Anmälan om att teckna Stamaktier i Erbjudandet ska ske genom att en korrekt ifylld anmälningsedel inges till Mangold under anmälningsperioden genom</p> <ul style="list-style-type: none"> • Inlämnande till Mangolds kontor i Stockholm med besöksadress Engelbrektsplan 2. • Skickas per e-post till ta@mangold.se. • Skickas per fax till 08-503 01 551. • Skickas per post till Mangold, Ärende: Quartiers, Box 55691, 102 15 Stockholm och är Mangold tillhanda senast den 30 maj 2017.
---	---

<p>E.3 Erbjudandets former och villkor forts.</p>	<p>Endast en anmälningsedel per person kommer att beaktas. I det fall fler än en anmälningsedel insändes kommer endast den sist mottagna att beaktas. Ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningsedel kan komma att lämnas utan avseende. Inga tillägg eller ändringar får göras i den på anmälningssedeln förtryckta texten.</p> <p>Observera att anmälan är bindande.</p> <p>Anmälningssedeln finns att tillgå på Bolagets hemsida www.quartiersproperties.se och på Mangolds hemsida www.mangold.se. Anmälningsedel kan även beställas från Mangold via telefon (08-503 015 95) eller e-post enligt ovan. Anmälningssedeln kan även fyllas i och skickas in elektroniskt till Mangold via hemsidan. Anmälningssedeln ska vara Mangold tillhanda senast den 30 maj 2017.</p>
<p>E.4 Intressen som har betydelse för Erbjudandet</p>	<p>Mangold är emissionsinstitut åt Quartiers i samband med Erbjudandet. Mangold har biträtt Bolaget vid upprättandet av detta Prospekt. Mangold erhåller en på förhand avtalad ersättning för utförda tjänster i samband med Erbjudandet. Det är således i Mangolds intresse att slutföra Erbjudandet.</p>
<p>E.5 Lock-Up</p>	<p>Inför den planerade listningen har Egonomics AB, Fastighets Aktiebolag Bränneröd, Rocet AB, Bernt Lundberg Fastigheter Lund AB, Petrus AS, Jörns Bullmarknad AB och Hallandsmusteriet AB ingått så kallade lock up-avtal som innebär att de inte får avyttra någon del av sitt befintliga ägande av stamaktier inför Företrädesemissionen med vissa undantag såsom via avyttring utanför marknaden efter godkännande från Bolaget. Lock up perioden sträcker sig sex månader från första dag för handel då stamaktierna tagits upp på en handelsplats, dock längst till och med den 30 november 2017. Lock up-avtalen omfattar 84,6 procent av antalet stamaktier i Bolaget innan Företrädesemissionen.</p>
<p>E.6 Utspännings-effekt</p>	<p>Företrädesemissionen kan medföra en ökning av antalet aktier i Bolaget med högst 6 095 316 aktier, vilka samtliga är nya Stamaktier och kommer om Erbjudandet tecknas fullt ut, innebära att antalet aktier i Quartiers kommer att öka från 34 738 070 till 40 833 386 (fördelat på 36 753 316 stamaktier och 4 080 070 Preferensaktier) och antalet röster ökar från 310 660 070 till 371 613 230, vilket motsvarar en utspädning om cirka 14,93 procent av antalet aktier och cirka 16,40 procent av antalet röster efter Företrädesemissionen av Stamaktier.</p> <p>Om Övertilldelningsemmissionen nyttjas och tecknas fullt ut kommer antalet aktier i Bolaget att öka från 34 738 070 till 44 833 386 (fördelat på 40 753 316 stamaktier och 4 080 070 preferensaktier). Det skulle innebära en utspädningseffekt om 22,52 procent för antalet aktier och 24,53 procent för antalet röster (baseras på antalet aktier och röster innan Företrädesemissionen).</p>
<p>E.7 Kostnader som åläggs investerare</p>	<p>Ej tillämpligt; Courtage utgår ej.</p>

RISKFaktorER

Investeringar i Stamaktierna är förenat med risktagande. Nedan redogörs för ett antal riskfaktorer som kan ha en inverkan på Koncernens och Bolagets lönsamhet, verksamhet och framtida utveckling. Riskerna som beskrivs är inte rangordnade i någon särskild ordning. Presentationen nedan gör inte anspråk på att vara heltäckande, och av naturliga skäl kan alla riskfaktorer inte förutses eller beskrivas i detalj. Därför måste varje investerare göra en samlad bedömning som även innefattar informationen i resten av Prospektet samt en allmän omvärldsbedömning. Riskerna och osäkerhetsfaktorerna nedan kan ha en väsentlig negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat. De kan också orsaka en värdeminskning i Bolagets aktier, vilket kan leda till att investerare förlorar hela eller delar av sitt investerade kapital. Ytterligare risker som för närvarande inte är kända för Bolaget kan också ha en motsvarande negativ effekt.

Risker relaterade till Bolaget, branschen och marknaden

Makroekonomiska förhållanden

Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer som till exempel allmän konjunkturutveckling, tillväxt, sysselsättning, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, samt förändringar i infrastruktur och befolkningstillväxt. Quartiers fastighetsbestånd är beläget i Spanien, vilket medför att dess förväntade utveckling delvis är beroende av den Spanska ekonomins utveckling. Den ekonomiska tillväxten påverkar sysselsättningsgraden som är en väsentlig grund för utbud och efterfrågan på fastighetsmarknaden. Därmed påverkas även prisutvecklingen, vakansgrader och hyresnivåer på framförallt kommersiella lokaler. Bolaget förvaltar och utvecklar i dagsläget fastigheter delvis avsedda för semesterboende vilket innebär att Quartiers verksamhet skulle kunna påverkas negativt om turistströmmarna till den spanska solkusten minskade. Högre vakansgrad, samt lägre hyresnivåer på kommersiella fastigheter i Spanien kan även få en negativ effekt på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Ränterisk

Inflationsförväntningar styr räntan och påverkar därmed Bolagets finansnetto. Räntekostnaden för skulder utgör en betydande kostnadspost för Quartiers. Det innebär att ränteförändringar i väsentlig utsträckning kan påverka Quartiers resultat och kassaflöde. Inflationen påverkar därtill Quartiers kostnader genom till exempel högre kostnader för drift och underhåll. Dessutom påverkar en förändrad räntenivå i ekonomin marknadens avkastningskrav på fastigheter, vilket kan påverka värdet på Bolagets fastigheter negativt, samt inverka negativt på Bolagets rörelseresultat. En högre räntenivå kan sammantaget få en negativ effekt på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Risker vid ompositionering

En del av Quartiers strategi är att förvärva underpresterande utvecklingsfastigheter i attraktiva lägen som kan

rustas upp, renoveras och/eller ompositioneras. I den utsträckning som Bolaget fortsätter att bedriva sådan verksamhet kommer Quartiers även fortsättningsvis vara utsatt för vissa risker relaterade till denna affärsstrategi. Dessa risker innefattar, men är inte begränsade till, minskad tillgång till, och högre kostnader för finansiering på gynnsamma villkor eller att finansiering kan erhållas överhuvudtaget. Därtill kan skador på tredje mans egendom under utvecklingsprocessen eller renoveringsprocessen av fastigheterna innebära ökade kostnader för Bolaget och kan leda till att projekt inte färdigställs på utsatt tid. Därtill inkluderas även risker som ligger utanför Bolagets kontroll såsom exempelvis väder- eller arbetsförhållanden eller brist på material eller komponenter, samt att Bolaget avsätter monetära medel och bolagsledningens tid till projekt som inte färdigställs eller inte kan färdigställas. Vidare är Bolaget utsatt för risken att fastigheter som har renoverats eller rustats upp kommer att hyras ut till en lägre hyra än förväntat. En sådan felaktig bedömning kan föranledas av till exempel Bolagets felaktiga beräkningar eller felaktiga antaganden om investeringsbehov, kundbas och den generella efterfrågan på fastigheter på den marknad där Bolaget är verksamt.

Dessutom anlitar Bolaget, och förväntar sig att fortsätta anlita externa byggbolag och tjänsteleverantörer i samband med ompositionerings- och omvandlingsprojekt. Som ett resultat därav skulle Bolaget kunna lida förluster och ytterligare kostnader i projekt om, till exempel, en leverantör hamnar i ekonomiska svårigheter eller andra problem. Därutöver skulle Bolaget kunna löpa risken att kostnadsramar överskrids eller att förseningar uppstår om det uppstår ändringar i planerna, om tilläggssarbete utöver vad som ursprungligen var överenskommet skulle bli nödvändigt i byggfasen eller om tvist uppstår med externa byggbolag och tjänsteleverantörer. Dessutom finns det, även om investeringsprojekt håller sig inom sina respektive budgetar, en risk för att den förväntade avkastningen inte realiserar. De ovan nämnda riskerna, liksom andra oförutsedda händelser, skulle kunna resultera i avsevärda oförutsedda förseningar eller kostnadsökningar och skulle kunna förhindra att redan påbörjade projekt inte färdigställs. Det skulle kunna få en väsentligt negativ

effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Framtida förvärv

För att Bolaget ska kunna fullfölja sin affärsstrategi att förvärva utvecklingsfastigheter i attraktiva lägen fordras att det finns tillgång till intressanta fastigheter att förvärva och att markplaneringen i det område där Bolaget avser att utveckla sitt fastighetsbestånd möjliggör den utveckling som Quartiers planerar.

Bolaget är utsatt för konkurrens från internationella, regionala och lokala fastighetsbolag, vilka kan ha större finansiella resurser än vad Bolaget har och dessutom vara villiga att betala mer för jämförbara fastigheter än vad Bolaget är. Därmed kan Bolaget komma att misslyckas med att identifiera eller förvärva nya fastigheter på godtagbara villkor, eller överhuvudtaget. Om Bolaget misslyckas med att identifiera eller förvärva lämpliga fastigheter kan det ha en väsentligt negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning eller resultat.

Därutöver är Bolagets förmåga att attrahera köpare eller hyresgäster till en ny projektfastighet, när en sådan väl har förvärvats, beroende av att det finns en efterfrågan från köpare och hyresgäster att köpa eller hyra lokalyta i dessa fastigheter. Efterfrågan från presumtiva köpare kan påverkas av ett antal faktorer som bland annat inkluderar byggnadens storlek och kvalitet, vilka faciliteter som erbjuds, fastigheternas bekvämlighet, läge och lokalmiljö, konkurrens från andra fastigheter som erbjuder liknande objekt, samt infrastrukturen för transporter i området. Förändringar i infrastruktur, demografi och planbestämmelser, liksom ekonomiska förhållanden i det kringliggande området kan dessutom ha en väsentligt negativ inverkan på efterfrågan för fastigheten i fråga. Följaktligen kan förändringar i någon av dessa faktorer ha en väsentligt negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Risker vid förvärv av fastigheter och projektvinster

Förvärv av fastigheter är en del av Bolagets strategi. Fastighetsförvärv är förenade med ett visst mått av inreboende risk och osäkerhet, inklusive risken att bolagsledningens tid och andra resurser används till att försöka få till stånd förvärv som inte fullföljs, risken att betala för mycket för tillgångar, risken för felaktiga antaganden vad gäller framtida driftnetton för den förvärvade fastigheten och risken att ta över hyres-/samarbetsavtal som är ofördelaktiga för Bolaget, liksom risken att bolagsledningens uppmärksamhet avleds från den befintliga verksamheten. Det finns således en risk att framtida verksamheter eller fastigheter som förvärvas kan ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat. Projektvinster är föremål för osäkerhet och estimerade vinster kan komma att bli lägre än förväntat vilket kan ha en negativ inverkan på Bolagets finansiella ställning och resultat. Förvärv kan även vara förenade med risker relaterade till säljaren. Vid förvärv från en säljare som är

i, eller kommer att hamna i, ekonomiska svårigheter kan Bolagets möjligheter att få ersättning vid garantianspråk vara begränsad. Vid förvärv från en utländsk säljare, som kommer att vara fallet i majoriteten av Bolagets transaktioner, kan kulturella skillnader förekomma, eller förvärvsavtalet kan föreskriva att tvister ska avgöras vid utländska domstolar eller skiljenämnder, vilket skulle kunna bidra till större osäkerhet och högre kostnader för Bolaget. Om Bolaget inte lyckas identifiera, genomföra och integrera förvärv inom rimlig tid och på ett kostnadseffektivt sätt kan det ha en väsentligt negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Ryktesrisk

Quartiers rykte är en viktig faktor för Bolaget eftersom det påverkar dess förmåga att attrahera och behålla köpare/hyresgäster/operatörer. Ett sådant beroende gör att Bolagets verksamhet är exponerat för risker som på ett eller annat sätt kan påverka Bolagets rykte negativt. Om Quartiers inte skulle ses som en kompetent och seriös marknadsaktör kan Bolaget bli oförmöget att attrahera köpare/hyresgäster/operatörer till sina fastigheter. Det skulle kunna ha en väsentligt negativ effekt på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Geografiska risker

En geografisk risk kommer utav att Bolaget äger fastigheter i Spanien. Förändringar i utbud och efterfrågan i Spanien, samt i prisnivåer och avkastningskrav kan komma att påverka Bolaget negativt. Marknadsfaktorer, samt övriga kostnader som påverkar fastigheternas driftnetto kan dessutom variera mellan orter inom Spanien. En negativ utveckling i det eller de områden där Bolaget bedriver verksamhet kan komma att ge en väsentligt negativ påverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Prisutveckling

Bolaget befinner sig för närvarande i en expansiv fas med fokus på tillväxt genom förvärv och utveckling av fastigheter. Fastigheternas prisutveckling utgör en viktig del av totalresultat. Det innebär att Quartiers lönsamhet är direkt beroende av prisutvecklingen på de geografiska marknader där Bolaget bedriver verksamhet. Innan Bolaget påbörjar nya projekt görs antaganden om den prisnivå som Quartiers kan erhålla vid projektets färdigställande och vid en eventuell försäljning. Därtill prognostiseras en förväntad prisutveckling baserat på den vid prognostillfället tillgängliga informationen. Som i alla prognoser föreligger viss osäkerhet, vilket innebär att avvikelser från den förväntade utvecklingen kan komma att påverka aktiens utveckling positivt eller negativt.

Drifts- och underhållskostnader

Driftskostnader utgörs huvudsakligen av taxebundna kostnader såsom kostnader för uppvärmning, el, vatten och renhållning men även kostnader för fastighetsskötsel, fastighetsskatt, försäkringar, underhåll, samt administration. I den mån eventuella kostnadshöjningar inte

kompenseras genom reglering i hyres-/samarbetsavtal eller hyresökning genom omförhandlingar av hyres-/samarbetsavtal kan Bolagets resultat påverkas negativt.

Underhållskostnader är hänförliga till åtgärder som syftar till att långsiktigt bevara byggnadernas standard. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov, samt ökade kostnader för sådana renoveringar kan leda till att fastighetsbeståndets samlade driftnetto temporärt försvagas. Det kan i sin tur påverka Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt.

Beroende av hyresgäster/operatörer

Quartiers verksamhet är beroende av dess förmåga att attrahera och finna nya hyresgäster/operatörer för de fastigheter som Bolaget investerar i. Om Bolaget inte lyckas attrahera hyresgäster för de projekt som Bolaget framöver kan komma att investera i, kan dess resultat och finansiella ställning påverkas väsentligt negativt.

Kreditrisk

Kreditrisk definieras som risken att Bolagets motparter inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden gentemot Quartiers. Kreditrisk inom finansieringsverksamheten uppstår bland annat vid placering av likviditetsöverskott, vid tecknande av ränteoptionsavtal, vid erhållande av lång- och kortfristiga kreditavtal, samt i de uthyrningsavtal som Bolaget löpande tecknar i verksamheten.

Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas, eller endast till kraftigt ökade kostnader. Lånebehovet kan avse refinansiering av befintliga lån eller nyupplåning. Det finns en risk att framtida refinansiering på skäliga villkor helt eller delvis inte kommer att kunna ske, vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att Bolaget saknar tillräckligt med likvida medel för att kunna fullfölja sina betalningsåtaganden. Dessa består i huvudsak av driftskostnader som till exempel el, renhållning, vatten och värme, samt avtalade underhållsutgifter. Därtill utgör investeringar och räntebetalningar, samt återbetalning av skulder betydande betalningsåtaganden för Bolaget. Om Bolagets tillgång till likvida medel försämras skulle det kunna ha en väsentlig negativ effekt på dess verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Beroende av lagar, tillstånd och beslut

Att bedriva verksamhet med fastigheter är i hög utsträckning beroende av lagar och andra förordningar, samt myndighetsbeslut avseende till exempel plan- och byggrätter, miljö, säkerhet, tillåtna byggmaterial, byggnormer, antikvarisk byggnadsklassning, olika former av kulturmärkningar, samt eventuellt reglerade hyror. Även om verksamheten enligt Bolagets bedömning bedrivs i enlighet med gällande lagar och förordningar kan det inte

uteslutas att en myndighet kan komma att tolka dessa på ett annat sätt. För att bolagets fastigheter och projekt ska kunna användas på det sätt som avses kan det krävas olika tillstånd och beslut, innefattande bland annat detaljplaner.

Det finns en risk att Bolaget inte beviljas de beslut, och erhåller de tillstånd som krävs för att dess verksamhet ska kunna bedrivas på ett optimalt sätt. Därtill kan beslut komma att överklagas och därmed fördröja projekt, vilket kan påverka Bolagets finansiella ställning negativt. Nya eller ändrade lagar och förordningar, samt förändrade tillämpningar av lagar kan innebära högre kostnader och lägre intäkter för Bolaget. Sammantaget kan det påverka Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt.

Värderingsrelaterade risker

Värdebedömningen av Bolagets befintliga fastigheter och projekt, samt planerade förvärv per dagen för Prospektet, har utförts av ett registrerat värderingsföretag i Spanien. Värderingen är daterad den 31 december 2016. Värderingen har utförts genom ortsprismetoden gällande fövaltningsfastigheterna, samt med hjälp av residualmetoden för projektfastigheterna. Det finns en risk att värderingen av fastigheterna innebär att fastigheternas bedömda värde inte kommer att infrias vid en eventuell försäljning, vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets resultat, verksamhet och finansiella ställning.

Operationell risk

Operationell risk definieras som risken att förluster åsamkas på grund av bristfälliga rutiner och/eller oegentligheter. Därtill avses interna eller externa händelser som förorsakar avbrott i verksamheten. Det finns en risk att brister i operationell säkerhet skulle kunna påverka Bolagets verksamhet negativt.

Organisation, medarbetare och beroende av nyckelpersoner

Bolaget har en relativt liten organisation vilket medför ett beroende av de enskilda medarbetarnas prestation och förmåga att i framtiden identifiera, anställa och bibehålla kvalificerade och erfarna ledningspersoner. Quartiers förmåga att anställa och bibehålla dessa personer är beroende av ett flertal faktorer, varav några till viss del ligger bortom Bolagets kontroll, bland annat konkurrensen på arbetsmarknaden. Förlusten av en lednings- eller nyckelperson på grund av att den anställdes till exempel säger upp sig eller går i pension kan innebära att viktiga kunskaper går förlorade, att uppställda mål inte kan nås eller att genomförandet av Bolagets affärsstrategi påverkas negativt. Om befintliga nyckelpersoner lämnar, eller om Bolaget inte kan anställa eller bibehålla kvalificerade och erfarna ledningspersoner kan det ha en väsentlig negativ inverkan på dess verksamhet, finansiella ställning och ställning i övrigt.

Tekniska risker

Fastighetsinvesteringar är förknippade med en teknisk risk. Med teknisk risk förstås de riskförhållanden som är förknippade med den tekniska driften av fastigheten, såsom risken för konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister, skador, samt föroreningar. Om sådana tekniska problem skulle uppstå kan de komma att medföra betydligt ökade kostnader för fastigheterna och därmed även komma att påverka Bolagets resultat och finansiella ställning negativt.

Legala risker

Fastighetsverksamhet är i hög utsträckning beroende av lagar och andra regler samt myndighetsbeslut avseende till exempel miljö, säkerhet och uthyrning. Nya lagar eller regler eller förändringar avseende tillämpningen av befintliga lagar eller regler som är tillämpliga på Bolagets verksamhet eller kundernas verksamhet kan påverka dess verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt.

Tvister

Det finns en risk att Bolaget kan komma att bli inblandat i någon rättslig tvist eller något skiljeförfarande. Utgången av sådana tvister kan få en negativ effekt på faktorer som har, eller har haft betydande effekter på Bolagets resultat eller finansiella ställning. Resultatet av en sådan tvist skulle kunna få en negativ effekt på Bolagets verksamhet, resultat och/eller finansiella ställning.

Konkurrens

Bolaget verkar i en bransch som är utsatt för konkurrens. Bolagets framtida konkurrensmöjligheter är bland annat beroende av dess förmåga att ligga i framkant och snabbt reagera på befintliga och framtida marknadsbehov. Bolaget kan därför tvingas göra kostnadskrävande investeringar, omstruktureringar eller prissänkningar för att anpassa sig till en ny konkurrenssituation. En ökad konkurrens skulle därmed kunna påverka Bolagets resultat, verksamhet och finansiella ställning negativt.

Osäkerhet kring samarbetsavtal

Quartiers är, och kommer även framöver att vara, beroende av samarbetsavtal med externa partners för utveckling, produktion och inköp av insatsvaror. Det finns ingen garanti för att de företag som Quartiers har tecknat eller kommer att teckna samarbetsavtal med, kommer att kunna uppfylla sina åtaganden enligt dessa avtal. Det kan inte garanteras att existerande samarbetsavtal inte sägs upp eller förklaras ogiltiga eller att det inte kommer att förekomma förändringar i ingångna avtal.

Även om Quartiers anser att nuvarande och framtida samarbetspartners har ekonomiska intressen av att fullfölja sina åtaganden enligt ingångna avtal, kommer Quartiers inte att kunna styra vare sig deras resurser eller om avtalen sägs upp. Det finns också en risk att Quartiers underleverantörer inte till fullo uppfyller de kvalitetskrav som Bolaget ställer. En eventuell etablering av nya underleverantörer kan bli mer kostsam och/eller ta längre tid än vad Bolaget beräknar.

Intjäningsförmåga och framtida kapitalbehov

Det kan inte med säkerhet sägas huruvida Bolaget kan komma att vara vinstgivande och generera tillräckliga medel för framtida finansiering av sin verksamhet. Det kan vidare inte uteslutas att Bolaget i framtiden måste söka nytt externt kapital och det finns heller inte garantier för att nytt kapital kan anskaffas med säkerhet eller att det kan anskaffas till fördelaktiga villkor.

Ett misslyckande i att generera vinster i tillfredsställande omfattning eller ett misslyckande med att lösa uppkomna finansieringsbehov kan substantiellt påverka Bolagets verksamhet och kan även leda till företagsrekonstruktion, konkurs eller annan avveckling av Bolaget.

Valutakursförändringar

Bolaget driver verksamhet i Spanien och är därför exponerat för risken att fluktuationer i valutakurser kan få en negativ påverkan på Quartiers resultaträkning, balansräkning och/eller kassaflöden. Bolagets redovisningsvaluta är SEK och dess viktigaste operativa valuta är EUR.

Valutaexponering uppstår varje gång Bolagets verksamhetsdrivande dotterbolag deltar i en transaktion där det använder sig av en annan valuta än den Bolaget vanligen använder i sin verksamhet. Den för tillfället enda och största exponeringen är EUR/SEK. Utöver det uppstår valutakursförändringar när resultat och finansiella ställningar för det utländska dotterbolaget ska omräknas från EUR till SEK. Dessutom kan förändringar i växelkursen EUR/SEK påverka omräkningen av fastighetsvärderingar gjorda i EUR.

Risker relaterade till turism

Bolaget investerar delvis i semesterfastigheter och hyr ut dessa till externa operatörer som i sin tur driver semesterbostäder med lång- och korttidsuthyrning av lägenheter. Därmed är Bolaget utsatt för vissa risker som är vanligt förekommande för sådana semesterbostäder, vilket inkluderar, men är inte begränsat till:

- Förändringar i ett resmåls popularitet och förändringar i resenärers resemonster och i lokal eller regional efterfrågan.
- Förändringar i politiska förutsättningar, ekonomiska förutsättningar och marknadsförutsättningar på nationell, regional eller lokal nivå i de områden där Bolaget bedriver sin verksamhet.
- Sjukdomsutbrott och andra hälsorisker, terrorhot eller faktiska terrorhandlingar, extrema väderförhållanden, naturkatastrofer eller andra faktorer som kan påverka resemonster och antalet resenärer som besöker den spanska solkusten.
- Ändrade förhållanden på de marknader varifrån resenärer kommer kan påverka efterfrågan på semesterboende på den spanska solkusten. Det kan medföra att Bolagets hyresintäkter minskar.
- Förändringar i valutakurser som påverkar till vilka länder och regioner som resenärer reser till.

- Uttalanden, åtgärder eller ingripanden från myndigheter i förhållande till resor och företags reserelaterade aktiviteter, och den negativa effekt som detta kan ha på allmänhetens uppfattning om resmålet.
- Avbrott i tillgängliga transportmedel inklusive strejker.
- Förändringar i allmänna och ekonomiska förutsättningar för infrastruktur i regionen där Bolagets fastigheter är belägna.

Eftersom Bolaget är verksamt inom segmentet för fritids- och semesterrelaterade fastigheter skulle en eller flera av dessa faktorer, om de realiserar, kunna ha en väsentligt negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Miljörisk

Enligt spansk miljölagstiftning är förearen den som är primärt ansvarig för efterbehandling av förorenad mark. Ägaren eller ockupanten av fastigheten kan också hållas ansvarig om förearen inte kan återfinnas. Detta innebär således en risk att krav under vissa förutsättningar kan komma att riktas mot Quartiers för utredningsåtgärder vid misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten för att ställa fastigheten i sådant skick som följer av spansk miljölagstiftning. Även krav på sanering av äldre byggnader på en fastighet kan komma att ställas mot Quartiers, särskilt till följd av att olämpliga byggnadsmaterial ur ett miljö- eller hälsoperspektiv använts vid tidigare konstruktioner eller ombyggnadsåtgärder. Skulle sådana krav riktas mot Quartiers kan de få en negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Risker förknippade med Hacienda de Cifuentes

Bolagets fastighetsbestånd om 99 lägenheter i Hacienda de Cifuentes är del av en samfällighet. Resterade lägenheter i fastighetskomplexet ägs av privatpersoner och Banco Popular Espanol SA. Det finns en risk att Bolaget inte kan genomföra de förändrings- och utvecklingsåtgärder, samt använda fastigheterna på det sätt man avser göra i området om man inte får det godkända av samfälligheten. I det fall Bolaget inte kan driva igenom projekt på grund av samfälligheten kan detta komma att senarelägga utveckling och upprustning av fastigheterna vilket i sin tur kan påverka Bolagets verksamhet negativt.

Risker förknippade med finansiering rörande Centro Forestal Sueco

I samband med förvärvet av fastigheterna benämnda Centro Forestal Sueco har Bolaget erlagt en handpenning. Bolaget har ännu inte tillträtt fastigheterna. Beräknat tillträde är 30 juni 2017. Finansiering av fastigheterna beräknas att utgöras av cirka 60 procent bankfinansiering. Bolaget undersöker idag möjligheterna till denna belåning, men har idag ingen information om eventuell belåningsgrad eller ränta. Köpet av fastigheterna är inte villkorad av bankfinansiering men det är en

viktig förutsättning för att affären ska kunna slutföras. Det finns en risk att finansiering för fastigheterna Centro Forestal Sueco på skäliga villkor helt eller delvis inte kommer att kunna ske, vilket kan innebära att Bolaget förlorar sin handpenning samt möjligheterna att tillträda fastigheterna. Detta skulle kunna ha en väsentlig negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat. Det finns också en risk att Bolaget inte erhåller de tillstånd som krävs för att utveckla fastigheterna som Bolaget avser göra. I det fall Bolaget inte kan genomföra renovering eller utveckla fastigheterna på önskat sätt kan detta komma att ha en negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Risker relaterade till Erbjudandet

Oförutsebara framtida aktiekurser

En investering i Bolaget är förknippad med risk och det finns inga garantier för en positiv utveckling av Bolagets Stamaktier. Generellt sjunker värdet på aktiemarknaden till följd av en rad olika faktorer. Dessa faktorer kan till exempel, men inte uteslutande, bestå av högre marknadsräntor, politiska förändringar, valutakursförändringar och ett sämre konjunkturläge. Därtill präglas aktiemarknaden av psykologiska faktorer som kan påverka aktien att reagera osedvanligt negativt till följd av att ny information offentliggörs. Stamaktien påverkas liksom den övriga aktiemarknaden av dessa risker, vilka till sin natur kan vara svåra att förutse och skydda sig mot. Det föreligger således en risk att Stamaktiens aktiekurs kan fluktuera kraftigt till följd av till exempel halvårsmässiga resultatvariationer och förändringar i kapitalmarknadens intresse för Bolaget. Därutöver kan aktiemarknaden i allmänhet reagera med betydande kurs- och volymfluktuationer som inte nödvändigtvis behöver avspeglas i det specifika Bolagets verksamhet. Vidare kan Bolagets resultat och framtidsutsikter, från tid till annan, komma att vara lägre än förväntningarna från aktörer på aktiemarknaden, vilket generellt sänker aktiekursen.

En eller flera av de risker som benämns ovan kan leda till att marknadsvärdet av Stamaktierna faller till en prisnivå som understiger teckningskursen i Erbjudandet. Därmed föreligger det en risk att investerare som tecknar Stamaktier realiserar en förlust vid försäljning av dessa.

Begränsad likviditet i handel med Stamaktien

Bolagets Stamaktie har inte varit föremål för handel tidigare. Det innebär att det inte är möjligt att på förhand förutse hur investerarnas intresse för Stamaktien utvecklas. Vid en svag utveckling av handelslikviditeten i Stamaktien kan det uppstå svårigheter att avyttra större innehav utan betydande negativ kurspåverkan.

Utdelning på Stamaktierna kan inte garanteras

Enligt bestämmelser i Quartiers bolagsordning medför preferensaktierna företrädesrätt till utdelning före eventuell utdelning till stamaktierna. Framtida utdelningar och storleken på sådana utdelningar är bland annat beroende av Quartiers framtida verksamhet, framtidsutsikter, resul-

tat, finansiella ställning, utdelningsbara medel, kassaflöde, rörelsekapitalbehov, samt generella finansiella och legala restriktioner. Det finns många risker som kan komma att påverka Quartiers verksamhet negativt och det kan inte garanteras att Bolaget kommer kunna prestera resultat som möjliggör utdelning på preferensaktierna eller Stamaktierna i framtiden.

Emission av aktier i framtiden

Bolaget kan i framtiden komma att emittera aktier eller andra värdepapper för att till exempel kunna genomföra ytterligare investeringar. En framtida emission av aktier eller andra värdepapper kan påverka aktiekursen och de utdelningsbara medel som finns tillgängliga för samtliga aktieklasser negativt.

Lock up-avtal

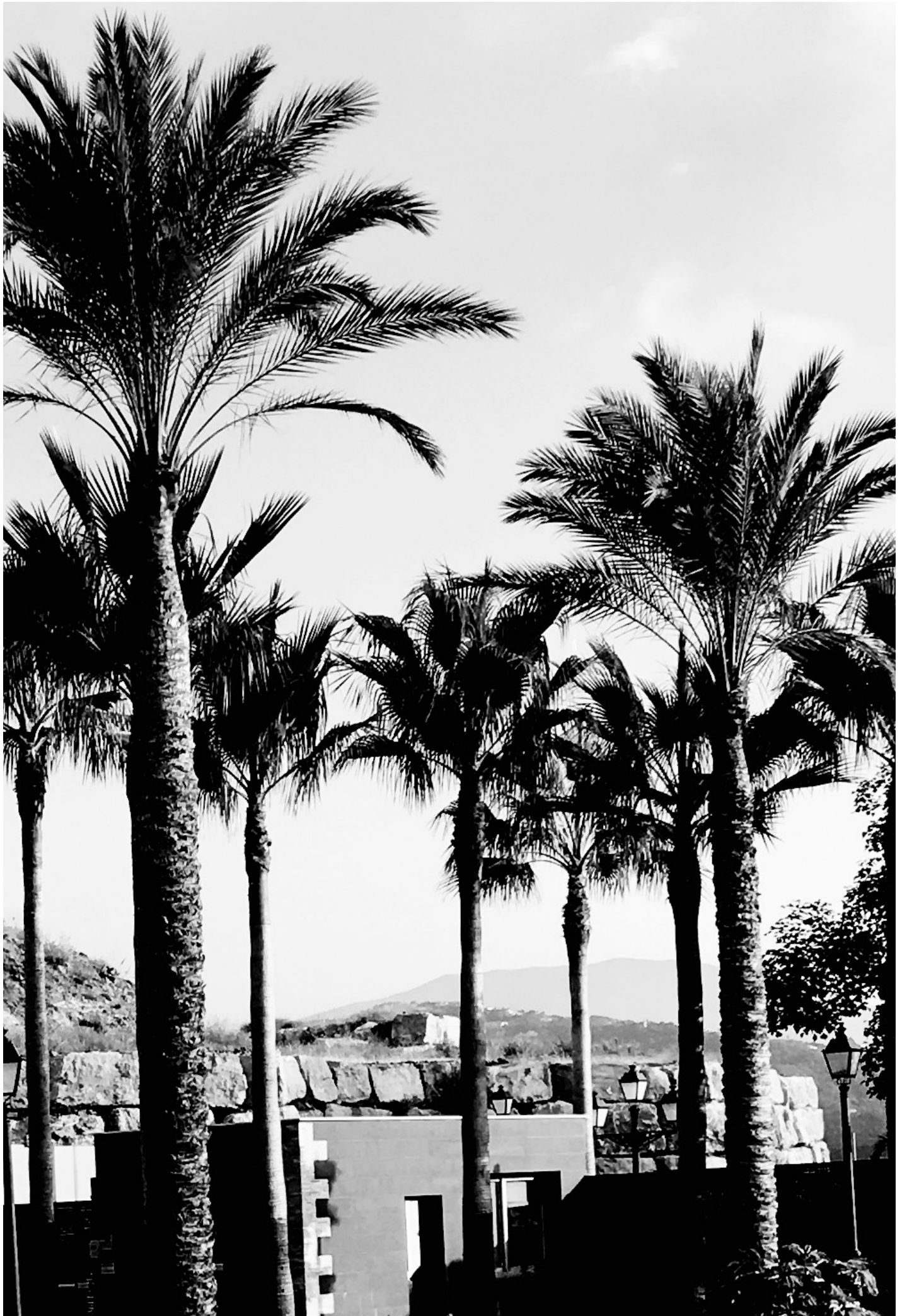
I samband med Erbjudandet har vissa större aktieägare i Bolaget ingått lock up-avtal. För mer information om lock up-avtalen, se "Legala frågor och kompletterande information". När dessa lock up-avtal löper ut, eller om de efterges eller sägs upp av Bolaget, kan de aktier som omfattas av lock up-avtalen komma att göras tillgängliga för försäljning på marknaden eller på annat sätt. Försäljning av ett stort antal aktier på marknaden efter Erbjudandet, eller intrycket av att sådana försäljningar kan komma att ske, kan ha en negativ inverkan på aktiernas marknadspris och kan göra det svårare för aktieägare att sälja sina aktier vid den tidpunkt och till den kurs de anser lämplig. När lock up-avtalen löper ut eller om de efterges eller sägs upp kan det inte uteslutas att framtida försäljningar av aktier kommer att ske och om sådan försäljning sker är tidpunkt för försäljning och antalet aktier som omfattas oklart.

Teckningsåtaganden

I samband med Erbjudandet har teckningsåtaganden samlats in från externa investerare och befintliga aktieägare till ett belopp om 91,4 MSEK, motsvarande 100 procent av Erbjudandet. Teckningsåtagandena utgör juridiskt bindande åtaganden, men har inte säkerställts via bankgarantier, pantsatta tillgångar eller liknande säkerhetsåtaganden. Det finns därmed en risk att de parter som lämnat teckningsåtaganden inte fullföljer sina åtaganden gentemot Bolaget, vilket skulle riskera att negativt påverka Bolagets möjlighet att med framgång genomföra Erbjudandet, vilket i sin tur skulle riskera att medföra en väsentlig negativ påverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Nasdaq First North

Nasdaq First North är en alternativ marknadsplats som drivs av de olika börserna som ingår i Nasdaq OMX. Den har inte samma juridiska status som en reglerad marknad. Bolag på First North regleras av First Norths regler och inte av de juridiska krav som ställs för handel på en reglerad marknad. En placering i ett bolag som handlas på First North är generellt mer riskfylld än en placering i ett bolag som handlas på en reglerad marknad. Samtliga bolag vars aktier är upptagna till handel på First North har en Certified Adviser som övervakar att tillämpliga regelverk efterlevs. Det är Nasdaq Stockholm AB som godkänner ansökan om upptagande till handel på First North.



DEFINITIONER OCH ÖVRIG INFORMATION

Kalendarium

Nästa årsstämma

26 maj 2017

Halvårsrapport januari - juni 2017

25 augusti 2017

Definitioner

Bolaget, Quartiers Properties eller Quartiers

Quartiers Properties AB (publ), org. nr. 556975-7684, med dotterbolag

Koncernen

Avser den koncern där Quartiers Properties är moderbolag.

Mangold

Mangold Fondkommission AB, org. nr. 556585-1267.

Prospektet

Avser detta prospekt.

Företrädesemissionen eller Erbjudandet

Avser den nyemission av Stamaktier om 91,4 MSEK som bjuds ut till befintliga Stamaktieägare, preferensaktieägare, teckningsoptionsinnehavare av serie 1 och 2 samt till allmänheten i Sverige i enlighet med detta Prospekt.

Övertilldelningsemission

Bolagets rätt att tilldela ytterligare nyemitterade Stamaktier i Bolaget till ett sammanlagt värde om högst 60 MSEK vid överteckning av Erbjudandet, i enlighet med detta Prospekt. Teckning i Företrädesemissionen anses även omfatta teckning i Övertilldelningsemissionen.

Nasdaq First North eller First North

Nasdaq First North, där Bolagets Stamaktier avses listas, är en alternativ marknadsplats som är mindre reglerad än en reglerad marknadsplats.

Euroclear Sweden eller Euroclear

Euroclear Sweden AB, org. nr 556112-8074.

Certified Adviser

Mangold kommer vara Bolagets Certified Adviser i det fall Stamaktierna tas upp till handel på Nasdaq First North. Telefonnummer till Mangold är 08-503 01 550. Mangold äger inga aktier i Bolaget innan Emissionen.

Likviditetsgaranti

Bolaget har ingått avtal avseende likviditetsgaranti för Stamaktien med Mangold.



INBJUDAN TILL TECKNING AV STAMAKTIER I QUARTIERS PROPERTIES AB (PUBL)

Bolagets styrelse beslutade den 3 maj 2017 att öka Bolagets aktiekapital genom en nyemission av stamaktier med företrädesrätt för de som på avstämningsdagen den 10 maj 2017 var registrerade som innehavare av Stamaktier, preferensaktier eller teckningsoptioner av serie 1 och 2. Styrelsen för Quartiers Properties har i samband med Erbjudandet ansökt om upptagande till handel av Bolagets stamaktier på First North. Syftet med Företrädesemissionen är att erhålla emissionslikvid som främst ska användas för att utöka fastighetsportföljen, dels genom finansiering av förvärvet av Centro Forestal Sueco, samt genom ytterligare förvärv av främst projektfastigheter i Marbellaregionen.

Erbjudandet omfattar 6 095 316 Stamaktier till en teckningskurs om 15 kronor per Stamaktie. Teckningskursen i Erbjudandet har fastställts av Bolagets styrelse. Utöver Företrädesemissionen i Erbjudandet har styrelsen beslutat om en riktad emission i form av en övertilldelningsemission om högst 4 000 000 Stamaktier till en teckningskurs om 15 SEK per aktie, med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. En teckning i Företrädesemissionen anses även omfatta en teckning i Övertilldelningsemissionen. Tilldelning i Övertilldelningsemissionen kommer i förekommande fall att utnyttjas av styrelsen för att säkerställa tilldelning till dem som ingått teckningsåtaganden samt för att erhålla erforderlig spridning inför listningen på Nasdaq First North. I andra hand sker tilldelning i förhållande till tecknat belopp. Övertilldelningsemissionen kommer att användas efter behov och utefter antalet teckningar som inkommit. Anmälan om teckning i Erbjudandet och Övertilldelningsemissionen skall ske under perioden från och med den 12 maj till och med den 30 maj 2017. Styrelsen har rätt att förlänga teckningsperioden.

Mangold kan i samband med Erbjudandet under 30 kalenderdagar från första dag för handel komma att genomföra transaktioner som stabiliserande åtgärder för att stödja aktiekursen eller marknadspriset på stamaktierna och för att balansera ett eventuellt säljtryck, dock högst till kurs 15,00 SEK. Dessa aktiviteter kan komma att bedrivas på Nasdaq First North Stockholm eller någon annan marknad inklusive OTC-marknaden i Sverige eller på annat sätt. Mangold har ingen skyldighet att vidta sådana stabiliseringsåtgärder och sådana stabiliseringsåtgärder kan, om de vidtas, komma att när som helst upphöra utan föregående meddelande.

Styrelsen förbehåller sig rätten att återkalla Erbjudandet och Övertilldelningsemissionen om det uppstår en allmän finansiell kris i omvärlden eller om Bolagets marknadsförutsättningar försämras kraftigt.

Vid fullteckning av Erbjudandet kommer Bolaget att tillföras cirka 91,4 MSEK före emissionskostnader och andra kostnader relaterade till Erbjudandet. Kostnaderna bedöms uppgå till cirka 5,5 MSEK. Sammantaget beräknas Bolagets aktiekapital öka med 2 285 743,4 kronor genom nyemissionen av 6 095 316 Stamaktier. Det innebär även att antalet aktier i Bolaget kommer att öka från 34 738 070 till 40 833 386 (fördelat på 36 753 316 stamaktier och 4 080 070 Preferensaktier). Antalet röster i Bolaget kommer likväl att förändras och öka från 310 660 070 till 371 613 230. Erbjudandet av Stamaktierna beräknas därmed leda till en utspädning av antalet aktier i Bolaget om 14,93 procent, samt en utspädning av antalet röster med 16,40 procent. I det fall Bolaget väljer att utnyttja Övertilldelningsemissionen kommer antalet aktier i Bolaget öka med ytterligare högst 4 000 000 Stamaktier och antalet röster i Bolaget kommer förändras och öka till högst 411 613 230. Övertilldelningsemissionen kan därmed leda till en utspädning av antalet aktier i Bolaget om 22,52 procent, samt en utspädning av antalet röster med 24,53 procent. Bolaget avser att i första hand finansiera framtida projekt genom projektvinster, och i andra hand genom skuldfinansiering men kan i framtiden även komma att genomföra fler nyemissioner i syfte att finansiera ytterligare förvärv.

Härmed inbjuds stamaktieägare, preferensaktieägare, teckningsoptionsinnehavare samt allmänheten, i enlighet med villkoren i detta Prospekt, att teckna nya Stamaktier i Bolagets Företrädesemission.

Stockholm den 3 maj 2017
Quartiers Properties AB (publ)
Styrelsen



BAKGRUND OCH MOTIV

Quartiers Properties är ett fastighetsutvecklingsbolag med verksamhet på den spanska solkusten. Bolaget grundades 2014 och har sedan dess byggt upp en fastighetsportfölj av både förvaltningsfastigheter och projektfastigheter. Emissionslikviden ska främst användas för att utöka fastighetsportföljen, dels genom finansiering av förvärvet av Centro Forestal Sueco, samt genom ytterligare förvärv av främst projektfastigheter i Marbellaregionen. Kombinationen av förvaltning och utveckling bidrar till en väl avvägd kombination av stabila kassaflöden och projektintäkter. Kombinationen möjliggör en expansiv tillväxt och värdeutveckling i Bolaget samtidigt som en bas av kassaflöden byggs upp för att säkerställa kostnadstäckning vid eventuellt kraftigt negativa konjunktursvängningar.

Nyckelindikatorer såsom antalet utgivna bostadslån i Spanien och i Marbellaregionen som helhet visar tydliga tecken på tillväxt. Flertalet banker sitter idag med betydande fastighetsportföljer på grund av bankåtertag i samband med finanskrisen 2008. I takt med att marknaden växer krymper utbudet på både utvecklingsfastigheter och mark. En naturlig följd av det minskade utbudet är högre priser vilket bedöms minska marginalerna på utvecklingsprojekt framöver. Bolaget ser nu en möjlighet att förvärva mark och utvecklingsfastigheter till attraktiva priser med goda finansieringsvillkor och därigenom stärka projektportföljen inför de kommande åren.

Nuvarande lågräntemiljö tillsammans med tydliga direktiv till bankerna där avyttring av befintliga fastighetsbestånd är i fokus skapar utrymme för en positiv hävstång genom lånefinansiering när projektportföljen byggs ut. Nuvarande marknadsklimat tillåter lånefinansiering upp till 70 procent när förvärv görs direkt från banker. Bolagets goda bankkontakter möjliggör således för Quartiers Properties att skapa en god avkastning på det kapital som genom Emissionen investeras i nya projektfastigheter. Bolaget är i pågående förhandlingar av flera projekt och avser härmed att tillskjuta kapital för att fullt ut kunna exploatera den öppning i marknaden som nu föreligger.

Del av emissionslikviden kan därtill komma att användas för att bygga Koncernens organisation genom förvärv och sammanslagningar (M&A), samt genom nyrekryteringar. Organisationen kommer att utökas gradvis efter behov i takt med att projektportföljen byggs ut.

Vid full teckning i både Företrädesemissionen och Övertilldelningsemmissionen avses cirka 30 MSEK att användas för att säkerställa Bolagets rörelsekapital de kommande tolv månaderna. Resterande belopp avses att användas till investeringar.

Bolagets bedömning är att desto mer pengar som kan investeras i nya förvärv idag, desto högre avkastning kan genereras genom att projektmarginalerna blir högre. Av den anledningen har styrelsen även beslutat om en riktad Övertilldelningsemmission om maximalt 60 MSEK i samband med Erbjudandet. Tilldelning i Övertilldelningsemmissionen kan komma att utnyttjas för att säkerställa tilldelning till dem som ingått teckningsåtagande att teckna aktier i Erbjudandet, samt för att säkerställa erforderlig spridning inför listningen på Nasdaq First North.

Listningen av stamaktien på Nasdaq First North bedöms stärka Bolagets varumärke i regionen samt möjliggör bolagsförvärv genom att aktien kan komma att användas som valuta vid betalning.

Erbjudandet förväntas tillföra Quartiers cirka 91,4 MSEK före avdrag för emissionskostnader i samband med Erbjudandet. Emissionskostnader i samband med Erbjudandet beräknas uppgå till cirka 5,5 MSEK.

Styrelsen för Quartiers Properties är ansvarig för informationen i Prospektet och härmed försäkras att alla rimliga försiktighetsåtgärder har vidtagits för att säkerställa att uppgifterna i Prospektet, såvitt styrelsen vet, är riktiga och överensstämmer med faktiska förhållanden och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd.

Stockholm den 3 maj 2017
Quartiers Properties AB (publ)
Styrelsen

VILLKOR OCH ANVISNINGAR

Företrädesemissionen

Erbjudandet om totalt 6 095 316 Stamaktier riktas till innehavare av Stamaktier, preferensaktier eller teckningsoptioner av serie 1 och 2, samt till allmänheten. Vid full teckning i Företrädesemissionen av Stamaktier kommer Bolaget att tillföras högst cirka 91,4 MSEK före emissionskostnader vilka förväntas uppgå till 5,5 MSEK.

Företrädesrätt och teckningsrätter

Den som på avstämningsdagen den 10 maj 2017 var registrerad som ägare till stamaktier, preferensaktier eller teckningsoptioner av serie 1 och 2 i den av Euroclear förda aktieboken eller förteckningen över teckningsoptionsinnehavare har företrädesrätt att teckna nya Stamaktier i Erbjudandet enligt villkoren nedan.

En (1) Stamaktie i Quartiers Properties som innehades på avstämningsdagen berättigar till en (1) teckningsrätt.

En (1) preferensaktie i Quartiers Properties som innehades på avstämningsdagen berättigar till en (1) teckningsrätt.

En (1) teckningsoption serie 1 i Quartiers Properties som innehades på avstämningsdagen berättigar till tio (10) teckningsrätter.

En (1) teckningsoption serie 2 i Quartiers Properties som innehades på avstämningsdagen berättigar till tio (10) teckningsrätter.

Teckningsoptioner av serie 1 och 2 inkluderades inte i den aktiesplit som beslutades på extra bolagsstämma den 23 februari med avstämningsdag 15 mars 2017 innebärande att varje stamaktie samt preferensaktie delades upp i tio aktier av samma slag. Därav berättigar varje innehav av teckningsoption serie 1 samt 2 till tio (10) teckningsrätter per teckningsoption.

Det krävs sju (7) teckningsrätter för teckning av en (1) ny Stamaktie.

Teckningskurs

Teckningskursen i Erbjudandet och Övertilldelningsemissionen uppgår till 15 SEK per Stamaktie, motsvarande ett värde på Bolaget innan Företrädesemissionen om cirka 459,9 MSEK. Courtage utgår ej. Teckningskursen har fastställts av styrelsen genom att värdera Bolagets respektive affärsområden separat. Värdena har därefter vägts samman till ett slutligt bedömt värde på Bolagets stamaktier. Affärsområdet förvaltning har värderats utefter bedömt substansvärde. Affärsområdet fastighetsutveckling har värderats genom en multipelvärdering baserat på bedömda projektvärden och vinstmarginaler i pågående projekt.

Avstämningsdag

Avstämningsdag hos Euroclear för fastställande av vilka som ska erhålla teckningsrätter är/var den 10 maj 2017. Sista dag för handel i preferensaktien inklusive rätt till deltagande i Företrädesemissionen är den 8 maj 2017. Första dag för handel i aktien exklusive rätt till deltagande i Företrädesemissionen är den 9 maj 2017.

Teckningstid

Teckning av nya aktier ska ske under tiden från och med den 12 maj 2017 till och med den 30 maj 2017. Styrelsen för Quartiers Properties förbehåller sig rätten att förlänga teckningsperioden, vilket i förekommande fall kommer att meddelas genom pressmeddelande så snart som möjligt efter att sådant beslut fattats.

Handel med teckningsrätter

Teckningsrätterna är fritt överlåtbara. Ingen organiserad handel med teckningsrätter kommer förekomma. Observera att ej utnyttjade teckningsrätter blir ogiltiga efter teckningstidens utgång och därmed förlorar sitt eventuella värde. Outnyttjade teckningsrätter kommer att avregistreras från respektive aktieägares VP-konto utan avisering från Euroclear.

Erhållna teckningsrätter måste användas för teckning av aktier senast den 30 maj 2017. Den som inte utnyttjar erhållna teckningsrätter för teckning av aktier kommer att få vidkännas utspädning av sitt innehav.

Övertilldelningsemissionen

Utöver aktierna i Erbjudandet har styrelsen i Quartiers Properties även fattat beslut om en riktad övertilldelningsemission till allmänheten i form av en nyemission av högst 4 000 000 Stamaktier med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, vilket kan tillföra Bolaget ytterligare högst 60 MSEK före emissionskostnader. En teckning i Företrädesemissionen anses även omfatta en teckning i Övertilldelningsemissionen. Övertilldelningsemissionen kan komma att utnyttjas, helt eller delvis, för det fall övertäckningsgraden i Erbjudandet, och således intresset för att delta i Företrädesemissionen, enligt styrelsens bedömning motiverar detta. Vid eventuellt utnyttjande av Övertilldelningsemissionen kommer teckningskursen och teckningsperioden vara samma som för Stamaktier i Företrädesemissionen. Principerna för tilldelning i Övertilldelningsemissionen är att i första hand säkerställa tilldelning till de som ingått teckningsåtaganden samt för att erhålla erforderlig spridning inför listning på Nasdaq First North. I andra hand sker tilldelning i förhållande till tecknat belopp.

Utspädning

Företrädesemissionen kan medföra en ökning av antalet aktier i Bolaget med högst 6 095 316 aktier, vilka samtliga är nya Stamaktier och kommer om Erbjudandet i tecknas fullt ut, innebära att antalet aktier i Quartiers kommer att öka från 34 738 070 till 40 833 386 (fördelat på 36 753 316 stamaktier och 4 080 070 Preferensaktier) och antalet röster ökar från 310 660 070 till 371 613 230, vilket motsvarar en utspädning om 14,93 procent av antalet aktier och 16,40 procent av antalet röster efter Företrädesemissionen av Stamaktier.

Om Övertilldelningsemmissionen nyttjas och tecknas fullt ut kommer antalet aktier i Bolaget att öka från 34 738 070 till 44 833 385 (fördelat på 40 753 316 stamaktier och 4 080 070 Preferensaktier). Det skulle innebära en utspädningseffekt om 22,52 procent för antalet aktier och 24,53 procent för antalet röster (baseras på antalet aktier och röster innan Företrädesemissionen).

Information från Euroclear till direktregistrerade aktieägare/optionsinnehavare

De aktieägare eller företrädare för aktieägare som på ovan nämnd avstämningsdag är registrerade i den av Euroclear, för Bolagets räkning förda aktieboken eller förteckningen över teckningsoptionsinnehavare, erhåller förtryckt emissionsredovisning med vidhängande inbetalningsavi från Euroclear samt en informationsbroschyr med vidhängande anmälningsedel för teckning utan stöd av teckningsrätter. På den förtryckta emissionsredovisningen framgår bland annat antalet erhållna teckningsrätter och det hela antalet aktier som kan tecknas. Den som är upptagen i den, i anslutning till aktieboken, särskilt förda förteckningen över panthavare med flera, erhåller inte någon emissionsredovisning utan under rättas separat. VP-avi som redovisar registreringen av teckningsrätter på aktieägares VP-konto utsändes inte.

Förvaltarregistrerade aktieägare

Aktieägare vars innehav av aktier i Quartiers Properties är förvaltarregistrerade hos bank eller annan förvaltare erhåller endast en informationsbroschyr enligt ovan. Teckning och betalning ska då istället ske i enlighet med anvisningar från respektive förvaltare.

Teckning med stöd av företrädesrätt

Teckning av aktier med stöd av teckningsrätter sker genom kontant betalning. Observera att det kan ta upp till tre bankdagar för betalningen att nå mottagarkontot. Teckning och betalning ska ske i enlighet med något av nedanstående två alternativ.

1. Förtryckt inbetalningsavi från Euroclear

I det fall samtliga på avstämningsdagen erhållna teckningsrätter utnyttjas för teckning av aktier ska den förtryckta inbetalningsavin från Euroclear användas som

underlag för anmälan om teckning genom betalning. Den särskilda anmälningssedeln ska därmed inte användas. Inga tillägg eller ändringar får göras i den på inbetalningsavin förtryckta texten. Anmälan är bindande.

2. Särskild anmälningsedel

I det fall ett annat antal teckningsrätter utnyttjas än vad som framgår av den förtryckta inbetalningsavin från Euroclear ska "Särskild anmälningsedel" användas. Anmälan om teckning genom betalning ska ske i enlighet med de instruktioner som anges på den särskilda anmälningssedeln. Den förtryckta inbetalningsavin från Euroclear ska därmed inte användas. Särskild anmälningsedel kan beställas från Mangold via telefon eller e-post.

Särskild anmälningsedel ska vara Mangold tillhanda senast kl. 15.00 den 30 maj 2017. Eventuell anmälningsedel som sänds med post bör därför avsändas i god tid före sista teckningsdagen. Endast en anmälningsedel per person eller juridisk person kommer att beaktas. I det fall fler än en anmälningsedel insändes kommer enbart den sist inkomna att beaktas. Ofullständig eller felaktigt ifyllt särskild anmälningsedel kan komma att lämnas utan avseende. Anmälan är bindande.

Ifyllt särskild anmälningsedel skickas eller lämnas till:
Mangold Fondkommission AB
Emissioner/Quartiers
Box 55691
102 15 Stockholm
Besöksadress: Engelbrektsplan 2

E-mail: ta@mangold.se
Telefax: 08-503 015 51
Telefon: 08-503 015 95
Hemsida: www.mangold.se

Teckning utan stöd av företrädesrätt

För det fall inte samtliga nya aktier tecknas med företrädesrätt ska styrelsen, inom ramen för Företrädesemissionens högsta belopp, besluta om fördelning av aktier som inte tecknats med företrädesrätt. Sådan fördelning ska i första hand ske till aktietecknare som tecknat aktier med stöd av teckningsrätter och, vid överteckning, i förhållande till det antal teckningsrätter som var och en utnyttjat för teckning av aktier. I andra hand ska fördelning ske till övriga som tecknat aktier utan stöd av teckningsrätter och, vid överteckning, i förhållande till tecknat belopp. Vid utnyttjande av Övertilldelningsemmissionen kommer tilldelning främst ske till de som ingått teckningsåtaganden samt för att erhålla erforderlig spridning inför listning på Nasdaq First North. I andra hand sker tilldelning i förhållande till tecknat belopp.

Teckning av aktier utan företrädesrätt ska ske under samma period som teckning av aktier med företrädesrätt, det vill säga från och med den 12 maj 2017 till och med den 30 maj 2017. Styrelsen i Quartiers Properties förbehåller sig rätten att förlänga teckningstiden.

Intresseanmälan att teckna aktier utan stöd av teckningsrätter ska göras på "Anmälningsedel för teckning

utan stöd av teckningsrätter" som ifylls, undertecknas och därefter skickas eller lämnas till Mangold med kontaktuppgifter enligt ovan. Anmälningssedeln kan beställas från Mangold via telefon, e-post eller laddas ned från hemsidan. Privatpersoner kan även fylla i och skicka in anmälningssedeln elektroniskt till Mangold via hemsidan. För detta krävs bankID. Anmälningssedeln kan även laddas ned från Quartiers Properties hemsida, www.quartiersproperties.se. Anmälningssedeln ska vara Mangold tillhanda senast kl. 15.00 den 30 maj 2017. Anmälningssedel som sänds med post bör därför avsändas i god tid före sista teckningsdagen. Endast en anmälningssedel per person eller juridisk person kommer att beaktas. För det fall fler än en anmälningssedel insändes kommer enbart den sist inkomna att beaktas. Ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningssedel kan komma att lämnas utan avseende. Anmälan är bindande.

Besked om eventuell tilldelning lämnas genom utskick av avräkningsnota vilken ska betalas i enlighet med anvisningarna på denna. Meddelande utgår endast till dem som erhållit tilldelning.

Tilldelning vid teckning utan företrädesrätt

Besked om eventuell tilldelning av aktier, tecknade utan företrädesrätt, lämnas genom översändande av tilldelningsbesked i form av en avräkningsnota. Likvid ska erläggas senast tre (3) bankdagar efter utfärdandet av avräkningsnotan. Något meddelande lämnas inte till den som inte erhållit tilldelning. Erläggs inte likvid i rätt tid kan aktierna komma att överlåtas till annan. Skulle försäljningspriset vid sådan överlåtelse komma att understiga priset enligt Erbjudandet, kan den som ursprungligen erhållit tilldelning av dessa aktier komma att få svara för hela eller delar av mellanskillnaden.

Aktieägare bosatta i utlandet

Aktieägare bosatta utanför Sverige (avser dock inte aktieägare bosatta i USA, Schweiz, Förenade Arabemiraten, Isle of Man, Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Singapore, Sydafrika eller i någon annan jurisdiktion där deltagande skulle kräva ytterligare prospekt, registrering eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt) som äger rätt att teckna aktier i Företrädesmissionen, kan vända sig till Mangold på telefon enligt ovan för information om teckning och betalning.

Betald tecknad aktie (BTA)

Teckning genom betalning registreras hos Euroclear så snart detta kan ske, vilket normalt innebär några bankdagar efter betalning. Därefter erhåller tecknaren en VP-avi med bekräftelse på att inbokning av betalda tecknade aktier (BTA) skett på tecknarens VP-konto. De nytecknade aktierna är bokförda som BTA på VP-kontot tills Företrädesmissionen blivit registrerad hos Bolagsverket.

Enligt aktiebolagslagen får under vissa förutsättningar del av Företrädesmissionen registreras hos Bolagsverket. Om denna möjlighet till delregistrering utnyttjas i föreliggande företrädesmission kommer flera serier av BTA att utfärdas varvid den första serien benämns "BTA 1" i Euroclearsystemet.

Handel med BTA

Det kommer inte förekomma någon handel med BTA.

Leverans av aktier

Så snart Företrädesmissionen registrerats vid Bolagsverket, vilket beräknas ske under vecka 23-24, ombokas BTA till aktier utan särskild avisering från Euroclear. Dock kan delregistrering av Företrädesmissionen komma att ske hos Bolagsverket. För de aktieägare som har sitt aktieinnehav förvaltarregistrerat kommer information från respektive förvaltare.

Besked om tilldelning

Cirka tre bankdagar efter att teckningstiden avslutats kommer Bolaget att offentliggöra utfallet av Företrädesmissionen. Offentliggörandet kommer att ske genom pressmeddelande och finnas tillgängligt på Bolagets hemsida.

Tillämplig lagstiftning

Aktierna ges ut under aktiebolagslagen (2005:551) och regleras av svensk rätt.

Rätt till utdelning på Stamaktier

De nya aktierna medför rätt till vinstutdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter det att Emissionen har registrerats hos Bolagsverket och aktierna har införts i den av Euroclear förda aktieboken. Utbetalning av eventuell utdelning ombesörjs av Euroclear eller, för förvaltarregistrerade innehav, i enlighet med respektive förvaltares rutiner.

Prospekt och anmälningssedel

Prospektet kan erhållas från Quartiers och Mangold. Prospektet kan även erhållas i elektroniskt format via internet från Quartiers (www.quartiersproperties.se) och Mangolds (www.mangold.se) respektive hemsidor. Anmälningssedlar kan erhållas från Quartiers och Mangold.

Frågor

Frågor med anledning av Erbjudandet besvaras av Mangold på telefonnummer 08-5030 15 95.

Handel med Stamaktierna

Quartiers Stamaktier är inte föremål för handel vid Prospektets angivande. Bolaget är ett till Euroclear anslutet

avstämningsbolag vilket innebär att samtliga aktier är kontoförda av Euroclear. Adress till Euroclear återfinns i avsnittet "Adresser" i Prospektet. Styrelsen för Quarters Properties har ansökt om upptagande till handel av Bolagets Stamaktier på First North. Första dag för handel på First North är beräknad till den 21 juni 2017, under förutsättning av godkännande från First North.

Nasdaq First North

Bolaget avser notera Stamaktierna på First North under kortnamnet QUART. Handeln i Bolagets aktier kan då följas i realtid på www.nasdaq.com. Nasdaq First North är en alternativ marknadsplats som drivs av de olika börserna som ingår i Nasdaq OMX. Den har inte samma juridiska status som en reglerad marknad. Bolag på First North regleras av First Norths regler och inte av de juridiska krav som ställs för handel på en reglerad marknad. En placering i ett bolag som handlas på First North är generellt mer riskfylld än en placering i ett bolag som handlas på en reglerad marknad. Samtliga bolag vars aktier är upptagna till handel på First North har en Certified Adviser som övervakar att tillämpliga regelverk efterlevs. Det är Nasdaq Stockholm AB som godkänner ansökan om upptagande till handel på First North.

Information och behandling av personuppgifter

Personuppgifter som lämnas i samband med anmälan av Stamaktier eller som i övrigt registreras i samband därmed, behandlas av Mangold för administration av Erbjudandet. Behandling av personuppgifter kan också ske hos andra företag som Mangold samarbetar med. Information om vilka personuppgifter som behandlas av Mangold, eller begäran rättelse av personuppgifter kan begäras skriftligen hos Mangold till ovanstående adress.

Övrig information

För det fall ett för stort belopp betalas av en tecknare av Stamaktier kommer Bolaget att ombesörja att överskjutande belopp återbetalas. Ingen ränta utgår för det överskjutande beloppet. Ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningsedel kan komma att lämnas utan beaktande. Om teckningslikviden inbetalas för sent, är otillräcklig eller betalas på felaktigt sätt kan anmälan om teckning komma att lämnas utan beaktande. Erlagd emissionslikvid kommer då återbetalas. Ingen ränta kommer att utbetalas för sådan likvid. Det finns inga inskränkningar i rätten att fritt överlåta värdepapperen.

Beskattning

För information rörande beskattning, se avsnittet "Skattekonsekvenser i Sverige".

Emissionsinstitut samt legala rådgivare

Mangold agerar emissionsinstitut till Bolaget i samband med Erbjudandet. Mangold har biträtt Bolaget vid upprättande av detta Prospekt. Mangold erhåller en på förhand avtalad ersättning för utförda tjänster i samband med Erbjudandet. Det är således i Mangolds intresse att slutföra emissionen. Då samtliga uppgifter i Prospektet härrör från Bolaget, friskriver sig Mangold från allt ansvar i förhållande till aktieägare i Bolaget och avseende andra direkta eller indirekta konsekvenser till följd av beslut om investering eller andra beslut som helt eller delvis grundas på uppgifter i detta Prospekt. Advokatfirma DLA Piper Sweden KB är legal rådgivare till Bolaget i samband med Erbjudandet gällande svensk rätt och Advokatfirma Monereo Meyer Marinell-Li Abogados S.L.P. gällande spansk rätt.

Teckningsåtaganden

Swedbank Robur Fonder AB har åt sina fonders vägnar ett teckningsåtagande att delta i transaktionen om 2 037 700 aktier à 15 SEK. Därtill har bland annat Andreas Bonnier genom bolag åtagit att teckna sig för 6,0 MSEK. Teckningsåtaganden har lämnats motsvarande 100 procent av Erbjudandet. Teckningsåtagandena ingicks i mars/april 2017. Ingen ersättning utgår för lämnade teckningsåtaganden och dessa är inte säkerställda genom bankgaranti, pantsättning eller något liknande arrangemang. Se mer information under avsnittet "Legala frågor och kompletterande information".

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖREN HAR ORDET

2016 var ett viktigt och spännande år för Quartiers Properties i många avseenden. Vi tog ytterligare steg mot fortsatt ökad tillväxt i Bolaget, vi växte både organisatoriskt och genom förvärv, samt etablerade en viktig koppling till den publika kapitalmarknaden genom vår listning av preferensaktien på NGM Nordic MTF. Under 2017 ligger fokus på tillväxt där målsättningen är att bygga upp en betydande projektportfölj som vi avser att exploatera och generera projektintäkter från under de nästkommande åren.

En investering i Quartiers Properties möjliggör exponering mot den spanska fastighetsmarknaden där man som investerare kan ta del av den tillväxt som förväntas utan att behöva oroa sig för administrativa processer och bördor. Bankerna säljer nu ut sina befintliga fastighetsbestånd och vår målsättning är att utöka vår projektportfölj innan fastighetsmarknaden på riktigt återför sitt positiva momentum. Det är bland annat av den anledningen vi genomför Företrädesemissionen. I takt med att projektportföljen utvidgas måste organisationen dessutom byggas på ytterligare. Del av emissionslikviden kommer därför att användas till nyrekryteringar och eventuella M&A-transaktioner med målsättningen att öka vår effektivitet och genomförandekraft.

Marknadsindikatorer såsom antalet utgivna bostadslån indikerar en fortsatt positiv utveckling på fastighetsmark-

naden i regionen. Marbella med omnejd är en av de mest välkända destinationerna i Europa vad avser att locka privatpersoner och investerare som antingen semesterar på hotell eller köper ett andraboende. Att nya starka internationella aktörer inom hotell och restaurang nu väljer att etablera sig i Marbella stärker vår uppfattning om en positiv utveckling i regionen framöver.

Quartiers Properties är ett svenskt fastighetsbolag med fokus på fastighetsutveckling på den spanska solkusten. Vi skiljer oss till visst del från svenska fastighetsutvecklingsbolag genom vår geografiska marknad och på sättet vi genomför förvärv. Vi riktar oss dock till en liknande målgrupp av slutkunder som till stor del utgörs av den nordeuropeiska marknaden. Inom organisationen och i styrelsen har vi betydande erfarenhet av projektledning, fastighetsutveckling, marknadsföring och konceptualisering. Det tillsammans med ett brett regionalt kontaktnät har möjliggjort de redan genomförda förvärven. Jag är övertygad om att vi även framöver kommer att fortsätta vår expansion genom att förvärva och utveckla fastigheter med god marginal i ett högt tempo.

Jag har själv liksom flertalet av våra största ägare valt att ingå teckningsåtagande i samband med erbjudandet. Jag hoppas att även du finner det förestående erbjudandet attraktivt och att vi får se dig som aktieägare i Bolaget efter Företrädesemissionen.

Katri Lind
Verkställande direktör



VERKSAMHETSBSKRIVNING

Bolagsöversikt

Quartiers Properties är ett svenskt fastighetsbolag inriktat på fastighetsutveckling på den spanska solkusten. Bolagets primära fokus är utveckling och försäljning, samt förvaltning av semester- och bostadsfastigheter. En kombination av förvaltning och utveckling skapar en stabil grund i Bolaget men möjliggör samtidigt en snabbväxande expansionstakt. Bolaget befinner sig just nu i en expansiv period där fokus den kommande perioden kommer att ligga på förvärv och utveckling av projektfastigheter.

Affärsidé

Quartiers affärsidé är att utveckla bostäder och semesterfastigheter på den spanska solkusten. Målgruppen för Bolagets verksamhet ska vara turister samt människor som söker ett andraboende.

Målsättning

Quartiers målsättning är att aktivt identifiera fastigheter med utvecklingspotential och bygga en fastighetsportfölj på den spanska solkusten för att bli en etablerad regional aktör. Quartiers Properties ska långsiktigt uppnå hög lönsamhet samt ständigt driva en bred projektportfölj.

Strategi

Bolaget befinner sig i en expansionsfas med fokus på förvärv av mark och utvecklingsfastigheter. Det finns för närvarande goda möjligheter att förvärva bra belägna objekt till attraktiva priser med goda finansieringsvillkor direkt från flertalet spanska banker, på samma sätt som Bolaget tidigare har gjort. Därefter bedöms den allt ökande efterfrågan i regionen leda till högre markpriser vilket i sin tur förväntas normalisera projektmarginalerna.

Bolaget avser att de kommande åren bygga upp en projektportfölj som avses exploateras i takt med att priserna i regionen ökar. Sammantaget bedöms strategin möjliggöra flertalet välvkastande projekt. Quartiers Properties långsiktiga strategi bygger på följande:

- Quartiers Properties ska vara tydligt inriktat på utveckling av semesterfastigheter och av andraboenden.
- Tillväxt ska ske med god lönsamhet och likviditet.
- Bolaget ska utveckla fastigheter i attraktiva lägen som bidrar till ett högt kundvärde och förenklar försäljnings- och uthyrningsprocessen.
- Del av de fastigheter som Bolaget utvecklar ska kvarstå i verksamheten och ingå i Bolagets förvaltningsdel. Anledningen är att säkra kassaflöden för den operativa driften vid eventuellt kraftigt negativa konjunktursvängningar.

Historik

Bakgrunden till Quartiers var att göra det möjligt för investerare att få exponering mot den spanska fastighetsmarknaden. Bolaget vill erbjuda investerare att ta del av den tillväxt som förväntas efter den kraftiga nedgången i fastighetspriserna i samband med finanskrisen 2008.

2014

Verksamheten grundas i juni 2014.

2015

Genom det spanska dotterbolaget Flexshare España S.L. förvärvade koncernen i juli 2015 58 färdigställda lägenheter i Hacienda de Cifuentes samt två huskroppar.

2016

Bolaget genomförde en riktad emission om cirka 28 MSEK under första halvan av året. Quartiers förvärvade 41 färdigställda lägenheter i samma område som Bolagets 58 lägenheter i Hacienda de Cifuentes samt en tomtmark med bygg rätt om 60 lägenheter. Bolagets preferensaktier listades på NGM Nordic MTF efter en lyckad emission om 23 MSEK som blev övertecknad. Under andra halvan av året växte Bolaget ytterligare genom avtal om förvärv av tre intilliggande fastigheter kända som Centro Forestal Sueco belägna på Golden Mile i Marbella. Bolaget genomförde i slutet av året en riktad emission om 21,7 MSEK av stam- och preferensaktier med vederlagsfria teckningsoptioner i syfte att finansiera en del av första delbetalningen om 13,5 MSEK av Centro Forestal Sueco.

2017

Byggnationen av Gran Vista samt planering av Ocean View och Centro Forestal Sueco har påbörjats. Bolaget ingick även avtal om förvärv av Amapura där licens inväntas för byggstart.

Fastighetstveckling

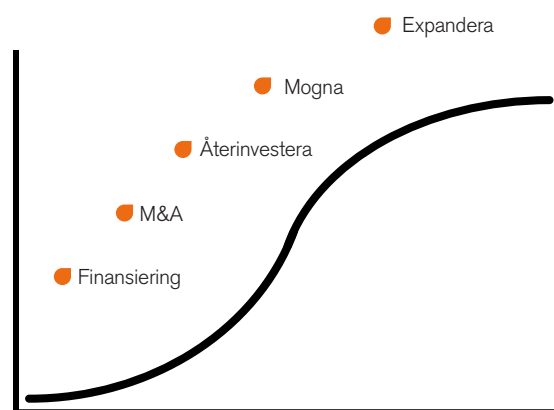
Affärsområdet fastighetsutveckling är den enhet inom Quartiers Properties som ansvarar för genomförandet av fastighetsprojekten från förvärv fram tills fastigheten är färdigställd och tas under förvaltning eller avyttras. Projektutvecklingen innefattar ansvar för identifiering av nya förvärv, utveckling av detaljplan, bygglov samt koordinering av hela utvecklings- och byggprocessen.

Aktuella projekt

Quartiers projektportfölj utgörs av fastigheter som förvärvats med potential att utvecklas till bostäder eller hotell samt av mark med befintliga byggrätter eller där byggrätter planeras att skapas. Se mer information under avsnittet "Fastighetsbestånd och projektportfölj". Bolaget är i pågående diskussioner om att förvärva fler projekt.

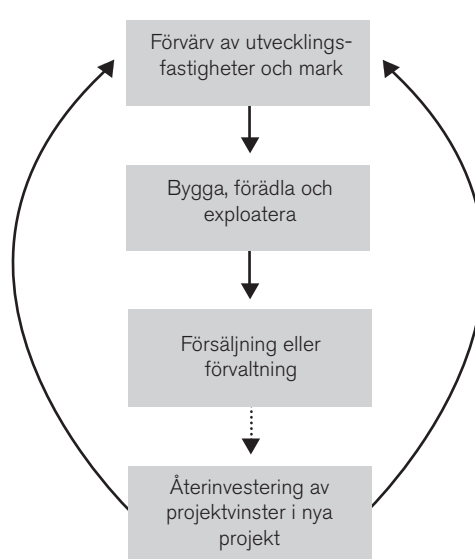
Samtliga fastighetsprojekt är belägna på Spaniens solkust i kommunerna Benahavis och Marbella. Alla projekt är unika och processen för att utveckla fastigheterna kan skilja sig åt.

I Bolaget finns erfarenhet av projektledning, byggledning och finans. Lars Åke Olofsson, styrelseledamot i Quartiers, är sedan 1989 bosatt i Benahavis och är operativt ansvarig för Bolagets verksamhet i Spanien. Lars Åke ansvarar även för stadsplanering och infrastruktur i Benahavis kommun sedan flertalet år och har en lång internationell karriär i Skanska, Tailor Woodrow de España, och Tailor Wimpey. I genomförandeprocessen av projekt använder sig Bolaget av underleverantörer inom arkitektur, juridik och byggnation.



- Quartiers söker nytt kapital för att utöka sin projektportfölj.
- Rådande marknadsförutsättningar möjliggör för Bolaget att genomföra förvärv till attraktiva priser med bra finansieringsvillkor vilket skapar möjlighet till goda projektmarginaler de kommande åren.
- Genom nytt kapital ökar potentialen till högre framtida projektvinster vilket lägger grunden för framtida tillväxt och avkastning till aktieägarna.

Fastighetsutveckling



Förvärva och finansiera

Förvärva och finansiera fastighetsprojekt till attraktiva priser och på strategiska platser för att bygga en bred projektportfölj.

M&A

Strategiska M&A för att skapa förutsättningar till att gradvis växa i syfte att öka produktionstakten.

Återinvestera

Återinvestera kapital i nya utvecklingsprojekt.

Mognad

Etablera Bolaget på Costa del Sol och leverera positiva kassaflöden.

Expandera

Växa och expandera genom nya projekt.

Förvaltning & Operationell drift

Översikt

Fastighetsförvaltningen ansvarar för drift av Bolagets förvaltningsfastigheter och övrig administration relaterat till fastigheterna. Bolaget har ingått avtal med en operatör som hyr samtliga lägenheter i Hacienda de Cifuentes, belägna i Benahavis. Operatören ansvarar i sin tur för uthyrning till privatpersoner. Quartiers ser även på möjligheterna att bedriva operatörsverksamhet och drift av bostäder eller hotellfastigheter i egen regi i framtiden.

För mer information om fastigheterna, se avsnittet "Fastighetsbestånd och projektportfölj" i detta Prospekt.

Kompetens inom drift och operatörsverksamhet

Inom Bolaget finns kompetens inom drift och operatörsverksamhet. Detta möjliggör för Bolaget att driva en fastighet i egen regi om det inte är möjligt att ingå avtal till attraktiva villkor med en operatör. Inom organisationen finns lång och bred kompetens i form av VD, Katri Lind, som arbetat i ett flertal operativa roller inom Scandickconcernen samt andra hotell- och konferensanläggningar. Förmågan att på egen hand kunna ta över operatörsverksamheten av en fastighet minskar den operativa risken när avtal med externa operatörer förfaller, om operatören inte kan fullgöra sina skyldigheter eller situationer då fastigheter måste renoveras från grunden och det inte är finansiellt intressant att hyra ut till tredje part. Quartiers bedriver för närvarande ingen egen operatörsverksamhet men ser över möjligheten att göra det i framtiden.



1 Attraktiva värderingar & strategiska förvärv

Bolaget ska kontinuerligt söka efter strategiska förvärv med attraktiva värderingar.

2 Utveckling

Fastigheterna ska utvecklas genom nybyggnation, renovering, ombyggnation eller ompositionering.

3 Förvaltning eller avyttring

Bolaget ska förvalta eller avyttra fastigheter beroende på vad som ger högst aktieägarvärde.

4 Stabila driftnetton i fastighetsbeståndet

Förvaltningen ska leda till stabila hyresintäkter för fastigheterna och lägga grunden för ytterligare tillväxt.

Medarbetare

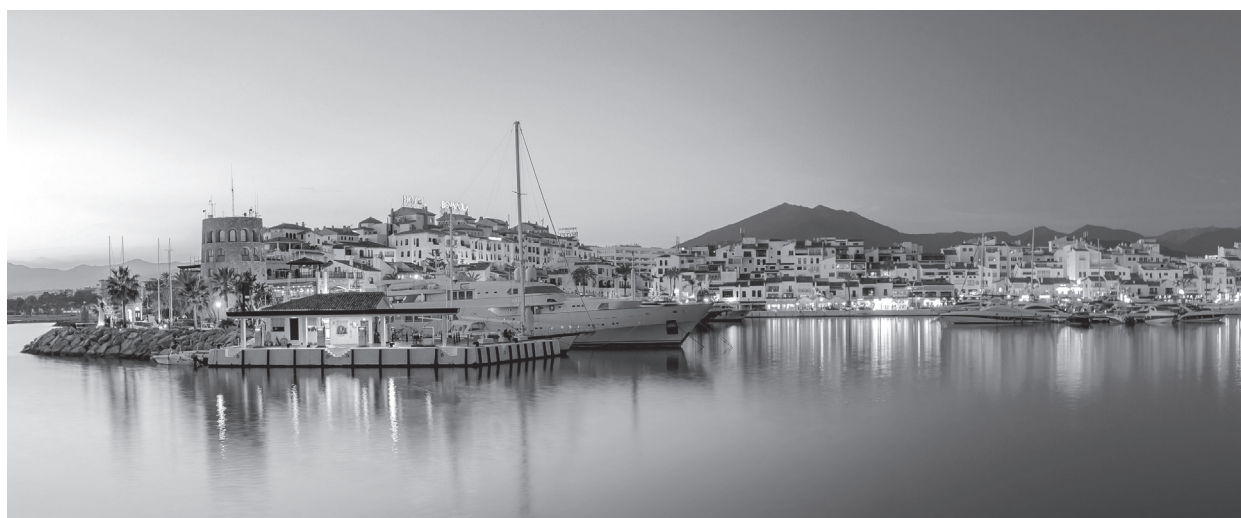
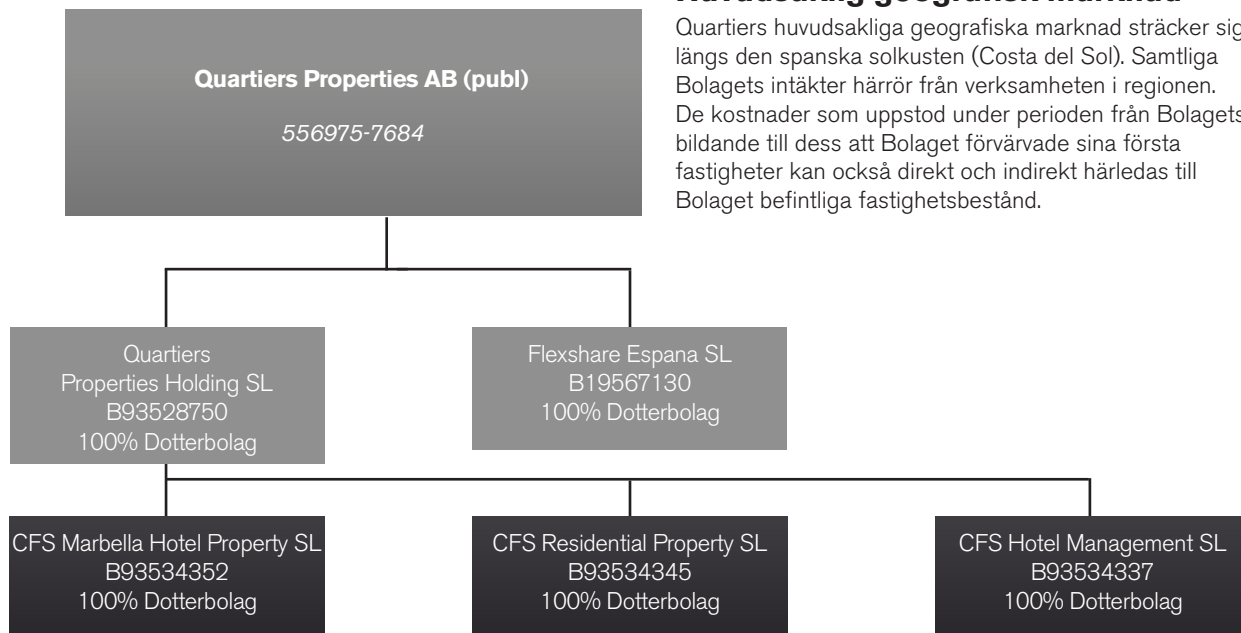
Organisationen är uppbyggd kring ett begränsat antal personer med erfarenhet inom projektledning, finansiering, hotellverksamhet, bygg och fastigheter. Genom att arbeta med lokala samarbetspartners i Spanien kan organisationen hantera flertalet omfattande projekt samtidigt trots sin relativt begränsade storlek. Operatörsbolaget drivs i egen regi av en operatör vilket frigör resurser från företagsledningen. Koncernen har fyra anställda. VD Katri Lind och finanschef (CFO) Marcus Johansson Prakt ingår i Bolagets ledningsgrupp. Åke Olofsson är anlitad på långtids konsultbasis (se "Legala frågor och kompletterande information") och har ansvar för Bolagets byggledning och byggnation. Claudio Gomez är anställd som projektledare och analytiker.

Legal struktur vid Prospektets avgivande

Quartiers är moderbolag i Koncernen bestående av det helägda dotterbolagen Flexshare España, S.L. med säte i Benahavis, Spanien samt Quartiers Properties Holding SL med säte i Benahavis, Spanien. Flexshare España, S.L. är ägare till Bolagets tillträdda och fullt betalda fastighetsbestånd vilket består av Hacienda de Cifuentes, Ocean View och Gran Vista. Quartiers Properties Holding SL äger 100 procent av CFS Marbella Hotel Property SL, CFS Residential Property SL samt CFS Hotel Management SL, samtliga med säte i Benahavis, Spanien. Nedan är en översikt över den legala strukturen inklusive respektive bolags organisationsnummer.

Huvudsaklig geografisk marknad

Quartiers huvudsakliga geografiska marknad sträcker sig längs den spanska solkusten (Costa del Sol). Samtliga Bolagets intäkter härrör från verksamheten i regionen. De kostnader som uppstod under perioden från Bolagets bildande till dess att Bolaget förvärvade sina första fastigheter kan också direkt och indirekt härledas till Bolaget befintliga fastighetsbestånd.



MARKNADSÖVERSIKT

Viss information i detta avsnitt har hämtats från externa källor och offentligt tillgängliga rapporter från bland annat fastighetsrådgivnings- och analysföretag. Marknadsundersökningar och publikationer anger ofta att uppgifterna däri har hämtats från källor som anses vara tillförlitliga, men informationens korrekthet och fullständighet garanteras inte. Bolagets anser att de refererade källorna är tillförlitliga, men har inte på egen hand verifierat informationen och kan således inte garantera att den är korrekt eller fullständig. Prognoser och framåtriktade uttalande i detta avsnitt utgör därmed ingen garanti för framtida resultat och faktiska händelser och omständigheter kan komma att skilja sig väsentligt från nuvarande förväntningar. Ett antal faktorer skulle kunna orsaka eller bidra till sådana skillnader. För mer information vänligen se "Viktig information till investerare" och "Riskfaktorer".

Spanien

Finanskrisen 2008 och den efterföljande skuldskrisen i Europa påverkade den spanska ekonomin negativt. Som en direkt följd av hushållens och företagets allt svagare ekonomi kom värdena på Spaniens samlade fastighetsbestånd att sjunka kraftigt. Även om en betydande andel av den spanska befolkningen ännu inte märkt av effekterna av en ekonomisk återhämtning så finns det många tecken som tyder på att den börjat. Arbetslösheten, som är betydligt högre än motsvarande i Tyskland, Italien och Frankrike är på väg ned samtidigt som antalet nystartade företag ökar. Därtill har det spanska banksystemet stabiliserats vilket påverkar fastighetspriserna positivt eftersom det bland annat blir enklare för hushållen att låna pengar till bostadsköp. Enligt Spanska statistikbyrån, INE, har fastighetspriserna i Spanien som helhet ökat i värde de senaste fyra åren. Det syns inte minst i att antalet bostadslån i provinsen Malaga ökade med 32 procent i juli 2016 jämfört med samma period 2014. Fastighetsbyrån Knight Frank Diana Morales, som är en av de ledande aktörerna på fastighetsmarknaden i Marbella med omnejd bedömer att den initiala återhämtningen på Spaniens fastighetsmarknad främst drivs och kommer att drivas av investeringar från utlandet. Sammantaget utgör dessa faktorer grunden för fortsatt starkt intresse för fastigheter i Spanien och stärkt förtroende för den spanska fastighetsmarknaden.¹

Turism

Turismen bidrar med över en tiondel av Spaniens brutonationalprodukt vilket gör landet till ett av världens mest populära turistländer. Inkomsterna från Spaniens turism uppgick under 2016 till över 68 MDEUR och

¹ Knight frank, Marbella real estate market report 2016

² Landsguiden.se/Lander/Europa/Spanien

antalet besökare till omkring 60 miljoner. Majoriteten av turisterna kommer från Storbritannien, Tyskland, Frankrike och de nordiska länderna.² Costa del Sol är populärt bland européer i allmänhet, och svenskar i synnerhet. När nordbor väljer att köpa en fastighet i Spanien blir valet ofta Costa del Sol. Detta kan förklaras av Costa del Sols klimat, vackra miljöer och stränder.

Costa del Sol

Quartiers bedriver sin verksamhet på Costa del Sol som är en kustremsa i Malagaprovinns belägen i södra Spanien. Bolagets marknad är primärt kommunerna Marbella och Benahavis. Området är en av Spaniens största turistdestinationer. Marbella har en lång tradition av att vara en exklusiv ort ur ett internationellt perspektiv. Området har goda kommunikationer med bland annat en motorväg som sträcker sig längs med hela kusten samt buss- och tågförbindelser som knyter samman Marbella med städer som Madrid och Valencia. Malagas flygplats har avgångar till över 60 länder och 125 destinationer och är ett av de viktigaste flygnaven i Spanien. Benahavis är en bergsby cirka 15 minuters bilresa från exklusiva Puerto Banus. Det pågår för närvarande omfattande utvecklingsprojekt i Benahavis. I procentuell befolkningsökning är Benahavis en av de snabbast växande kommunerna i regionen. Benahavis är därtill en av Spaniens rikaste kommuner och lockar allt fler förmögna besökare som attraheras av kommunens kombination av avskilt lugn och närhet till Marbellas nöjesliv.

Populäraste semesterländerna bland svenskar 2016 (2015)

Populäraste semesterländerna
1. Spanien (1)
2. Grekland (2)
3. USA (4)
4. Thailand (5)
5. Storbritannien (7)
6. Turkiet (3)
7. Italien (8)
8. Tyskland (6)
9. Frankrike (9)
10. Portugal (10)

Källa: Ticket Privatresor

Marknaden för utvecklingsfastigheter Översikt

Marknaden för utveckling av fastigheter på Costa del Sol har vuxit de senaste fem åren och det finns indikatorer för en fortsatt tillväxt. Detta baseras delvis på den relativt låga byggnadstakten i Marbella de senaste åtta åren samt uppkomsten av investerare från olika delar av världen.¹ Det finns också aktörer i regionen som investerar kraftfullt i värdehöjande åtgärder som bidrar till förbättrad infrastruktur i närområdena och till att göra områdena både vackrare och mer attraktiva att vistas i. Sammantaget bidrar detta till en aktiv marknad med ökade fastighetsvärden.

Transaktionsmarknaden på Costa del Sol

En viktig drivkraft för transaktionsviljan på fastighetsmarknaden är tillgången till finansiering. Trender i transaktionsmarknaden visar på att det skett en återkomst av både inhemska och internationella investerare, samt att bankernas utlåningsvilja har tilltagit. För markköp är bankerna dock konservativa och erbjuder näst intill endast finansiering av mark i det fall de själva är säljare.

Fastighetsutveckling på Costa del Sol

Trots att den nya detaljplanen i Marbella ännu inte antagits pågår det ett flertal projekt i Marbella och intilliggande kommuner, som till exempel Benahavis där Quartiers bedriver en del av verksamheten. Marknaden för utveckling av fastigheter utmed Costa del Sol har de senaste åren ökat kraftigt sett till antalet byggnadsprojekt av moderna och exklusiva fastigheter. Många av projekten riktar sig till kundgrupper som söker ett modernt och

exklusivt semesterboende. Utvecklingen av fastigheter har förskjutits från klassiska medelhavsfastigheter till mer moderna fastigheter med faciliteter såsom pooler, gym och restauranger.

Nedan följer tre exempel över planerade och pågående utvecklingsprojekt på Costa del Sol som kan likställas med Quartiers planerade utveckling av Ocean View och Gran Vista i Benahavis. Av projekten som presenterats nedan är Marqués de Guadalmina och Terraz de Atalaya mest jämförbara med Quartiers i Benahavis eftersom de är belägna längs med samma väg men också för att lägenheterna till yta och antal rum är jämförbara med Bolagets planerade utveckling.

Marqués de Guadalmina, Benahavis

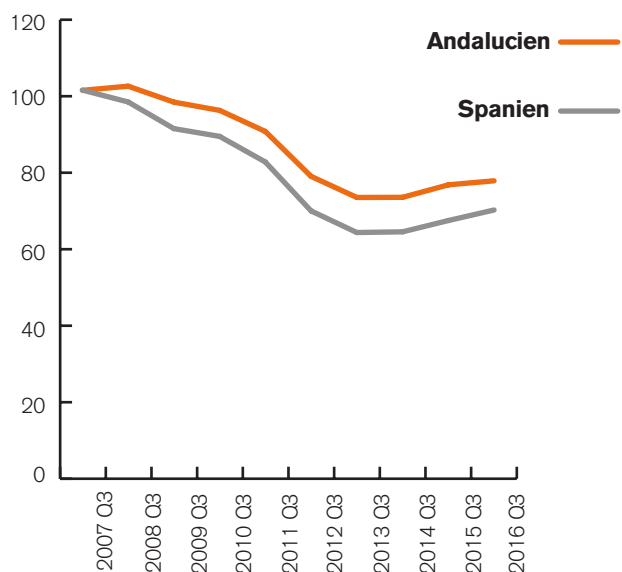
Planerat lägenhetskomplex om totalt 123 lägenheter. Området kommer inrymma pool, spa, gym och paddeltennisbana. Storleken på lägenheterna planeras till mellan 98 och 182 kvadratmeter plus tillhörande terrass. Priset är estimerat till mellan € 268 000 och 412 000 per lägenhet. Projektet är beläget i närheten av Quartiers fastighetsbestånd i Hacienda de Cifuentes. Utvecklare: Nvoga Marbella Realty

Terraz de Atalaya, Benahavis

Lägenhetskomplex om totalt 56 lägenheter under produktion. Området kommer utöver lägenheterna inrymma pooler, paddeltennisbana och gemensamma ytor. Lägenheterna har 2-3 sovrum och är mellan 111 och 148 kvadratmeter plus terrass. Priset är estimerat till mellan € 246 000 och 579 000 per lägenhet. Utvecklare: Exacon

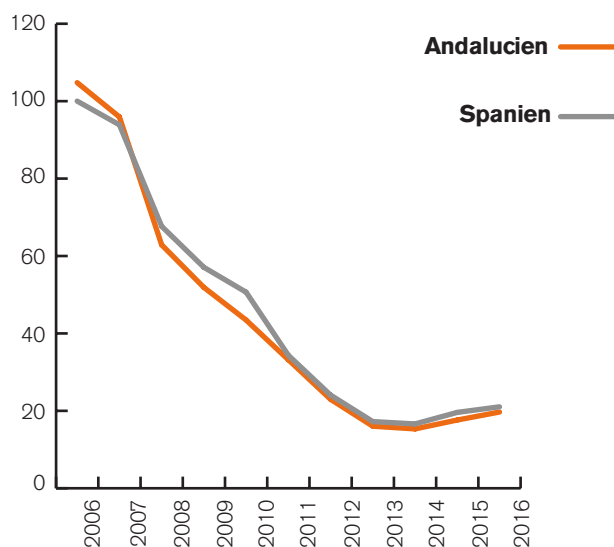
¹ Källa: Panorama, marbella property market report 2016

Index = 100, Fastighetsprisindex över lagfartsöverlåtelser



Källa: Instituto Nacional de Estadística

Index = 100, 2006: Antal beviljade bostadslån



Källa: Instituto Nacional de Estadística

Botanic, Benahavis

Projektet består av 92 lägenheter om tre sovrum på mellan 128 och 136 kvadratmeter plus terrass. Området kommer utöver lägenheterna inrymma pooler, gemensam trädgård samt garage. Priset är estimerat till mellan € 360 000 och 595 000 per lägenhet.

Utvecklare: Taylor Wimpey España.

Övriga projekt i korthet

Förutom ovan nämnda projekt samt Quartiers planerade utveckling i Benahavis och Marbella råder det hög aktivitet. Det Hong Kong baserade bolaget Platinum Estates Group förvärvade en landfastighet om 170 000 kvadratmeter och avser uppföra ett femstjärnigt hotell samt villor utmed en 600 meter lång strandremsa i området Las Chapas, Marbella. Magna Palace Hotels avser rusta upp det gamla hotellet Don Miguel Resort i San Pedro och det norska bolaget Solvilla group driver diverse fastighetsprojekt utmed Costa del Sol. Under 2014 köpte det amerikanska investmentbolaget Cerberus Capital Management ett av Andalusiens största privatägda planerade stadsområden i Sotogrande. Sammantaget är det hög aktivitet på marknaden där både inhemska och utländska aktörer är aktiva.

Prisutveckling

Finanskrisen 2008 och den efterföljande skuldskrisen i Europa påverkade värdena på fastighetsbestånd i Costa del Sol negativt. I samband med återhämtningen i ekonomin har också antalet investerare ökat och konkurrensen om mark- och utvecklingsprojekt har bidragit till en stadig ökning av priserna både för mark och färdiga fastigheter enligt CBRE MarketView Marbella 2015.

Detaljplan Marbella

I oktober 2015 upphävdes detaljplanen som antogs 2010 i Marbella. Detta bidrog till att kommunen åter använder 1986 års detaljplan. Beslutet att upphäva detaljplanen berodde på att den var svårhanterlig utifrån en operativ synvinkel eftersom den ansågs vara svår att analysera och utläsa ur ett juridiskt perspektiv. Marknaden för utveckling av fastigheter i Marbella har påverkats eftersom många markägare och byggherrar inte kan utveckla sin mark eller fastighet fram till dess att den nya detaljplanen godkänns. De flesta aktörer tycks dock vara överens om att slutresultatet av den nya detaljplanen kommer att vara positiv. I väntan på en ny detaljplan i Marbella har intilliggande Benahavis, där Quartiers bedriver verksamhet, kommit att växa ytterligare och blivit allt mer attraktivt.

Marknaden för förvaltning och operationell drift

Strukturer

Det är inte ovanligt att bolag inriktade på hotell- och semesterboenden separerar ägandet från varumärke och drift av till exempel ett hotell. Marknaden kan i allmänhet därför delas in i tre enheter; fastighetsägare, varumärkeägare och hoteldrift. Många större Spanska hotellkedjor som till exempel Barceló, NH och Meliá strukturerar sin organisation på detta sätt, vilket innebär att de kan minska sitt ägande i fastigheter och istället arbeta med hyreskontrakt för att driva hotell under Bolagets varumärke och drift.² Quartiers är för tillfället inriktade på endast ägande och förvaltning av hotell- och semesterboenden men ser på möjligheterna att arbeta med hoteldrift i framtiden eftersom Bolaget innehar denna kompetens i organisationen. Bolaget arbetar även tillsammans med operatören i Benahavis under Quartiers varumärke, genom att till exempel erbjuda operatören Quartiers egna bokningssystem på www.quartiers.se.³

Hyresmarknaden

I samband med den försämrade ekonomin i Spanien, dels till följd av finanskrisen 2008, har marknaden för hyresbostäder ökat. På flera orter i Spanien, till exempel Malaga, finns det ett begränsat utbud av lägenheter till salu vilket bidrar till en ökad efterfrågan på hyreslägenheter. Marknaden för hyresbostäder har fortfarande en bit kvar i jämförelse med andra sydeuropeiska länder, vilket betyder att det fortfarande finns en tillväxtpotential i efterfrågan och priser. Andelen hyrda hushåll av det totala antalet hushåll i Spanien ökade enligt Bank of Spain från 9,6 procent 2001 till 14,9 procent 2014.

² Källa: Cohispania

³ Källa: Cohispania, hotell market report 2015

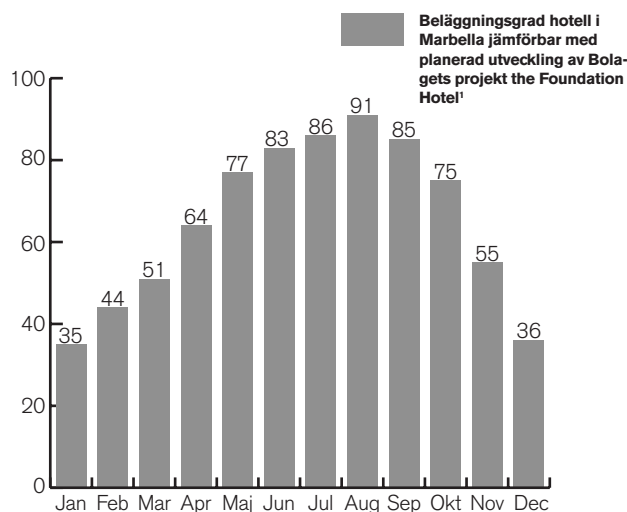
Hotellmarknaden på Costa del Sol

Området kring Marbella är globalt erkänt som en exklusiv semesterdestination på grund av sina stränder, många golfbanor och det kända Golden Mile, en sju kilometer lång kustremsa mellan Marbella och Puerto Banus. Antalet hotell i Marbella minskade i samband med finanskrisen och idag beräknas det under högsäsong finnas cirka 80 hotell varav 60 av hotellen är i drift under lågsäsong.⁴ Hotellen på Costa del Sol består till cirka 55 procent av fyrstjärniga hotell och cirka 40 procent av femstjärniga hotell.⁵ Denna siffra är högre än andra delar av Spanien vilket kan bero på att Costa del Sol som destination har ett välbärgat klientel som efterfrågar högre kvalitet och service. Det finns flera erkända hotellkedjor närvarande i området varav Playa Senator, Hoteles Globales, Fuerte Hoteles och Melia är de största kedjorna. Även internationellt erkända hotellkedjor som till exempel Marriot har verksamhet på Costa del Sol.⁶

4 Källa: Instituto Nacional de Estadística

5 Källa: Aninver hotel market report

6 Källa: INE, Aninver hotel market report



Källa: Instituto Nacional de Estadística

¹ Urvalsgrupp: Puente Romano, Iberostar Marbella Coral Beach, Melia Marbella Banús, Marbella Club Hotel - Golf Resort & Spa, Gran Meliá Don Pepe, BlueBay Banús, H10 Andalucía Plaza - Adults only, Senator Banus Spa Hotel, Marriot's Playa Andaluza, Villa Padierna Palace Hotel G.L., Gran Meliá Don Pepe, Los Monteros Marbella Hotel & Spa, Park Plaza Suites Hotel, Hotel Fuerte Marbella Amare Marbella Beach Hotel.

Konkurrens

Utveckling

Fastighetsutveckling

Det finns ett flertal aktörer i Marbellaområdet som är verksamma inom utveckling av fastigheter. Flera av dessa söker aktivt investeringar inom underpresterade fastigheter med möjlighet till utveckling eller nybyggnation. Konkurrenterna inom marknaden för utveckling av fastigheter utgörs till exempel av mindre byggbolag, fastighetsbolag med fokus på utveckling, investerarkonsortium och fonder med inriktning på fastighets och hotellinnehav.

Ökat byggande

Antalet nya bostadsprojekt i Marbella och andra områden på den spanska solkusten har ökat som en följd av att regionens popularitet ökat. Det har inneburit att flertalet nya investerare hittat in på marknaden och att flertalet objekt för närvarande säljs på ritning innan färdigställande. Bolaget bedömer att denna trend kan leda till ökad konkurrens i framtiden då utbudet av lägenheter och villor för uthyrning ökar.

Förvaltning

Fastighetsägare

Konkurrenterna består i första hand av andra större och medelstora fastighetsägare i regionen som är inriktade på utveckling och förvaltning av bostads- och hotellfastigheter. Konkurrenterna kan förutom större fastighetsägare även bestå av fastighetsbolag, byggbolag och fonder med fastighets och hotellinnehav som inriktning.

Privata fastighetsägare

Det finns ett stort antal mindre och mellanstora privata fastighetsägare i Marbellaområdet som på olika sätt bedriver uthyrning av lägenheter och villor. Dessa aktörer innefattar dels enskilda privatpersoner men även mindre företag med endast ett fåtal objekt för uthyrning. Quartiers bedömer att dessa aktörers verksamhet konkurrerar med Bolagets. Delningstjänster som till exempel Airbnb utgör potentiell konkurrens till Bolaget eftersom tjänsterna förenklar för mindre aktörer och privatpersoner att hyra ut sina fastigheter. En ny hyreslag för turistlägenheter i Andalusien (där Bolaget bedriver verksamhet) började gälla från och med den 12 maj 2016 som enligt Bolaget minskar konkurrensen från mindre aktörer. Lagen fastställer skyldigheter för hyresvärdar som vill hyra ut sina fastigheter till turister som semesterbostad och ger de spanska myndigheterna kontroll över vem som hyr ut till turister. Lagen gäller dock inte om uthyrning sker under period längre än två månader till samma hyresgäst. Uthyrningen klassificeras i övrigt som stadsuthyrning, vilket innebär att intäkter från uthyrningen ska upptas i den årliga deklARATIONEN. Uthyraren behöver dock ej registrera sig som egenföretagare vilket innebär att regleringen inte medför några fasta avgifter eller krav på momsredovisning. Om en fastighetsägare vill hyra ut tre eller fler bostäder inom en radie om en kilometer likställs verksamheten med ett turistkomplex som innebär högre krav på bostäderna, vilket i sin tur fordrar verksamhetstillstånd samt medför särskild verksamhetsskatt.

A close-up photograph of several people's hands and arms as they work together on a large architectural blueprint spread out on a table. One person is pointing at a specific section of the drawing, while another holds a red pencil. A wooden ruler and a protractor are also visible on the table. The scene is brightly lit, suggesting a professional office or studio environment.

**FASTIGHETSBESTÅND &
PROJEKTPORTFÖLJ**

FASTIGHETSBESTÅND & PROJEKTPORTFÖLJ

I detta avsnitt redogörs för Bolagets fastighetsbestånd per Prospektets avgivande. Tillträdna och fullt betalda fastigheter per Prospektets avgivande omfattar lägenheterna i Hacienda de Cifuentes, samt projektfastigheterna Gran Vista och Ocean View (se detaljerad beskrivning på nästkommande sidor). Förvärvade men ej tillträdna och/eller fullt betalda fastigheter omfattar de tre intilliggande fastigheterna kända såsom Centro Forestal Sueco och i detta Prospekt benämnda såsom The Foundation Hotel (två av fastigheterna) och Forestal Residential (en av fastigheterna), samt projektfastigheten Amapura. På följande sidor presenteras varje fastighet och projekt för sig.

Läge

Quartiers geografiska marknad är Spanien med fokus på Costa del Sol. Idag har Bolaget fastigheter i Benahavis kommun och om Bolaget fullföljer förvärven av fastigheterna benämnda såsom Centro Forestal Sueco, samt Amapura kommer Bolaget också ha fastigheter Marbella kommun. Benahavis är en av Spaniens rikaste kommuner och en populär turistort med ett brett utbud av golfbanor, äventyrsidrotter och restauranger. Marbella har en lång tradition av att vara en exklusiv turistdestination sett ur ett internationellt perspektiv med långa stränder och ett stort nöjesutbud. Bland framtidsprojekt som planeras i regionen kan nämnas investeringar i att modernisera publika stadsytor, en ny kustjärnväg samt en ny kryssningsterminal och hamn för lyxyachts.



Marknadsvärde

Det sammanlagda värdet på Bolagets tillträdna och fullt betalda fastighetsbestånd är 319,3 MSEK. (Avser fastigheterna Hacienda de Cifuentes, Gran Vista och Ocean View). Ej tillträdna och/eller ej fullt betalda fastigheter har inte inkluderats i värdebedömningen.

Externa marknadsvärderingar

För att bedöma fastigheternas verkliga värde har Quartiers valt att använda externa värderingsutlåtanden i Prospektet. Värderingen av Bolagets förvaltningsfastigheter har utförts av CBRE Valuation Advisory S.A. Värderingen genomfördes under december 2016 och avser marknadsvärdet per den 31 december 2016. Informationen från tredje part har återgivits exakt och inga uppgifter har utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande. Inga väsentliga förändringar har ägt rum efter värdeintygets utfärdande. Det bör noteras att fastighetsvärdering är förknippat med osäkerhet och baseras till viss del på subjektiva bedömningar om utveckling för en rad olika parametrar som i varierande utsträckning påverkar värdet på det aktuella fastighetsbeståndet. Styrelsen för Quartiers bedömer att användandet av ett värenommerat externt värderingsföretag skapar goda förutsättningar för en rättvisande och trovärdig bedömning av fastigheternas marknadsvärde.


FÄRGKOD TILL TABELLEN NEDAN

-  Fullt tillträd och betald. Ingår i bedömt marknadsvärde om 319,3 MSEK.
-  Delbetalning kvarstår och/eller ej tillträd.

FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJ

Hacienda de Cifuentes	Gran Vista	Ocean View	The Foundation Hotel	Forestal Residential	Amapura
99 lägenheter för uthyrning.	24 lägenheter.	60 lägenheter.	Hotell med ca 60-80 rum och en villa.	Villa, townhouses och hotell (del av The Foundation Hotel).	Villa.
Uthyr. Kontinuerlig förädling.	Under konstruktion. Byggnation av etapp 1 pågår.	Byggstart under 2017.	Renovering 2017/2018. Detaljplan under utveckling.	Renovering 2017/2018. Detaljplan under utveckling.	Inväntar licens för byggstart.
Har tillträtts: I omgångar under juli 2015 och maj 2016.	Har tillträtts: juli 2016.	Har tillträtts: maj 2016.	Ska tillträdas: 30 juni 2017. Del av köpeskilling har erlagts.	Ska tillträdas: 30 juni 2017. Del av köpeskilling har erlagts.	Tillträd med villkor: april 2017. Del av köpeskilling kvarstår.
Marknadsvärde: 245,0 MSEK.	*Bedömt projektvärde: 70,8 MSEK. Bedömningen har gjorts av Bolaget och är i nivå med den den bedömning som CBRE Valuation Advisory S.A har gjort avseende estimerade försäljningsvärden (på värdeintyget benämnt bruttoexploateringsvärde) om 74 MEUR.	*Bedömt projektvärde: 190,4 MSEK. Bedömningen har gjorts av Bolaget och är i nivå med den den bedömning som CBRE Valuation Advisory SA har gjort avseende estimerade försäljningsvärden (på värdeintyget benämnt bruttoexploateringsvärde) om 19,9 MEUR.	*Bedömt projektvärde: n/a.	*Bedömt projektvärde: n/a.	*Bedömt projektvärde: 18,0 MSEK. Bedömningen har gjorts av Bolaget. Bolaget har ej erhållit någon extern värdering som stödjer det estimerade försäljningsvärdet.

*Bedömt projektvärde definieras som förväntat försäljningsvärde av nyproducerade och färdigställda lägenheter och/eller villor, samt är synonymt med bruttoexploateringsvärde på värdeintygen i detta Prospekt.



**HACIENDA DE CIFUENTES
- BENAHAVIS**



Fastighetsbeskrivning

Hacienda de Cifuentes består av 99 färdigställda lägenheter och drivs av den externa operatören 365South SL. Operatören har hyrt ut 66 av 99 lägenheter på långtid för en månadshyra mellan 11 000 och 15 000 SEK per månad. Resterande 33 lägenheter är avsedda för korttidsuthyrning och finns bokningsbara via Quartiers.se, samt genom hemsidor som till exempel Bookings.com. Varje lägenhet är mellan 103 och 128 kvadratmeter stor, har fullt utrustat kök, två eller tre sovrum, rymligt vardagsrum med matplats, två badrum och en eller två terrasser, samt luftkonditionering. Till varje lägenhet hör en garageplats och ett förråd. Fastighetskomplexet inrymmer fyra pooler och grönområden med utsikt över Marbella, Medelhavet, Gibraltar och Atlasbergen på andra sidan Medelhavet. Bolaget tillträdde fastigheten i omgångar under juli 2015 och maj 2016.

Verksamhet/finansiering

Fastigheten är fullt betald. Bolaget ingick i april 2016 avtal med den externa operatören 365South SL som hyr samtliga lägenheter i Hacienda de Cifuentes. Operatören driver fastigheten som ett lägenhetshotell under Quartiers koncept och varumärke.

Snabbfakta om fastigheten

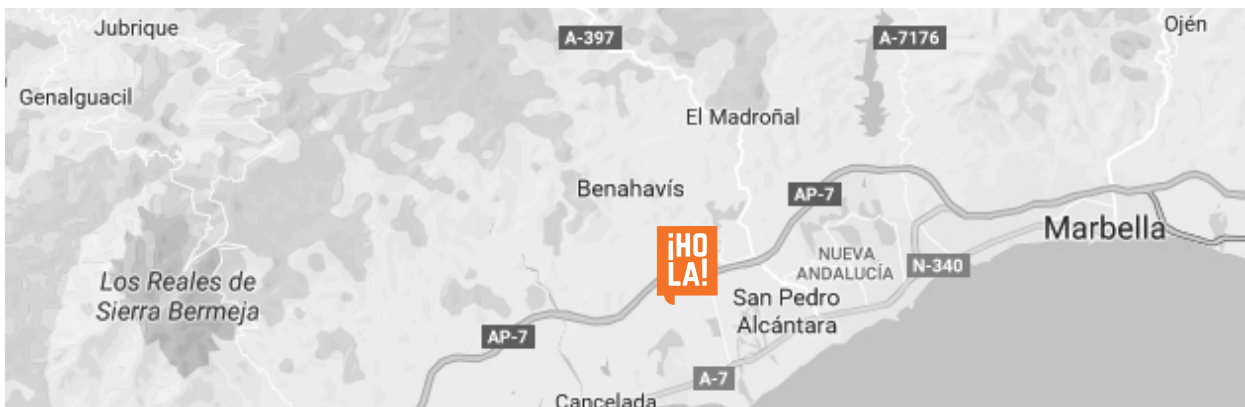
- Status: Under förvaltning.
- Kommun: Benahavis.
- Marknadsvärde: 245,0 MSEK.
- Genomsnittligt pris per lägenhet: 2,5 MSEK.
- Alla lägenheter är uthyrda till extern operatör.
- Tillträdd och fullt betald*.

*Se "Legala frågor och kompletterande information".

Genomsnittlig uthyrningsgrad under uppstartsåret 2016 uppgick till 48 procent (innefattar både långtids- och korttidsuthyrning). Aktuell uthyrningsgrad för 2017 uppgår till cirka 70 procent.

Löpande investeringar och underhåll

Löpande investeringar i både lägenheter och område planeras för att bibehålla och öka attraktiviteten för området. Detta innebär ytterligare förbättringar på service och standard, vilket sammantaget bidrar till ett ökat fastighetsvärde.



Källa: Google maps



THE FOUNDATION HOTEL



Fastighetsbeskrivning

The Foundation Hotel är Quartiers Properties hotellprojekt och utgörs av två tomter inkluderade i fastigheten Centro Forestal Sueco. Bolaget arbetar för närvarande med planering och utvecklingen av fastigheten. Under 2017/2018 kommer hotellfastigheten renoveras och utvecklas vilket beräknas bli färdigt 2018. Bolaget ser över möjligheten att utnyttja sin kompetens inom hoteldrift för att driva anläggning i egen regi. Bolaget arbetar även med konceptutveckling för hur fastigheten ska utformas. Bolaget har ännu inte tillträtt fastigheten. Tillträde är planerat till 30 juni 2017.

Verksamhet/finansiering

Eftersom Bolaget ännu inte tillträtt fastigheten bedriver Bolaget därmed för närvarande ingen verksamhet i fastigheten. Nuvarande ägare driver fastigheten som ett hotell. Bolaget avser att finansiera tillträdet med en kombination av bankfinansiering och likvid från Företrädesemissionen. Bankfinansiering är inte säkerställd vid Prospektets avgivande.

Snabbfakta om fastigheten

- Status: Förvärvat, ej tillträdd.
- Kommun: Marbella.
- Byggbar yta: inväntar ny detaljplan.
- Bebyggd yta: 4 954 kvadratmeter.
- Markyta: 21 959 kvadratmeter.
- Förvärvspris: 89,8 MSEK.
- Antal enheter: cirka 60-80.
- Öppning hotell: 2018 (estimerad).
- Ej tillträdd. Del av köpeskilling kvar att betala*.

*Se "Legala frågor och kompletterande information".

Planerad fastighetsutveckling

Bolaget avser att renovera nuvarande byggnader och driva hotellet som ett lifestylehotell med 60 till 80 rum för att sedan utöka hotellet beroende på utfall när den nya detaljplanen i Marbella beslutas.



Källa: Google maps



PROJEKT GRAN VISTA





Fastighetsbeskrivning

Projekt Gran Vista består av 24 lägenheter. Gran Vista är beläget strax intill Hacienda de Cifuentes, i Benahavis kommun. Lägenheterna kommer att inkluderas i samfälligheten Hacienda de Cifuentes och ha tillgång till dess serviceutbud. Bolaget tillträdde fastigheten i juli 2016.

Lägenheterna har balkong, egen parkeringsplats och öppen spis. Konceptualiseringen bygger på en exklusiv nordisk design med tillhörande möbelpaket i tre olika prisklasser. Utsikten över Gibraltar och Atlasbergen skapar en rogivande känsla med närhet till natur som kombineras med hög teknisk standard i lägenheterna.

Projektstatus:

Fas 1 är under byggnation (12 av 24 lägenheter) med planerat färdigställande i Q1 2018. Byggnation av fas 2 väntas påbörjas under 2017. På Bolagets hemsida www.quartiersproperties.se finns det möjlighet att anmäla intresse för att köpa lägenheter i projektet.

Snabbfakta om fastigheten

- Status: Under utveckling.
- Kommun: Benahavis.
- Byggbar yta: 3 226.
- Antal enheter: 24.
- Förvärvspris: 12,4 MSEK.
- Est. projektvärde: 70,8 MSEK.
- Tillträdd och fullt betald*.

*Se "Legala frågor och kompletterande information".



Källa: Google maps

The image is a dark, monochromatic architectural line drawing of a modern building. The drawing uses white lines on a dark background to define the structure. A prominent feature is a wide, multi-level staircase that descends from the right side towards the bottom left. The building has several large, multi-paned glass windows, some of which are integrated into the upper levels of the structure. The overall style is clean and minimalist, focusing on geometric forms and spatial relationships. The text 'PROJEKT OCEAN VIEW' is centered in the middle of the drawing in a bold, white, sans-serif font.

PROJEKT OCEAN VIEW



Bild: Förslag på utveckling av fastigheten

Fastighetsbeskrivning

På den magnifika höjden är havet och utsikten ständigt närvarande. Här växer ett nytt bostadsområde med närliggande serviceutbud sakta fram med en modern, personlig och öppen design med vidsträckta vyer, där små vägar och stigar med gångavstånd leder till pooler och gemensamma parker. Ocean View kommer att bestå av 60 moderna lägenheter i mycket exklusiva utföranden i en egen gated community. Bolaget tillträdde fastigheten i maj 2016.

Projektstatus

Under utveckling innebärande att arbete med konceptualisering av det nya området pågår. Byggnation förväntas påbörjas 2017. På Bolagets hemsida www.quartiersproperties.se finns det dock redan nu möjlighet att anmäla intresse för att köpa lägenheter.

Snabbfakta om fastigheten

- Status: Under utveckling.
- Kommun: Benahavis.
- Byggbar yta: 8 064 kvadratmeter.
- Antal enheter: 60.
- Förvärvspris: 27,2 MSEK.
- Est. projektvärde: 190,4 MSEK.
- Tillträdd och fullt betald*.

*Se "Legala frågor och kompletterande information".



Källa: Google maps



FORESTAL RESIDENTIAL



Fastighetsbeskrivning

Projekt Forestal (del av förvärvet Centro Forestal Sueco) är under detaljplaneutveckling och avses att på sikt utvecklas till ett Gated community med exklusiva villor och town houses. Del av fastigheten kan i inväntan på ny detaljplan komma att användas för det planerade hotellet - The Foundation Hotel. Fastigheten är belägen på Golden Mile i Marbella cirka 200 meter från stranden och inom gångavstånd från lyxbåtshamnen Puerto Banus. Marken omfattas för närvarande av 1986 års detaljplan vilket för närvarande begränsar utvecklingsmöjligheten på fastigheten. Den upphävda detaljplanen från 2010 tillät byggrätter om cirka 4 140 kvadratmeter boyta på den 13 730 kvadratmeter stora tomten. Bolaget har ännu inte tillträtt fastigheten. Tillträde planerat till 30 juni 2017.

Snabbfakta om fastigheten

- Status: Förvärvad, ej tillträdd.
- Kommun: Marbella.
- Byggbar yta: Inväntar ny detaljplan.
- Bebyggd yta: 2 329 kvadratmeter.
- Markyta: 13 730 kvadratmeter.
- Förvärvspris: 39,4 MSEK.
- Ej tillträdd. Del av köpeskilling kvar att betala.*

*Se "Legala frågor och kompletterande information".

Verksamhet/finansiering

Bolaget har ännu inte tillträtt fastigheten och bedriver därmed för närvarande ingen verksamhet i fastigheten. Nuvarande ägare driver fastigheten som ett hotell. Bolaget avser att finansiera tillträdet med en kombination av bankfinansiering och likvid från Företrädsmissionen. Bankfinansiering är inte säkerställd vid Prospektets avgivande.



Källa: Google maps

PROJEKT AMAPURA





Fastighetsbeskrivning

Projekt Amapura (tomt i Nueva Andalucia och nyckelfärdigt projekt) är ett villaprojekt som Quartiers Properties utvecklar tillsammans med en lokal byggare. Villan är belägen i Nueva Andalucia med utsikt över medelhavet och Marbella stad. Villan kommer att bestå av fyra sovrum och fem badrum, samt ha en egen pool om 50 kvadratmeter med havsutsikt. Total byggarea uppgår till 605 kvadratmeter. Villan förvärvades som ett nyckelfärdigt projekt. I samband med att licens erhålls och att färdigställande av villan påbörjas ska Bolaget erlägga ytterligare 925 000 EUR av köpeskillingen. 325 000 EUR ska erläggas i samband med att bygglicens erhålls och 600 000 EUR avser byggkostnader som ska betalas enligt certifikat på utförda arbeten.

Snabbfakta om fastigheten

- Status: Förvärvad och tillträdd med villkor*.
- Kommun: Marbella.
- Byggbar yta: 605 kvadratmeter.
- Antal enheter: 1.
- Förvärvspris: 11,0 MSEK.
- Est. projektvärde: 18,0 MSEK.
- Tillträdd. Del av köpeskillning kvar att betala*.

*Se "Legala frågor och kompletterande information".

Projektstatus

Licens för att påbörja bygget är inskickat till Marbella Kommun. Säljstart beräknas till hösten 2017 men redan nu finns det möjlighet att anmäla intresse på Bolagets hemsida www.quartiersproperties.se. Försäljning kommer att ske via etablerade mäklare.



Källa: Google maps

Värdeintyg

Bolagets tillträdda och fullt betalda fastighetsbestånd har värderats externt av CBRE Valuation Advisory S.A. Fastigheten benämnd som Amapura är tillträdd men inte fullt betald och har inte värderats (se "Legala frågor och kompletterande information"). Tillträde av Amapura skedde den 26 april 2017 och köpeskillingen uppgick till 1 150 TEUR för ett nyckelfärdigt projekt. Marken förvärvades för 550 TEUR, varav Quartiers Properties har betalat 225 TEUR. Resterande 325 TEUR ska betalas i samband med att licens erhålls för att påbörja byggnationen vars kostnad uppgår till 600 TEUR och ska betalas löpande under byggtiden mot uppvisande av certifikat. Värderingen har utförts i enlighet med RICS internationella riktlinjer för fastighetsvärderingar under december 2016 (RICS Valuation Professional Standards – The Red Book). Originalintyg presenteras nedan följt av auktoriserade översättningar från engelska till svenska. Först presenteras bedömda marknadsvärden för lägenhet 1-99 i Bolagets lägenhetsbestånd i Hacienda de Cifuentes i Benahavis, vars marknadsvärde uppgår till 25,6 MEUR motsvarande 245,0 MSEK. Marknadsvärdet om 2,9 MEUR motsvarar bedömt marknadsvärde på befintliga huskroppar benämnda Gran Vista i detta Prospekt. Värdet om 4,8 MEUR avser bedömt marknadsvärde på tomtmarken benämnd projekt Ocean View i detta Prospekt. Bruttoexploateringsvärdet om 7,4 MEUR motsvarar bedömt försäljningspris i projekt Gran Vista och bruttoexploateringsvärdet om 19,9 MEUR motsvarar bedömt försäljningspris för projekt Ocean View. I det bedömda marknadsvärdet om 319,3 MSEK inkluderas inte bruttoexploateringsvärden. Hur det bedömda marknadsvärdet om 319,3 MSEK har beräknats framgår i tabellen nedan.

Internationell redovisningsstandard

Quartiers upprättar sin koncernredovisning enligt de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS). Bolagets förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde. Verkligt värde, även benämnt marknadsvärde, är det estimerade pris som sannolikt skulle betalas/erhållas för Bolagets fastigheter vid värdetidpunkten om de bjöds ut på en fri och öppen marknad med tillräcklig marknadsföringstid, utan partsrelationer och utan tvång.

Värderingsmetod

Förvaltningsfastigheter

Bolagets förvaltningsfastigheter utgörs av 99 lägenheter belägna i Hacienda de Cifuentes. Dessa har således redovisats till verkligt värde i balansräkningen. Värderingen per den 31 december 2016 uppgick till 25 612 MEUR (245 027 TSEK) motsvarande i genomsnitt 258 TEUR (2 475 TSEK) per lägenhet. Jämfört med bokslutet per den 31 december 2015 och anskaffningsvärdet för de 41 lägenheterna som förvärvades under 2016, har lägenheterna värderats upp med 28,7 procent, motsvarande 54,7 MSEK varav 5,5 MKR avser valutakursförändring. Värdeökningen inklusive valutakursförändring reflekteras i resultaträkningen under posten "Värdet förändring förvaltningsfastighet". Varje lägenhet utgör en egen fastighet och har värderats separat i enlighet med ortsprismetoden. Ortssprismetoden innebär att jämförbara transaktioner studeras med beaktande av bland annat läge, standard och storlek, samt att justeringar görs för att nå en så exakt bedömning som möjligt av det faktiska marknadsvärdet. För att normera kvadratmeterpriset i jämförelseanalysen har 30 procent av terrass-/balkongytan inkluderats i bedöm-

Fastighet	Marknadsvärde		Redovisat värde*
	EUR	SEK	SEK
Bokförd som förvaltningsfastighet:			
Hacienda de Cifuentes (99 lägenheter)	25 612 000	245 027 443	245 027 443
Bokförd som projektfastighet:			
Gran Vista (Två huskroppar under konstruktion avsedda för 24 lägenheter)	2 930 000	28 031 017	23 156 517
Bokförd som projektfastighet:			
Ocean View (Tomtmark med byggrätt för 60 lägenheter)	4 830 000	46 208 127	27 216 709
Totalt	33 372 000	319 266 587	295 400 669

*Endast förvaltningsfastigheter har tagits upp till verkligt värde i balansräkningen. Se avsnittet "Utvald finansiell information".

ningen. Genom att inkludera del av terrass-/ balkongytan i analysen kontrollerar värderingsmannen för den effekt som en större eller mindre terrass/ balkong annars kan ha på det totala försäljningspriset, samt på ett kvadratmeterpris som inte beaktar storleken på terrass-/balkongytan.

Projektfastigheter

Projekt Gran Vista och Ocean View

Under 2016 anskaffades en tomt med byggrätt för 60 lägenheter/fastigheter (Ocean View). Anskaffningspriset uppgick till 27,2 MSEK. Under 2016 har två huskroppar anskaffade 2015 omklassificerats från förvaltningsfastigheter till projektfastigheter. Omklassificeringen har skett till bokfört värde inklusive värdeförändring per 2016-01-01. Bakgrunden till omklassificeringen är utvecklingen i marknaden och den kunskap som bolaget byggt upp vilket tillsammans gör att det bedöms finnas goda möjligheter till värdeskapande genom att bebygga och sedan erbjuda fastigheterna till försäljning.

Värderingen av Ocean View och Gran Vista har gjorts genom residualmetoden. Residualmetoden är en värderingsmetod som lämpar sig väl för fastigheter som är under byggnation, utveckling eller under pågående renovering. Likt andra värderingsmodeller är det bedömda marknadsvärdet enligt residualmetoden känsligt för förändringar i väsentliga indata variabler såsom estimerat försäljningspris och bedömda byggkostnader vilka båda används i modellen.

För att beräkna värdet på Gran Vista och Ocean View har värderingsmannen utgått från en bedömning av marknadsvärdet på lägenheterna när de står färdiga. Det bedömda försäljningsvärdet har estimerats genom ortsprismetoden där jämförbara nyproducerade lägenheter har studerats. Därefter har det totala förväntade försäljningspriset för de färdiga lägenheterna reducerats med estimerade utvecklingskostnader innefattande bland annat byggkostnader, skatter och försäljningskostnader. För att nå ett bedömt marknadsvärde har slutligen en bedömd vinstmarginal reducerats från försäljningspriset. Vinstmarginalen motsvarar avkastningskravet på den totala utvecklingskostnaden och beaktar således risker relaterade till utvecklingen av den aktuella fastigheten samt övriga marknadsförhållanden.

Metoden kan sammanfattas enligt följande:

$[A] - [B+C] = D$, där:

A = det totala förväntade värdet på den färdigställda fastigheten

B = Utvecklingskostnad

C = Vinstmarginal

D = Bedömt marknadsvärde



VALUATION REPORT- 99 APARTMENTS, 2 BLOCKS WIP AND A PLOT OF LAND LOCATED IN
PLOT PM1 LOS JARALILLOS.

11

SCHEDULE OF MARKET VALUES

Market Value

We are of the opinion that the Breakdown of Market Values of the Freehold interest in the apartments as at 31st December 2016 is:

No. OF ORDER	Land Registry Number	Block	Floor	Door	Existing Number	Bedrooms	Built Internal (sqm)	Terraces (sqm)	Market Value (€)
1	11639	1	g/f	1	G:01	3	127.64	68.23	281,000
2	11641	1	g/f	3	G:03	2	103.00	53.18	226,000
3	11644	1	1	6	1:02	2	103.00	44.61	198,000
4	11646	1	1	8	1:04	2	108.67	58.10	214,000
5	11647	1	2	9	2:01	2	118.67	48.20	253,000
6	11651	2	g/f	1	G:01	3	129.64	68.23	285,000
7	11652	2	g/f	2	G:02	2	103.00	53.18	226,000
8	11653	2	g/f	3	G:03	2	103.00	53.18	226,000
9	11654	2	g/f	4	G:04	3	127.64	68.23	281,000
10	11655	2	1	5	1:01	2	118.67	58.61	232,000
11	11657	2	1	7	1:03	2	103.00	44.61	198,000
12	11658	2	1	8	1:04	2	118.67	58.61	232,000
13	11659	2	2	9	2:01	2	118.67	48.10	253,000
14	11660	2	2	10	2:02	2	103.00	32.93	214,000
15	11662	2	2	12	2:04	2	118.67	48.10	253,000
16	11663	3	g/f	1	G:01	3	127.64	68.23	281,000
17	11666	3	g/f	4	G:04	3	127.64	68.23	281,000
18	11667	3	1	5	1:01	2	118.67	58.61	232,000
19	11668	3	1	6	1:02	2	103.00	44.01	198,000
20	11669	3	1	7	1:03	2	103.00	44.61	198,000
21	11672	3	2	10	2:02	2	103.00	32.93	214,000
22	11675	4	g/f	1	G:01	3	127.64	78.23	287,000
23	11676	4	g/f	2	G:02	2	103	53.18	226,000
24	11677	4	g/f	3	G:03	2	103	53.18	226,000
25	11678	4	g/f	4	G:04	3	127.64	68.23	281,000
26	11679	4	1°	5	1:01	2	118.77	58.61	232,000
27	11682	4	1°	8	1:04	2	118.77	58.61	232,000
28	11683	4	2°	9	2:01	2	118.77	48.1	253,000
29	11687	5	g/f	1	G:01	3	127.64	78.23	287,000
30	11691	5	1°	5	1:01	2	118.77	58.61	232,000
31	11695	5	2°	9	2:01	2	118.77	48.1	253,000
32	11696	5	2°	10	2:02	2	103	32.93	214,000
33	11697	5	2°	11	2:03	2	103	32.93	214,000
34	11701	6	g/f	3	G:03	2	103	53.18	226,000
35	11703	6	1	5	1:01	3	127.64	49.64	242,000
36	11706	6	1	8	1:04	3	127.64	49.67	242,000

VALUATION REPORT- 99 APARTMENTS, 2 BLOCKS WIP AND A PLOT OF LAND LOCATED IN
PLOT PM1 LOS JARALILLOS.

12

No. OF ORDER	Land Registry Number	Block	Floor	Door	Existing Number	Bedrooms	Built Internal (sqm)	Terraces (sqm)	Market Value (€)
37	11709	7	g/f	1	G:01	3	127.64	78.23	287,000
38	11710	7	g/f	2	G:02	2	103	53.18	226,000
39	11711	7	g/f	3	G:03	2	103	53.18	226,000
40	11712	7	g/f	4	G:04	3	127.64	78.23	287,000
41	11713	7	1°	5	1:01	3	127.64	49.74	242,000
42	11714	7	1°	6	1:02	2	103	44.71	198,000
43	11715	7	1°	7	1:03	2	103	44.71	198,000
44	11716	7	1°	8	1:04	3	127.64	49.74	242,000
45	11739	10	g/f	1	G:01	3	127.64	78.23	332,000
46	11741	10	g/f	3	G:03	2	103	53.18	262,000
47	11742	10	g/f	4	G:04	3	127.64	78.23	332,000
48	11743	10	1°	5	1:01	2	127.64	58.71	291,000
49	11744	10	1°	6	1:02	2	103	44.71	233,000
50	11745	10	1°	7	1:03	2	103	44.71	233,000
51	11751	11	g/f	1	G:01	3	127.64	68.23	326,000
52	11754	11	g/f	4	G:04	3	127.64	68.23	326,000
53	11756	11	1	6	1:02	2	103.00	44.61	233,000
54	11757	11	1	7	1:03	2	103.00	44.61	233,000
55	11762	11	2	12	2:04	2	118.67	48.10	293,000
56	11763	12	g/f	1	G:01	3	127.64	78.23	332,000
57	11764	12	g/f	2	G:02	2	103	53.18	262,000
58	11765	12	g/f	3	G:03	3	103	53.18	262,000
59	11767	12	1°	5	1:01	2	118.77	58.71	273,000
60	11768	12	1°	6	1:02	2	103	44.71	233,000
61	11769	12	1°	7	1:03	2	103	44.71	233,000
62	11774	12	2	12	2:04	2	118.77	48.1	293,000
63	11777	13	g/f	3	G:03	2	103.00	53.18	262,000
64	11778	13	g/f	4	G:04	3	127.64	68.23	326,000
65	11787	14	g/f	1	G:01	3	127.64	78.23	332,000
66	11789	14	g/f	3	G:03	2	103	58.18	265,000
67	11790	14	g/f	4	G:04	3	127.64	78.23	332,000
68	11791	14	1°	5	1:01	2	127.64	49.74	285,000
69	11793	14	1°	7	1:03	2	103	44.71	233,000
70	11794	14	1°	8	1:04	2	127.64	49.74	285,000
71	11800	15	g/f	4	G:04	3	127.64	78.23	332,000
72	11801	15	1°	5	1:01	2	118.77	58.61	273,000
73	11802	15	1°	6	1:02	2	103	44.71	233,000
74	11803	15	1°	7	1:03	2	103	44.71	233,000
75	11804	15	1°	8	1:04	2	118.77	58.61	273,000
76	11807	15	2°	11	2:03	2	103	32.93	248,000
77	11810	16	g/f	2	G:02	2	103.00	53.18	262,000
78	11812	16	g/f	4	G:04	3	127.64	68.23	326,000
79	11815	16	1	7	1:03	2	103.00	44.61	233,000

VALUATION REPORT- 99 APARTMENTS, 2 BLOCKS WIP AND A PLOT OF LAND LOCATED IN
PLOT PM1 LOS JARALILLOS.

13

No. OF ORDER	Land Registry Number	Block	Floor	Door	Existing Number	Bedrooms	Built Internal (sqm)	Terraces (sqm)	Market Value (€)
80	11816	16	1	8	1:04	2	118.67	58.61	273,000
81	11821	17	g/f	1	G:01	3	127.64	68.23	326,000
82	11824	17	g/f	4	G:04	3	127.64	68.23	326,000
83	11825	17	1	5	1:01	2	118.67	58.61	273,000
84	11833	18	g/f	1	G:01	3	127.64	78.23	287,000
85	11839	18	1	7	1:03	2	103	44.71	198,000
86	11840	18	1	8	1:04	3	127.64	49.74	242,000
87	11845	19	g/f	G3	G:03	2	103	53.18	262,000
88	11844	19	g/f	2	G:02	2	103	53.18	262,000
89	11855	20	g/f	3	G:03	2	103	53.18	262,000
90	11856	20	g/f	4	G:04	3	127.64	78.23	332,000
91	11857	20	1°	5	1:01	2	118.77	58.61	273,000
92	11858	20	1°	6	1:02	2	103	44.71	233,000
93	11861	20	2°	9	2:01	2	118.77	48.1	293,000
94	11866	21	g/f	2	G:02	2	103.00	53.18	262,000
95	11867	21	g/f	3	G:03	2	103.00	53.18	262,000
96	1869	21	1	5	1:01	2	118.67	58.61	273,000
97	11870	21	1	6	1:02	2	103.00	44.61	233,000
98	11874	21	2	10	2:03	2	103	32.93	248,000
99	11875	21	2	11	2:04	2	103	32.93	248,000

We are of the opinion that the Market Value of the Freehold interest in the Work in Progress as at 31st December 2016 is:

2,930,000€

(TWO MILLION NINE HUNDRED AND THIRTY THOUSAND EUROS)

Exclusive of VAT

We are of the opinion that the Market Value of the Freehold interest in the plot of land as at 31st December 2016 is:

4,830,000€

(FOUR MILLION EIGHT HUNDRED AND THIRTY THOUSAND EUROS)

Exclusive of VAT

CBRE

VALUATION REPORT- 99 APARTMENTS, 2 BLOCKS WIP AND A PLOT OF LAND LOCATED IN
PLOT PM1 LOS JARALILLOS. 14

We are of the opinion that the Gross Development Value of the Freehold interest in the
Work in Progress as at 31st December 2016 is:

7,417,000€

(SEVEN MILLION FOUR HUNDRED AND SEVENTEEN THOUSAND EUROS)

Exclusive of VAT

We are of the opinion that the Gross Development Value of the Freehold interest in the
plot of land as at 31st December 2016 is:

19,900,000€

(NINETEEN MILLION NINE HUNDRED THOUSAND EUROS)

Exclusive of VAT

Yours faithfully

Fernando Fuente
MRICS
Vice-president
RICS Registered Valuer
For and on behalf of
CBRE Valuation Advisory S.A.

T: +34 91 514 39 32
E: fernando.fuente@cbre.com

Pablo Carnicero
MRICS
Head of National Valuation
RICS Registered Valuer
For and on behalf of
CBRE Valuation Advisory S.A.

T: +34 91 514 38 46
E: pablo.carnicero@cbre.com

Andrés Moreno
Head of department
For and on behalf of
CBRE Valuation Advisory S.A.

T: +34 95 276 51 30
E: andres.moreno@cbre.com

CBRE Valuation Advisory, S.A.
T: +34 91 518 19 00
F: + 34 91 556 96 90
W: www.cbre.es
Project Reference: VA16-0461
Report Version: Standard Valuation
Report template_2016 English Final
Version June

CBRE

VÄRDERINGSRAPPORT - 99 LÄGENHETER, 2 BYGGNADER UNDER UPPFÖRANDE OCH ETT MARKOMRÅDE I

PLOT PM1 LOS JARALILLOS.

11

PLAN ÖVER MARKNADSVÄRDEN

Marknadsvärde

Det är vår åsikt att analysen av marknadsvärdena för ägarandelar i lägenheterna per den 31 december 2016 är:

Nummer i fastighetsregister	Byggnad	Våning	Dörr	Nuvarande nummer	Sovrum	Boyta inomhus (kvm)	Terrasser (kvm)	Marknadsvärde (€)
11639	1	bv	1	G:01	3	127,64	68,23	281 000
11641	1	bv	3	G:03	2	103,00	53,18	226 000
11644	1	1	6	1:02	2	103,00	44,61	198 000
11646	1	1	8	01:04	2	108,67	58,10	214 000
11647	1	2	9	02:01	2	118,67	48,20	253 000
11651	2	bv	1	G:01	3	129,64	68,23	285 000
11652	2	bv	2	G:02	2	103,00	53,18	226 000
11653	2	bv	3	G:03	2	103,00	53,18	226 000
11654	2	bv	4	G:04	3	127,64	68,23	281 000
11655	2	1	5	01:01	2	118,67	58,61	232 000
11657	2	1	7	01:03	2	103,00	44,61	198 000
11658	2	1	8	01:04	2	118,67	58,61	232 000
11659	2	2	9	02:01	2	118,67	48,10	253 000
11660	2	2	10	02:02	2	103,00	32,93	214 000
11662	2	2	12	02:04	2	118,67	48,10	253 000
11663	3	bv	1	G:01	3	127,64	68,23	281 000
11666	3	bv	4	G:04	3	127,64	68,23	281 000
11667	3	1	5	01:01	2	118,67	58,61	232 000
11668	3	1	6	1:02	2	103,00	44,01	198 000
11669	3	1	7	01:03	2	103,00	44,61	198 000
11672	3	2	10	02:02	2	103,00	32,93	214 000
11675	4	bv	1	G:01	3	127,64	78,23	287 000
11676	4	bv	2	G:02	2	103	53,18	226 000
11677	4	bv	3	G:03	2	103	53,18	226 000
11678	4	bv	4	G:04	3	127,64	68,23	281 000
11679	4	1°	5	01:01	2	118,77	58,61	232 000
11682	4	1°	8	01:04	2	118,77	58,61	232 000
11683	4	2°	9	02:01	2	118,77	48,1	253 000
11687	5	bv	1	G:01	3	127,64	78,23	287 000
11691	5	1°	5	01:01	2	118,77	58,61	232 000
11695	5	2°	9	02:01	2	118,77	48,1	253 000
11696	5	2°	10	02:02	2	103	32,93	214 000
11697	5	2°	11	02:03	2	103	32,93	214 000
11701	6	bv	3	G:03	2	103	53,18	226 000
11703	6	1	5	01:01	3	127,64	49,64	242 000
11706	6	1	8	01:04	3	127,64	49,67	242 000



CBRE

VÄRDERINGSRAPPORT- 99 LÄGENHETER, 2 BYGGNADER UNDER UPPFÖRANDE OCH ETT MARKOMRÅDE I
PLOT PM1 LOS JARALILLOS.

12

ORDNINGSNR	Nummer i fastighetsregister	Byggnad	Våning	Dörr	Nuvarande nummer	Sovrum	Boyta inomhus (kvm)	Terrasser (kvm)	Marknadsvärde (€)
37	11709	7	bv	1	G:01	3	127,64	78,23	287 000
38	11710	7	bv	2	G:02	2	103	53,18	226 000
39	11711	7	bv	3	G:03	2	103	53,18	226 000
40	11712	7	bv	4	G:04	3	127,64	78,23	287 000
41	11713	7	1°	5	01:01	3	127,64	49,74	242 000
42	11714	7	1°	6	1:02	2	103	44,71	198 000
43	11715	7	1°	7	01:03	2	103	44,71	198 000
44	11716	7	1°	8	01:04	3	127,64	49,74	242 000
45	11739	10	bv	1	G:01	3	127,64	78,23	332 000
46	11741	10	bv	3	G:03	2	103	53,18	262 000
47	11742	10	bv	4	G:04	3	127,64	78,23	332 000
48	11743	10	1°	5	01:01	2	127,64	58,71	291 000
49	11744	10	1°	6	1:02	2	103	44,71	233 000
50	11745	10	1°	7	01:03	2	103	44,71	233 000
51	11751	11	bv	1	G:01	3	127,64	68,23	326 000
52	11754	11	bv	4	G:04	3	127,64	68,23	326 000
53	11756	11	1	6	1:02	2	103,00	44,61	233 000
54	11757	11	1	7	01:03	2	103,00	44,61	233 000
55	11762	11	2	12	02:04	2	118,67	48,10	293 000
56	11763	12	bv	1	G:01	3	127,64	78,23	332 000
57	11764	12	bv	2	G:02	2	103	53,18	262 000
58	11765	12	bv	3	G:03	3	103	53,18	262 000
59	11767	12	1°	5	01:01	2	118,77	58,71	273 000
60	11768	12	1°	6	1:02	2	103	44,71	233 000
61	11769	12	1°	7	01:03	2	103	44,71	233 000
62	11774	12	2	12	02:04	2	118,77	48,1	293 000
63	11777	13	bv	3	G:03	2	103,00	53,18	262 000
64	11778	13	bv	4	G:04	3	127,64	68,23	326 000
65	11787	14	bv	1	G:01	3	127,64	78,23	332 000
66	11789	14	bv	3	G:03	2	103	58,18	265 000
67	11790	14	bv	4	G:04	3	127,64	78,23	332 000
68	11791	14	1°	5	01:01	2	127,64	49,74	285 000
69	11793	14	1°	7	01:03	2	103	44,71	233 000
70	11794	14	1°	8	01:04	2	127,64	49,74	285 000
71	11800	15	bv	4	G:04	3	127,64	78,23	332 000
72	11801	15	1°	5	01:01	2	118,77	58,61	273 000
73	11802	15	1°	6	1:02	2	103	44,71	233 000
74	11803	15	1°	7	01:03	2	103	44,71	233 000
75	11804	15	1°	8	01:04	2	118,77	58,61	273 000
76	11807	15	2°	11	02:03	2	103	32,93	248 000
	11810	16	bv	2	G:02	2	103,00	53,18	262 000
78	11812	16	bv	4	G:04	2	127,64	68,23	326 000
79	11815	16	1	7	01:03	2	103,00	44,61	233 000



CBRE

VÄRDERINGSRAPPORT- 99 LÄGENHETER, 2 BYGGNADER UNDER UPPFÖRANDE OCH ETT MARKOMRÅDE I
PLOT PM1 LOS JARALILLOS. 13

ORDNINGSNR.	Nummer i fastighetsregister	Byggnad	Våning	Dörr	Nuvarande nummer	Sovrum	Boyta inomhus (kvm)	Terrasser (kvm)	Marknadsvärde (€)
80	11816	16	1	8	01:04	2	118,67	58,61	273 000
81	11821	17	bv	1	G:01	3	127,64	68,23	326 000
82	11824	17	bv	4	G:04	3	127,64	68,23	326 000
83	11825	17	1	5	01:01	2	118,67	58,61	273 000
84	11833	18	bv	1	G:01	3	127,64	78,23	287 000
85	11839	18	1	7	01:03	2	103	44,71	198 000
86	11840	18	1	8	01:04	3	127,64	49,74	242 000
87	11845	19	bv	G3	G:03	2	103	53,18	262 000
88	11844	19	bv	2	G:02	2	103	53,18	262 000
89	11855	20	bv	3	G:03	2	103	53,18	262 000
90	11856	20	bv	4	G:04	3	127,64	78,23	332 000
91	11857	20	1°	5	01:01	2	118,77	58,61	273 000
92	11858	20	1°	6	1:02	2	103	44,71	233 000
93	11861	20	2°	9	02:01	2	118,77	48,1	293 000
94	11866	21	bv	2	G:02	2	103,00	53,18	262 000
95	11867	21	bv	3	G:03	2	103,00	53,18	262 000
96	1869	21	1	5	01:01	2	118,67	58,61	273 000
97	11870	21	1	6	1:02	2	103,00	44,61	233 000
98	11874	21	2	10	02:03	2	103	32,93	248 000
99	11875	21	2	11	02:04	2	103	32,93	248 000

Det är vår åsikt att analysen av marknadsvärdet för ägarandelar i byggnaderna under arbete per den 31 december 2016 är:

2 930 000 €

(TVÅ MILJONER NIOHUNDRATRETTIO TUSEN EURO)

Exklusive moms

Det är vår åsikt att analysen av marknadsvärdet för ägarandelar i markområdet per den 31 december 2016 är:

4 830 000 €

(FYRA MILJONER ÅTTAHUNDRATRETTIO TUSEN EURO)

Exklusive moms



CBRE

VÄRDERINGSRAPPORT- 99 LÄGENHETER, 2 BYGGNADER UNDER UPPFÖRANDE OCH ETT MARKOMRÅDE I
PLOT PMI LOS JARALILLOS. 14

Det är vår åsikt att bruttoexploateringsvärdet för ägarandelar i byggnaderna under arbete per den 31 december 2016 är:

7 417 000 €

(SJU MILJONER FYRAHUNDRASJUTTON TUSEN EURO)

Exklusive moms

Det är vår åsikt att analysen av bruttoexploateringsvärdet för ägarandelar i markområdet per den 31 december 2016 är:

19 900 000 €

(NITTON MILJONER NIOHUNDRA TUSEN EURO)

Exklusive moms

Högaktningsfullt



Fernando Fuente

MRICS

Direktör

**RICS Registrerad
Värderingsman**

Som representant för

CBRE Valuation Advisory S.A.

Tel: +34 91 514 39 32

E-mail: fernando.fuente@cbre.com
andres.moreno@cbre.com



Pablo Carnicero

MRICS

Chef för nationell värdering

**RICS Registrerad
Värderingsman**

Som representant för

CBRE Valuation Advisory S.A.

Tel: +34 91 514 38 46

E-mail: pablo.carnicero@cbre.com



Andres Moreno

Avdelningschef

Som representant för

CBRE Valuation Advisory S.A.

Tel: +34 91 514 51 30

E-mail:

CBRE Valuation Advisory S.A.

Tel: +34 91 518 19 00

Fax: + 34 91 556 96 90

Hemsida: www.cbre.es

Projektreferens: VA16-0461

Rapportversion: Standardvärdering
Rapportmall_2016 engelsk slutlig
version juni



CBRE

UTVALD FINANSIELL INFORMATION

Nedanstående finansiell information i sammandrag för det förlängda räkenskapsåret 2014/2015 är hämtade ur Bolagets årsredovisning för samma period. Helårssiffror för 2016 är hämtade ur Bolagets årsredovisning för helåret 2016. Halvårssiffror för 2016 är hämtade ur Bolagets bokslutskommuniké för 2016. Även halvårssiffror för 2015 är hämtade ur Bolagets bokslutskommuniké. Den finansiella informationen för det förlängda räkenskapsåret 2014/2015 och helårssiffror för 2016 har reviderats av Bolagets revisor. Bolagets bokslutskommuniké har blivit översiktligt granskad av Bolagets revisor. Nyckeltalen baseras på oreviderade siffror och har upprättats av Bolagets redovisningsansvarige. Utöver vad som framgår som reviderat avseende finansiell information i detta avsnitt i Prospektet har ingen information i Prospektet granskats eller reviderats av Bolagets revisor.

Resultaträkning

Belopp i KSEK	2016-07-01 2016-12-31	2015-07-01 2015-12-31	2016-01-01 2016-12-31	2014-07-01 2015-12-31
	<i>Ej reviderad ¹</i>	<i>Ej reviderad ¹</i>	<i>Reviderad ²</i>	<i>Reviderad ³</i>
Nettoomsättning	4 114	0	4 242	0
Övriga rörelseintäkter	38	0	38	0
Summa rörelseintäkter	4 152	0	4 280	0
<i>Rörelsens kostnader</i>				
Fastighetskostnader	-2 104	0	-4 716	0
Övriga externa kostnader	421	-3 157	-5 413	- 3 157
Personalkostnader	-1 008	-338	-1 980	-338
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	14 322	38 334	49 188	38 334
Rörelseresultat	15 783	34 839	41 359	34 839
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 384	0	1 384	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-5 050	-835	-6 459	-835
Resultat från finansiella poster	-3 666	-835	-5 075	-835
Resultat före skatt	12 117	34 004	36 284	34 004
Uppskjuten skatt	-3 581	-9 583	-12 297	- 9 583
Periodens resultat	8 536	24 421	23 987	24 421

¹ Hämtad från Bolagets bokslutskommuniké för perioden 2016-01-01 till 2016-12-31 som blivit översiktligt granskad av Bolagets revisor.

² Hämtad från Bolagets årsredovisning för perioden 2016-01-01 till 2016-12-31.

³ Hämtad från Bolagets årsredovisning för perioden 2014-07-01 till 2015-12-31.

Balansräkning

Tillgångar, KSEK	31/12 2016	31/12 2015
TILLGÅNGAR	<i>Reviderad ¹</i>	<i>Reviderad ²</i>
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	245 027	138 267
Inventarier, verktyg och installationer	7 915	0
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	5 814	0
Övriga långfristiga fordringar	38	0
Summa anläggningstillgångar	258 794	138 267
Omsättningstillgångar		
Projektfastigheter	50 373	0
Kundfordringar	7 885	0
Övriga fordringar	13 191	4 853
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	297	987
Finansiella placeringar	263	0
Likvida medel	10 117	3 212
Summa omsättningstillgångar	82 126	9 052
Summa tillgångar	340 920	147 319
Eget kapital och skulder, KSEK	31/12 2016	31/12 2015
EGET KAPITAL	<i>Reviderad ¹</i>	<i>Reviderad ²</i>
Aktiekapital	868	500
Övrigt tillskjutet kapital	92 856	24 950
Reserver omräkningsdifferenser	1 549	-619
Balanserad vinst inkl. årets resultat	46 059	24 421
Summa eget kapital	141 333	49 252
SKULDER	<i>Reviderad ¹</i>	<i>Reviderad ²</i>
Långfristiga skulder		
Uppskjuten skatteskuld	22 333	9 583
Skulder till kreditinstitut	152 690	81 029
Summa långfristiga skulder	175 023	90 612
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	12 203	2 353
Leverantörsskulder	1 301	878
Övriga kortfristiga skulder	9 607	3 806
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 453	418
Summa kortfristiga skulder	24 564	7 455
Summa eget kapital och skulder	340 920	147 319

¹ Hämtad från Bolagets årsredovisning för perioden 2016-01-01 till 2016-12-31.² Hämtad från Bolagets årsredovisning för perioden 2014-07-01 till 2015-12-31.

Kassaflödesanalys

KSEK	2016-07-01	2015-07-01	2016-01-01	2014-07-01
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
	<i>Ej reviderad</i> ¹	<i>Ej reviderad</i> ¹	<i>Reviderad</i> ²	<i>Reviderad</i> ³
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	15 784	34 005	41 359	34 005
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm</i>				
Återläggning av ned- och avskrivningar	1 088	0	1 088	0
Övriga poster ej kassapåverkade	-15 123	-38 442	-53 131	-38 443
Resultat från handel med finansiella instrument	831	-510	831	-510
Erlagd ränta (hänförlig till finansieringsverksamheter)	-1 228	0	-2 637	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 352	-4 947	-12 491	-4 948
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>				
Ökning/minskning kundfordringar	-7 743	0	-7 885	0
Ökning/minskning finansiella placeringar	-263	0	-263	0
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	22 798	-5 840	-7 295	-5 840
Ökning/minskning leverantörsskulder	-961	878	423	878
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	-8 979	-1 329	5 097	606
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 203	-11 238	-22 214	-9 304
Investeringsverksamheten				
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-20 223	-99 933	-60 039	-99 933
Investeringar i projektfastigheter	-937	0	-50 373	0
Ökning/minskning av övriga långfristiga fordringar	-189	0	-9 674	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-21 349	-99 933	-120 086	-99 933
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	20 176	25 450	68 274	25 450
Upptagna lån	5 457	86 999	83 380	86 999
Amortering lån	-1 869	0	-1 869	0
Utbetald utdelning preferensaktieägare	-580	0	-580	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	23 184	112 449	149 205	112 449
Periodens kassaflöde	8 038	1 278	6 905	3 212
Likvida medel vid periodens början	2 079	1 935	3 212	0
Kursdifferens i likvida medel	0	-1	0	0
Likvida medel vid årets slut	10 117	3 212	10 117	3 212

¹ Hämtad från Bolagets bokslutskommuniké för perioden 2016-01-01 till 2016-12-31 som blivit översiktligt granskad av Bolagets revisor.

² Hämtad från Bolagets årsredovisning för perioden 2016-01-01 till 2016-12-31.

³ Hämtad från Bolagets årsredovisning för perioden 2014-07-01 till 2015-12-31.

Nyckeltal

Nyckeltal	31/12 2016	31/12 2015
	<i>Ej reviderad ¹</i>	<i>Ej reviderad ¹</i>
Lägenheter som innehas	99	58
Nettoskuld (TSEK)	145 501	81 899
Soliditet	41%	33%
Totalt fastighetsvärde (TSEK)	319 267	138 267
Kvadratmeter byggrätt	11 289	3 225
Utdelning per preferensaktie	1,42	0

¹ Förberedd av Bolagets redovisningsansvarige och ej granskad eller reviderad av Bolagets revisor.

Definitioner av nyckeltal

Lägenheter som innehas

Avser lägenhet som innehas med äganderätt.

Nettoskuld

Räntebärande skulder minskade med räntebärande tillgångar och likvida medel. Redovisas eftersom Bolaget har en kapitalintensiv verksamhet som till stor del är beroende av lånefinansiering.

Soliditet

Eget kapital i relation till totala tillgångar. Bolaget har valt att redovisa nyckeltalet Soliditet då det visar på Bolagets fortlevnadsgrad.

Totalt fastighetsvärde

Värdet av Bolagets totala tillträdna fastighetsbestånd. Bolaget har valt att redovisa nyckeltalet Totalt fastighetsvärde för att visa på utvecklingen av beståndet.

Kvadratmeter byggrätt

Outnyttjat byggbara kvadratmeter i Bolagets tillträdna fastighetsbestånd. Bolaget har valt att redovisa nyckeltalet Kvadratmeter byggrätt för att visa på potentialen i bolagets fastighetsbestånd.

Utdelning per preferensaktie

Utdelning per preferensaktie under de två senaste åren.

Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen för Quartiers har upprättats i enlighet med IFRS (International Financial Reporting Standards) sådana de antagits av EU, RFR 1, kompletterande redovisningsregler för koncerner samt Årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdesmetoden med undantag för värderingar av förvaltningsfastigheter.

Moderföretagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. I de fall moderföretaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen anges detta separat i slutet av denna not.

Koncernredovisning och konsolideringsprinciper

Dotterföretag är alla företag över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då bestämmande inflytande upphör. Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv. Köpeskillingen för förvärvet av ett dotterföretag utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar, skulder och de aktier som emitterats av koncernen. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av en överenskommelse om villkorad köpeskillning. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. Det belopp varmed köpeskillning överstiger verkligt värde på identifierbara förvärvade nettotillgångar, redovisas som goodwill. Om beloppet understiger verkligt värde för det förvärvade dotterföretagets tillgångar, i händelse av ett så kallat "bargain purchase", redovisas mellanskillnaden direkt i rapporten över totalresultatet. Koncerninterna transaktioner och balansposter samt orealiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretag elimineras i en konsolidering. Redovisningsprinciperna för dotterföretag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

Segmentsrapportering

Koncernen har från starten och fram till början av 2017 endast haft ett segment. Från och med den 1 januari 2017 är den interna rapporteringen uppdelad i två segment; Projektutveckling och Förvaltning. Den externa rapporteringen kommer att följa samma uppdelning.

Omräkning av utländsk valuta

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

De olika enheterna i koncernen har den lokala valutan som funktionell valuta då den lokala valutan har definierats som den valuta som används i den primära ekonomiska miljö där respektive enhet huvudsakligen är

verksam. I koncernredovisningen används svenska kronor (SEK), som är moderföretagets funktionella valuta och koncernens rapportvaluta.

Transaktioner och balansposter

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan enligt de valutakurser som gäller på transaktionsdagen. Valutakursvinster och förluster som uppkommer vid betalning av sådana transaktioner och vid omräkning av monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta till balansdagens kurs, redovisas i rörelseresultatet i resultaträkningen. Omräkningsdifferens för eget kapital, redovisas i eget kapital i balansräkningen.

Materiella anläggningstillgångar

Alla materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. Avskrivningar gör linjärt på Inventarier, verktyg och installationer med 20 procent per år.

Förvaltningsfastigheter

Bolaget har anskaffat förvaltningsfastigheter i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar. I fallet då en fastighet förvärvas med syfte för uthyrning så klassificeras denna som en förvaltningsfastighet som redovisas initialt till anskaffningsvärde inkluderat eventuella direkt hänförliga transaktionskostnader.

Efter den initiala redovisningen, redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Verkliga värdet baseras i första hand på priser i en aktiv marknad och det belopp till vilken tillgången skulle kunna överlåtas till vid en försäljning. För att fastställa verkligt värde så genomförs en marknadsvärdering av samtliga fastigheter minst en gång årligen. Förändring av verkligt värde redovisas i resultaträkningen som värdeförändring. Värderingen har utförts av värderingsbyrå, CBRE, i Spanien. Värderingen sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin IFRS 13.

Vid försäljning av en fastighet, redovisas skillnad mellan redovisat värde och försäljningspris med avdrag för omkostnader, tillägg för aktiveringar sedan senaste rapporten som en värdeförändring i resultaträkningen.

Tillkommande utgifter aktiveras enbart när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med tillgången kommer att erhållas av koncernen och utgiften kan fastställas med tillförlitlighet samt att åtgärden avser utbyte av en befintlig eller införandet av en ny identifierad komponent. Övriga reparations- och underhållsutgifter resultatförs löpande i den period som de uppstår.

Finansiella anläggningstillgångar

Finansiella tillgångar redovisas första gången till verkligt värde plus transaktionskostnader. Koncernen bedömer per varje balansdag om det finns objektiva bevis för att nedskrivningsbehov föreligger för en finansiell tillgång, tex på grund av en varaktig värdenedgång.

Projektfastigheter

Den del av Koncernens fastighetsinnehav som benämns projektfastigheter redovisas som varulager då avsikten är att sälja fastigheterna efter färdigställande. Projektfastigheter värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. I anskaffningsvärdet för projektfastigheter ingår utgifter för markanskaffning och projektering/fastighetsutveckling samt utgifter för ny- till och/eller ombyggnation.

Nettoförsäljningsvärdet är det uppskattade försäljningsvärdet i den löpande verksamheten efter avdrag för uppskattade kostnader för färdigställande och för att åstadkomma en försäljning.

Under 2016 har omklassificering av fastigheter från förvaltningsfastighet till projektfastighet skett. Omklassificeringen har skett till redovisat värde per 31 december 2016 med tillägg för anskaffningar under året. Omklassificeringen har skett då syftet med innehavet förändrats.

Kundfordringar och övriga fordringar

Kundfordringar och övriga fordringar redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med eventuell reservering för värdeminskning. En reservering för värdeminskning av kundfordringar och övriga fordringar görs när det finns objektiva bevis för att koncernen inte kommer att kunna erhålla alla belopp som är förfallna enligt fordringarnas ursprungliga villkor

Redovisat värde för kundfordringar och övriga fordringar, efter eventuella nedskrivningar, förutsätts motsvara dess verkliga värde, eftersom denna post är kortfristig i sin natur.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andra långfristiga värdepappersinnehav är finansiella tillgångar som innehas som en långsiktig finansiell placering. Värdering sker till anskaffningsvärdet med avdrag för värdeminskningar som inte är tillfälliga. Per balansdagen 31 december 2016 har andra långfristiga värdepappersinnehav skrivits ned till verkligt värde. Verkligt värde utgörs av aktuell marknadsnotering.

Likvida medel

Likvida medel är ett finansiellt instrument och innefattar, i såväl balansräkningen som i rapporten över kassaflöden, banktillgodohavanden med förfallodag inom tre månader från anskaffningstidpunkten.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder är finansiella instrument och avser förpliktelser att betala för varor och tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förfaller inom ett år. Om inte, redovisas de som långfristiga skulder.

Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Redovisat värde

för leverantörsskulder förutsätts motsvara dess verkliga värde, eftersom denna post är kortfristig till sin natur.

Upplåning

Skulder till kreditinstitut är finansiella instrument och redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte Koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone tolv månader efter rapportperiodens slut. Lånekostnader redovisas i resultaträkningen i den period till vilken de hänförs. Upplupen ränta redovisas som kortfristig del av kortfristiga skulder från kreditinstitut, i det fall räntan förväntas regleras inom tolv månader från balansdagen.

Aktiekapital och beräkning av resultat

Stamaktier klassificeras som eget kapital. Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya aktier redovisas, brutto innan skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden. Transaktionskostnader redovisas som en avdragspost under posten övrigt tillskjutet kapital.

I moderbolaget finns även preferensaktier emitterade. Preferensaktierna klassificeras som eget kapital. Utdelning på preferensaktier redovisas som skuld i koncernens finansiella rapporter i den period när utdelningen har beslutats av bolagsstämman

Aktuell och uppskjuten skatt

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade i de länder där moderföretag och dess dotterföretag är verksamma och genererar skattepliktiga intäkter.

Uppskjuten skatt, redovisas enligt balansräkningsmetoden, på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och deras redovisade värden i koncernredovisningen. Om den temporära skillnaden uppkommit vid första redovisningen av ett tillgångsförvärv, redovisas däremot inte uppskjuten skatt. Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning av de skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att framtida överskott kommer finnas tillgängliga, mot vilka underskotten kan utnyttjas.

Ersättning till anställda

Kortfristiga ersättningar utgörs av lön, sociala avgifter,

betald semester, betald sjukfrånvaro, sjukvård och bonus. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

Pensionsförpliktelser

Förutom månadsersättning i form av lön, så betalar koncernen avgifter för avgiftsbestämda pensionsplaner till offentligt eller privat administrerade pensionsförsäkringsplaner på obligatorisk, avtalsenlig eller frivillig basis. Koncernen har inga ytterligare betalningsförpliktelser när avgifterna väl är betalda. Avgifterna redovisas som personalkostnader när de förfaller till betalning.

Ersättningar vid uppsägning

Ersättningar vid uppsägning utgår när en anställd sagts upp av koncernen före normal pensionstidpunkt eller då en anställd accepterar frivillig avgång i utbyte mot sådana ersättningar.

Intäktsredovisning

Intäkter innefattar det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas från hyresintäkter.

Intäkter redovisas exklusive mervärdesskatt och rabatter, samt efter eliminering av koncernintern försäljning. Hyresintäkter och väsentliga hyresrabatter periodiseras löpande under året.

Hyres-/samarbetsavtalet med servicebolaget klassificeras i sin helhet som ett operationellt hyresavtal. Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner är förknippade med ägandet och faller på uthyraren, klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernens samtliga hyresavtal klassificeras utifrån detta som operationella leasingavtal. Fastigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter. Fastighetsintäkter och hyresrabatter redovisas linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtal. Förskottshyror redovisas som förutbetalda fastighetsintäkter.

Intäkter från projektutveckling

Bolaget har ännu inte redovisat några intäkter från projektutveckling.

Ränteintäkter

Ränteintäkter intäktsredovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden.

Leasing

Koncernen har ingått ett leasingavtal avseende anläggningstillgångar. Avtalet klassificeras som finansiell lease i Koncernen. Tillgången är redovisad som anläggningstillgång till belopp som motsvarar det verkliga värdet av den leasade egendomen. På skuldsidan redovisas nuvärdet av kvarvarande framtida leasingbetalningar som skulder till kreditinstitut. Tillgången skrivs av över nyttjandeperioden vilket motsvarar leasingperioden.

Leasingbetalningarna fördelas mellan ränta och amortering av skulden. Moderbolaget redovisar finansiella leasingavtal som operationella leasingavtal

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Denna innebär att rörelseresultatet justeras för transaktioner som inte medfört in eller utbetalningar under perioden samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

Moderföretagets redovisningsprinciper

Moderföretaget tillämpar RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Moderföretaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen i de fall som anges nedan.

Uppställningsformer

Resultat- och balansräkning följer årsredovisningens uppställningsform. Rapport över förändring av eget kapital följer också koncernens uppställningsform men ska innehålla de kolumner som anges i ÅRL. Det innebär skillnad i benämningar, jämfört med koncernredovisningen, främst avseende finansiella intäkter och kostnader och eget kapital.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet inkluderas förvävsrelaterade kostnader och eventuella tilläggsköpeskillningar.

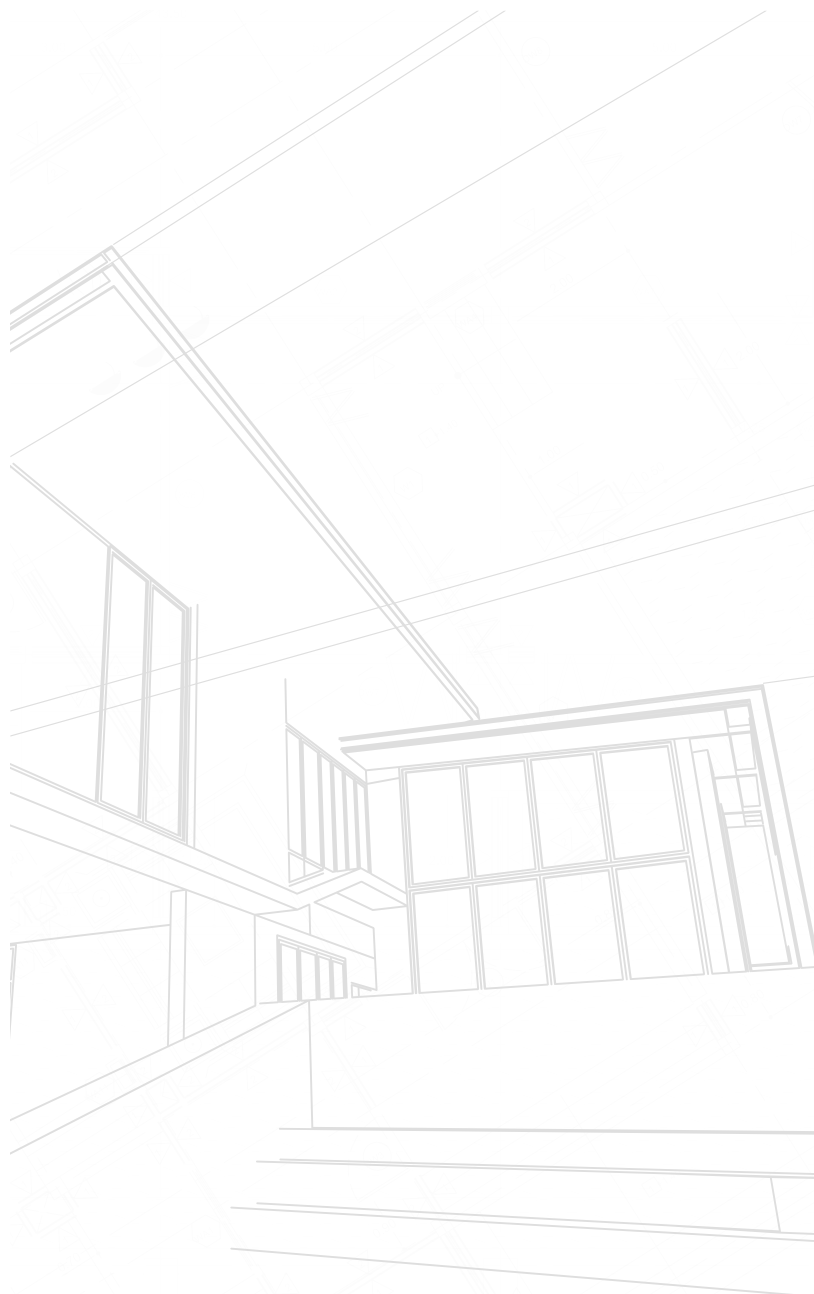
När det finns en indikation på att andelar i dotterföretag minskat i värde görs en beräkning av återvinningsvärdet. Är detta lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning.

Finansiella instrument

IAS 39 tillämpas ej i moderföretaget och finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

Leasing

Moderbolaget redovisar finansiella leasingavtal som operationella leasingavtal. Leasingavgifterna kostnadsförs linjärt över leasingperioden som rörelsekostnad. Variabla avgifter kostnadsförs i de perioder de uppkommer.



KOMMENTARER TILL DEN FINANSIELLA INFORMATIONEN

Resultaträkning

Rörelseintäkter

Quartiers omsättning uppgick till 4 242 TSEK under 2016 jämfört med 0 SEK under 2014/2015. Intäkterna härrör främst från Bolagets uthyrning av lägenheter till en fristående operatör. Uthyrningen påbörjades den 1 juni 2016.

Rörelsekostnader

Under verksamhetsåret 2016 uppgick Bolagets kostnader till 12 109 TSEK vilket kan jämföras med 3 495 TSEK 2015. 4 716 TSEK avser fastighetskostnader. Ökningen från verksamhetsåret 2014/2015 förklaras av att Bolagets operativa verksamhet startades den 1 juli 2016.

Räntekostnader och liknande resultatposter

Bolagets räntekostnader och liknande resultatposter uppgick för verksamhetsåret 2016 till 6 459 TSEK. 2 636 TSEK avser ränta för Bolagets banklån avseende finansiering av de genomförda fastighetsförvärven samt räntor på kortfristiga lån i moderbolaget. 3 822 TSEK avser nedskrivning av övriga långfristiga värdepappersinnehav.

Resultat efter skatt

Under 2016 uppgick Bolagets resultat till 23 987 TSEK jämfört med 24 421 TSEK 2014/2015. Bolagets resultat förklaras främst av värdeförändringar på Bolagets förvaltningsfastigheter.

Balansräkning

Anläggningstillgångar

Värdet på Anläggningstillgångarna uppgick till 258 794 TSEK per 31 december 2016 jämfört med 138 267 TSEK per samma datum 2015. Ökningen mellan den 30 juni 2015 och 31 december 2016 förklaras av fastighets- och värdepappersförvärv i Banco Popular samt värdeförändringar. Den 31 december 2016 omfattade beståndet av förvaltningsfastigheter 99 färdigbyggda lägenheter. Under andra halvåret har 58 lägenheter varit föremål för uthyrning och under det fjärde kvartalet togs resterande 41 lägenheter in i beståndet för uthyrning.

Eget kapital

Per den 31 december 2016 uppgick det egna kapitalet i Koncernen till 141 333 TSEK och per den 31 december 2015 uppgick det egna kapitalet i Koncernen till 49 252, motsvarande en ökning med cirka 187 procent. Ökningen förklaras delvis av de två nyemissioner som genomfördes under 2016 samt periodens resultat.

Skulder

Bolaget har både kortfristiga skulder och långfristiga skulder. Per den 31 december 2016 uppgick de kortfristiga skulderna till 24 564 TSEK och de långfristiga skulderna 175 023 TSEK. Per den 31 december 2015 uppgick skulderna till 7 455 respektive 90 612. Ökningen av Bolagets skulder under 2016 hänförs framförallt till ett ökat likviditetsbehov för möblering av de 99 lägenheter som förvärvades under 2015 och 2016 samt fastighetsförvärv och investeringar i fastigheter.

Ställda säkerheter och borgensåtaganden

Koncernen har lämnat fastighetsinteckningar om totalt 201 973 TSEK som säkerhet för skulder till kreditinstitut, fastighetsinteckningar uppgick till totalt 97 811 för 2015. Det finns inga ytterligare ställda säkerheter eller eventualefterpliktelser.

Kassaflöde

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Bolagets kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital under 2016 uppgick till -12 491 TSEK jämfört med -4 948 TSEK 2014/2015. Det negativa kassaflödet från den löpande verksamheten är främst hänförligt till kostnader för att etablera Bolaget på den spanska solkusten.

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Bolagets kassaflöde från investeringsverksamheten var -120 086 TSEK under 2016 jämfört med -99 933 TSEK under 2014/2015. Det negativa kassaflödet jämfört med 2014/2015 förklaras av att Bolaget fortsatte att investera i fastigheter under 2016 genom nya fastighetsförvärv, samt upprustning av befintligt bestånd.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Bolagets kassaflöde från finansieringsverksamheten bestod av två nyemissioner av stam- och preferensaktier om totalt 68 274 TSEK. Bolaget upptog därtill lånefinansiering om totalt 83 380 TSEK under verksamhetsåret 2016.

Kapitalstruktur och annan finansiell information

Följande tabeller återspeglar information om Bolagets nettoskudsättning och kapitalisering per den 31 mars 2017. Tabellerna har inte granskats av Bolagets revisor.

Nettoskudsättning, MSEK	2017-03-31
A) Kassa	-
B) Likvida medel	7 622
C) Lätt realiserbara medel	1 119
D) Summa likviditet A+B+C	8 741
E) Kortfristiga fordringar	14 067
F) Kortfristiga bankskulder	-
G) Kortfristiga del av långfristiga skulder	10 863
H) Andra kortfristiga skulder	19 131
I) Summa kortfristiga skulder F+G+H	29 993
J) Netto kortfristig skudsättning I-E-D	7 186
K) Långfristiga finansiella banklån	151 920
L) Emitterade obligationer	-
M) Andra långfristiga skulder	-
N) Långfristig skudsättning K + L + M	151 920
O) Nettoskudsättning J+N	159 106

Eget kapital och skudsättning, MSEK	2017-03-31
<i>Räntebärande kortfristiga skulder</i>	
Mot borgen	-
Mot säkerhet	10 863
Blancokrediter	12 240
Summa räntebärande kortfristiga skulder	23 103
<i>Räntebärande långfristiga skulder</i>	
Mot borgen	-
Mot säkerhet	151 920
Blancokrediter	-
Summa räntebärande långfristiga skulder	151 920
<i>Eget kapital</i>	
Aktiekapital	868
Reservfond	-
Andra reserver	92 856
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	44 152
Minoritetsandel	-
Summa eget kapital	137 876

Redogörelse för rörelsekapital och kapitalbehov

Styrelsen gör bedömningen att befintligt rörelsekapital inte är tillräckligt för att bedriva nuvarande verksamhet under kommande tolv månadersperiod. Det befintliga rörelsekapitalet är endast tillräckligt för att täcka behoven fram tills månadsskiftet juni/juli 2017.

Bolaget uppskattar att kapitalbehovet för att täcka verksamheten den kommande tolv månadersperioden uppgår till cirka 30 MSEK och att behovet fördelas enligt följande:

- För att täcka kostnader och amorteringar relaterade till den löpande verksamheten bedöms kapitalbehovet uppgå till cirka 19-20 MSEK.
- För att färdigställa de första 12 lägenheterna i projekt Gran Vista (som är under byggnation) fordras ett kapitaltillskott om cirka 10-11 MSEK.
- För att finansiera kapitalbehovet avser Bolaget att använda 30 MSEK av emissionslikviden i den pågående Företrädesemissionen.

Sammantaget uppskattar Bolaget att det föreligger ett kapitalbehov från Företrädesemissionen om cirka 30 MSEK för att finansiera verksamheten i enlighet med nuvarande verksamhet under kommande tolv månadersperiod. Föreliggande Erbjudande har teckningsåtaganden om 91,4 MSEK motsvarande 100 procent av Företrädesemissionen. Bolaget har dock inte erhållit eller begärt bankmässig säkerhet för beloppet. Ingen ersättning lämnas till dem som ingått teckningsåtagande. Styrelsen anser att Företrädesemissionen om 91,4 MSEK, motsvarande 85,9 MSEK efter emissionskostnader om 5,5 MSEK, är tillräckligt för att trygga verksamheten under minst 12 månader, det vill säga till och med månadsskiftet april/maj 2018.

Om Erbjudandet inte skulle kunna genomföras eller om kassaflödet inte skulle utvecklas i enlighet med Styrelsens bedömningar, skulle Bolaget överväga ytterligare kapitalanskaffningar. Dessa skulle kunna utgöras av exempelvis en nyemission eller lån eller avyttringar av vissa av Bolagets tillgångar. Om någon dylik finansiering inte heller skulle visa sig vara möjlig att uppbringa under sådana förutsättningar, skulle det kunna innebära att Bolaget tvingades att markant minska sin verksamhet, eller ytterst ansöka om likvidation.

Tendenser

Flertalet banker sitter idag med betydande fastighetsportföljer på grund av bankåtertag i samband med finanskrisen 2008. Nuvarande lågräntemiljö tillsammans med tydliga direktiv till banker där avyttring av fastighetsbestånd är i fokus skapar utrymme, för bolag som Quartiers, för en positiv hävstång genom förvärv och lånefinansiering av bankåtertag. I takt med att marknaden växer krymper utbudet på både utvecklingsfastigheter och mark. En naturlig följd av det minskade utbudet

är högre priser vilket bedöms minska marginalerna på utvecklingsprojekt framöver. Bolaget ser nu en möjlighet att förvärva mark och utvecklingsfastigheter till attraktiva priser med goda finansieringsvillkor och därigenom stärka projektportföljen inför de kommande fem åren.

Investeringar och förvärv

Investeringar är en naturlig del av Quartiers Properties verksamhet och sker kontinuerligt i pågående projekt. Dessa sker för att i framtiden ge god avkastning och kassaflöde till Bolaget. Under verksamhetsåret juni 2014 till och med december 2015 investerade Quartiers Properties 99,3 MSEK genom förvärv och utveckling av fastigheter. Under verksamhetsåret 2016 genomfördes investeringar till ett belopp om 120,1 MSEK. Samtliga investeringar gjordes i Spanien. Dessa har finansierats av banklån och likvida medel.

Pågående och beslutade investeringar

Bolaget har förbundit sig till framtida investeringar om cirka 125 MSEK avseende fastighetsförvärv och nybyggnation. Dessa kommer att finansieras av framtida byggnadskreditiv och banklån, säljarreverser, tillgängliga likvida medel och/eller frigjord likviditet från färdigställda projekt. Även nettolikviden från emissionen kommer främst att användas till framtida investeringar. De investeringar som har inkluderats i beräkningen är följande:

- **Inräknat belopp uppgår till 8,8 MSEK (3,1 MSEK + 5,7 MSEK):** Bolaget ska betala ytterligare cirka 3,1 MSEK (0,3 MEUR) avseende köpeskillingen för Amapura i samband med att byggnadstillstånd erhålls. Därtill ska Bolaget betala cirka 5,7 MSEK (0,6 MEUR) enligt månatliga certifikat på utförda arbeten under byggtiden. Projektet avses att finansieras med likvid från Företrädesemissionen.

- **Inräknat belopp uppgår till 116,28 MSEK (90% av 129,2 MSEK):** Bolaget har ingått avtal om att förvärva tre intilliggande fastigheter benämnda såsom Centro Forestal Sueco för en total köpeskillning om cirka 129,2 MSEK (13,5 MEUR). Bolaget har vid Prospektets avgivande betalat tio procent av köpeskillingen i form av handpenning. Därtill ska maximalt tio procent av köpeskillingen erläggas i samband med att en ny detaljplan fastställs i Marbella kommun. Det innebär att Bolaget den 30 juni 2017 ska erlägga 80 procent av köpeskillingen motsvarande cirka 103 MSEK. Bolaget arbetar för att erhålla bankfinansiering och bedömer att sådan kan erhållas till cirka 60 procent av maximal köpeskillning. Det skulle innebära att cirka 77 MSEK kan finansieras genom bankfinansiering och att cirka 26 MSEK finansieras med likvid från Företrädesemissionen. Om Bolaget erhåller en lägre andel bankfinansiering eller inte erhåller bankfinansiering överhuvudtaget kan en större andel av likviden från Företrädesemissionen behövas för att finansiera tillträdet, alternativt finns det en risk att tillträde inte kan ske överhuvudtaget.

Väsentliga förändringar efter den 31 december 2016

Bolaget ingick i februari 2017 ett avtal om förvärv av del av ett villaprojekt i Marbella. Köpeskillingen uppgår till 1,1 MEUR.



PROFORMA

Bakgrund för proformabalansräkning

Bolaget har tecknat avtal om att förvärva tre stycken intilliggande fastigheter benämnda såsom anläggningen Centro Forestal Sueco (och i detta Prospekt även benämnda The Foundation Hotel avseende två fastigheter och Forestal Residential avseende den tredje fastigheten). Därtill har Bolaget ingått avtal om att förvärva ett nyckelfärdigt villaprojekt (i detta Prospekt benämnt som Amapura). Båda förvärven genomförs av till Bolaget helägda dotterbolag.

För att Bolaget ska kunna tillträda de tre fastigheterna benämnda såsom Centro Forestal Sueco behöver Bolaget anskaffa tillräckligt med kapital genom dels lånefinansiering, samt genom den pågående Företrädesemissionen. Bolaget avser inte att ansöka om lånefinansiering avseende förvärvet av Amapura. Se mer under "Grunder för proformaredovisningen".

Förvärven av ovan fastigheter bedöms ha en betydande påverkan på Quartiers Properties finansiella ställning och därför har en proformaredovisning för Bolagets balansräkning upprättats. Bolagets finansiella ställning påverkas eftersom både tillgångar och skulder bedöms öka till följd av förvärven. Ingen direkt väsentlig inverkan förväntas ske på Bolagets resultaträkning. Det beror på att fastigheterna förvärvas som lagfarter med ingen eller mycket begränsad befintlig verksamhet. Köpeskillingen för förvärven uppgår till 140 155 TSEK (14 650 TEUR).

Den Företrädesemission som detta Prospekt avser har delvis till syfte att finansiera ovan nämnda förvärv. Vid upprättande av proforma balansräkningen har Företrädesemissionen antagits bli fulltecknad till ett belopp om 91 430 TSEK. Emissionskostnader har antagits utgöra cirka fem procent av det tecknade beloppet innebärande att emissionslikviden antas uppgå till 86 859 TSEK.

Revisorns rapport från granskning av proformaredovisningen framgår på sidan 79 i Prospektet.

Ändamål för proformaredovisning

Proformaredovisningen har endast till syfte att informera och belysa fakta. Proformaredovisningen är till sin natur avsedd att beskriva en hypotetisk situation och tjänar således inte till att beskriva Quartiers Properties faktiska finansiella ställning. Denna proformaredovisning redogör för den hypotetiska påverkan som ovan nämnda fastighetsförvärv skulle ha på Quartiers Properties summerade balansräkning per den 31 december 2016 om förvärven hade genomförts per den 31 december

2016. Inga synergier eller integrationskostnader har beaktats.

Den finansiella informationen är upprättad i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU. Proformaredovisningen är upprättad i enlighet med Bolagets redovisningsprinciper såsom de beskrivs i detta Prospekt. Balansräkningen per den 31 december 2016 är hämtad ur Bolagets årsredovisning för 2016 och är reviderad.

Grunder för proformaredovisningen

Tre fastigheter benämnda såsom Centro Forestal Sueco

Överenskommen köpeskillingen för förvärvet har använts som underlag för proformabalkräkningen. Köpeskillingen för fastigheterna uppgår till totalt 129 153 TSEK (13 500 TEUR), varav 10 procent har betalats av CFS Marbella Hotel Property S.L och CFS Residential Property S.L (helägda dotterbolag till Quartiers Properties) såsom handpenning den 8 mars 2017. I proforma balansräkningen justeras för en deposition om 13 000 TSEK som Bolaget deponerade till säljaren i december 2016. Denna deposition användes av Bolaget för att betala handpenningen den 8 mars 2017.

80 procent av köpeskillingen ska betalas i samband med tillträdet. Resterande 10 procent ska betalas i samband med att en ny detaljplan fastslås i Marbella kommun, vilket förväntas ske inom de närmsta tre till sju åren. För det fall antalet byggrätter i den nya detaljplanen är färre än antalet byggrätter i den upphävda detaljplanen kan de resterande tio procenten av köpeskillingen komma att justeras ner. Proforman har dock antagit att ingen nedsättning av köpeskillingen sker.

Projekt Amapura

Som grund för proformabalkräkningen har det totala priset för den nyckelfärdiga villan om 11 002 TSEK (1 150 TEUR) använts.

Transaktionskostnader

Transaktionskostnader om totalt fyra procent av avtalade lagfartskostnader har antagits. Två procent antas utgöra stämpelskatt och två procent antas utgöra övriga kostnader relaterade till förvärven. Antagna transaktionskostnader fördelas enligt följande för de förvärdade fastigheter som omfattas av proforma balansräkningen:

- **Fastigheter (två stycken) förvärvade av CFS Marbella Hotel Property SL, och som utgör del av anläggningen Centro Forestal Sueco (även benämnd "The Foundation Hotel" i detta Prospekt):** Köpeskillingen uppgår till 89 785 TSEK. Stämpelskatt antas uppgå till 1 796 TSEK och övriga kostnader relaterade till förvärvet antas uppgå till 1 796 TSEK.
- **Fastighet förvärvad av CFS Residential Property SL, och som utgör del av anläggningen Centro Forestal Sueco (även benämnd "Forestal Residential" i detta Prospekt):** Köpeskillingen uppgår till 39 368 TSEK. Stämpelskatt antas uppgå till 787 TSEK och övriga kostnader relaterade till förvärvet antas uppgå till 787 TSEK.
- **Fastighet förvärvad av Flexshare España SL, och som benämns Amapura i detta Prospekt:** Köpeskillingen uppgår till 11 002 TSEK. Stämpelskatt antas uppgå till 105 TSEK motsvarande två procent av lagfartskostnad om 5 262 TSEK. Övriga kostnader antas likväl uppgå till 105 TSEK motsvarande två procent av lagfartskostnaden. Resterande 5 740 TSEK utgörs av byggkostnader för den nyckelfärdiga villan.

Transaktionskostnader adderas till anskaffningsvärdet och inkluderas således i proformaberäkningen.

Proformajusteringar

Proformajusteringarna beskrivs mer i detalj i nedan noter till balansräkningen. Följande textbeskrivning är av mer övergripande natur.

Justeringar hänförliga till förvärven

Tillträde av de förvärvade fastigheterna beräknas ske efter att tillräcklig finansiering har anskaffats. Därav har ett antagande om full teckning och betalning i Företrädesemissionen gjorts, samt ett antagande om att Bolaget kommer att erhålla 60 procents lånefinansiering från bank avseende förvärvet av de tre fastigheterna benämnda såsom Centro Forestal Sueco.

Noter till proformaberäkningen

Not A

Bolaget har i proformaberäkningen antagit att Företrädesemission blir fulltecknad innebärande att 6 095 316 nya stamaktier tecknas till en teckningskurs om 15 SEK per aktie. Emissionskostnader har i proformaberäkningen antagits uppgå till fem procent av emissionsbeloppet.

Not B

Förvärv av de tre intilliggande fastigheterna benämnda såsom Centro Forestal Sueco för avtalad köpeskillning om 13 500 TEUR omräknas till SEK med bokslutsdagens växelkurs. Fastigheterna förvärvade av CFS Marbella Hotel

Property SL (två av fastigheterna) och i detta Prospekt benämnda som The Foundation Hotel har klassificerats som rörelsefastigheter (byggnader och mark). Fastigheten förvärvad av CFS Residential Property SL (en av fastigheterna) och i detta Prospekt benämnd som Forestal Residential, har klassificerats som projektfastighet.

I anskaffningsvärdena som är redovisade i proforma balansräkningen har transaktionskostnader om fyra procent inkluderats.

Not C

I december 2016 deponerades 13 000 TSEK avseende förvärvet av fastigheterna benämnda såsom Centro Forestal Sueco. Redovisningsmässigt och som framgår i proformabalansräkningen minskar övriga fordringar i samband med att slutlig köpeskillning erläggs.

Not D

Av total köpeskillning om 13 500 TEUR antas 60 procent (77 492 TSEK) finansieras genom banklån. Första året antas vara amorteringsfritt.

Not E

Av total köpeskillning avseende de tre fastigheterna gemensamt benämnda såsom Centro Forestal Sueco skuldförs tio procent (12 915 TSEK) i avvaktan på fullföljda villkor relaterade till detaljplanen i Marbella.

Not F

Förvärvet av projekt Amapura (nyckelfärdigt projekt) antas finansieras i sin helhet med egna likvida medel. Av den totala köpeskillningen för det nyckelfärdiga projektet antas 2 153 TSEK (225 TEUR) betalas med befintlig kassa. Resterande 8 849 TSEK (925 TEUR) antas betalas med likvid som bedöms inkomma i Företrädesemissionen.

Balansräkning proforma 31 december 2016

Proforma

Tillgångar, KSEK	16-12-31	Justering	Not	Justering	Not	Justering	Not	16-12-31
	Från delårsrapport 2016-07-01 till 2016-12-31	Nyemission		Förvärv Centro Forestal Sueco		Förvärv Amapura		Proforma
TILLGÅNGAR								
Anläggningstillgångar								
Materiella anläggningstillgångar								
Förvaltningsfastigheter	245 027							245 027
Byggnader och mark	0			93 377	B			93 377
Inventarier, verktyg och installationer	7 915							7 915
Finansiella anläggningstillgångar								
Andra långfristiga värdepappersinnehav	5 814							5 814
Övriga långfristiga fordringar	38							38
Summa anläggningstillgångar	258 794							352 171
Omsättningstillgångar								
Projektfastigheter	50 373			40 943	B	11 212	F	102 528
Kundfordringar	7 885							7 885
Övriga fordringar	13 191			- 13 000	C			191
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	297							297
Finansiella placeringar	263							263
Likvida medel	10 117	86 859	A	- 30 912	D	- 11 212		54 851
Summa omsättningstillgångar	82 126							166 015
Summa tillgångar	340 920							518 186
Eget kapital och skulder, KSEK	16-12-31	Justering		Justering		Justering		16-12-31
	Från del- årsrapport 2016-07-01 till 2016-12-31	Nyemission		Centro Forestal Sueco		Förvärv Amapura		Proforma
EGET KAPITAL								
Aktiekapital	868	152	A					1 020
Övrigt tillskjutet kapital	92 856	86 706	A					179 562
Reserver omräkningsdifferenser	1 549							1 549
Balanserad vinst inkl. årets resultat	46 059							46 059
Summa eget kapital	141 333							228 192
SKULDER								
Långfristiga skulder								
Uppskjuten skatteskuld	22 333							22 333
Skulder till kreditinstitut	152 690			77 492	D			230 182
Summa långfristiga skulder	175 023							252 515
Kortfristiga skulder								
Skulder till kreditinstitut	12 203							12 203
Leverantörsskulder	1 301							1 301
Övriga kortfristiga skulder	9 607			12 915	E			22 522
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 453							1 453
Summa kortfristiga skulder	24 564							37 479
Summa eget kapital och skulder	340 920							518 186



Till styrelsen i Quartiers Properties AB (publ), org.nr 556975-7684

Revisors rapport avseende proformaredovisning

Vi har utfört en revision av den proformaredovisning som framgår på s. 76-79 i Quartiers Properties AB (publ):s prospekt daterat den 3 maj 2017.

Proformaredovisningen har upprättats endast i syfte att informera om hur förvärven av fastigheterna Centro Forestal Sueco och Amapura, samt tillhörande nyemission för att finansiera dessa fastighetsförvärv, skulle ha kunna påverkat koncernbalansräkningen för Quartiers Properties AB (publ) per 31 december 2016.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsens ansvar att upprätta en proformaredovisning i enlighet med kraven i prospektförordningen 809/2004/EG.

Revisorns ansvar

Det är vårt ansvar att lämna ett uttalande enligt bilaga II p. 7 i prospektförordningen 809/2004/EG. Vi har ingen skyldighet att lämna något annat uttalande om proformaredovisningen eller någon av dess beståndsdelar. Vi tar inte något ansvar för sådan finansiell information som använts i sammanställningen av proformaredovisningen utöver det ansvar som vi har för de revisorsrapporter avseende historisk finansiell information som vi lämnat tidigare.

Utfört arbete

Vi har utfört vårt arbete i enlighet med FARs rekommendation RevR 5 Granskning av finansiell information i prospekt. Det innebär att vi följer FARs etiska regler och har planerat och genomfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att de finansiella rapporterna inte innehåller några väsentliga felaktigheter. Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Vårt arbete, vilket inte innefattade en oberoende granskning av underliggande finansiell information, har huvudsakligen bestått i att jämföra den icke justerade finansiella informationen med källdokumentation, bedöma underlag till proformajusteringarna och diskutera proformaredovisningen med företagsledningen.

Vi har planerat och utfört vårt arbete för att få den information och de förklaringar vi bedömt nödvändiga för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att proformaredovisningen har sammanställts enligt de grunder som anges på s. 76-79 och att dessa grunder överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Uttalande

Enligt vår bedömning har proformaredovisningen sammanställts på ett korrekt sätt enligt de grunder som anges på s. 76-79 och dessa grunder överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Stockholm den 3 maj 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Henrik Boman
Auktoriserad revisor

STYRELSE, LEDNING OCH REVISOR

Styrelse

Quartiers styrelse består av fem styrelseledamöter, inklusive ordförande, och har sitt säte i Stockholm

Oberoende i förhållande till

Namn	Född	Befattning	Bolaget och bolagsledningen	Större aktieägare
Jörgen Cederholm	1961	Styrelseordförande	JA	NEJ
Lars Åke Olofsson	1956	Styrelseledamot	NEJ	JA
Andreas Bonnier	1972	Styrelseledamot	JA	NEJ
Jimmie Hall	1974	Styrelseledamot	JA	JA
Sten Andersen	1965	Styrelseledamot	JA	JA



Jörgen Cederholm, 1961, Styrelseordförande

Jörgen har över 25 års erfarenhet från affärsutveckling i medelstora och stora bolag, samt en Executive MBA från Lunds universitet. Jörgen har även arbetat som global informationssäkerhetschef på IKEA, samt arbetat med att utveckla ledarskaps- och organisationsmodeller. 1987 grundade Jörgen tillsammans med en kollega IT-bolaget Factum AB, med en årsomsättning om cirka 150 MSEK och 70 anställda. Factum AB kom senare att förvärfvas av det då börsnoterade företaget Martinsson Informationssystem AB.

Jörgen har varit styrelseordförande i Quartiers sedan 2015. Utöver sitt uppdrag i Bolaget har Jörgen även följande uppdrag och/eller är ägare alternativt delägare (äger mer än fem procent av företaget) av följande företag: styrelseordförande och indirekt eller direkt ägare i Strandängen Bostäder i Bunkflostrand AB samt Efficax Förvaltning AB, styrelseledamot och indirekt eller direkt ägare i Portvaktens Industrifastigheter Holding AB samt dotterbolag, Fastighets Aktiebolag Bränneröd, Lundagård Fastighetsutveckling AB, Linnéstaden Förvaltning AB, Linnéstaden Affärsutveckling AB, Strandängarna Förvaltning i Skåne AB och Continium AB samt styrelseledamot i Capitator AB och ägare i Rocet AB

Sedan den 23 januari 2012 har Jörgen varit verksam i och avslutat uppdrag inom följande bolag: IKEA (Global Information Security Manager).

Huvudsaklig utbildning: Jörgen har en Executive MBA från Ekonomihögskolan vid Lunds Universitet.

Per den 3 maj 2017 innehar Jörgen indirekt 4 324 400 stamaktier, 62 730 preferensaktier samt 12 560 teckningsoptioner i Bolaget via Fastighets Aktiebolag Bränneröd, Rocet AB, Linnéstaden Förvaltning AB samt Linnéstaden Affärsutveckling AB. Jörgen innehar därtill direkt via privat innehav 5 000 preferensaktier och 7 000 teckningsoptioner i Bolaget.

Jörgen har indirekt ingått teckningsåtagande om att teckna stamaktier i Erbjudandet via Rocet AB och Fastighets Aktiebolag Bränneröd.

Lars Åke Olofsson 1956, Styrelseledamot

Lars Åke Olofsson är sedan 1989 bosatt i Benahavis och är operativt ansvarig för Bolagets verksamhet i Spanien. Lars Åke ansvarar även för stadsplanering och infrastruktur i Benahavis kommun sedan flertalet år och har en lång internationell karriär i Skanska, Tailor Woodrow de España, och Tailor Wimpey.

Lars Åke har varit styrelseledamot i Quartiers sedan 2015. Utöver sitt uppdrag i Bolaget har Lars Åke även följande uppdrag och/eller är ägare alternativt delägare (äger mer än fem procent av företaget) av följande företag: Medlem i kommunfullmäktige i Benahavis kommun i Spanien med ansvar för stadsplanering, vägar, byggnationer och offentliga bostäder.

Sedan den 23 januari 2012 har Lars Åke varit verksam i och avslutat uppdrag inom följande bolag: Medlem i kommunfullmäktige med ansvar för stadsplanering, vägar, byggnationer, och utlandsavdelningen, Projektledare för design av en semesteranläggning med en preliminär investering om cirka 30 (Trettio) MUSD i Mexiko.

Huvudsaklig utbildning: Lars Åke har en Civilingenjörsexamen (MSc) från Chalmers tekniska högskola i Göteborg.

Per den 3 maj 2017 har Lars Åke, direkt eller indirekt inget innehav av stamaktier, preferensaktier eller teckningsoptioner i Bolaget.



Andreas Bonnier, 1972, Styrelseledamot

Andreas är grundare till Quartiers Properties och är en serieentreprenör som har tillbringat merparten av sin karriär med att bygga och växa bolag i internationella miljöer. Andreas har en mångårig erfarenhet från fastighetsutveckling i Schweiz och Frankrike där han var bosatt i 37 år. Andreas är verksam som styrelseledamot och ordförande i flertalet andra tillväxtföretag samt styrelseledamot i Bonniers Familjestiftelse.

Andreas har varit styrelseledamot i Quartiers sedan 2014. Utöver sitt uppdrag i Bolaget har Andreas även följande uppdrag och/eller är ägare alternativt delägare (äger mer än fem procent av företaget) av följande företag: styrelseordförande: Artphoto Scandinavia AB. styrelseledamot: BRF Rådjuret nr 6, Penceo SARL, Flexshare España S.L, Astuti Invest AB, Molarin Holding SA, Bonniers Familjestiftelse, Egonomics AB, Lawline AB och Nowonomics AB. -Styrelsesuppleant: DKN Stockholm AB. Ägare eller delägare: Artphoto Scandinavia AB, BRF Rådjuret nr 6, Penceo SARL, Flexshare España S.L, Astuti Invest AB, Molarin Holding SA, Egonomics AB och Nowonomics AB.

Sedan den 23 januari 2012 har Andreas varit verksam i och avslutat uppdrag inom följande bolag: Aitellu Technologies AB (styrelseledamot/ordförande & VD), Aitellu Technologies AB (styrelseledamot/ordförande) samt TradeVenue (styrelseledamot/ordförande), TradeVenue AB (delägare).

Huvudsaklig utbildning: Andreas har en Bachelor of Business Administration från Schiller International University i Paris och en dubbelexamen i internationella affärer och marknadsföring från Schiller International University i Paris.

Per den 3 maj 2017 innehar Andreas indirekt 11 600 000 stamaktier i Bolaget via Egonomics AB. Andreas innehar därtill direkt via privat innehav 192 380 preferensaktier och 40 976 teckningsoptioner i Bolaget.

Andreas har ingått teckningsåtagande om att teckna 400 000 stamaktier i Erbjudandet.



Jimmie Hall
1974, Styrelseledamot

Jimmie har en bakgrund inom fastighetsbranschen där han tidigare har varit rådgivare samt delägare på fastighetskonsulterna Jones Lang LaSalle, Nordier Property Advisors och Treal Fastighetsutveckling AB. Jimmie är idag verksam som fastighetskonsult genom den egenägda bolaget Realist Fastighetsutveckling. Realist Fastighetsutveckling hjälper några av Sveriges största fastighetsägare i att arbeta strategiskt med konceptutveckling samt profilerings- och uthyringsfrågor.

Jimmie har varit styrelseledamot i Quartiers sedan februari 2017. Utöver sitt uppdrag i Bolaget har Jimmie även följande uppdrag och/eller är ägare alternativt delägare (äger mer än fem procent av företaget) av följande företag: Styrelseledamot och ägare till JIHA AB och Wallery AB.

Sedan den 23 januari 2012 har Jimmie varit verksam i och avslutat uppdrag inom följande bolag: Styrelseledamot i Treal AB och Nordier Leasing AB, delägare i Treal Fastighetsutveckling AB

Huvudsaklig utbildning: Jimmie är diplomerad fastighetsförvaltare.

Per den 3 maj 2017 innehar Jimmie, direkt eller indirekt inga stamaktier, preferensaktier eller teckningsoptioner i Bolaget.

Sten Andersen
1965, Styrelseledamot

Sten är sedan 2014 marknadschef på ATG (AB Trav och Galopp). Sten är övergripande ansvarig för ATG:s positionering, manifest och kundupplevelse samt för event och kommersiella kommunikativa aktiviteter. Sten har tidigare varit marknadschef på OBH Nordica. Under 12 år var Sten VD för flera byråer inom internationella kommunikationskoncerner, senast kommunikationsbyrån INGO, idag rankad som en av världens främsta, som Sten var med och grundade genom sammanslagningen av Grey Stockholm och Ogilvy Stockholm.

Sten har varit styrelseledamot i Quartiers sedan februari 2017. Utöver sitt uppdrag i Bolaget har Sten även följande uppdrag och/eller är ägare alternativt delägare (äger mer än fem procent av företaget) av följande företag: Styrelseledamot i Kanal 75 AB och Nowonomics AB.

Sedan den 23 januari 2012 har Sten varit verksam i och avslutat uppdrag inom följande bolag: styrelseledamot i INGO AB, Grey Global Group Sweden AB och Grey Worldwide Stockholm AB

Huvudsaklig utbildning: Sten har en civilekonomexamen från Lunds Universitet.

Per den 3 maj 2017 innehar Sten, direkt eller indirekt inga stamaktier, preferensaktier eller teckningsoptioner i Bolaget.

Sten har ingått teckningsåtagande om att teckna 13 867 stamaktier i Erbjudandet.



Ledande befattningshavare



Katri Lind, 1970, Verkställande direktör

Katri har bred erfarenhet av att driva och bygga företag inom servicebranschen och att exploatera hotellfastigheter. Hon har en gedigen kunskap från både operativa och ledande positioner i hotellbranschen bland annat inom Scandic koncernen och som verkställande direktör på Stensnäs Konferens, samt senast på Görvälns Slott och Hufvudsta Gård Mat & Möten. Under sin tid inom Scandickoncernen genomgick Katri en omfattande utbildning genom Scandic Business School samt var med och skapade Scandics barnkoncept Sigge Sol och var medlem i Scandic Task Force med ansvar för nyetableringar av hotell i Estland.

Katri har varit VD i Quartiers sedan 2016. Utöver sitt uppdrag i Bolaget har Katri även följande uppdrag och/eller är ägare alternativt delägare (äger mer än fem procent av företaget) av följande företag: - Ägare och styrelsesuppleant: Bensin och Service i Sollentuna AB

Sedan den 23 januari 2012 har Katri varit verksam i och avslutat uppdrag inom följande bolag: Quartiers Properties AB (styrelseledamot) Hotelhunters AB (styrelseledamot), Hufvudsta Gård Mat & Möten AB (styrelseledamot & VD), Görvälns Slott AB (Styrelseledamot & VD), Solna Meetings Ekonomisk förening (styrelseledamot), BYOS Ekonomisk förening (styrelseledamot) samt Stensnäs Konferens AB (VD)

Huvudsaklig utbildning: Katri har genomfört ledarskapsutbildningar via Disney University i USA och studerat vid Scandic Business School.

Per den 3 maj 2017 innehar Katri 750 preferensaktier i Bolaget.

Katri har ingått teckningsåtagande om att teckna 13 334 stamaktier i Erbjudandet.

Marcus Johansson Prakt 1990, CFO

Marcus har en masterexamen i finans från Handelshögskolan i Göteborg med del av utbildningen genomförd på ESSEC Business School i Paris och HEC i Montreal. Marcus har tidigare arbetat som hotell- och fastighetskonsult på Annordia, samt med Corporate Finance på Mangold.

Marcus är CFO sedan 2016. Utöver sitt uppdrag i Bolaget har Marcus även följande uppdrag och/eller är ägare alternativt delägare (äger mer än fem procent av företaget) av följande företag: Likvidator för Anna Rosklint Illustration & design AB.

Sedan den 1 maj 2012 har Marcus varit verksam i och avslutat uppdrag inom följande bolag: Styrelseledamot i Fysiken Friskvård i Göteborg AB samt styrelseledamot/vice ordförande i Göteborgs Studenters Företagsgrupp AB.

Huvudsaklig utbildning: Marcus har en master i finans från Handelshögskolan vid Göteborgs universitet med del av utbildningen genomförd vid ESSEC Business School i Paris och HEC Montreal.

Per den 3 maj 2017 innehar Marcus 6 950 teckningsoptioner av serie 1 i Bolaget.

Marcus har ingått teckningsåtagande om att teckna 13 334 stamaktier i Erbjudandet.



Revisor

På en extra bolagsstämma den 19 oktober 2015 valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB (PwC) till bolagets revisor. De omvaldes även vid årsstämman den 25 maj 2016. Huvudansvarig revisor är Henrik Boman, född 1974, auktoriserad revisor hos PwC, Postadressen till PwC är 113 97 Stockholm. Henrik Boman är medlem i branschorganisationen FAR.

ÄGAR- OCH BOLAGSSTYRNING

Lagstiftning och bolagsordning

Quartiers tillämpar svensk aktiebolagslag samt de regler och rekommendationer som kommer att följa av Bolagets listning på Nasdaq First North. Bolaget har sedan listningen av preferensaktien 2016 följt NGM Nordic MTFs regler. Dessutom följer Quartiers de bestämmelser som föreskrivs i Bolagets bolagsordning. Se vidare i avsnittet "Bolagsordning".

Svensk kod för bolagsstyrning

Svensk kod för bolagsstyrning behöver i dagsläget inte tillämpas för bolag vars aktier inte är föremål för handel på reglerad marknad. Den är således inte obligatorisk för Quartiers, och Bolagets styrelse har för närvarande inga planer på att tillämpa den annat än i de delar som styrelsen anser relevanta för Bolaget och dess aktieägare.

Bolagsstämma

Aktieägarnas rätt att besluta i Quartiers angelägenheter utövas vid bolagsstämman. Aktieägare som är registrerade i aktieboken per avstämningsdagen och har anmält deltagandet i tid har rätt att delta på bolagsstämman och rösta för samtliga sina aktier. Aktieägare som företräds genom ombud ska utfärda daterad fullmakt för ombudet. Årsstämman i Bolaget ska hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. På årsstämman fattas beslut om bland annat fastställelse av Bolagets resultaträkning och balansräkning, dispositioner beträffande Bolagets vinst eller förlust, ansvarsfrihet gentemot Bolaget för styrelseledamöter och verkställande direktör, val av styrelseledamöter, styrelseordförande, revisor, fastställande av arvoden till styrelse och revisor, samt övriga ärenden som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen. Extra bolagsstämma hålls då styrelsen, eller i förekommande fall aktieägare, finner skäl därtill enligt aktiebolagslagen.

Årsstämma 2016

Quartiers har tillämpat förlängt räkenskapsår som löpte ut den 31 december 2015 och höll sin första årsstämma den 25 maj 2016. Förutom sedvanliga årsstämmobeslut beslutade årsstämman om en riktad emission till av styrelsen utvalda investerare, att aktierna skulle delas upp (split) där varje enskild aktie delades upp i 400 aktier, att införa två aktieslag (preferensaktier och stamaktier), att bemyndiga styrelsen att besluta om emission av aktier, konvertibler och teckningsoptioner fram till nästa årsstämma samt om utdelning på preferensaktierna om 2,40 kronor per preferensaktie och kvartal, maximalt 9,60 kronor per preferensaktie till nästa årsstämma.

Extra bolagsstämma 2017

Quartiers höll extra bolagsstämma den 23 februari 2017. Stämman beslutade om uppdelning (s k split) av Bolagets aktier. Uppdelningen innebar att varje aktie delas upp i 10 aktier. Efter uppdelningen ändras antalet aktier från tidigare 3 473 807 stycken till 34 738 070 stycken. Aktiens kvotvärde har efter uppdelningen ändrats från tidigare 0,25 kronor per aktie till 0,025 kronor per aktie. I samband med uppdelningen ändrades gränsen för antalet aktier i bolagsordningen från dåvarande lägsta 2 900 000 aktier och högst 11 600 000 aktier till lägst 29 000 000 aktier och högst 116 000 000 aktier. Med anledningen av uppdelningen beslutades om en ändring av utdelningen på preferensaktien från 9,60 kronor till 96 öre per år. Stämman beslutade vidare att entlediga Katri Lind som styrelseledamot samtidigt som Sten Andersen och Jimmie Hall valdes till nya styrelseledamöter. Stämman beslutade att styrelsearvode för de nyvalda ledamöterna ska utgå med 80 000 SEK per ledamot och år.

Årsstämma 2017

Nästa årsstämma är planerad till den 26 maj 2017.

Styrelsen och styrelsens arbete

Styrelsen i Quartiers ska bestå av lägst tre och högst nio ledamöter med lägst noll och högst tre suppleanter. Styrelsens ledamöter väljs av årsstämman för en period om ett år. Någon regel för hur länge en ledamot får sitta i styrelsen finns inte. Styrelsen har sitt säte i Stockholm. Mer information om den nuvarande styrelsen återfinns under avsnittet "Styrelse, ledning och revisor". Samtliga personer i Bolagets styrelse och ledning nås via adressen till Bolagets huvudkontor.

Revisor

Vid årsstämman den 25 maj 2016 omvaldes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB som revisor för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Huvudansvarig revisor är Henrik Boman. Ersättning till revisor utgår enligt godkänd löpande räkning.

Ersättning till styrelse och ledning

Ingen ersättning har utgått till styrelsen under det förlängda räkenskapsåret 2014/2015. På årsstämman den 25 maj 2016 beslutades att arvode ska utgå till styrelseledamöter som inte är anställda eller innehar omfattande konsultuppdrag i Koncernen, det vill säga för närvarande Lars Åke Olofsson. Arvode till styrelseledamöter ska utgå med 80 000 SEK årligen. Till styrelsens ordförande ska arvode utgå med 160 000 SEK årligen. För 2016 har

det reserverats 300 000 SEK i konsultarvode för styrelseordförande Jörgen Cederholm för extra insatser.

Verkställande direktör Katri Lind ska erhålla en lön om 660 000 kronor per år att utbetalas med 55 000 kronor i månaden. Katri Lind är inte berättigad till ersättning för arbete på övertid. Ett bonustillägg om maximalt 6 000 kronor per månad kan utbetalas. Bolaget ska månadsvis göra pensionsavsättningar till förmån för Katri Lind. De totala pensionsavsättningarna per år ska motsvara 35 procent av Katri Linds fasta bruttolön överstigande 7,5 inkomstbasbelopp.

Övrig information

Det existerar inga familjeband mellan styrelseledamöterna och ledningsgruppen. Ingen styrelsemedlem eller medlem av ledningsgruppen har blivit dömd i något bedrägeriåtal under de senaste fem åren. Ingen styrelseledamot eller medlem av ledningsgruppen har varit inblandad i konkurs, likvidation (avser inte frivillig likvidation) eller konkursförvaltning under de senaste fem åren. Inga anklagelser eller sanktioner av i lag eller förordning bemyndigade myndigheter (däribland godkända yrkes sammanslutningar) har riktats mot dessa personer under de senaste fem åren. Ingen styrelseledamot eller medlem av ledningsgruppen har under de senaste fem åren blivit förbjuden av domstol att delta i ledningsgrupper, kontrollorgan eller från att ha ett ledande uppdrag inom ett företag eller på annat sätt idka näringsverksamhet. Det föreligger inga intressekonflikter inom förvaltningslednings- och kontrollorgan eller hos andra personer i ledande befattningar hos Bolaget.

AKTIEN OCH ÄGARFÖRHÅLLANDE

Aktiekapital

Aktierna i Bolaget har emitterats enligt svensk lag och är registrerade i elektronisk form hos Euroclear som även för Bolagets aktiebok. Aktierna är denominerade i svenska kronor. Enligt bolagsordningen skall Bolagets aktiekapital uppgå till lägst 725 000 SEK och till högst 2 900 000 SEK uppdelat på lägst 29 000 000 och högst 116 000 000 aktier. Bolaget kan enligt bolagsordningen ge ut aktier av två aktieslag, stamaktier och preferensaktier. Stamaktier medför tio (10) röster och preferensaktier medför en (1) röst vardera. Vid bolagsstämman i Bolaget får varje röstberättigad rösta för det fulla antal aktier som denne äger eller företräder. Vid tidpunkten för Prospektets offentliggörande uppgår Bolagets aktiekapital till 868 451,75 kronor fördelat på 30 658 000 stamaktier och 4 080 070 preferensaktier envar med ett kvotvärde om 0,025 kronor.

Vid ett fulltecknat Erbjudande kommer antalet Stamaktier i Bolaget att uppgå till 36 753 316 stycken. Bolaget är inte och har inte heller varit föremål för ett offentligt uppköpserbjudande eller dylikt. Aktierna är inte föremål för erbjudande som lämnas till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningskyldighet. Bolaget har inga optionsprogram till anställda eller liknande men har utfärdat teckningsoptioner enligt vad som framgår under rubriken "Teckningsoptioner". Ökning av aktiekapitalet genom fondemission får endast ske genom utgivande av stamaktier. Därvid gäller att endast stamaktieägarna har rätt till de nya stamaktierna.

Beskrivning av ägarstrukturen

Tabellen på föregående sida innehåller information om aktieägandet i Bolaget per datumet för detta Prospekts

Aktiekapitalets utveckling

År	Händelse	Ökning av antalet aktier	Antalet aktier	Emissionsbelopp	Jämförbar teckningskurs per aktie ¹	Förändring Aktiekapital	Registrerat
2016	Nyemission ⁷	309 457	3 473 807	21 650 700 SEK	10,00 SEK (P) & 3,50 SEK (S)	77 364,25	2016-12-14
2016	Nyemission ⁶	11 550	3 164 350	1 155 000 SEK	10,00 SEK (P)	2 887,50	2016-08-25
2016	Nyemission ⁵	60 775	3 152 800	6 077 500 SEK	10,00 SEK (P)	15 193,75	2016-08-15
2016	Nyemission ⁵	48 962	3 092 025	4 896 200 SEK	10,00 SEK (P)	12 240,50	2016-07-13
2016	Nyemission ⁵	120 263	3 043 063	12 026 300 SEK	10,00 SEK (P)	30 065,75	2016-07-04
2016	Nyemission ⁴	2 307	7 307	27 684 000 SEK	3,00 SEK (S)	230 700,00	2016-06-01
2015	Nyemission ³	4 000	5 000	400 000 SEK	0,01 SEK (S)	400 000,00	2015-11-25
2015	Nyemission ²	500	1 000	25 000 000 SEK	12,50 SEK (S)	50 000,00	2015-09-21
2014	Nybildning	500	500	-	-	50 000,00	2014-07-01

¹ Beteckningen "P" avser teckningskurs för preferensaktier och beteckningen "S" avser teckningskurs för stamaktie. Teckningskursen har justerats för den split som registrerades vid Bolagsverket den 1 juni 2016 (400:1) och den split (10:1) som registrerades vid Bolagsverket den 28 februari 2017.

² Avser emission genomförd när Bolaget var olistat. Emissionen genomfördes för att finansiera investeringar.

³ Avser emission genomförd för att höja Bolagets aktiekapital och göra Bolaget publikt.

⁴ Avser emission genomförd när Bolaget var olistat. Emissionen genomfördes för att finansiera investeringar.

⁵ Avser delregistrering i den preferensaktieemission som Bolaget genomförde i samband med att dess preferensaktier togs upp till handel på NGM Nordic MTF.

⁶ Avser kvittningsemission för garantiåtaganden lämnade i samband med preferensaktieemissionen som föranledde Bolagets listning på NGM Nordic MTF.

⁷ Avser riktad emission av preferensaktier, stamaktier och teckningsoptioner som genomfördes under hösten 2016. Preferensaktier med vidhängande teckningsoptioner riktades till Catella Bank SA, Göte David Johansson, Petrus AS, Sven Cederholm, Bernt Lundberg Fastigheter Lund AB, Bosmac Invest AB, Bustein AS, Saroi House SL och Future Network Sweden AB. Stamaktier riktades till Petrus AS.

Bolaget största aktieägare per den 10 februari 2017

Namn	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Röster,%	Kapital,%
Egonomics AB	11 600 000	-	37,34%	33,39%
Fastighets Aktiebolag Bränneröd	5 768 000	85 370	18,59%	16,84%
Rocet AB	3 336 000	30 000	10,75%	9,69%
LMK Forward AB	3 000 000	-	9,66%	8,64%
Bernt Lundberg Fastigheter Lund AB	1 680 000	100 000	5,44%	5,12%
Petrus AS	1 430 000	750 000	4,84%	6,28%
Övriga	3 844 000	2 936 500	12,80%	19,52%
Summa	30 658 000	4 080 070	100%	100%

avgivande. Det finns, såvitt styrelsen i Bolaget känner till, inget direkt eller indirekt ägande eller kontroll av Bolaget, per dagen för Prospektets avgivande mer än vad som framgår av tabellen.

Utdelningspolicy

Quartiers utdelningspolicy såvitt avser Stamaktier skall utgå ifrån vad som vid var tid bedöms verka för det övergripande målet att optimera den totala avkastningen till aktieägarna. Styrelsen har gjort bedömningen att projekt- och förvaltningsvinster i första hand ska återinvesteras i verksamheten under de kommande åren. Om möjlighet föreligger kan styrelsen dock komma att besluta om utdelning av engångskaraktär på Stamaktierna. Policyn ska revideras när Bolaget bedömer att så är lämpligt.

Aktieincitamentsprogram

Bolaget har vid avgivandet av detta Prospekt inget aktieincitamentsprogram.

Konvertibler

För närvarande finns det inga konvertibler emitterade av Bolaget.

Teckningsoptioner

För datumet för detta Prospekt finns det 460 000 teckningsoptioner av serie 1 samt 332 914 teckningsoptioner av serie 2 emitterade. Både teckningsoption serie 1 och 2 löper till och med september 2017. Innehavare av teckningsoption serie 1 och 2 äger rätt att från och med den 5 september 2017 till och med 26 september 2017 att för varje en (1) teckningsoption av serie 1 eller 2 teckna tio (10) nya stamaktier i Bolaget till en teckningskurs om 3,5 SEK per aktie.

Aktieägaravtal

Såvitt styrelsen för Quartiers känner till föreligger inga aktieägaravtal eller andra överenskommelser mellan aktieägarna som syftar till gemensamt inflytande över Bolaget. Såvitt styrelsen känner till finns inte heller några andra överenskommelser eller motsvarande som kan komma att leda till att kontrollen över Bolaget förändras.

Bemyndiganden

Årsstämman den 25 maj 2016 i Quartiers beslutade att bemyndiga styrelsen att, intill nästa årsstämma och inom ramen för bolagsordningens gränser, vid ett eller flera tillfällen, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, fatta beslut om nyemission av stamaktier och/eller preferensaktier och/eller konvertibler och/eller teckningsoptioner. Emissionerna skall kunna ske mot kontant betalning, genom apport och/eller genom kvittning, eller i övrigt förenas med villkor.

Certified Adviser

I det fall Stamaktierna listas på First North kommer Mangold att vara Bolagets Certified Advisor. Avtalet med Mangold är löpande med sex (6) månaders ömsesidig uppsägningstid. Mangold är även Bolagets Mentor på

NGM Nordic MTF där Bolagets preferensaktie är listad. Mangold äger inga aktier i Bolaget per datumet för Prospektets avgivande.

Likviditetsgaranti

Bolaget har anlitat Mangold som dess likviditetsgarant för det fall Stamaktierna noteras på First North. Som likviditetsgarant på First North kommer Mangold att ställa köp- och säljkurser till en spread om fyra (4) procent, eller till 15 000 kronor, på vardera köp- och säljsida för att förbättra likviditeten i handeln i Bolagets Stamaktier.

Rättigheter som sammanhänger med aktierna

Beslutar bolagsstämman om vinstutdelning skall preferensaktierna ha företrädesrätt framför Stamaktierna till en årlig utdelning motsvarande totalt 96 öre, med kvartalsvis utbetalning om 24 öre per preferensaktie. Om utdelning inte sker räknas inestående belopp upp med en årlig räntesats om 12 procent. Preferensaktierna medför i övrigt inte rätt till utdelning. Preferensaktierna har även företrädesrätt över Stamaktierna angående rätt till andel av eventuella överskott vid likvidation. Om Bolaget likvideras skall preferensaktierna medföra företrädesrätt framför Stamaktierna att ur Bolagets tillgångar erhålla ett belopp per preferensaktie om 12 kronor jämte inestående belopp. Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimigränsen, kan ske genom inlösen av preferensaktier efter beslut av bolagsstämma.

Rätt till utdelning

Beslut om vinstutdelning fattas av bolagsstämma. Rätt till utdelning tillfaller den som på fastställd avstämningsdag är införd i aktieboken och antecknad i avstämningsregistret. Avstämningsdag för utdelning fastställs av bolagsstämman eller av styrelsen efter bemyndigande av bolagsstämman. Särskilda regler gäller för utdelning på Preferensaktierna, se avsnittet "Bolagsordning". Om aktieägare inte kan nå kvarstår dennes fordran avseende utdelningsbeloppet på Bolaget och begränsas endast genom regler om preskription. Vid preskription tillfaller utdelningen Bolaget. Det föreligger inga restriktioner för utdelning eller särskilda förfaranden för aktieägare bosatta utanför Sverige. För aktieägare som inte är skatterättsligt hemmahörande i Sverige utgår dock normalt svensk kupongskatt, se vidare avsnittet "Skattefrågor i Sverige".

Anslutning till Euroclear

Quartiers är ett avstämningsbolag och Bolagets aktier skall därför vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. Bolaget och dess aktier är anslutna till VP-systemet med Euroclear som central värdepappersförvarare och clearingorganisation. Aktieägarna erhåller inte några fysiska aktiebrev, utan transaktioner med aktierna sker på elektronisk väg genom registrering i VP-systemet av behöriga banker och andra värdepappersförvaltare.

Inskränkningar

Det finns inga inskränkningar i rätten att fritt överlåta Bolagets Stamaktier eller preferensaktier. Med inskränkningar avses att ingen hembudsklasul, förköpsklasul eller samtyckesförbehåll finns i Bolagets bolagsordning.

Lock up-avtal

I samband med Erbjudandet har vissa större aktieägare i Bolaget ingått lock up-avtal. När dessa lock up-avtal löper ut, eller om de efterges eller sägs upp, kan de aktier som omfattas av lock up-avtalen komma att göras tillgängliga för försäljning på marknaden eller på annat sätt. Lock up-perioden för Egonomics AB, Fastighets Aktiebolag Bränneröd, Rocet AB, Bernt Lundberg Fastigheter Lund AB, Petrus AS, Jörns Bullmarknad AB och Hallandsmusteriet AB kommer att vara sex månader från första handelsdag på en handelsplats eller längst till och med 30 november 2017.

För ytterligare information, se "Legala frågor och kompletterande information"

Stabiliseringsåtgärder

I samband med Erbjudandet och Övertilldelningsemissionen kan Mangold komma att genomföra åtgärder som stabiliserar eller bibehåller aktiens kurs på nivåer som annars kanske inte skulle råda på marknaden.

Bolaget har i Mangolds avtal med Bolaget om stabiliseringsåtgärder ställt ut en optionsrätt (s k övertilldelningsoption) till Mangold om att få teckna maximalt 914 297 stamaktier i en riktad nyemission i Bolaget med anledning av Mangolds avtal med Bolaget om stabiliseringsåtgärder i handeln med Bolagets stamaktie på Nasdaq First North under 30 kalenderdagar från första dagen för handel av Bolagets stamaktie på Nasdaq First North. Övertilldelningsoptionen får enbart utnyttjas om både Erbjudandet och Övertilldelningsemissionen har övertecknats.

LEGALA FRÅGOR OCH KOMPLETTERANDE INFORMATION

Allmän bolags- och koncerninformation

Bolagets registrerade firma och handelsbeteckning är Quartiers Properties AB (publ) med organisationsnummer 556975-7684. Quartiers Properties AB (publ) är ett publikt aktiebolag som har sitt säte i Stockholm. Bolaget bildades i Sverige den 17 juni 2014 och regleras av aktiebolagslagen (2005:551).

Väsentliga avtal

Avtal, m.m. beträffande lägenheter och tomt i Benahavis

Förvävsavtal

Den 10 juli 2015 ingick Quartiers dotterbolag Flexshare España S.L. ("Flexshare") ett avtal med Aliseda SA. om förvärv av lägenheter i ett lägenhetskomplex och en tomt med byggrätt för ytterligare lägenheter i Benahavis, Spanien. Köpeskillingen uppgick till cirka 20 MEUR. Efter att en tredimensionell fastighetsbildning genomförts utgör varje enskild lägenhet (inklusive de 60 lägenheter för vilka byggrätt föreligger) separata fastigheter. Avtalet avsåg ursprungligen förvärv av ytterligare fem lägenheter men de har sålts till andra köpare.

Enligt avtalet är lägenheterna indelade i tre grupper. Första gruppen består av 58 lägenheter. Andra gruppen består av 24 ofärdiga lägenheter vilka förväntas utvecklas till 22-24 lägenheter och allmännyta (byggnation pågår). Första och andra gruppen lägenheter tillträdde 2015. Tredje gruppen består av 41 lägenheter (ursprungligen 46 lägenheter innan fem såldes till andra köpare) samt en tomt med byggrätt för 60 lägenheter. Den tredje gruppen lägenheter tillträdde 2016.

Vid ingåendet av förvävsavtalet betalades en handpenning om 210 000 EUR. Då den tredje gruppen lägenheter inte tillträdde av Flexshare inom den tid avtalet stipulerade förverkades handpenningen.

Lägenheterna och tomten har förvärvats i befintligt skick och Flexshare har av sagt sig alla rättigheter till skadestånd gällande fel (inklusive dolda fel).

Låneavtal för den första och andra gruppen lägenheter

I samband med förvärvet av första och andra gruppen lägenheter ingick Flexshare två låneavtal med Banco Popular Español S.A. daterade den 29 juli 2015, ett för vardera grupp av lägenheter. Lånen uppgår till totalt 9,1 MEUR varav 7,9 MEUR avser den första gruppen lägenheter och 1,2 MEUR avser den andra gruppen lägenheter. Lånen ska

vara återbetalda den 1 augusti 2030. Lånen löper med en årlig fast ränta om 1,375 procent fram till och med den 1 augusti 2017 varefter lånen löper med en rörlig ränta (som maximalt kan uppgå till 5,375 procent). Dröjsmålsränta utgår med 4 procent i tillägg till den då gällande räntan. Lånen ska amorteras månadsvis med början från och med 1 september 2016. Bolaget har fram till Prospektets avgivande amorterat cirka 0,3 MEUR, vilket innebär att lånet uppgår till cirka 8,8 MEUR. Som säkerhet för lån och ränta, m.m. har banken beviljats pant i första och andra gruppen lägenheter.

Låneavtal för den tredje gruppen lägenheter

I samband med förvärvet av den tredje gruppen lägenheter ingick Flexshare två låneavtal med Banco Popular Español S.A. daterade den 31 maj 2016, ett för de 41 lägenheterna och ett för tomten/de 60 obbyggda lägenheterna. Lånen uppgick initialt till cirka 7,7 MEUR varav cirka 6,3 MEUR avsåg de 41 lägenheterna och 1,4 MEUR avsåg tomten/de 60 obbyggda lägenheterna. Lånen ska vara återbetalda den 31 maj 2031. Lånen löper med en årlig fast ränta om 1,25 procent för de 41 lägenheterna fram till och med 30 april 2018 och för de 60 obbyggda lägenheterna fram till och med den 31 maj 2018. Efter dessa tidpunkter löper lånet avseende de 41 lägenheterna med en ränta uppgående till Euribor plus 1,25 procentenheter och lånet avseende tomten/de 60 obbyggda lägenheterna med en ränta uppgående till Euribor plus 1,75 procentenheter. Denna ränta kommer att ses över varje år. Dröjsmålsränta utgår med 4 procent i tillägg till den då gällande räntan. Lånen ska amorteras månatligen med början från och med 30 juni 2017. Den första amorteringen jämte ränta kommer att uppgå till totalt cirka 51 000 EUR. Som säkerhet för lån och ränta, m.m. har banken beviljats pant i de 41 färdigbyggda lägenheterna samt i tomten/de 60 obbyggda lägenheterna.

Övriga låneavtal

Flexshare ingick den 3 juni 2016 ett låneavtal enligt vilket Flexshare lånade 330 000 EUR från Banco Popular Español S.A. Lånet löper med en ränta om 2 procent. Första amortering ska ske den 3 juli 2017 varmed 13 488,29 EUR ska betalas. Lånet ska återbetalas i dess helhet den 3 juni 2019. Lånet upptogs för att täcka merkostnader kopplade till förvärvet av lägenheterna och tomten. Som säkerhet för lån och ränta, m.m. har banken beviljats pant i de aktier Flexshare äger i Banco Popular Español S.A. Se mer om förvärvet av dessa aktier under "Andra väsentliga avtal" nedan.

Uthyrningsavtal/operatörsavtal

Flexshare ingick den 6 april 2016 ett uthyrningsavtal/operatörsavtal med 365South S.L. avseende uthyrning och drift av den första och andra gruppen lägenheter. 365South S.L. erlägger en fast hyra om 1 250 EUR per lägenhet och månad, samt en rörlig hyra. Den rörliga hyran baseras på 365 South S.L:s resultat. 365South S.L. har möjlighet att låna maximalt 3,5 MSEK av Flexshare. Lånet var fullt utnyttjat per den 31 december 2016. Lånet fungerar som en löpande kreditlina för 365South S.L. innebärande att beloppet varierar över tid och kan likställas med en checkräkningskredit. Avtalet är gällande till och med den 31 december 2020 med en uppsägningstid om tolv månader och möjlig förlängning om två år i taget. Flexshare har fram till 31 december 2020 möjlighet att säga upp avtalet i förtid om 365 South S.L., trots begäran om rättelse, inte sköter återbetalning av lån i enlighet med den beviljade kreditlinan eller upprätthåller av Quartiers fastställda riktlinjer för hur lägenheterna ska skötas.

Flexshare ingick den 1 september 2016 ett uthyrningsavtal/operatörsavtal med 365South S.L. avseende uthyrning av de 41 lägenheterna i den tredje gruppen lägenheter. Löptiden är ett år. Avtalet förnyas för ytterligare ett år om ingen av parterna säger upp avtalet senast två månader innan utgången av innevarande löptid. Den överenskomna hyran är 80 procent (inklusive moms) av hysesintäkter genererade av 365South S.L. via underkontrakt som 365South S.L. i sin tur har med tredje part (till exempel privatpersoner som hyr av 365 South S.L. via långtidskontrakt), men minst 800 EUR (inklusive moms) per månad och underavtal. I samband med ingåendet av avtalet erlades en deposition om 50 000 EUR.

Försäkringsavtal

Flexshare har i juli 2015 respektive maj 2016 ingått försäkringsavtal avseende den första, andra och tredje gruppen lägenheter. Försäkringarna täcker bl.a. återuppbyggnads-kostnader vid hel- eller delförstörelse samt skadeståndsansvar (civilrättskydd) för byggnadsfel upp till 300 000 EUR per lägenhet. Enligt avtalet med byggtreprenören som färdigställer den andra gruppen lägenheter ska byggtreprenören teckna en försäkring som täcker värdet av fastigheterna under hela byggtiden samt en ansvarsförsäkring som täcker egen personal, tredje man och skador på annans egendom orsakad av byggtreprenören.

Bygglov

Bolaget har från Benahavis kommun den 12 februari 2016 erhållit ett förlängt bygglov att färdigställa arbetet med huskropparna inom området som är under byggnation. Enligt det nu gällande bygglovet ska området färdigställas senast i februari 2018 i enlighet med de ursprungliga planritningarna som godkänts av Benahavis kommun. Den del som redan har färdigställts skiljer sig till viss del från de ursprungliga planritningarna. Bolaget har erhållit kopior på ett Construction Completion Certificate (daterat 27/3 2007) samt ett First Occupancy Certificate (daterat 4/4 2007)

vilka bekräftar att byggnaden färdigställts med mindre modifieringar men i enlighet med gällande normer. Intyget ställdes ut till den tidigare byggherren. Vidare har Benahavis kommun certifierat att omkringliggande allmänna platser är färdigställda i enlighet med den detaljplan som fastställts för området. Bolaget bedömer därför att risken är låg för att krav ska ställas på Bolaget på grund av att den färdigställda delen skiljer sig från de ursprungliga planritningarna.

De resterande delarna av området måste färdigställas senast i februari 2018, enligt de nu gällande ursprungliga planritningarna som godkänts av Benahavis kommun. För det fall Bolaget inte hinner färdigställa de resterande delarna innan bygglovet löper ut måste Bolaget ansöka om ett nytt bygglov. Enligt nuvarande bygglov ska det byggas lägenheter även på de resterande delarna av området. Bolaget arbetar för närvarande med projektering av området och arbetar för att få tillstånd att delvis uppföra restaurang, gym och reception.

Förvävsavtal avseende Centro Forestal Sueco

Quartiers ingick i november 2016 ett avtal avseende förvärv av tre stycken intilliggande fastigheter i Marbella, Spanien, kända såsom anläggningen Centro Forestal Sueco (och i detta Prospekt benämnda The Foundation Hotel och Forestal Residential) samt tilläggsavtal och depositionsavtal relaterade till förvärvet i december 2016, i mars 2017 och i april 2017. Anläggningen har tidigare använts för friskvård för anställda inom den svenska skogsindustrin. Fastigheterna omfattar en total markyta om 36 894 kvadratmeter, varav 7 282 kvadratmeter är bebyggd yta i enlighet med detaljplan fastslagen 1986. Marbella kommun fastslog 2010 en ny detaljplan som tillät bygggrätter om totalt 16 543 kvadratmeter på fastigheterna men som har upphävts. En ny detaljplan är under framtagande och beroende på dess utfall av antal bygggrätter kan köpeskillingen komma att justeras ner. Fastigheterna förvärvas i befintligt skick. Villkor för tillträde har uppfyllts och tillträde till fastigheterna ska enligt avtalen ske den 30 juni 2017.

Quartiers har överlåtit rättigheterna och skyldigheterna enligt avtalen till sina dotterbolag CFS Marbella Hotel Property, S.L (avseende två av fastigheterna) och CFS Residential Property, S.L (avseende den tredje fastigheten).

Köpeskillingen för fastigheterna uppgår totalt till 13,5 MEUR, varav 10 procent har betalats av CFS Marbella Hotel Property, S.L och CFS Residential Property, S.L såsom handpenning den 8 mars 2017. 80 procent av köpeskillingen ska betalas i samband med tillträdet och resterande 10 procent ska betalas i samband med att den nya detaljplanen fastslås. För det fall antalet bygggrätter i den nya detaljplanen är färre än antalet bygggrätter i den upphävda detaljplanen kan de resterande tio procenten av köpeskillingen komma att justeras ner. Spansk moms tillkommer på köpeskillingen.

Reservationsavtal avseende förvärv av tomt i Nueva Andalucia och nyckelfärdigt projekt

Flexshare ingick den 7 februari 2017 ett reservationsavtal om förvärv av en tomt i området Nueva Andalucia, Marbella och ett så kallat nyckelfärdigt projekt som omfattar projektering, byggnation samt alla tillstånd och licenser enligt ett specificerat projekt som kommer att fastställas vid ett senare tillfälle, enligt ett till läggingsavtal daterat den 22 februari 2017. I detta Prospekt benämns projektet Projekt Amapura. Köpeskillingen för tomten uppgår till 550 000 EUR, exklusive spansk moms. Betalningen erläggs/ har erlagts enligt följande: (i) 25 000 EUR vid tidpunkten för undertecknandet av reservationsavtalet, (ii) 200 000 EUR jämte moms av den totala köpeskillingen vid tillträde den 26 april 2017, och (iii) 325 000 EUR vid tidpunkt som sammanfaller strax efter erhållande av byggnadstillstånd. Parterna har efter ingåendet av avtalet kommit överens om att skjuta fram tillträdet från den 7 till den 26 april 2017. Priset för den nyckelfärdiga byggnationen är 600 000 EUR jämte moms som betalas enligt månatliga certifikat på utförda arbeten. Om säljaren inte erhållit byggnadstillstånd inom 24 månader räknat från dagen för undertecknande av reservationsavtalet har Flexshare rätt att häva köpet och återkräva de belopp som betalats samt en årlig ränta om Euribor + 1 %. Om Flexshare väljer att inte utföra byggnationen eller att inte anlita säljaren för att utföra det nyckelfärdiga projektet, ska ett vite om 300 000 EUR utgå till säljaren som kompensation för uteblivna förtjänster.

Byggnationsavtal

Den 27 mars 2017 ingick Flexshare ett byggavtal avseende etapp 1 i Gran Vista beträffande slutförandet av byggnadsarbeten i tolv stycken lägenheter. Priset för byggnationen är 1 183 725 EUR. Enligt avtalet påbörjades arbetet den 29 mars 2017 och ska vara klart inom tolv månader. Flexshare var vid tidpunkten för undertecknandet av avtalet tvunget att betala en handpenning om 50 000 EUR. För betalning av byggnationen är byggherren skyldig att varje månad utfärda ett intyg som ska innehålla statusen på de utförda arbetena. Från respektive faktura dras 3,5 procent av beloppet av som en garanti, vilken ska betalas av Flexshare först sex månader efter avslutat arbete.

Vid utebliven betalning kan arbetet ställas in och avtalet kan hävas vid utebliven betalning som inte är motiverad. Befogenhet att lösa eventuella tvister mellan parterna när det gäller material, genomförandeperiod, etc. innehas av chefen för byggnadsarbetena, vars beslut inte kan överklagas av parterna.

Låneavtal

Quartiers och Flexshare ingick den 18 februari 2016 ett låneavtal enligt vilket Flexshare lånade ca 4,5 MSEK av Quartiers. Ränta på lånet utgick enligt avtalet med 9 procent årligen och lånebeloppet skulle enligt avtalet återbetalas i sin helhet den 31 december 2016. Återbetalning skedde dock inte, utan parterna ersatte avtalet

med ett nytt låneavtal per den 31 december 2016. Genom det nya låneavtalet utökades lånets kapitalbelopp till ca 45 MSEK. Även enligt det nya avtalet utgår ränta med 9 procent årligen på kapitalbeloppet. Kapitalbeloppet ska återbetalas i dess helhet den 31 december 2017.

Quartiers ingick i maj 2016 ett antal låneavtal om totalt 15,5 MSEK. Lånen har i vissa delar förlängts och i vissa delar återbetalats. Därtill har ett nytt lån upptagits. Såvitt avser dessa lån har Quartiers för närvarande fyra utestående låneavtal om totalt 6 259 500 SEK. Tre av lånen (om totalt 3,5 MSEK) löper med en ränta om 1,5 procent av det utestående kapitalbeloppet per påbörjad månad från och med och inkluderat juni 2016 till och med månaden i vilken lånen återbetalas. Dessa tre lån har förlängts och ska återbetalas senast då emissionslikviden från Företrädesemissionen har inbetalats till Bolaget. Quartiers har rätt att återbeta lånen helt eller delvis i förtid. Långivare till två av lånen (om totalt ca 2 MSEK) är Fastighets Aktiebolag Bränneröd. Långivare till det tredje lånet (om 1,5 MSEK) är Rocet AB. Det fjärde lånet (om 3,18 MSEK plus en uppläggningsavgift om 79 500 SEK), som avser en förlängning av ett tidigare ingånget lån (om 3 MSEK), löper med en ränta om 1 procent av det utestående kapitalbeloppet per påbörjad månad från och med den 1 februari 2017 till och med månaden i vilken lånet återbetalas. Lånet ska återbetalas i sin helhet tillsammans med upplupen ränta och uppläggningsavgift, totalt 3 585 450 SEK, den 30 november 2017. Quartiers har inte rätt att återbeta lånet i förtid. Långivare till lånet är en svensk privatperson.

Quartiers har den 27 mars 2017 ingått ett låneavtal med Mats Invest Fastigheter AB som långivare. Lånebeloppet uppgår till 5 000 000 SEK och återbetalning av lånebeloppet tillsammans med ränta ska ske senast den 30 juni 2017. Av låneavtalet framgår att långivaren har möjlighet att kvitta återbetalning av lånet mot aktier i Företrädesemissionen och/eller Övertilldelningsemmissionen. Sådan kvittning förutsätter att kvittning kan ske utan skada för Quartiers eller Quartiers borgenärer. Ränta ska enligt avtalet utgå med ca 1,5 procent per månad om återbetalning sker med kontanter. Om återbetalning sker genom kvittning ska ränta istället utgå med ca 2,5 procent per månad. Quartiers har rätt att helt eller delvis återbeta lånet samt upplupen ränta i förtid.

Andra väsentliga avtal

I samband med Erbjudandet har Quartiers ingått ett avtal med Mangold enligt vilket Mangold har rätt men inte skyldighet att vidta stabiliseringsåtgärder i handeln med Bolagets stamaktie på Nasdaq First North under 30 kalenderdagar från första dagen för handel. Genom avtalet har Quartiers ställt ut en optionsrätt (s k övertilldelningsoption) till Mangold om att få teckna maximalt 914 297 stamaktier i en riktad nyemission i Bolaget. Övertilldelningsoptionen får enbart utnyttjas om både Erbjudandet och Övertilldelningsemmissionen har övertecknats.

Flexshare ingick den 31 mars 2016 ett konsultavtal

med Lars Åke Olofsson. Avtalet gäller följande tjänster: (i) professionell ledning, (ii) genomförande av strategiprojekt, (iii) utveckling av processer och operativ effektivitet, (iv) kontroll och riskhantering relaterade till teknik, och (v) administrativa och finansiella åtaganden. Enligt avtalet utgår ersättning om 3 500 EUR per månad. Avtalet löper över två år. Avtalet förnyas per automatik för ytterligare två år i det fall ingen av parterna säger upp avtalet senast 30 dagar innan avtalet löper ut. Flexshare har rätt att säga upp avtalet men är i det fallet skyldigt att betala ersättning till ett belopp om totalt sex månadslöner.

Quartiers och Flexshare ingick den 28 april 2016 ett hyresavtal enligt vilket Flexshare hyr möbler och inredning från Quartiers. Enligt avtalet är det totala värdet av hyrda möbler och inredning 681 236 EUR. Avtalet löper under 50 månader, med början den 1 juni 2016. Avtalet förnyas per automatik för ytterligare 12 månader i det fall ingen av parterna säger upp avtalet. Enligt avtalet ska Flexshare betala en avgift om 13 300 EUR per månad.

Flexshare har förvärvat 653 484 aktier i Banco Popular Español S.A. Den totala köpeskillingen för aktierna uppgick till ca 1 007 000 EUR. Aktierna tecknades i samband med en nyemission som Banco Popular Español S.A. genomförde.

Närståendetransaktioner

Nedan följer en redogörelse för transaktioner med närstående. Det är styrelsens uppfattning att samtliga transaktioner med närstående har skett på marknadsmässiga (om inte för Bolaget förmånligare) villkor.

Konsultavtal

Flexshare och Åke Olofsson, styrelseledamot i Quartiers, har i mars 2016 ingått ett konsultavtal. Utbetalningar enligt konsultavtalet har under 2016 gjorts med 332 500 SEK (35 000 EUR) exklusive mervärdesskatt. För perioden från januari 2017 till och med april 2017 har 133 000 SEK (14 000 EUR) exklusive mervärdesskatt utbetalats enligt avtalet. Se mer om detta avtal under "Väsentliga avtal", "Andra väsentliga avtal" ovan.

Styrelsearvode

Quartiers har under 2016 utbetalat styrelsearvode och sociala avgifter om ca 210 000 SEK samt utlägg om ca 176 000 SEK till bolagets styrelseordförande Jörgen Cederholm. Dessutom har styrelseordförande Jörgen Cederholm under 2016 fakturerat konsultarvode, utöver sitt ordinarie styrelsearvode, om 300 000 SEK som ännu inte har utbetalats. Andreas Bonnier är berättigad till 80 000 SEK i styrelsearvode för 2016. Sociala avgifter tillkommer på beloppet (sammanlagt ca 105 000 SEK). Styrelsearvodet har fastställts av årsstämman och reserverats för i Bolagets bokslut men har dock inte fakturerats eller utbetalats. Samtliga belopp har angivits exklusive mervärdesskatt.

Lån och kvittning av fordringar till närstående

Quartiers och Flexshare har den 18 februari 2016 ingått ett låneavtal genom vilket Flexshare lånat cirka 4,5 MSEK av Quartiers. Per den 31 december 2016 fördes lånet över i ett nytt låneavtal med ett totalt kapitalbelopp om ca 45 MSEK. Se mer om dessa lån under "Väsentliga avtal", "Låneavtal" ovan. Under dessa rubriker redovisas även låneavtal enligt vilka Quartiers lånat totalt 3,5 MSEK från Fastighets Aktiebolag Bränneröd och Rocet AB som är aktieägare i Quartiers. Jörgen Cederholm, styrelseordförande i Quartiers, äger indirekt aktier i Fastighets Aktiebolag Bränneröd och Rocet AB.

Quartiers och dess dotterbolag har under 2015 och 2016 mottagit lån från Andreas Bonnier, Egonomics AB, Fastighets Aktiebolag Bränneröd, Rocet AB och LMK Forward AB som direkt eller indirekt är aktieägare i Quartiers, samt från Daniel Bonnier, släkting till Quartiers styrelseledamot Andreas Bonnier, i enlighet med vad som anges nedan.

Lån från Andreas Bonnier

Under 2015 inbetalade Quartiers styrelseledamot Andreas Bonnier 210 000 EUR som lån till Flexshare. Fordringen som motsvarar ca 2 035 000 SEK övertogs senare under 2016 av Fastighets Aktiebolag Bränneröd (i vilket bolag Jörgen Cederholm, styrelseordförande i Quartiers, indirekt är aktieägare). I samband med detta övertog Quartiers skulden från Flexshare.

Lån från Egonomics AB

Under 2015 inbetalade Egonomics AB (aktieägare i Quartiers samt vari Andreas Bonnier, styrelseledamot i Quartiers, är aktieägare) ca 1 791 000 SEK som lån till Bolaget. Under 2016 inbetalades ytterligare 1 305 772 SEK som lån, totalt ca 3 000 000 SEK.

Lån från Fastighets Aktiebolag Bränneröd

Under 2016 inbetalade Fastighets Aktiebolag Bränneröd (vari Jörgen Cederholm, styrelseordförande i Quartiers, indirekt är aktieägare) ca 5 000 000 SEK som lån till Bolaget. Därtill övertog bolaget enligt ovan en fordring om ca 2 035 000 SEK från Andreas Bonnier. För Fastighets Aktiebolag Bränneröds lån till Bolaget har bokförts (men inte utbetalats) räntor om 135 000 SEK för 2016 samt 120 000 SEK för 2017.

Lån från Rocet AB

Rocet AB (vari Jörgen Cederholm, styrelseordförande i Quartiers, indirekt är aktieägare) inbetalade under 2016 sammanlagt 6 000 000 SEK som lån till Quartiers. Quartiers återbetalade under samma år 500 000 SEK av lånet. För Rocet AB:s lån till Quartiers har bokförts (men inte utbetalats) räntor om 168 750 SEK för 2016 samt 90 000 SEK för 2017.

Lån från LMK Forward AB

LMK Forward AB inbetalade under 2016 sammanlagt 15 500 000 SEK som lån till Quartiers. Quartiers återbetala-

Legala frågor och kompletterande information

de under samma år 12 905 000 SEK av lånet. För lånet utbetalades under 2016 405 000 SEK i ränta.

Lån från Daniel Bonnier

Daniel Bonnier (släkting till Quartiers styrelseledamot Andreas Bonnier) inbetalade under 2016 ett lån om 2 000 000 SEK till Quartiers.

Kvittingar vid tidigare emissioner

Vid Bolagets årsstämma i maj 2016 beslutade aktieägarna om en stamaktieemission varvid LMK Forward AB, Fastighets Aktiebolag Bränneröd, Rocet AB samt Daniel Bonnier kvittade fordringar om totalt ca 10,9 MSEK som betalning för stamaktier. De fordringar som kvittades löpte tidigare utan ränta.

Styrelsen beslutade i juni 2016 med stöd av bolagsstämmans bemyndigande om emission av preferensaktier och vederlagsfria teckningsoptioner riktad till institutionella investerare och allmänheten i Sverige. Aktieägaren Egonomics AB tecknade sig för preferensaktier och teckningsoptioner samt kvittade därvid sin fordran om ca 3 MSEK på Bolaget som betalning i emissionen.

Sammanställning över lån och kvitningar

Under rubriken "Kvitting" anges i förekommande fall vilken kurs som lånet kvittats mot. Kursen har i dessa fall justerats för den split (400:1) som registrerades av Bolagsverket den 1 juni 2016 och den split (10:1) som registrerades av Bolagsverket den 28 februari 2017.

Sammanställning över lån och genomförda kvitningar

Långivare/Låntagare	Lånebelopp	Utestående del	Väsentliga villkor	Kvitting
Långivare: Quartiers Låntagare: Flexshare	Ca 45 000 000 SEK (koncerninternt lån)	Hela beloppet samt ränta är utestående.	Ränta: 9 procent per år. Återbetalningsdag: 2017-12-31	Någon kvitning av detta lån har inte skett. Detta är ett koncerninternt lån.
Långivare: Andreas Bonnier (fordringen har övertagits av Fastighets Aktiebolag Bränneröd) Låntagare: Quartiers	210 000 EUR (ca 2 035 000 SEK)	Hela beloppet samt ränta är utestående, se nedan under lån från Fastighets Aktiebolag Bränneröd.	Se nedan under lån från Fastighets Aktiebolag Bränneröd.	Någon kvitning av detta lån har inte skett.
Långivare: Egonomics AB Låntagare: Quartiers	Totalt ca 3 000 000 SEK	Hela fordringen är återbetald genom kvitning i juni 2016.	Ränta: Utgick ej.	Hela beloppet kvittades i juni 2016 i emission mot preferensaktier och vederlagsfria teckningsoptioner. Kurs som lånet kvittas mot (justerad enligt vad som anges ovan): 10 SEK.
Långivare: Fastighets Aktiebolag Bränneröd (inklusive fordring som övertagits från närstående Andreas Bonnier) Låntagare: Quartiers	Totalt ca 7 035 000 SEK	Ca 2 035 000 SEK i kapitalbelopp samt ränta om 255 000 SEK	Ränta: 1,5 procent av det utestående kapitalbeloppet per påbörjad månad. Återbetalningsdag: Ska återbetalas senast då emissionslikviden från Företrädesemissionen har inbetalats till Bolaget. Avses att kvittas i Företrädesemissionen.	5 000 000 SEK kvittades vid årsstämma i maj 2016 som betalning för stamaktier. Kurs som lånet kvittas mot (justerad enligt vad som anges ovan): 3 SEK.
Långivare: Rocet AB Låntagare: Quartiers	Totalt ca 6 000 000 SEK	Ca 1 500 000 SEK i kapitalbelopp samt ränta om 260 000 SEK. Återbetalning av 500 000 SEK skedde under 2016.	Ränta: 1,5 procent av det utestående kapitalbeloppet per påbörjad månad. Återbetalningsdag: Ska återbetalas senast då emissionslikviden från Företrädesemissionen har inbetalats till Bolaget. Avses att kvittas i Företrädesemissionen.	4 000 000 SEK kvittades vid årsstämma i maj 2016 som betalning för stamaktier. Kurs som lånet kvittas mot (justerad enligt vad som anges ovan): 3 SEK.
Långivare: LMK Forward AB Låntagare: Quartiers	15 500 000 SEK	Lånet är till fullo återbetalt/kvittat. 12 905 000 SEK återbetalades under 2016.	Ränta 1: På kapitalbelopp om 5 000 000 SEK utgick ränta om 1,5 procent. Ränta 2: På kapitalbelopp om 7 500 000 SEK utgick ränta om 1,5 procent.	3 000 000 SEK kvittades vid årsstämma i maj 2016 som betalning för stamaktier. Kurs som lånet kvittas mot (justerad enligt vad som anges ovan): 3 SEK.
Långivare: Daniel Bonnier Låntagare: Quartiers	2 000 000 SEK	Hela skulden är löst genom kvitning och kontant återbetalning.	Ränta: Utgick ej.	1 992 000 SEK kvittades vid årsstämma i maj 2016 som betalning för stamaktier (resterande 8 000 SEK betalades kontant den 19 april 2017). Kurs som lånet kvittas mot (justerad enligt vad som anges ovan): 3 SEK.

Ersättning för emissionsgarantier i riktad emission av preferensaktier i juni 2016

Inför den riktade emissionen av preferensaktier i juni 2016 ingick Quartiers emissionsgarantiavtal med ett flertal parter. Andreas Bonnier, Egonomics AB, Fastighets Aktiebolag Bränneröd, Rocet AB och LMK Forward AB ingick därvid sådana avtal. Av tabellen nedan framgår de väsentliga villkoren för respektive emissionsgarantiavtal med närliggande.

Garant	Garanti-åtaganden	Väsentliga villkor
Andreas Bonnier	1 000 000 SEK	Ersättning: 10 procent av Garantiåtagandets storlek
Egonomics	1 000 000 SEK	Ersättning: 10 procent av Garantiåtagandets storlek
Fastighets Aktiebolag Bränneröd	1 200 000 SEK	Ersättning: 10 procent av Garantiåtagandets storlek
Rocet AB	500 000 SEK	Ersättning: 10 procent av Garantiåtagandets storlek
LMK Forward	10 000 000 SEK	Ersättning: 11 procent av Garantiåtagandets storlek. Ersättningen kvittades enligt avtalets bestämmelser mot 11 000 aktier i Bolaget

Avtal om möbelhyra

Quartiers och Flexshare ingick den 28 april 2016 ett hyresavtal enligt vilket Flexshare hyr möbler och inredning från Quartiers. Enligt avtalet ska Flexshare betala en avgift om 13 300 EUR per månad. Fakturering enligt avtalet påbörjades 2017 och hittills har Flexshare erlagt totalt 39 900 EUR i avgift. Ser mer om detta avtal under rubrikerna "Väsentliga avtal", "Andra väsentliga avtal" ovan.

Immateriella rättigheter

Förutom rätten till firmanamnet Quartiers Properties AB (publ) är Bolaget innehavare till domännamnen quartiersproperties.se, quartiersproperties.com, quartiersproperties.es, quartiers.se, quartiers.co.uk och quartiers.es. Quartiers har även inlämnat en ansökan till Patent- och registreringsverket om registrering av varumärket "Quartiers Properties AB (publ)" (ordmärke). Quartiers innehar därutöver inga immateriella rättigheter.

Twister och rättsliga processer

Quartiers är inte, och har inte varit part i några rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden, inklusive ännu icke avgjorda eller sådana som Quartiers är medvetet om kan uppkomma, under de senaste tolv månaderna som nyligen har haft eller kunnat få betydande effekter på Quartiers finansiella ställning eller lönsamhet.

Handlingar som hålls tillgängliga för inspektion

Bolagets bolagsordning, årsredovisning och revisionsberättelse för det förlängda räkenskapsåret 2014/2015, samt Bolagets bokslutskommuniké för 2016 och övrig offentliggjord information som hänvisas till i Prospektet finns att tillgå i elektronisk form på Bolagets hemsida, www.quartiersproperties.se. Handlingarna tillhandahålls även i pappersform efter förfrågan hos Bolaget. Kopia av värderingsrapport, inklusive värdeintyg, avseende Koncernens fastighetsbestånd kan uppvisas i pappersform efter förfrågan hos Bolaget.

Lock up-avtal

Inför den planerade listningen har Egonomics AB, Fastighets Aktiebolag Bränneröd, Rocet AB, Bernt Lundberg Fastigheter Lund AB, Petrus AS, Jörns Bullmarknad AB och Hallandsmusteriet AB ingått så kallade lock up-avtal som innebär att de inte får avyttra någon del av sitt bebefintliga ägande av stamaktier inför Företrädesemissionen med vissa undantag såsom via avyttring utanför marknaden efter godkännande från Bolaget. Lock up perioden sträcker sig sex månader från första dag för handel då stamaktierna tagits upp på en handelsplats, dock längst till och med den 30 november 2017. Lock up-avtalen omfattar 84,6 procent av antalet stamaktier i Bolaget innan Företrädesemissionen.

Teckningsåtaganden

Teckningsåtaganden har lämnats motsvarande 100 procent av Erbjudandet. Teckningsåtagandena ingicks i mars/april 2017. Ingen ersättning utgår för lämnade teckningsåtaganden och dessa är inte säkerställda genom bankgaranti, pantsättning eller något liknande arrangemang. Tabellen nedan visar de teckningsåtaganden som lämnats. Bland annat har Swedbank Robur Fonder AB åt sina fonders vägnar ett teckningsåtagande att delta i transaktionen genom teckning av 2 037 700 aktier à 15 SEK.

Teckningsåtaganden

Namn	Adress	SEK
Swedbank Robur Fonder AB (åt sina fonders vägnar)	Malmskillnadsgatan 32, 111 51 Stockholm	30 565 500
Leif Edlund	Sapins Rouges 8, Routes Des Mèlèzés 17, CH-3963 Crans Montana, Schweiz	20 000 000
Rocet AB	Sankt Jörgens Väg 8, 224 60 Lund	6 500 010
Mats Invest Fastigheter AB	Skomakaregatan 4, 211 34 Malmö	6 256 180
Egonomics AB	Karlavägen 57, 114 49 Stockholm	6 000 000
Rotorbulk AB	Betongvägen 1, 281 93 Finja	5 000 000
Future Network Sweden AB	Östervångsplan 15, 261 44 Landskrona	3 800 010
Aggregate Media Fund VIII KB	Humlegårdsgatan 5, 114 46 Stockholm	3 000 000
Daniel Bonnier	Le Dauphin, Dom. Résidence, 1884 Villars-sur-Ollon, Schweiz	3 000 000
Fastighets Aktiebolag Bränneröd	Sankt Jörgens Park 3, 224 60 Lund	2 000 010
Jörns Bullmarknad	Taliden 70, 936 95 Jörn	1 600 000
Bernt Lundberg Fastigheter Lund AB	Box 1236, 221 05 Lund	1 500 000
Hallandsmusteriet AB	Brännarp 148, 305 77 Getinge	1 000 005
Qinamaste Athletica AB:s särskilda pensionsstiftelse	Åkerbärsvägen 8, 266 52 Vejbystrand	600 000
Sten Andersen	Bävervägen 8, 167 57 Bromma	208 005
Katri Lind	Ljungvägen 84, 194 60 Upplands Väsby	200 010
Marcus Johansson Prakt	Grythundsgatan 5, 115 47 Stockholm	200 010
Totalt:		91 429 740
Andel av Erbjudandet:		100,0%

Skattekonsekvenser i Sverige

Det följande är en sammanfattning av de huvudsakliga skattekonsekvenser som efter förvärv enligt Erbjudandet enligt nu gällande svensk skattelagstiftning kan uppkomma som en följd av ägande och avyttring av stamaktier. Sammanfattningen vänder sig till investerare som är obegränsat skattskyldiga i Sverige om inte annat anges. Sammanfattningen är inte avsedd att vara uttömmande och omfattar exempelvis inte situationer där stamaktierna innehas av handels- eller kommanditbolag eller som lagertillgång i näringsverksamhet. Sammanfattningen är inte heller inriktad på de särskilda regler om skattefri kapitalvinst (inklusive avdragsförbud vid kapitalförlust) och skattefri utdelning som kan bli tillämpliga då företag innehar aktier som anses vara näringsbetingade. Särskilda skattekonsekvenser som inte är beskrivna här kan uppkomma också för andra kategorier av investerare, såsom investmentföretag, investeringsfonder, försäkringsbolag och personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige. Innehavare av stamaktier rekommenderas att inhämta råd från skatteexpertis avseende de skattekonsekvenser som kan uppkomma i varje enskilt fall, särskilt gäller detta tillämpligheten och effekten av utländska regler och skatteavtal. Investerare bör även notera att skatteregler och skatterättslig praxis kan ändras under innehavstiden, vilket skulle kunna få negativa konsekvenser.

Beskattning av fysiska personer

Avyttring av stamaktier

Fysiska personer (och dödsbon efter personer som hade skatterättsligt hemvist i Sverige) beskattas för all kapitalinkomst, såsom utdelning och kapitalvinst, i inkomstslaget kapital. Skattesatsen är som huvudregel 30 procent. Kapitalvinst respektive kapitalförlust vid avyttring av aktier och andra delägarätter (med avyttring avses främst försäljning eller inlösen) beräknas normalt som skillnaden mellan försäljningsersättningen, efter avdrag för eventuella försäljningsutgifter, och omkostnadsbeloppet (anskaffningsutgiften).

Omkostnadsbeloppet för aktier av samma slag och sort beräknas med tillämpning av genomsnittsmetoden. Stamaktier i Quartiers och preferensaktier i Quartiers anses inte vara av samma slag och sort. Inte heller anses betalda och tecknade aktier (BTA) vara av samma slag och sort som stamaktier förrän beslutet om Stamaktieemissionen registerats hos Bolagsverket. Stamaktierna avses komma att tas upp för handel på Nasdaq First North och bedöms därigenom vara föremål för kontinuerlig notering av marknadsmässig omsättning (marknadsnoterade). Vid avyttring av marknadsnoterade aktier får omkostnadsbeloppet alternativt bestämmas enligt schablonmetoden till 20 procent av försäljningsersättningen efter avdrag för försäljningsutgifter.

Kapitalförluster vid avyttring av marknadsnoterade aktier är fullt ut avdragsgilla mot skattepliktiga kapitalvinster samma år på andra marknadsnoterade aktier och delägarätter, utom andelar i sådana investeringsfonder som innehåller endast svenska fordringsrätter (räntefonder). Som huvudregel kan kapitalförlust som inte kan kvittas på detta sätt dras av till 70 procent mot övriga inkomster i inkomstslaget kapital. Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges reduktion av skatten på inkomst av tjänst och näringsverksamhet samt statlig fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. Skattereduktion medges med 30 procent av den del av underskottet som inte överstiger 100 000 kronor och med 21 procent för underskott därutöver. Underskott kan inte sparas till ett senare beskattningsår.

Utdelning på stamaktier

Utdelning på marknadsnoterade aktier är i allmänhet skattepliktig. Fysiska personer och dödsbon beskattas normalt i inkomstslaget kapital med en skattesats om 30 procent. Utdelning ska tas upp till beskattning det år den betalas eller kan disponeras.

För fysiska personer bosatta i Sverige och dödsbon innehålls preliminärskatt avseende utdelning av en värdepapperscentral, Euroclear Sweden AB, eller, för förvaltarregistrerade innehav, av förvaltaren. Bolaget ansvarar inte för att skatt innehålls.

Investeringssparkonto

Vad som sägs ovan om kapitalvinst, kapitalförlust och utdelning gäller inte för stamaktie eller andra marknadsnoterade tillgångar som förvaras på ett investeringssparkonto. För investeringssparkonton sker istället en schablonbeskattning baserad på värdet av tillgångarna på kontot. En schablonintäkt beräknas genom att en andel av kapitalunderlaget, fastställt på visst sätt vid ingången av varje kvartal, multipliceras med statslåneräntan per utgången av november året före beskattningsåret, ökad med 0,75 procentenheter, dock lägst 1,25 procent. Denna schablonintäkt beskattas som inkomst av kapital.

Investeraravdrag

Fysiska personer kan vid förvärv av andelar i mindre företag göra avdrag för halva förvärvskostnaden i inkomstslaget kapital förutsatt att vissa villkor är uppfyllda (investeraravdrag). Avdrag får göras på ett underlag som uppgår till maximalt 1 300 000 kronor per skattskyldig. Det sammanlagda underlaget för avdraget får tillsammans med investeringar från andra fysiska personer och dödsbon uppgå till maximalt 20 miljoner kronor i det företag som avdraget avser. För att investeraravdrag ska medges måste en rad villkor vara uppfyllda. Varje investerare bör rådfråga skatterådgivare för att säkerställa att dessa villkor är uppfyllda vid ett deltagande i Stamaktieemissionen.

Beskattning av juridiska personer

Avyttring av stamaktier

Aktiebolag och andra juridiska personer beskattas normalt för alla inkomster, inklusive skattepliktiga kapitalvinster och utdelningar, i inkomstslaget näringsverksamhet. Skattesatsen är 22 procent. Beräkning av kapitalvinst respektive kapitalförlust vid avyttring av stamaktie (främst försäljning eller inlösen) sker i huvudsak på samma sätt som för fysiska personer enligt vad som angivits ovan. Särskilda regler gäller för näringsbetingade aktier. För sådana aktier är kapitalvinster normalt skattefria och kapitalförluster inte avdragsgilla. Avdrag för kapitalförluster på stamaktie medges annars bara mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier eller andra delägarätter. Sådan kapitalförlust kan även, om vissa villkor är uppfyllda, kvittas mot kapitalvinst på aktier eller andra delägarätter som erhållits i annat bolag inom samma koncern, under förutsättning att koncernbidragsrätt föreligger. Kapitalförlust på stamaktie som inte har kunnat utnyttjas ett visst beskattningsår får sparas och dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier eller andra delägarätter under efterföljande beskattningsår utan begränsning i tiden.

Utdelning på stamaktier

För aktiebolag beskattas utdelning i inkomstslaget näringsverksamhet med 22 procent. Beskattning sker normalt enligt bokföringsmässiga grunder och det innebär normalt skattskyldighet vid avstämningsdagen för utdelning. Om stamaktierna utgör näringsbetingade andelar gäller särskilda regler och då är utdelningen normalt skattefri.

Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige

För aktieägare som är begränsat skattskyldig i Sverige utgår normalt svensk kupongskatt på all utdelning på aktier i svenska aktiebolag. Kupongskattesatsen är 30 procent. Denna skattesats är dock i allmänhet reducerad genom skatteavtal som Sverige har med andra länder för undvikande av dubbelbeskattning. Avdraget för kupongskatt verkställs normalt av värdepapperscentralen, Euroclear Sweden AB, eller, beträffande förvaltarregistrerade innehav, av förvaltaren.

Aktieägare som är begränsat skattskyldig i Sverige och som inte bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige beskattas normalt inte i Sverige för kapitalvinster vid avyttring av stamaktie eller andra delägarätter. Sådan aktieägare kan dock bli föremål för beskattning där denne har sin skatterättsliga hemvist. Enligt en särskild regel kan fysiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige bli föremål för svensk beskattning vid avyttring av stamaktie och vissa andra värdepapper om de under något tillfälle under det kalenderår då avyttringen sker eller under något av de tio närmast föregående kalenderåren har varit bosatt i Sverige eller stadigvarande vistats här. Tillämpligheten av regeln är dock i flera fall begränsad genom skatteavtal mellan Sverige och andra länder för undvikande av dubbelbeskattning.

Bolagsordning

QUARTIERS PROPERTIES AB (PUBL) org. nr. 556975-7684.

Antagen på extra bolagsstämma den 23 februari 2017.

1 BOLAGETS FIRMA

Bolagets firma är Quartiers Properties AB (publ).

2 STYRELSENS SÄTE

Styrelsen ska ha sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

3 BOLAGETS VERKSAMHET

Bolaget skall ha till föremål för sin verksamhet att direkt eller genom hel- eller delägda bolag, förvärva, förvalta, förädla, äga och avyttra fast egendom och värdepapper samt bedriva annan därmed förenlig verksamhet.

4 AKTIEKAPITALET

Aktiekapitalet ska utgöra lägst 725 000 och högst 2 900 000 kronor.

5 ANTAL AKTIER

Antal aktier ska vara lägst 29 000 000 och högst 1 16 000 000.

6 AKTIESLAG OCH RÖSTVÄRDE

6.1 Bolagets aktier kan ges ut i två aktieslag, stamaktier och preferensaktier. Varje aktieslag kan utges till högst 100 procent av aktiekapitalet.

6.2 Stamaktier ska ha ett röstvärde om tio (10) röster och preferensaktier ska ha ett röstvärde om en (1) röst.

7 FÖRETRÄDESRÄTT VID EMISSION

7.1 Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut aktier i samtliga aktieslag ska aktieägare äga företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknats med primär företrädesrätt ska erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om inte erbjudna aktier räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, ska aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut äger och i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

7.2 Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut aktier endast av ett aktieslag ska samtliga aktieägare, oavsett aktieslag, ha företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier de förut äger.

7.3 Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut teckningsoptioner eller konvertibler har aktieägarna företrädesrätt att teckna teckningsoptioner som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av optionsrätten respektive företrädesrätten att teckna konvertibler som om emission gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas mot.

7.4 Vad som ovan sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om kontantemission eller kvittningsemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

- 7.5 Ökning av aktiekapitalet genom fondemission får endast ske genom utgivande av stamaktier. Därvid gäller att endast stamaktieägarna har rätt till de nya stamaktierna. Fondaktierna fördelas mellan stamaktieägarna i förhållande till det antal stamaktier de förut äger. Vad nu sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

8 FÖRETRÄDESRÄTT VID VINSTUTDELNING

- 8.1 Beslutar bolagsstämman om vinstutdelning ska preferensaktierna ha företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning motsvarande totalt 96 öre, med kvartalsvis utbetalning om 24 öre per preferensaktie.
- 8.2 Utbetalning av utdelning på preferensaktier ska göras kvartalsvis med ett belopp om 24 öre per preferensaktie. Avstämningsdagar för de kvartalsvisa utbetalningarna ska vara 31 mars, 30 juni, 30 september och 30 december varje år. Om sådan dag ej är bankdag (där bankdag utgör dag som inte är lördag, söndag eller allmän helgdag) ska avstämningsdagen vara närmast föregående bankdag. Utbetalning av utdelning ska ske tredje bankdagen efter avstämningsdagen.
- 8.3 Beslutar bolagsstämman om vinstutdelning ska preferensaktierna utöver utdelning enligt ovan även medföra företrädesrätt framför stamaktierna till utdelning av Innestående Belopp (såsom definierat nedan), jämnt fördelat på varje preferensaktie. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning.
- 8.4 Om utdelning på preferensaktier inte betalas i anslutning till en kvartalsvis avstämningsdag i enlighet med punkten 8.2 ovan eller om den kvartalsvisa utdelningen sker med ett belopp som understiger 24 öre per preferensaktie ska ett belopp motsvarande skillnaden mellan 24 öre och utbetald utdelning per preferensaktie läggas till innestående belopp ("Innestående Belopp"). Innestående Belopp per kvartal ska räknas upp kumulativt från dag till dag med en faktor motsvarande en årlig räntesats om tolv (12) procent, varvid uppräknings ska ske med början från utbetalningsdagen för den kvartalsvisa utdelningen.

9 INLÖSEN AV PREFERENSAKTIER

- 9.1 Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan ske genom inlösen av ett visst antal eller samtliga preferensaktier efter beslut av bolagsstämman. När beslut om inlösen fattas, skall ett belopp motsvarande minskningsbeloppet avsättas till reservfonden om härför erforderliga medel finns tillgängliga.
- 9.2 Fördelningen av vilka preferensaktier som skall inlösas skall ske pro rata i förhållande till det antal preferensaktier som varje preferensaktieägare äger vid tidpunkten för bolagsstämmans beslut om inlösen. Om fördelningen enligt ovan inte går jämnt ut skall styrelsen besluta om fördelningen av överskjutande preferensaktier som skall inlösas. Om beslutet biträds av samtliga preferensaktieägare kan dock bolagsstämman besluta vilka preferensaktier som skall inlösas.
- 9.3 Lösenbeloppet för preferensaktier ska vara tolv (12) kronor per preferensaktie plus Innestående Belopp jämnt fördelat på varje inlöst preferensaktie.
- 9.4 Ägare av preferensaktie som anmälts för inlösen ska vara skyldig att inom tre (3) månader från erhållande av skriftlig underrättelse om bolagsstämmans beslut om inlösen motta lösenbeloppet för preferensaktien eller, där Bolagsverkets eller rättens tillstånd till minskningen erfordras, efter erhållande av underrättelse att beslut om sådant tillstånd har vunnit laga kraft.

10 BOLAGETS UPPLÖSNING

- 10.1 Om bolaget likvideras ska preferensaktierna medföra företrädesrätt framför stamaktierna att ur bolagets tillgångar erhålla ett belopp per preferensaktie jämnt fördelat på varje preferensaktie innan utskiftning sker till stamaktieägarna som beräknas som summan av tolv (12) kronor, Innestående Belopp och upplupen del av preferensaktieutdelningen. Preferensaktier ska i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

11 STYRELSE

Styrelsen ska bestå av lägst tre (3) och högst nio (9) styrelseledamöter med lägst noll (0) och högst tre (3) styrelsesuppleanter.

12 REVISOR

Bolaget ska ha lägst en (1) och högst två (2) revisorer med eller utan revisorssuppleanter. Till revisor samt, i förekommande fall, revisorssuppleant ska utses auktoriserad revisor eller registrerat revisionsbolag.

13 KALLELSE TILL BOLAGSSTÄMMA

- 13.1 Kallelse till ordinarie bolagsstämma samt kallelse till extra bolagsstämma där fråga om ändring om bolagsordningen kommer att behandlas ska utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman. Kallelse till annan extra bolagsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman.
- 13.2 Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Samtidigt som kallelse sker ska bolaget genom annonsering i Dagens Nyheter eller Svenska Dagbladet upplysa om att kallelse har skett.
- 13.3 För att få delta i bolagsstämman ska aktieägare dels vara upptagen i utskrift eller annan framställning av hela aktieboken avseende förhållandena fem vardagar före stämman, dels anmäla sig hos bolaget den dag som anges i kallelsen till stämman. Sistnämnda dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman.
- 13.4 För att aktieägare ska få medföra högst två biträden på bolagsstämman måste aktieägaren anmäla antalet biträden till bolaget på sätt och tid som anges i föregående stycke rörande aktieägares egen anmälningsplikt.

14 ÄRENDEN PÅ ÅRSSTÄMMA

På årsstämma ska följande ärenden förekomma till behandling:

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Upprättande och godkännande av röstlängd
4. Val av en eller två justeringsmän
5. Fråga huruvida stämman blivit behörigen sammankallad
6. Godkännande av dagordningen
7. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen samt i förekommande fall koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse
8. Beslut om,
 - a. fastställelse av resultaträkningen och balansräkningen samt i förekommande fall koncernens resultat- och koncernbalansräkningen
 - b. dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
 - c. ansvarsfrihet för styrelseledamöter och styrelsesuppleanter
9. Fastställande av antalet styrelseledamöter och revisorer samt eventuella suppleanter till dessa
10. Fastställande av arvoden åt styrelsen och revisorer
11. Val av styrelseledamöter och revisorer samt eventuella suppleanter till dessa
12. Beslut om valberedning
13. Annat ärende som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen
14. Stämmans avslutande.

15 RÄKENSKAPSÅR

Bolagets räkenskapsår är 1 januari – 31 december.

16 AVSTÄMNINGSBOLAG

Bolagets aktier ska vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument.

HANDLINGAR INFÖRLIVADE GENOM HÄNVISNING

Införlivade handlingar

Följande handlingar är införlivade genom hänvisning och utgör en del av detta Prospekt samt ska läsas som en del därav. Informationen finns tillgänglig via Quartiers hemsida, www.quartiersproperties.se, eller kan erhållas av Bolaget i pappersformat vid Bolagets huvudkontor. Adress till Bolaget återfinns i slutet av Prospektet.

- Quartiers reviderade årsredovisning för det förlängda verksamhetsåret 2014/2015.
- Quartiers reviderade årsredovisning för verksamhetsåret 2016.
- Quartiers bokslutskommuniké för verksamhetsåret 2016 som blivit översiktligt granskad av Bolagets revisor.
- Årsredovisning för 2015 avseende dotterbolaget Flexshare Espana S.L. hålls tillgänglig på Bolagets kontor mot förfrågan.
- Revisorsberättelsen avseende 2014/15 som återfinns i Bolagets årsredovisning för samma period.
- Revisorsberättelsen avseende 2016 som återfinns i Bolagets årsredovisning för samma period.

ADRESSER

Bolaget

Quartiers Properties AB (publ)

Östermalmstorg 5
114 42, Stockholm

Emissionsinstitut

Mangold Fondkommission AB

Engelbredsplan 2
114 34 Stockholm

Legal rådgivare Sverige

Advokatfirma DLA Piper Sweden

Kungsgatan 9
103 90 Stockholm

Legal rådgivare Spanien

Monereo Meyer Marinel-LO Abogados S.L.P.

Alfonso XII, 30
28014 Madrid

Revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Torsgatan 21
113 97 Stockholm

Kontoförande institut

Euroclear Sweden AB

Box 7822, Regeringsgatan 65
103 97 Stockholm

