
INFORMATIONSBROSHYR AVSEENDE TECKNING AV NYA PREFERENSAKTIER - FÖRETRÄDESEMISSION 13 DECEMBER 2019 TILL 7 JANUARI 2020

QUARTIERS
TIERS
PROPERTIES



QUARTIERS PROPERTIES AB (PUBL)

- FÖRVERKLIGANDET AV ETT LIVSSTILSBOENDE

VIKTIG INFORMATION

Generell information

Denna informationsbroschyr ("Informationsbroschyren") har upprättats av Quartiers Properties AB (publ), org.nr 556975-7684 med anledning av Bolagets företrädesemission av preferensaktier. Med "Quartiers Properties" eller "Bolaget" avses, beroende på sammanhanget Quartiers Properties AB (publ) org. nr 556975-7684, eller den koncern som Quartiers Properties AB (publ) är moderbolag för.

Erbjudandet att förvärva preferensaktier riktar sig inte till personer vars deltagande förutsätter ytterligare prospekt, information, registreringar eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Det åligger envar att iaktta sådana begränsningar enligt lagar och regler utanför Sverige. Erbjudandet och informationen i Informationsbroschyren får INTE offentliggöras, publiceras eller distribueras, vare sig direkt eller indirekt, i eller till USA, Kanada, Japan, Australien, Hongkong, Nya Zeeland, Singapore, Sydafrika, Schweiz eller annan jurisdiktion där sådan åtgärd helt eller delvis är föremål för legala restriktioner, eller skulle kräva ytterligare prospekt, registrering eller andra åtgärder än vad som följer av svensk rätt. Erbjudandet och informationen i Informationsbroschyren får inte heller vidarebefordras eller reproduceras på sätt som står i strid med sådana restriktioner eller skulle innebära sådana krav. Åtgärder i strid med denna anvisning kan utgöra brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning. Inga teckningsrätter, betalda tecknade aktier eller aktier har registrerats, eller kommer att registreras, enligt U.S. Securities Act från 1933, i dess nuvarande lydelse, ("Securities Act") och inte heller enligt någon motsvarande lag i någon annan jurisdiktion i USA och får därför inte erbjudas eller säljas, direkt eller indirekt, i eller till USA, förutom i enlighet med ett tillämpligt undantag från, eller genom transaktion som inte omfattas av, registreringskraven i Securities Act och i enlighet med värdepapperslagstiftningen i relevant delstat eller annan jurisdiktion i USA.

För erbjudandet och Informationsbroschyren gäller svensk rätt. Tvist ska avgöras av svensk domstol.

Undantag från prospektskyldighet

Erbjudandet har inte granskats, godkänts eller registrerats av Finansinspektionen. Företrädesemissionen är undantagen från prospektskyldighet enligt Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juli 2017 och lagen (2019:414) med kompletterande bestämmelser till EU:s prospektförordning eftersom det sammanlagda värdet av erbjudandet av finansiella instrument understiger 2,5 MEUR under en tolv månadersperiod.

Styrelsens försäkran och information från tredje part

Styrelsen i Quartiers Properties är ansvarig för den information som lämnas i Informationsbroschyren, som har upprättats med anledning av erbjudandet att teckna preferensaktier i Bolaget. Härmed försäkras att alla rimliga försiktighetsåtgärder har vidtagits för att säkerställa att uppgifterna i Informationsbroschyren, såvitt styrelsen vet, överensstämmer med faktiska förhållanden och att ingenting som skulle kunna påverka dess innebörd har utelämnats. I de fall då information kommer från tredje part, har den, såvitt styrelsen i Quartiers Properties vet, återgetts korrekt och ingen information har utelämnats på ett sätt som riskerar att göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande. Bolagets revisor har inte granskat den information som lämnats i Informationsbroschyren.

Uttalanden om framtiden

Informationsbroschyren innehåller uttalanden av framåtriktad karaktär som återspeglar styrelsens nuvarande syn avseende framtida händelser och finansiell utveckling. Orden "avser", "förväntar", "ska", "kan", "anser", "bedömer", "förutser", "planerar" och liknande uttryck anger att det är fråga om framåtriktade uttalanden. Även om styrelsen anser att de förväntningar som återspeglas i framåtriktade uttalanden är rimliga, kan inga garantier lämnas att dessa förväntningar kommer att infrias. Framåtriktade uttalanden uttrycker endast styrelsens bedömningar och antaganden vid tidpunkten för erbjudandet. Läsaren uppmanas att ta del av den samlade informationen i Informationsbroschyren och samtidigt ha i åtanke att framtida resultat, utveckling eller framgång kan skilja sig väsentligt från styrelsens förväntningar. Styrelsen gör inga utfästelser att offentligt uppdatera eller revidera framåtriktade uttalanden till följd av ny information, framtida händelser eller annat utöver vad som krävs enligt lag.

En investering i värdepapper är förenad med vissa risker

En investering i aktier är alltid förenad med risk. Ett antal faktorer utanför Quartiers Properties kontroll, liksom ett flertal faktorer vars effekter Bolaget kan påverka genom sitt agerande, kan komma att få en negativ påverkan på Bolagets verksamhet, resultat- och finansiella ställning, vilket kan medföra att värdet på Bolagets aktier minskar och att en aktieägare kan förlora hela eller delar av sitt investerade kapital. När investerare fattar ett investeringsbeslut måste de förlita sig på sin egen bedömning av Quartiers Properties och företrädesemissionen. Inför investeringsbeslut bör potentiella investerare anlita egna professionella rådgivare samt noga utvärdera och överväga investeringsbeslutet. Informationsbroschyren utgör inte någon investeringsrådgivning.

Nasdaq First North Growth Market

Quartiers Properties aktier är listade på Nasdaq First North Growth Market ("First North"). First North är en alternativ marknadsplats som drivs av de olika börserna som ingår i Nasdaq. First North har inte samma juridiska status som en reglerad marknad. Bolag vars aktier är noterade på First North är inte skyldiga att följa samma regler som bolag vars aktier är upptagna till handel på en reglerad marknad. En placering i ett bolag vars aktier är noterade på First North är därför generellt mer riskfylld än en placering i ett bolag vars aktier är upptagna till handel på en reglerad marknad. Samtliga bolag vars aktier är noterade på First North har en Certified Adviser som övervakar att tillämpliga regelverk efterlevs. Mangold är Bolagets Certified Adviser.



10,5%
i årlig direktavkastning



Quartiers Properties har sedan Bolagets preferensaktier listades på NGM Nordic MTF år 2016 delat ut 20,4 miljoner kronor till sina preferensaktieägare. Idag handlas Bolagets aktier på Nasdaq First North Growth Market.

20,4 miljoner kronor i utdelat kapital till aktieägarna.

QUARTIERS PROPERTIES IDAG

- Quartiers Properties är aktiva i Málagaprovinsen på den spanska solkusten, en marknad som i flertalet studier pekats ut som den snabbast växande fastighetsmarknaden i Spanien. Tillväxten i regionen förklaras av en kombination av en tilltagande inhemsk efterfrågan, regionens klimat med över 320 soldagar per år, utmärkta kommunikationer nationellt och internationellt, samt en teknologisk utveckling som gör det möjligt för allt fler människor att bosätta sig i regionen och samtidigt behålla sin koppling till hemlandet med vänner, familj och arbete.
- Quartiers Properties två huvudsegment utgörs av fastighetsförädling och fastighetsutveckling. Båda affärsområdena syftar till att på olika sätt skapa värde i det aktuella fastighetsbeståndet. Inom segmentet fastighetsförädling ligger fokus på att omvandla underpresterande fastigheter på ett sätt som tillvaratar varje enskild fastighets unika egenskaper och således skapar förutsättningar för en högre värdering när fastigheten antingen säljs eller omvärderas för refinansiering med förbättrade lånevillkor. Inom segmentet fastighetsutveckling sker detta genom utveckling av väl genomtänkta koncept för villor och lägenheter som sedan marknadsförs och säljs.
- Quartiers Properties är listat på Nasdaq First North Growth Market där både Bolagets stamaktie (QUART) och Preferensaktie (QUART PREF) är noterad.
- Värdet på Bolagets fastighetsportfölj bedöms uppgå till 80,3 MEUR.
- Substansvärdet för stamaktien per den 30 november 2019 givet de nya värderingarna bedöms uppgå till 409,8 MSEK motsvarande 8,46 SEK per stamaktie, innebärande en ökning om 12% jämfört med halvårsskiftet den 30 juni 2019.



VD HAR ORDET

Innan vi summerar 2019 och stänger böckerna för året är det alltså dags för en företrädesemission av preferensaktier där vi hoppas att så många som möjligt av våra aktieägare kommer att delta. Vi har gjort stora framsteg under året vilket ger goda förutsättningar för att 2020 kommer att bli ett ännu bättre år, och likväl ett mycket viktigt år för oss med fokus på att optimera driften av våra avkastande fastigheter, refinansiera skuldsidan i balansräkningen samt lansera projekt Ocean View med 60 nya premiumlägenheter.

Under de senaste två åren har vi förutom att utveckla vår fastighetsportfölj, som under tvåårsperioden vuxit med 56% i värde, även stärkt vår organisation, samt etablerat ett brett nätverk av finansiärer på den spanska finansmarknaden. Det nätverket har möjliggjort inte mindre än cirka 150 MSEK i finansiering utanför aktiemarknaden och viktiga investeringar i vårt fastighetsbestånd. Dessa investeringar har i sin tur bidragit till försäljningsintäkter från vårt fastighetsutvecklingssegment samt gjort det möjligt att renovera och driftsätta Boho Club. Med ett större fastighetsbestånd av kassaflödesgenererande fastigheter kan vi nu tala med internationella aktörer på lånesidan och har nyligen startat en process med rådgivningsbolaget JLL (Jones Lang LaSalle) i London för att refinansiera Bolagets skuldsida med en struktur som främjar tillväxt och långsiktighet. Framförallt vill vi förbättra våra befintliga amorteringsvillkor eftersom spanska banker för närvarande kräver full amortering av kapitalet på 12-15 år, oberoende aktuell lånegrad. Den nya strukturen som vi arbetar på syftar således på att förbättra vårt finansiella kassaflöde och möjliggöra nya investeringar istället för att amortera kraftigt till banken. I den tänkta strukturen passar preferensaktier väl in som ett komplement så länge vi ser till att våra investeringar över tid tjänar tillräckligt med pengar för att täcka våra finansieringskostnader och ge pengar tillbaka våra stamaktieägare.



Jag kommer själv att delta i emissionen och har fått indikerat av ett antal storägare att dessa tillsammans väntas teckna för cirka halva emissionsbeloppet. Det är glädjande och jag, tillsammans med styrelsen, ser fram emot god uppslutning även från våra drygt 1 000 övriga aktieägare.

Med ett händelserikt 2019 i ryggen går vi nu stärkta in i 2020 och hoppas på ert fortsatta förtroende som aktieägare i Quartiers Properties.

Med vänliga hälsningar
Marcus Johansson Prakt, VD

FÖRETRÄDESEMISSION I QUARTIERS PROPERTIES VÄLKOMMEN ATT TECKNA NYA PREFERENSAKTIER

- Quartiers Properties genomför en företrädesemission av nya preferensaktier riktad till samtliga aktieägare i Quartiers Properties, oavsett aktieslag.
- Inom segmentet fastighetsförädling utvecklar Bolaget fastigheter genom renovering, konceptualisering och driftsättning med fokus på att skapa värdetillväxt i fastighetsbeståndet. Inom detta segment innehar Quartiers Properties idag två stycken primära fastigheter - Boho Club och Quartiers Apartment Hotel.
- Värdet i Bolagets lägenhetshotell har närmare fördubblats sedan förvärvet 2015 och 2016. Boho Club har under 2019 renoverats, restaurangen har öppnat och den 15 december 2019 öppnar hotellet. Värdet på fastigheten Boho Club har under 2019 ökat med 120,6%, investeringar inkluderat.
- *”Tack vare värdeökningen och att vi nu driftsatt ytterligare en fastighet kan vi prata med större aktörer internationellt på lånesidan. Vi har hittills fokuserat på spanska banker och fonder som finansiärer men med en större tillgångsmassa med avkastande fastigheter hoppas vi kunna attrahera långivare som framförallt kan erbjuda mer långsiktiga amorteringsvillkor och därmed förbättra vårt finansiella kassaflöde. Det är en viktig pusselbit i vår planerade expansion”* - Quartiers Properties VD Marcus Johansson Prakt i intervju med Fastighetssverige under december 2019.



Preferensaktien handlas på **Nasdaq First North Growth Market** under handelsbeteckningen **QUART PREF**.

SAMMANFATTANDE EMISSIONSVILLKOR

AKTIESLAG	Preferensaktier
EMISSIONSBELOPP	Ca 25,5 MSEK
TECKNINGSKURS PER AKTIE	9,15 SEK
ÅRLIG UTDELNING	0,96 SEK per aktie
UTDELNINGSFREKVENS	Kvartal
DIREKTAVKASTNING	10,5%
TECKNINGSPERIOD BÖRJAR	13 december 2019
TECKNINGSPERIOD AVSLUTAS	7 januari 2020

INVESTERINGSHÖJDPUNKTER - FLERA SKÄL ATT TECKNA

10,5%

i årsavkastning på preferensaktien.

17,3 meur

I värdeskapande aktiviteter under 2019 motsvarande en värdeökning i befintlig fastighetsportfölj om 27,5%.



2019 års insatser öppnar upp för nya möjligheter:

- Större bas av kassaflödes-genererande fastigheter.
- Process inledd för att säkerställa mer tillväxtfrämjande finansieringsvillkor.
- Ökad diversifiering i portföljen minskar beroendet av fastighetsutvecklingssegmentet med syftet att sänka risknivån i Bolaget.



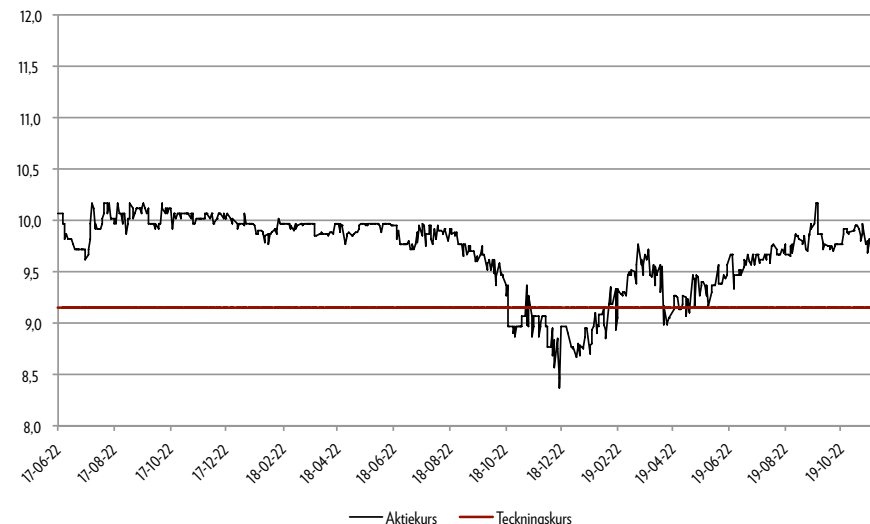
Aktiva i Malagaregionen som är en av de snabbast växande ekonomierna i Spanien och i Europa.

Quartiers Properties är en professionell spansk organisation med erfarna medarbetare i ett bolag med svenska rötter och med en unik koppling till den skandinaviska kapitalmarknaden



10,5% - ETT ERBJUDANDE SOM I SIG SJÄLVT ÄR EN ANLEDNING ATT TECKNA

- Den som tecknar nya preferensaktier i företrädesemissionen ges möjlighet att erhålla 10,5% årsavkastning genom kvartalsvisa utbetalningar.
- Företrädesemissionen av preferensaktier genomförs till en kurs om 9,15 SEK per aktie vilket motsvarar en rabatt om 6,7% jämfört med den vägda genomsnittskursen de senaste 30 handelsdagarna innan emissionen offentliggjordes.
- Den genomsnittliga handelsomsättningen per dag de senaste 30 handelsdagarna innan emissionen offentliggjordes uppgick till cirka 96 500 SEK.
- Preferensaktien i Quartiers Properties har de senaste sex månaderna noterat stängningskurser på nivåer mellan 9,31 och 10,17 kronor per aktie.
- Bolaget har via kvartalsvisa utbetalningar sedan 2016, när de första preferensaktierna emitterades, totalt utdelat 20,4 MSEK till sina preferensaktieägare.



FASTIGHETSPORTFÖLJEN MED BEDÖMDA VÄRDERINGAR 2019

Namn	Användningsområde	2018	2019	Förändring, %	Förändring, EUR
Hacienda del Senorio de Cifuentes*	Lägenhetshotell	34 124 000	36 534 000	7,1%	2 410 000
Ocean View	Mark för utveckling	7 500 000	8 400 000	12,0%	900 000
CFS Residential	Mark för utveckling	6 300 000	6 600 000	4,8%	300 000
Amapura**	Villa under byggnation	600 000	940 000	56,7%	340 000
Villatomter Los Flamingos	Mark för utveckling	1 960 000	2 300 000	17,3%	340 000
Boho Club Marbella***	Hotell och restaurang	10 700 000	23 600 000	120,6%	12 900 000
Tomt för vidareutveckling av Boho Club	Mark för framtida hotellrum	1 800 000	1 900 000	5,6%	100 000
Summa		62 984 000	80 274 000	27,5%	17 290 000

* Två lägenheter har sålts under året till för tiden aktuell värdering.

** Värdeökning inklusive byggnation.

*** Aktiverade investeringar i balansräkningen bedöms uppgå till cirka 9,0 MEUR.

- Quartiers Properties har inför bokslutet 2019 kontrakterat CBRE Spain för att utföra en portföljvärdering av Bolagets fastighetsbestånd. Den nya värderingen av hela fastighetsbeståndet uppgår till cirka 80,3 MEUR motsvarande en ökning om 17,3 MEUR (27,5%) jämfört med december 2018.
- Under 2019 har Quartiers fortsatt att arbeta för att skapa värdetillväxt i fastighetsbeståndet. Det har gjorts genom att förbättra driften i Bolagets lägenhetshotell i Benahavis, samt genom renovering och driftsättning av hotell och restaurang på Boho Club. Under 2019 säkerställde Bolaget viktig lånefinansiering för att finansiera investeringen i Boho Club. Tack vare dessa insatser bedöms Bolaget, som ett exempel, ha skapat värde om cirka 3,9 MEUR utöver vad som har investerats i fastigheten Boho Club under året. Den totala värdeökningen i fastighetsbeståndet utöver investeringar som har gjorts uppgår till ca 8,4 MEUR (13,3%).

PRELIMINÄR RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING JAN-NOV 2019

BALANSRÄKNING	MSEK		MSEK
Tillgångar		Eget kapital & skulder	
Anläggningstillgångar	601 044	Eget kapital	347 027
Projektfastigheter	76 454	Avsättningar	46 127
Övriga omsättningstillgångar	32 027	Långfristiga skulder	278 029
		Kortfristiga skulder	38 342
Summa	709 525	Summa	709 525
RESULTATRÄKNING	MSEK		
Nettoomsättning	76 633		
Kostnad sålda fastigheter	-41 888		
Kostnad fastighetsförädling	-47 720		
Rörelseresultat	-12 975		
Overhead	-7 135		
EBITDA	-20 110		

- Fyra lägenheter där Bolaget erhållit reservationsavgift eller deposition väntas signeras i december 2019 och bedöms således påverka resultatet för helåret positivt, under förutsättning att tillträde sker innan årsskiftet.
- Restaurangen på Boho Club öppnade upp för middagar från och med 1 september 2019 och har sedan dess omsatt 4,2 MSEK, motsvarande 1,4 MSEK per månad, vilket under lågsäsong och nyöppningsperiod bedöms som bra.
- Försäljningen vid Bolagets lägenhetshotell i Benahavis uppgick för perioden till 18,1 MSEK.
- Kostnad inom fastighetsförädling har under perioden påverkats av uppstartskostnader inom framförallt projekt Boho Club.
- Bolagets justerade egna kapital med hänsyn tagen till värdeförändringen på fastigheter uppgår till 497,1 MSEK (före avdrag för inlösen av preferensaktier), vilket efter avdrag för inlösenvärdet av utestående preferensaktier ger ett substansvärde per stamaktie om 8,46 SEK.
- De preliminära siffrorna ovan har inte varit föremål för granskning av Bolagets revisor.




**BOHO
CLUB**



BOHO
CLUB



The background of the entire page is a light gray architectural wireframe of a modern building, showing various levels, rooms, and structural elements. The lines are thin and create a complex, geometric pattern.

QUARTIERS

P R O P E R T I E S

KONTAKTA DIN FÖRVALTARE FÖR INFORMATION OM HUR DU TECKNAR AKTIER

Quartiers Properties AB (publ)

Strandvägen 7A

114 56 Stockholm

www.quartiersproperties.com