

---

**FOLLETO INFORMATIVO SOBRE LA SUSCRIPCIÓN DE NUEVAS ACCIONES PREFERENTES - EMISIÓN DE DERECHOS PREFERENTES DESDE EL 13 DE DICIEMBRE DE 2019 HASTA EL 7 DE ENERO DE 2020**

---

**QUARTIERS**  
PROPERTIES



**QUARTIERS PROPERTIES AB (PÚBLICA)**

**- LA REALIZACIÓN DE UN ESTILO DE VIDA**

# INFORMACIÓN IMPORTANTE

---

## **Información general**

Este folleto informativo (el «Folleto informativo») ha sido preparado por Quartiers Properties AB (pública), registrada bajo el número 556975-7684, con motivo de la emisión de acciones preferentes de la Compañía. Los términos «Quartiers Properties» o la «Compañía» se referirán a la empresa Quartiers Properties AB (pública), registrada bajo el número 556975-7684, o el grupo matriz de la empresa Quartiers Properties AB (pública).

La oferta para adquirir acciones preferentes no está destinada a personas cuya participación requiera folletos, información, registros u otras medidas adicionales a aquellas dispuestas por las leyes suecas. Le compete a todas y cada una de esas personas tener en cuenta las restricciones establecidas por las leyes y reglamentaciones aplicables fuera de Suecia. Está prohibido publicar la oferta y la información contenida en este folleto informativo, ya sea de forma parcial o total, en los EE. UU., Canadá, Japón, Australia, Hong Kong, Nueva Zelanda, Singapur, Sudáfrica, Suiza u otra jurisdicción en donde dicha medida se encuentre total o parcialmente sujeta a restricciones legales, o que pudiera requerir un folleto, registro u otras medidas adicionales a las que exigen las leyes suecas. Asimismo, la oferta y la información contenida en este folleto informativo no podrán reexpedirse ni reproducirse de modo que entre en conflicto con dichas restricciones o que implique dicho requisito. Las medidas contrarias a esta indicación pueden constituir una violación a las leyes aplicables. Conforme a la Ley de Títulos Valores de 1933 de EE. UU., con sus modificatorias (la «Ley de Títulos Valores»), no se han registrado ni se registrarán acciones con derechos de suscripción, acciones suscriptas ni otras acciones, así como tampoco conforme a ninguna otra ley equivalente aplicable en otras jurisdicciones de EE. UU. y, por lo tanto, no se podrán ofrecer ni vender directa ni indirectamente en EE. UU., sujeto a toda excepción aplicable a los requisitos de la Ley de Títulos Valores y de conformidad con las leyes aplicables de los estados o de las demás jurisdicciones de EE. UU.

Las leyes suecas serán de aplicación a la oferta y al contenido del folleto informativo. En caso de conflicto, este deberá resolverse ante un tribunal sueco.

## **Excepción a la obligación del folleto**

La oferta no ha sido examinada, aprobada ni registrada ante una Entidad de inspección financiera. La emisión de derechos preferentes está exenta de la obligación del folleto en virtud del Reglamento UE 2017/1129 del 14 de julio de 2017 del Parlamento Europeo, y de la ley 2019:414, con sus disposiciones complementarias, del prospecto de la UE debido a que el valor total de la oferta de los instrumentos financieros es inferior a EUR 2,5 millones durante un plazo de 12 meses.

## **Declaración del consejo de administración e información de terceros**

El consejo de administración de Quartiers Properties es responsable de la información proporcionada en el folleto, que se ha redactado con motivo de la oferta de suscripción de las acciones preferentes de la Compañía. Por el presente se garantiza que, al mejor saber y entender de la Compañía, se han tomado todas las medidas razonables y necesarias para garantizar que la información contenida en el folleto sea consistente con las circunstancias reales, y que no se ha omitido ninguna parte que pueda afectar a su contenido. Cuando la información provenga de un tercero, la Compañía, a su mejor saber y entender, declara que esta se ha reproducido correctamente y no se ha omitido información alguna que pueda resultar engañosa o inexacta. El auditor de la Compañía no ha revisado la información contenida en el folleto informativo.

## **Declaraciones a futuro**

Este folleto informativo contiene declaraciones a futuro que reflejan la visión actual del consejo de administración sobre eventos a futuro y desarrollos financieros. Las expresiones «tener la intención», «esperar», «tener que», «poder», «opinar», «juzgar», «prever», «planear» y expresiones similares indican que son declaraciones prospectivas. Incluso cuando el consejo de administración considere que el progreso de las expectativas sea razonable, no es posible garantizar que se cumpla el progreso esperado. El dictamen prospectivo expresa solo las estimaciones y las suposiciones del consejo de administración en el momento de la oferta. Se invita al lector a participar de la información reunida sobre el proyecto en el folleto informativo y, al mismo tiempo, a que tenga en cuenta los resultados a futuro; el desarrollo o el éxito pueden diferir sustancialmente de las expectativas del consejo de administración. El consejo de administración no se compromete a actualizar ni revisar públicamente las declaraciones prospectivas como resultado de nueva información obtenida, eventos futuros o cualquier cuestión que exceda lo requerido por la ley.

## **Toda inversión en valores está asociada a ciertos riesgos**

Toda inversión en acciones está siempre asociada a un riesgo. Una serie de factores que se encuentran fuera del control de Quartiers Properties, así como una serie de factores cuyos efectos la Compañía puede influir a través de sus acciones, pueden tener un impacto negativo en las operaciones, las ganancias y la posición financiera de la Compañía, lo que puede reducir el valor de sus acciones, y los accionistas pueden perder la totalidad o una parte de su capital invertido. Cuando los inversores toman la decisión de invertir, deben confiar en su propio juicio sobre Quartiers Properties y la emisión de derechos preferentes. Antes de tomar la decisión de invertir, los posibles inversionistas deben emplear a sus propios asesores profesionales para evaluar y considerar cuidadosamente esta decisión. El folleto informativo no constituye un asesoramiento sobre inversiones.

## **Mercado en crecimiento «First North» del Nasdaq**

Las acciones de Quartiers Properties cotizan en el mercado en crecimiento «First North» del Nasdaq (el «First North»). El «First North» es un mercado alternativo dirigido por varios intercambios que forman parte del Nasdaq. Este mercado no tiene el mismo estatus legal que un mercado regulado. Las empresas cuyas acciones cotizan en el «First North» no están obligadas a seguir las mismas reglas que aquellas cuyas acciones están admitidas para la cotización en un mercado regulado. Por lo tanto, una inversión en una empresa cuyas acciones cotizan en el «First North» tiene generalmente más riesgo que una inversión en una empresa cuyas acciones cotizan en un mercado regulado. Todas las empresas cuyas acciones cotizan en «First North» tienen un Asesor Certificado que controla el cumplimiento de las regulaciones aplicables. Mangold es el Asesor Certificado de la Compañía.





**10,5 %**

de rendimiento  
directo anual





20,4

*Desde que las acciones preferentes de la Compañía empezaron a cotizar en el NGM Nordic MTF en 2016, Quartiers Properties ha distribuido SEK 20,4 millones a sus accionistas preferenciales. A día de hoy, las acciones de la Compañía se negocian en el mercado en crecimiento «First North» del Nasdaq.*

**millones de coronas suecas en capital distribuido a los accionistas**



# QUARTIERS PROPERTIES A DÍA DE HOY

---

- Quartiers Properties se encuentra activa en la provincia de Málaga, en la Costa del Sol española, un mercado que, según la mayoría de los estudios realizados, es el que mayor crecimiento registra en España. Este crecimiento se debe a varios factores: el crecimiento de la demanda nacional, el clima de la región con sus 320 días de sol al año, sus excelentes comunicaciones nacionales e internacionales, así como un desarrollo tecnológico que permite que cada vez sean más las personas que se establecen en la región sin perder el contacto con sus amigos, familia y trabajo.
  - Los dos sectores principales de Quartiers Properties son el reacondicionamiento inmobiliario y el desarrollo inmobiliario. El objetivo de estas dos áreas de negocio es crear valor en las propiedades actuales. El sector de reacondicionamiento inmobiliario se centra en la remodelación de las viviendas poco rentables, una remodelación que se orientará en las características únicas de cada propiedad, lo que permite crear las condiciones para incrementar su valor en el momento de venderla o de solicitar la refinanciación con unas mejores condiciones de préstamo. En el sector del desarrollo inmobiliario, el valor se crea diseñando cuidadosamente los diferentes modelos de chalés y apartamentos, que posteriormente se comercializan y venden.
  - Quartiers Properties cotiza en el mercado en crecimiento «First North» del Nasdaq, donde se registran tanto las acciones ordinarias (QUART) como las acciones preferentes (QUART PREF) de la Compañía.
  - El valor de la cartera de propiedades de la Compañía se estima en 80,3 millones de euros.
  - El valor liquidativo de las acciones ordinarias a 30 de noviembre de 2019, dadas las nuevas valoraciones, se estima en 409,8 millones de coronas suecas, lo que corresponde a 8,46 coronas suecas por acción ordinaria, lo que representa un aumento del 12 % en comparación con el semestre a 30 de junio de 2019.
- 



# EL DIRECTOR EJECUTIVO TIENE LA PALABRA

Antes de finalizar el 2019 y cerrar los libros del año, es hora de emitir derechos de acciones preferentes en la que esperamos que participe la mayor cantidad posible de nuestros accionistas. Hicimos grandes progresos durante el año, lo que proporciona buenas condiciones para que el 2020 sea un año aún mejor. Sin embargo, es un año muy importante para nosotros con el enfoque puesto en optimizar la operación de nuestras propiedades de retorno, refinanciar el lado de la deuda en el balance y lanzar el proyecto Ocean View con 60 nuevos apartamentos prémium.

En los últimos dos años, además de desarrollar nuestra cartera de propiedades, cuyo valor ha aumentado un 56 % durante el período de dos años, también hemos fortalecido nuestra organización y hemos establecido una amplia red de financieros en el mercado español. Esa red ha permitido el ingreso de al menos 150 millones en de coronas suecas financiamiento fuera del mercado de valores e importantes inversiones en nuestra cartera de propiedades. Estas inversiones han contribuido a los ingresos por ventas de nuestro segmento de desarrollo de propiedades, y nos han permitido renovar y poner en marcha el Boho Club. Con una cartera de bienes inmuebles más grande con propiedades generadoras de flujo de efectivo, ahora podemos hablar con actores internacionales en el área de préstamos, y recientemente hemos comenzado un proceso con la compañía asesora JLL (Jones Lang LaSalle) en Londres para refinanciar la deuda de la Compañía con una estructura que promueva el crecimiento y la perspectiva a largo plazo. Pero sobre todas las cosas, queremos mejorar nuestros términos de reembolso existentes, ya que los bancos españoles actualmente requieren el reembolso total del capital en 12-15 años, independientemente del nivel de préstamo en cuestión. Por lo tanto, la nueva estructura en la que estamos trabajando tiene como objetivo mejorar nuestro flujo de caja financiero y permitir nuevas inversiones en lugar de amortizar en gran medida al banco. En la estructura prevista, las acciones preferentes se ajustan bien como un suplemento siempre y cuando nos aseguremos de que nuestras inversiones a lo largo del tiempo generen el dinero suficiente para cubrir nuestros costes de financiación y devolver el dinero a nuestros accionistas ordinarios.



Yo mismo participaré en las emisiones, y varios grandes propietarios me han indicado que esperan firmar juntos por aproximadamente la mitad del monto de la emisión. Es gratificante y yo, junto con el consejo de administración, espero contar también con el apoyo decidido de nuestros más de 1000 accionistas.

Con un 2019 lleno de acontecimientos a sus espaldas, ahora nos estamos fortaleciendo para 2020 y esperamos su continua confianza como accionistas en Quartiers Properties.

*Atentamente.*

*Marcus Johansson Prakt, director ejecutivo*

# EMISIÓN DE DERECHOS PREFERENTES DE QUARTIERS PROPERTIES

## BIENVENIDO A LA SUSCRIPCIÓN DE NUEVAS ACCIONES PREFERENTES

- Quartiers Properties lleva a cabo una nueva emisión de derechos de acciones preferentes dirigidas a todos los accionistas de Quartiers Properties, independientemente del precio de la acción.
- En el segmento de reformas inmobiliarias, la Compañía desarrolla bienes inmuebles a través de la renovación, conceptualización y puesta en marcha con un enfoque en la creación de valor de crecimiento en la cartera de propiedades. Dentro de este segmento, Quartiers Properties posee actualmente dos propiedades principales: Boho Club y Quartiers Apartment Hotel.
- El valor del apartahotel de la compañía se ha más que duplicado desde su adquisición en 2015 y 2016. El Boho Club se renovó en 2019, abrió el restaurante y el 15 de diciembre de 2019 abrió el hotel. El valor de la propiedad de Boho Club ha aumentado un 120,6 % en 2019, incluidas las inversiones.
- *«Gracias al aumento en el valor y al hecho de que ahora hemos lanzado otra propiedad, podemos hablar con los principales actores internacionales del sector de préstamos. Hasta ahora nos hemos centrado en los bancos y fondos españoles como financieros pero, con una cartera de activos más grande con propiedades productivas, esperamos poder atraer a prestamistas que puedan ofrecer principalmente pagos a más largo plazo y así mejorar nuestro flujo de caja financiero. Es una pieza importante del rompecabezas en nuestra expansión planificada»* - Marcus Johansson Prakt, Director de Quartiers Properties, en una entrevista con Real Estate Sweden en diciembre de 2019.



La participación preferente se cotiza en el **mercado de crecimiento «First North»** del Nasdaq con el nombre comercial **QUART PREF**.

### RESUMEN DE LAS CONDICIONES SOBRE LAS EMISIONES

TIPOS DE ACCIONES	Acciones preferentes
IMPORTE DE EMISIÓN	Cerca de SEK 25,5 MILLONES
PRECIO DE SUSCRIPCIÓN POR ACCIÓN	SEK 9,15
DISTRIBUCIÓN ANUAL	SEK 0,96 por acción
FRECUENCIA DE LOS DIVIDENDOS	Trimestral
RENDIMIENTO DIRECTO	10,5 %
COMIENZO DEL PERÍODO DE SUSCRIPCIÓN	13 de diciembre de 2019
FINALIZACIÓN DEL PERÍODO DE SUSCRIPCIÓN	7 de enero de 2020



# ASPECTOS DESTACADOS DE LA INVERSIÓN: VARIAS RAZONES PARA SUSCRIBIRSE

# 10,5 %

en rentabilidad anual de la participación preferente

# EUR 17,3 millones

Para las actividades de creación de valor en 2019, corresponde a un aumento en el valor de la cartera de propiedades existente del 27,5 %.



#### Los esfuerzos de 2019 abren nuevas oportunidades:

- Mayor base de propiedades generadoras de flujo de efectivo.
- Proceso iniciado para garantizar más condiciones de financiación que promuevan el crecimiento.
- Una mayor diversificación en la cartera reduce la dependencia del segmento de desarrollo de propiedades con el objetivo de reducir el nivel de riesgo en la Compañía.



Activa en la región de Málaga, que es una de las economías de más rápido crecimiento en España y Europa.

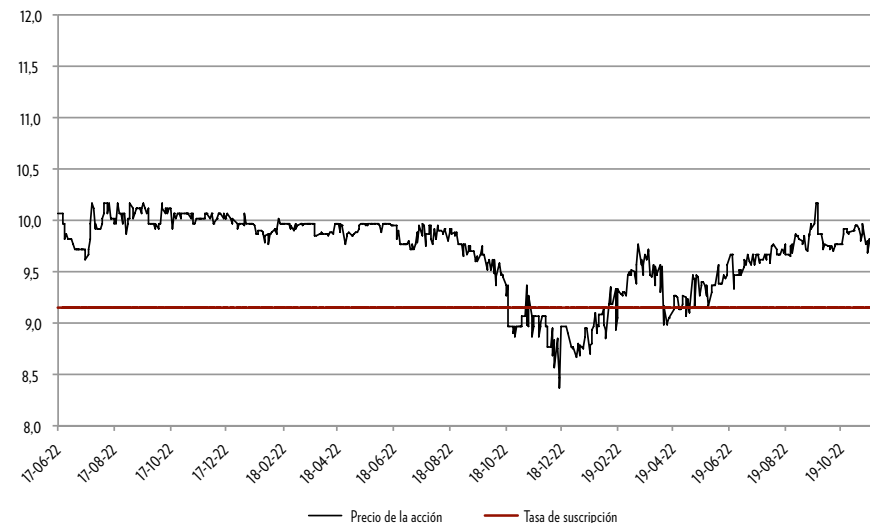
*Quartiers Properties es una organización profesional española con empleados experimentados en una empresa con raíces suecas y con una conexión única con el mercado de capital escandinavo.*





# 10,5 % - UNA OFERTA QUE EN SÍ MISMA ES UNA RAZÓN PARA FIRMAR

- Cualquier persona que suscriba las nuevas acciones preferentes en la emisión de derechos preferentes tiene la oportunidad de recibir un rendimiento anual del 10,5 % a través de pagos trimestrales.
- La emisión de derechos de las acciones preferenciales se lleva a cabo a un precio de 9,15 coronas suecas por acción, que corresponde a un descuento del 6,7 % en comparación con el precio promedio ponderado en los últimos 30 días hábiles antes de que se publicara la emisión.
- El volumen de negocios promedio por día en los últimos 30 días hábiles antes de que se publicara el problema fue de aproximadamente 96.500 coronas suecas.
- La participación preferente en Quartiers Properties ha registrado en los últimos seis meses precios de cierre a niveles entre 9,31 y 10,17 coronas suecas por acción.
- Mediante pagos trimestrales desde 2016, cuando se emitieron las primeras acciones preferentes, la Compañía ha distribuido un total de 20,4 millones de coronas suecas a sus accionistas preferentes.



# PORTAFOLIO DE PROPIEDADES CON VALORES EVALUADOS DE 2019

Nombre	Solicitud	2018	2019	Modificación en %	Modificación en EUR
Hacienda del Señorío de Cifuentes*	Aparthotel	34.124.000	36.534.000	7,1 %	2.410.000
Ocean View	Terreno para desarrollo inmobiliario	7.500.000	8.400.000	12,0 %	900.000
CFS Residential	Terreno para desarrollo inmobiliario	6.300.000	6.600.000	4,8 %	300.000
Amapura**	Inmueble en construcción	600.000	940.000	56,7 %	340.000
Terreno Los Flamings	Terreno para desarrollo inmobiliario	1.960.000	2.300.000	17,3 %	340.000
Boho Club Marbella***	Hotel y restaurante	10.700.000	23.600.000	120,6 %	12.900.000
Solar en desarrollo en el Boho Club	Terreno para el futuro hotel	1.800.000	1.900.000	5,6 %	100.000
<b>Total</b>		<b>62.984.000</b>	<b>80.274.000</b>	<b>27,5 %</b>	<b>17.290.000</b>

\* Se vendieron dos pisos durante el año según la valoración actual.

\*\* Incremento de valor incluyendo construcción.

\*\*\* Las inversiones capitalizadas en el balance general se estiman en aproximadamente 9 millones de euros.

- Antes del final del año fiscal 2019, Quartiers Properties ha contratado a CBRE España para realizar una valoración de la cartera de propiedades de la Compañía. La nueva valoración de toda la cartera de propiedades asciende a aproximadamente 80,3 millones de euros, lo que corresponde a un aumento de 17,3 millones de euros (27,5 %) en comparación con diciembre de 2018.
- En 2019, Quartiers continuó trabajando para crear un crecimiento en el valor de la cartera de propiedades. Esto se ha logrado mejorando el funcionamiento del apartahotel de la Compañía en Benahavís, así como renovando y poniendo en servicio el hotel y restaurante del Boho Club. En 2019, la Compañía obtuvo importantes préstamos para financiar la inversión en el Boho Club. Gracias a estos esfuerzos, se estima que, por ejemplo, la Compañía ha creado un valor de aproximadamente 3,9 millones de euros además de lo que se ha invertido en la propiedad de Boho Club durante el año. El aumento del valor total en la cartera de propiedades, además de las inversiones realizadas, asciende a aproximadamente 8,4 millones de euros (13,3 %).



# ESTADO DE RESULTADOS PRELIMINAR Y BALANCE GENERAL ENERO-NOVIEMBRE DE 2019

BALANCE FINANCIERO	millones de coronas suecas		millones de coronas suecas
<b>Activos</b>		<b>Capital propio y pasivos</b>	
Activos fijos	601.044	Capital propio	347.027
Inmuebles de proyecto	76.454	Provisiones	46.127
Otros activos corrientes	32.027	Deudas a largo plazo	278.029
		Deudas a corto plazo	38.342
<b>Total</b>	<b>709.525</b>	<b>Total</b>	<b>709.525</b>

Cuenta de pérdidas y ganancias	millones de coronas suecas
Volumen neto de negocio	76.633
Costes inmuebles vendidos	-41.888
Coste de la mejora de la propiedad	-47.720
Resultado de explotación	-12.975
Gastos generales	-7.135
<b>EBITDA</b>	<b>-20.110</b>

- Se espera que cuatro pisos por los cuales la Compañía recibió una tarifa de reserva o depósito de seguridad se firmen en diciembre de 2019 y, por lo tanto, se espera que tengan un efecto positivo en el resultado para todo el año, siempre que el acceso se realice antes de fin de año.
- El restaurante del Boho Club abrió sus puertas para cenas el 1 de septiembre de 2019 y, desde entonces, ha tenido ventas por 4,2 millones de coronas suecas correspondientes a 1,4 millones de coronas suecas por mes, lo que se considera bueno durante la temporada baja y el nuevo período de apertura.
- Las ventas del apartahotel de la Compañía en Benahavís durante el período ascendieron a 18,1 millones de coronas suecas.
- Los costes de la refinanciación de la propiedad durante el período se han visto afectados por los costes iniciales, especialmente en el proyecto Boho Club.
- El capital ajustado de la Compañía, teniendo en cuenta el cambio en el valor de las propiedades, asciende a 497,1 millones de coronas suecas (antes de la deducción por el reembolso de acciones preferentes), que después de la deducción por el valor de reembolso de las acciones preferentes en circulación, da un valor de activo neto por acción ordinaria de 8,46 coronas suecas.
- Las cifras preliminares anteriores no han sido objeto de revisión por parte del auditor de la Compañía.



**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, three-dimensional grid.

# QUARTIERS

P R O P E R T I E S

**PÓNGASE EN CONTACTO CON SU ADMINISTRADOR PARA OBTENER  
INFORMACIÓN SOBRE CÓMO SUSCRIBIR LAS ACCIONES.**

---

**Quartiers Properties AB (pública)**  
Strandvägen 7A  
114 56, Estocolmo  
[www.quartiersproperties.com](http://www.quartiersproperties.com)