

UTBYTESERBJUDANDE I QUARTIERS PROPERTIES AB (PUBL)

KONVERTERING AV PREFERENSAKTIER TILL STAMAKTIER OCH VEDERLAGSFRIA TECKNINGSOPTIONER

INBJUDAN ATT KONVERTERA PREFERENSAKTIER
TILL STAMAKTIER OCH TECKNINGSOPTIONER

Quartiers Properties AB (publ)

**QUAR
TIERS**
P R O P E R T I E S

I enlighet med artikel 12.1 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 löper giltighetsperioden för detta prospekt till och med den 27 juli 2021, förutsatt att Prospektet kompletteras med vederbörliga tillägg enligt artikel 23 i nämnda förordning. Skyldigheten att tillhandahålla tillägg till ett prospekt i fall av nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter upphör efter att giltighetsperioden för Prospektet har gått ut.

VIKTIG INFORMATION TILL INVESTERARE

Vissa definitioner

Med "Quartiers Properties" eller "Bolaget" avses i detta EU-tillväxtprospekt ("Prospektet") Quartiers Properties AB (publ), org. nr 556975-7684, eller den koncern vari Quartiers Properties AB (publ) är moderbolag ("Koncernen") och/eller bolag inom Koncernen, beroende på sammanhang.

Prospektet har upprättats med anledning av Quartiers Properties erbjudande till samtliga preferensaktieägare i Bolaget om inlösen av preferensaktier mot erhållande, per inlöst preferensaktie, av en stamaktie och två vederlagsfria teckningsoptioner ("Erbjudandet"), vilket beslutades på årsstämman i Bolaget den 26 juni 2020.

Med "Mangold Fondkommission" avses Mangold Fondkommission AB, org. nr 556585-1267. Med "Euroclear" avses Euroclear Sweden AB, org. nr 556112-8074. Hänvisning till "SEK" avser svenska kronor och hänvisning till "EUR" avser euro. Med "T" avses tusen och med "M" avses miljoner.

Upprättande och registrering av Prospektet

Prospektet har upprättats och godkänts av Finansinspektionen i enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129. Prospektet har upprättats som ett EU-tillväxtprospekt i enlighet med artikel 15 i nämnd förordning. Prospektet finns tillgängligt på Quartiers Properties hemsida (www.quartiersproperties.se), Mangold Fondkommissionens hemsida (www.mangold.se) och Finansinspektionens hemsida (www.fi.se). Information på Bolagets hemsida är inte införlivad i detta Prospekt och utgör inte en del av Prospektet, såvida denna information inte har införlivats i Prospektet genom hänvisning. För information om vilka handlingar som har införlivats i Prospektet genom hänvisning, se avsnitt "Handlingar införlivade genom hänvisning".

Viktig information till investerare

Detta Prospekt utgör inte en inbjudan att förvärva andra värdepapper än nya stamaktier och teckningsoptioner i Bolaget. Prospektet riktar sig inte till personer som är bosatta eller har en registrerad adress i USA, Kanada, Australien, Hongkong, Singapore, Sydafrika, Schweiz, Nya Zeeland, Japan eller Sydkorea. Prospektet riktar sig inte heller till sådana personer vars deltagande förutsätter ytterligare prospekt, registrering eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Följaktligen får varken detta Prospekt, marknadsföringsföringsmaterial eller övrigt till Prospektet hänförligt material, distribueras eller publiceras i någon jurisdiktion om inte detta sker i enlighet med gällande lagar och regler. Envar som kan komma att inneha detta Prospekt är skyldig att informera sig om och följa nämnda restriktioner, och särskilt att inte publicera eller distribuera Prospektet i strid med tillämpliga lagar och regler. Varje handlande i strid med nämnda restriktioner kan utgöra brott mot tillämplig värdepappersreglering.

En investering i värdepapper är förenat med risker, se avsnittet "Riskfaktorer". När investerare fattar ett investeringsbeslut måste de förlita sig på sin egen bedömning av Bolaget enligt detta Prospekt, inklusive föreliggande sakförhållanden och risker. Inför ett investeringsbeslut bör potentiella investerare anlita sina egna professionella rådgivare samt noga utvärdera och överväga investeringsbeslutet. Investerare får endast förlita sig på informationen i detta Prospekt samt eventuella tillägg till detta Prospekt. Ingen person har fått 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 och Bolaget ansvarar inte för sådan information eller sådana uttalanden.

Twist och tillämplig lag

Twist i anledning av Erbjudandet, innehållet i Prospektet och därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras av svensk domstol. Svensk materiell rätt är exklusivt tillämplig på Prospektet och Erbjudandet.

Presentation av finansiell information

Avrundning har gjorts vid uträkningar i vissa delar av den finansiella informationen och procentsatserna som är inkluderade i Prospektet. Som ett resultat av detta utgör de numeriska värden som visas som totalbelopp i vissa tabeller inte alltid de exakta summeringarna av de egentliga värdena. Om inget annat uttryckligen anges, har ingen finansiell information i Prospektet reviderats eller granskats av Bolagets revisor.

Framåtriktad information samt bransch- och marknadsinformation

Prospektet innehåller viss framåtriktad marknadsinformation som återspeglar Bolagets aktuella syn på framtida händelser samt finansiell och operativ utveckling. Ord som "avses", "bedöms", "förväntas", "kan", "planerar", "uppskattar" och andra uttryck som innebär indikationer eller förutsägelser avseende framtida utveckling eller trender och som inte är grundade på historiska fakta, utgör framåtriktad information. Framåtriktad information är till sin natur förenad med såväl kända som okända risker och osäkerhetsfaktorer eftersom den är avhängig framtida händelser och omständigheter. Framåtriktad information utgör inte någon garanti avseende framtida resultat eller utveckling och verkligt utfall kan komma att väsentligen skilja sig från vad som uttalas i framåtriktad information.

Faktorer som kan medföra att Bolagets framtida resultat och utveckling avviker från vad som uttalas i framåtriktad information innefattar, men är inte begränsade till, de som beskrivs i avsnittet "Riskfaktorer". Framåtriktad information i detta Prospekt gäller endast per dagen för Prospektets offentliggörande. Bolaget lämnar inga utfästelser om att offentliggöra uppdateringar eller revideringar av framåtriktad information till följd av ny information, framtida händelser eller liknande omständigheter annat än vad som följer av tillämplig lagstiftning.

Bransch- och marknadsinformation i Prospektet innehåller information från tredje part samt statistik och beräkningar hämtade från branschrapporter och studier, offentligt tillgänglig information samt kommersiella publikationer, i vissa fall historisk information. Bolaget anser att sådan information är användbar för investerarens förståelse för den bransch i vilken Bolaget är verksamt och Bolagets ställning inom branschen. Bolaget har emellertid inte tillgång till de fakta och antaganden som ligger bakom olika uppgifter, marknadsinformation och annan information som hämtats från offentligt tillgängliga källor. Bolaget har inte gjort några oberoende verifieringar av den information om marknaden som har tillhandahållits genom tredje part, branschen eller allmänna publikationer. Även om Bolaget är av uppfattningen att dess interna analyser är tillförlitliga, har dessa inte verifierats av någon oberoende källa och Bolaget kan inte garantera deras riktighet. Bolaget bekräftar att den information som tillhandahållits av tredje part har återgivits korrekt och, såvitt Bolaget känner till, har inte några uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

Nasdaq First North Growth Market

Nasdaq First North Growth Market är en registrerad tillväxtmarknad för små och medelstora företag (Eng. small and medium-sized enterprises, SME) i enlighet med Europaparlamentets och Rådets direktiv 2014/65/EU såsom det implementerats i nationell lagstiftning i Danmark, Finland och Sverige, och drivs av en börs inom Nasdaq-koncernen. Bolag på Nasdaq First North Growth Market är inte underställda samma regler som bolag på den reglerade huvudmarknaden. I stället är de underställda ett mindre långtgående regelverk anpassat för små tillväxtbolag. Risken vid en investering i ett bolag på Nasdaq First North Growth Market kan därför vara högre än vid en investering i ett bolag vars aktier är upptagna till handel på en reglerad marknad. Alla bolag med aktier som handlas på Nasdaq First North Growth Market har en Certified Adviser som övervakar att reglerna följs. Mangold Fondkommission är Bolagets Certified Adviser. Det är Nasdaq Stockholm AB som godkänner ansökan om upptagande till handel på Nasdaq First North Growth Market.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Handlingar införlivade genom hänvisning	4
Sammanfattning	5
Ansvariga personer, information från tredje part och godkännande av behörig myndighet	11
Strategi, resultat och företagsklimat	13
Redogörelse för rörelsekapital	35
Riskfaktorer	36
Villkor för värdepapperen	42
Närmare uppgifter om erbjudandet	45
Företagsstyrning	47
Finansiell information och nyckeltal	56
Information om aktieägare och värdepappersinnehavare	64
Tillgängliga dokument	66

HANDLINGAR INFÖRLIVADE GENOM HÄNVISNING

Quartiers Properties årsredovisningar för räkenskapsåren 2018 och 2019, samt halvårsrapporten per den 30 juni 2020 utgör en del av Prospektet och ska läsas som en del därav, där hänvisningar görs enligt följande:

- Quartiers Properties årsredovisning för 2018: resultaträkning inklusive totalresultat (sidan 28), balansräkning (sidan 29-30), förändringar i eget kapital (sidan 31), kassaflödesanalys (sidan 32), noter (sidorna 33-53) och revisionsberättelsen (sidorna 66-67).
- Quartiers Properties årsredovisning för 2019: resultaträkning inklusive totalresultat (sidorna 32-33), balansräkning (sidorna 34-35), förändringar i eget kapital (sidan 36), kassaflödesanalys (sidan 37), noter (sidorna 38-60) och revisionsberättelsen (sidorna 75-77).
- Quartiers Properties halvårsrapport för perioden den 1 januari – 30 juni 2020: Resultaträkning (sidan 13), balansräkning (sidorna 15-16), förändring i eget kapital (sidan 17) och kassaflödesanalys (sidan 18).

Quartiers Properties årsredovisningar för räkenskapsåren 2018 och 2019 har reviderats av Bolagets revisor och revisionsberättelserna är fogade till årsredovisningarna. Delårsrapporten för perioden 1 januari – 30 juni 2020 har inte varit föremål för granskning av Bolagets revisor.

Förutom Quartiers Properties reviderade årsredovisningar för räkenskapsåren 2018 och 2019 har ingen information i Prospektet granskats eller reviderats av Bolagets revisor. De delar av den finansiella informationen som inte har införlivats genom hänvisning är antingen inte relevant för en investerare eller återfinns på annan plats i Prospektet.

Rapporterna finns att läsa i sin helhet på följande hyperlänk: <https://www.quartiersproperties.com/for-investorare#Finansiellarapporter>



SAMMANFATTNING

1. INTRODUKTION OCH VARNINGAR

Varningar	<p>Denna sammanfattning bör läsas som en introduktion till detta EU-tillväxtprospekt. Alla beslut om att investera i värdepapperen bör grundas på att investeraren studerar hela Prospektet. Investeraren kan förlora hela eller delar av sitt investerade kapital.</p> <p>Om ett yrkande relaterat till information i ett EU-tillväxtprospektet görs i domstol kan den investerare som är kärke enligt nationell lagstiftning i medlemsstaterna bli tvungen att betala kostnaden för att översätta EU-tillväxtprospektet innan de rättsliga förfarandena inleds. Civilrättsligt ansvar omfattar enbart de personer som har presenterat sammanfattningen, inklusive översättningar av denna, men enbart om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller inkonsekvent jämfört med de andra delarna av EU-tillväxtprospektet eller om den tillsammans med andra delar av EU-tillväxtprospektet inte ger den nyckelinformation som investerare behöver vid beslut om huruvida de ska investera i de berörda värdepapperen.</p>
Värdepapprens namn och ISIN-kod	Erbjudandet avser teckning av stamaktier med ISIN-kod SE0009697204, teckningsoptioner av serie 2020/2021 (TO3) med ISIN-kod SE0014557856 och teckningsoptioner av serie 2020/2022 (TO4) med ISIN-kod SE0014557864.
Namn och kontaktuppgifter för emittenten	Quartiers Properties AB (publ), org. nr 556975-7684, Strandvägen 7A, 114 56 Stockholm LEI-kod (identifikationskod för juridisk person): 54930059BGSZQ404Z39 E-post: info@quartiersproperties.se Hemsida: www.quartiersproperties.se
Uppgifter om behörig myndighet som godkänt Prospektet	Finansinspektionen, Box 7821, 103 97 Stockholm, E-post: finansinspektionen@fi.se, Telefonnummer: 08-408 980 00, Hemsida: www.fi.se.
Datum för godkännande	Detta Prospekt godkändes av Finansinspektionen den 27 juli 2020.

2. NYCKELINFORMATION OM EMITTENTEN

2.1 VEM ÄR EMITTENTEN

Emittentens hemvist, juridiska form och lagstiftning	Quartiers Properties AB (publ) är ett publikt aktiebolag bildat i Sverige. Styrelsen har sitt säte i Stockholm. Bolagets associationsform regleras av aktiebolagslagen (2005:551).
Emittentens huvudsakliga verksamhet	Quartiers Properties arbetar med fastighetsutveckling och drift av egenägda fastigheter på den spanska solkusten i och omkring Marbella.
Kontrollerande aktieägare	Såvitt styrelsen känner till föreligger inga aktieägaravtal eller andra överenskommelser eller motsvarande avtal mellan Bolagets aktieägare som syftar till gemensamt inflytande över Bolaget. Bolaget är inte direkt eller indirekt kontrollerat av någon enskild part.
Verkställande direktör	Marcus Johansson Prakt är Bolagets verkställande direktör sedan 2018.

2.2 FINANSIELL NYCKELINFORMATION

Finansiell redovisning (samtliga belopp i KSEK)	30/6-2020	30/6-2019	31/12-2019	31/12-2018
	(Halvår)	(Halvår)	(Helår)	(Helår)
	Oreviderad	Oreviderad	Reviderad	Reviderad
INTÄKTER & LÖNSAMHET				
Försäljningsintäkter	28 136	56 389	93 377	29 098
Rörelseresultat EBITDA	-15 625	2 624	-14 823	-20 411
Periodens resultat	-27 133	-3 764	-37 443	10 158
TILLGÅNGAR OCH KAPITALSTRUKTUR				
Totala tillgångar	678 050	713 687	700 089	657 523
Eget kapital	333 578	378 079	334 712	373 172
KASSAFLÖDEN				
Kassaflöde från löpande verksamheten	-28 530	13 916	19 702	-44 696
Kassaflöde från investeringsverksamheten	7 248	-27 000	-87 927	-5 135
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	16 567	51 651	65 456	52 058
Periodens kassaflöde	-4 715	38 567	-2 769	2 226
NYCKELTAL				
Soliditet bokfört värde (%)	49%	53%	48%	57%
Antal aktier vid periodens slut	58 524 388	55 737 513	55 737 513	55 737 513
Antal anställda	71	65	105	8

2.3 HUVUDSAKLIGA RISKER SOM ÄR SPECIFIKA FÖR BOLAGET

Huvudsakliga risker som är specifika för Bolaget

Likviditetsrisker

Quartiers Properties verksamhet har historiskt varit mycket investeringsintensiv och Bolaget har vid ett antal tillfällen upptagit kortfristig lånefinansiering för att säkerställa sin likvida ställning. Om Bolaget inte kan säkerställa finansiering genom intäkter från den operativa verksamheten eller från lån kan Bolaget tvingas att tvångssälja tillgångar till betydande rabatt, göra en nyemission eller uppta lånefinansieringen till villkor som inte gör det möjligt att på ett lönsamt sätt fortsätta bedriva sin verksamhet.

Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas, eller endast till kraftigt ökade kostnader. Bolaget har som ett exempel i juli 2020 upptagit lånefinansiering med Desalkiv Portfolios L.L.C och Alantra. Om Quartiers Properties inte lyckas återbetala eller refinansiera detta lån när det förfaller under 2024 kan långivarna komma att ta säkerheter i anspråk vilket skulle kunna få till följd att Bolaget tvingas sälja av tillgångar till betydande förluster och att verksamheten inte kan fortsätta att bedrivas på det sätt som verksamheten bedrivs idag eller överhuvudtaget.

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 få till följd att Bolagets operativa verksamhet inte kan fortsätta drivas på det sätt som den gör idag, eller att Bolaget inte kan infria de planer som Bolaget har med sina projekt.

Risker vid ompositionering

En del av Quartiers Properties 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 Properties 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 licens och planprocesser stoppa eller fördröja tänkta utvecklingsprojekt. Vidare 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 generera lägre intäkter 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 verksam.

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 överskrider eller att förseningar uppstår om det uppkommer ändringar i planerna, om tilläggsarbete 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 realiseras. 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 eller att projektet inte genererar den på förhand tilltänkta avkastningen. Det skulle kunna innebära att Bolaget inte lyckas generera den avkastning som Bolaget avser att generera till sina aktieägare, samt att likviditetsproblem kan uppstå som inte kan finansieras till skäligena villkor, och att Bolaget kan tvingas genomföra en nyemission av aktier.

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 Properties 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 anställde 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 leda till omfattande fördröjningar i Bolagets projekt, kontakter med viktiga samarbetspartners och finansierare kan gå förlorade vilket sammantaget skulle kunna påverka Bolagets prestation negativt avseende resultat och finansiell ställning.

2.3 HUVUDSAKLIGA RISKER SOM ÄR SPECIFIKA FÖR BOLAGET – fortsättning, från föregående sida

Huvudsakliga risker som är specifika för Bolaget

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 Properties 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 fastigheten i fråga. Följaktligen kan förändringar i någon av dessa faktorer ha en väsentligt negativ inverkan på Bolagets investering och sedermera på verksamhet i övrigt. Därtill kan Bolaget, om fastigheten förvärvas, tvingas sälja av den till betydande förlust och med ett uppstående likviditetsbehov som följd.

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 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 förmåga att skapa den värdetillväxt som en investerare i Bolagets utgivna värdepapper rimligen kan förvänta sig.

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 leda till att amorteringar och lån inte kan betalas, att kovenanter i vissa låneavtal inte uppfylls, vilket i sin tur kan leda till företagsrekonstruktion, konkurs eller annan avveckling av Bolaget.

3. NYCKELINFORMATION OM VÄRDEPAPPEREN

3.1 VÄRDEPAPPERENS VIKTIGASTE EGENSKAPER

Värdepapperens valuta, valör, nominella värde, antal och löptid

Bolagets värdepapper är denominerade i SEK. Aktiekapitalet uppgår till 1 463 009,70 SEK. Antal aktier uppgår till 58 524 388, varav 48 462 896 stamaktier och 10 061 492 preferensaktier. Samtliga aktier är emitterade och fullt betalda. Varje aktie har ett kvotvärde om 0,025 SEK. Erbjudandet omfattar emission av högst 10 061 492 stamaktier, högst 10 061 492 teckningsoptioner av serie 2020/2021 (TO 3) och högst 10 061 492 teckningsoptioner av serie 2020/2022 (TO 4).

Teckningsoptionerna av serie 2020/2021 (TO3) och serie 2020/2022 (TO4) som emitteras med anledning av Erbjudandet ger innehavarna rätt att, under perioden 17 augusti 2021 till och med den 31 augusti 2021 respektive den 17 mars 2022 till och med den 31 mars 2022, teckna en ny stamaktie i Bolaget till en kurs motsvarande det högsta av (i) 75 procent av den volymviktade genomsnittskursen enligt Nasdaq First North Growth Markets officiella kurslista för aktien under perioden om tio handelsdagar omedelbart före (och exklusive) den 13 augusti 2021 respektive den 15 mars 2022, och (ii) 3,50 SEK. För fullständiga villkor avseende teckningsoptionerna hänvisas till "Quartiers Properties AB (publ) villkor för teckningsoptioner 2020/2021 (TO 3)" och "Quartiers Properties AB (publ) villkor för teckningsoptioner 2020/2022 (TO 4)" som återfinns på Bolagets hemsida www.quartiersproperties.se.

De rättigheter som är förenade med aktier och teckningsoptioner som är emitterade av Bolaget, inklusive de rättigheter som följer av bolagsordningen, kan endast ändras i enlighet med de förfaranden som anges i aktiebolagslagen (2005:551).

Bolaget har givit ut aktier av två aktieslag - stamaktier och preferensaktier. Inom ramen för Erbjudandet emitteras stamaktier samt teckningsoptioner som ger rätt att vid senare tidpunkter teckna stamaktier. Varje stamaktie i Bolaget berättigar innehavaren till tio röster på bolagsstämman och varje preferensaktie i Bolaget berättigar innehavaren till en röst på bolagsstämman. Varje aktieägare har rätt att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar i Bolaget. Preferensaktierna i Bolaget har företrädesrätt framför stamaktierna till en årlig utdelning motsvarande totalt 0,96 SEK, med kvartalsvis utbetalning om 0,24 SEK per preferensaktie. Preferensaktierna har i övrigt inte någon rätt till utdelning. Vidare har preferensaktierna, om Bolaget likvideras, företrädesrätt framför stamaktierna att ur Bolagets tillgångar erhålla ett visst belopp per preferensaktie jämnt fördelat på varje preferensaktie innan utskiftning sker till stamaktieägarna som beräknas som summan av 12 SEK, s k inestående belopp och upplupen del av preferensaktieutdelningen. Preferensaktier medför i övrigt inte någon rätt till skiftesandel.

Inga begränsningar föreligger avseende Bolagets aktiers och teckningsoptioners överlåtbarhet. Aktieägare har normalt företrädesrätt till teckning av nya aktier, teckningsoptioner och konvertibler i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551), såvida inte bolagsstämman eller styrelsen med stöd av bolagsstämmans bemyndigande beslutar om avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt. Bolagsordningen innehåller bestämmelser om att minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan ske genom inlösen av ett visst antal eller samtliga preferensaktier efter beslut av bolagsstämman. Lösenbeloppet för preferensaktier ska vara 12 SEK per preferensaktie plus s k Inestående Belopp jämnt fördelat på varje inlöst preferensaktie.

Utdelningspolicy för stamaktierna

Quartiers Properties 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.

3.2 HANDELSPLATS

Handelsplats

Bolagets stamaktier är föremål för handel på Nasdaq First North Growth Market. De stamaktier som emitteras inom ramen för Erbjudandet kommer att tas upp till handel på Nasdaq First North Growth Market i samband med att aktierna har registrerats hos Bolagsverket, vilket beräknas ske i vecka 37 2020. De teckningsoptioner som emitteras inom ramen för Erbjudandet kan komma att tas upp till handel på Nasdaq First North Growth Market om Nasdaqs krav för upptagande till handel uppfylls. Förutsatt att Nasdaqs krav för upptagande till handel uppfylls, beräknas handel kunna inledas tidigast i vecka 38 2020.

3.4 HUVUDSAKLIGA RISKER SOM ÄR SPECIFIKA FÖR VÄRDEPAPPEREN

Huvudsakliga risker som är specifika för värdepapperen

Utdelning på stamaktierna kan inte garanteras

Enligt bestämmelser i Quartiers Properties bolagsordning medför preferensaktierna företrädesrätt till utdelning före eventuell utdelning till stamaktierna. Möjligheten för Bolaget att i framtiden ge utdelningar på stamaktierna är bland annat beroende av Quartiers Properties framtida verksamhet, framtidsutsikter, resultat, finansiella ställning, utdelningsbara medel, kassaflöde, rörelsekapitalbehov, samt generella finansiella och legala restriktioner. Det finns många risker som kan komma att påverka Quartiers Properties verksamhet negativt och det kan inte garanteras att Bolaget kommer kunna prestera resultat som möjliggör utdelning på stamaktierna i framtiden.

Handel i teckningsoptioner kan inte garanteras

Quartiers Properties avser att ansöka om upptagande för handel av de teckningsoptioner som Bolaget avser att emittera i Erbjudandet. Det finns dock en risk att dessa teckningsoptioner kan nekas upptagande till handel på Nasdaq First North Growth Market.

4. NYCKELINFORMATION OM ERBJUDANDET AV VÄRDEPAPPER TILL ALLMÄNHETEN

4.1 PÅ VILKA VILLKOR OCH ENLIGT VILKEN TIDSPLAN KAN JAG INVESTERA I VÄRDEPAPPEREN?

Villkor för Erbjudandet

Erbjudandet innebär att preferensaktieägarna i Bolaget kan lösa in sina preferensaktier mot erhållande, per inlöst preferensaktie, av en stamaktie samt en vederlagsfri teckningsoption av serie 2020/2021 (TO 3) och en vederlagsfri teckningsoption serie 2020/2022 (TO 4). För varje inlöst preferensaktie erhålles ett belopp om 4 SEK (inlösenbeloppet). Rätten att få preferensaktie inlöst förutsätter att preferensaktieägaren tecknar stamaktie i bolaget. Teckningskursen per stamaktie uppgår till 4 SEK. Varje tecknad stamaktie berättigar också till teckning av två vederlagsfria teckningsoptioner. Inlösenbeloppet ska i sin helhet användas till att betala för tecknad stamaktie i bolaget. Kvittning av inlösenbeloppet kommer att ske mot tecknad stamaktie.

Anmälnings- och teckningstiden för deltagande i Erbjudandet löper från och med den 28 juli 2020 till och med den 28 augusti 2020. Styrelsen har rätt att förlänga anmälnings- och teckningstiden.

Vid full anslutning i Erbjudandet och fullt utnyttjande av de teckningsoptioner som ingår i Erbjudandet kan maximalt 30 184 476 nya stamaktier komma att emitteras och 10 061 492 preferensaktier komma att lösas in. Detta innebär en maximal utspädning av kapital om 25,6 procent samt en maximal utspädning av antalet röster om 37,1 procent för de aktieägare som inte deltar i Erbjudandet.

Emissionskostnaderna beräknas uppgå till cirka 650 000 SEK och består huvudsakligen av ersättning till emissionsinstitut och legal rådgivare i anslutning till Erbjudandet.

Investorerare som deltar i Erbjudandet åläggs inte några kostnader av Bolaget.

4.2 MOTIV FÖR PROSPEKTET

Användning och uppskattning av medel

Erbjudandet genomförs för att konvertera Bolagets preferensaktier till stamaktier och därigenom stärka Bolagets finansiella ställning. Bolaget tillförs ingen likvid direkt via Erbjudandet. Bolaget kan komma att erhålla likvida medel från inlösen av teckningsoptioner (TO3 och TO4). Denna eventuella likvid ska i så fall användas för vidare investeringar i Bolagets befintliga fastighetsbestånd.

Intressen och intressekonflikter

Mangold Fondkommission är emissionsinstitut och Advokatfirman Wählin är legal rådgivare till Bolaget i samband med Erbjudandet. Mangold Fondkommission erhåller en på förhand avtalad ersättning för utförda tjänster i samband med Erbjudandet och Advokatfirman Wählin erhåller ersättning för utförda tjänster enligt löpande räkning. Därutöver har Mangold Fondkommission och Advokatfirman Wählin inga ekonomiska eller andra intressen i Erbjudandet. I övrigt finns inga intressekonflikter, ekonomiska eller andra intressen i Erbjudandet.

ANSVARIGA PERSONER, INFORMATION FRÅN TREDJE PART OCH GODKÄNNANDE AV BEHÖRIG MYNDIGHET

Ansvariga personer

Styrelsen för Quartiers Properties, som består av Jörgen Cederholm, Andreas Bonnier, Sten Andersen och Jimmie Hall, är ansvariga för innehållet i Prospektet. Enligt styrelsens kännedom överensstämmer den information som ges i Prospektet med sakförhållandena och ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd har utelämnats.

Upprättande och registrering av Prospektet

Detta Prospekt har godkänts av Finansinspektionen, som behörig myndighet enligt förordning (EU) 2017/1129. Finansinspektionen godkänner detta Prospekt enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i förordning (EU) 2017/1129. Prospektet godkändes av Finansinspektionen den 27 juli 2020. Detta godkännande bör inte betraktas som något slags stöd för den emittent eller för kvaliteten på de värdepapper som avses i Prospektet. Investerares bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i detta värdepapper. Prospektet har upprättats som ett EU-tillväxtprospekt i enlighet med artikel 15 i förordning (EU) 2017/1129.

Information från tredje part

De uppgifter avseende marknadstillväxt och marknadsstorlek samt Quartiers Properties marknadsposition i förhållande till konkurrenter som anges i Prospektet är Quartiers Properties samlade bedömning, baserad på såväl interna som externa källor. De källor som Quartiers Properties baserat sin bedömning på anges löpande i informationen. Där information har anskaffats från en tredje part har denna information återgetts korrekt och såvitt emittenten känner till och kan utröna av information som offentliggjorts av denna tredje part har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande. Information på dessa webbplatser utgör inte en del av Prospektet och har inte granskats eller godkänts av Finansinspektionen.

Förutom Quartiers Properties reviderade årsredovisningar för räkenskapsåren 2018 och 2019 har ingen information i Prospektet granskats eller reviderats av Bolagets revisor.

Fastighetsvärderingar

Koncernens fastigheter är föremål för individuella värderingar utförda av externa värderingsföretag. De värderingar som presenteras i denna rapport har utförts av Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones SAU och som har samtyckt till att ett värderingsintyg publiceras i detta sammanhang.

Styrelsen intygar att inga kända förändringar sedan värderingsdatumet har ägt rum som väsentligen skulle kunna påverka de uppskattade värderingarna. Styrelsen vill dock belysa att värderingarna har skett under pågående Coronapandemi vilket ökar osäkerheten i värderingarna.

Värderingarna har skett på Bolagets uppdrag och har godkänts av upphovsmännen för publicering i detta prospekt. Styrelsen försäkrar att värderingarna har återgivits korrekt och att, såvitt styrelsen känner till och kan utröna av information som har offentliggjorts av tredje man inga sakförhållanden har utelämnats som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande. De värderingsmetoder som har använts vid värderingen av fastighetsportföljen är kassaflödesmetoden (DCF), ortsprismetoden och residualmetoden.

Inget anlitat värderingsinstitut eller enskild värderingsman har några intressen i Bolaget. Värderingarna har utförts av Eduardo Martins Pimienta och Sandra López Rodriguez. Samtliga ovan nämnda värderingsmän är medlemmar av RICS med titeln MRICS (Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors).

Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones SAU återfinns på adressen Paseo de la Castellana, 81, våning 2, 28046, Madrid.

MOTIV FÖR ERBJUDANDET

Quartiers Properties har ställt in utdelningen på Bolagets preferensaktier och erbjuder härmed preferensaktiegare möjligheten att konvertera preferensaktier till stamaktier, samt vederlagsfria teckningsoptioner. Utbyteserbjudandet görs för att erbjuda preferensaktieägare att istället erhålla stamaktier i Bolaget eftersom utdelning inte kommer att kunna ske de kommande 2-4 åren.

Anledningen till det är dels att Quartiers Properties tagit del av stödpaket lanserade av den spanska staten, och att genomförande av utdelningen skulle kunna riskera att trigga en återbetalningsskyldighet eller förhindra Quartiers Properties att eventuellt ta del av framtida stödåtgärder. Därtill signerade Quartiers Properties ett lån den 15 juli 2020 som säkerställde Bolagets likvida ställning och rörelsekapital. Lånevillkoren tillåter inte att Bolaget genomför utdelning på preferensaktierna under lånets löptid, vilket innebär de kommande 2-4 åren. Lånet bedöms säkerställa Quartiers finansiella situation och ger Bolaget tid och möjlighet att fortsätta med sin affärsplan utan att behöva sälja av tillgångar till kraftigt rabatterade priser.

Erbjudandet bedöms i sin helhet stärka Quartiers Properties finansiella ställning på kort och lång sikt genom att den årliga utdelningen på preferensaktierna minskar. Bolaget tillförs ingen likvid direkt via Erbjudandet, men kan komma att erhålla likvida medel från inlösen av teck-

ningsoptioner (TO3 och TO4). Denna eventuella likvid ska i så fall användas för vidare investeringar och för att utveckla Bolaget ytterligare. Exempelvis kan hela, eller del av likviden, komma att användas för att färdigställa ytterligare cirka 20 rum på Boho Club och för att påbörja byggnation och försäljning av projekt Ocean View.

Rådgivare

Mangold Fondkommission agerar emissionsinstitut i samband med Erbjudandet. Advokatfirman Wählin är legal rådgivare i samband med Erbjudandet. Eftersom all information i Prospektet har lämnats av Bolaget friskriver sig Mangold Fondkommission AB och Advokatfirman Wählin från ansvar i förhållande till investeringar i Bolaget eller annat beslutgrundade som baseras på information eller avsaknaden av information i Prospektet.

Intressen och intressekonflikter

Både Mangold Fondkommission och Advokatfirman Wählin har tillhandahållit, och kan i framtiden komma att tillhandahålla, olika bank-, finansiella, investerings-, kommersiella, legala och andra tjänster åt Quartiers Properties för vilka de erhållit, respektive kan komma att erhålla, ersättning. Mangold Fondkommission erhåller en på förhand avtalad ersättning för utförda tjänster i samband med Erbjudandet. Advokatfirman Wählin debiterar per löpande räkning.

Styrelsen

Quartiers Properties AB (publ)

STRATEGI, RESULTAT OCH FÖRETAGSKLIMAT

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 aktieföretag som har sitt säte i Stockholm. Bolaget bildades i Sverige den 17 juni 2014 och regleras av aktieföretagslagen (2005:551). Bolagets identifieringskod för juridiska personer (LEI) är 54930059BGSZQU404Z39. Bolagets adress är Strandvägen 7 A, 114 56 Stockholm. Bolaget nås på www.quartiersproperties.se, samt +46 72 018 5998. Notera att informationen på webbplatsen inte ingår i Prospektet såvida inte denna information införlivats i Prospektet genom hänvisning. Se avsnittet ”Handlingar införlivade genom hänvisning”.

Quartiers Properties i korthet och affärsmodell

Quartiers Properties är ett svenskt fastighetsbolag vars verksamhet är geografiskt koncentrerat till Spanien. Quartiers Properties investerar huvudsakligen i hotell och bostäder riktade mot en köpstark internationell målgrupp.

Quartiers Properties är det enda börsnoterade fastighetsbolaget i Sverige med hela sin verksamhet geografiskt koncentrerad till Spanien. Bolaget är aktivt inom två huvudsegment vilka är fastighetsförädling och fastighetsutveckling.

Bolaget drar nytta av sin nordiska bakgrund med kompetens inom design och service för att skapa värde i sitt fastighetsbestånd. Produkterna skapas med just den skandinaviska kräsna målgruppen i fokus vilket bidrar till en hög kvalitet i projekten, samt säkerställer en attraktivitet som även tilltalar många nationaliteter, inklusive lokalbefolkningen.

Inom fastighetsförädling investerar Bolaget i underpresterande fastigheter med en målsättning att öka fastighetens driftnetto, samt stabilisera fastighetens kassaflöde och därmed generera en värdeökning. Bolaget har också en operatörsverksamhet bestående av hotell- och restaurangdrift vars huvuduppgift är att bidra till värdeskapande i de två huvudsegmenten fastighetsutveckling och fastighetsförädling.

Affärsidé

Quartiers Properties 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.

Huvudsaklig geografisk marknad

Quartiers huvudsakliga geografiska marknad sträcker sig längs den spanska solkusten (Costa del Sol). Samtliga Bolagets intäkter härrör från verksamheten i regionen. Samtliga bolag i Koncernen förutom moderbolaget är registrerade i Spanien. Bolaget är beroende av dess dotterbolag då det är i dessa den operativa verksamheten utförs.

Framtida utmaningar och utsikter

Styrelsen i Quartiers Properties avser att fortsätta att utveckla Bolaget med fler projekt på den spanska Solkusten och skapa värde för såväl kunder, gäster, aktieägare och andra finansörer som bidrar till Bolagets utveckling. Bolaget har nyligen via lånevtalet med Alantra och D.E Shaw säkrat en viktig finansiering för att fortsätta kunna utveckla verksamheten trots den negativa effekt som Covid-19 har haft på Bolagets verksamhet. Nästkommande steg i Bolagets utveckling utgörs bland annat av:

- Quartiers Properties ska säkerställa ett positivt operativt kassaflöde i verksamheten genom försäljning av lägenheter och villor, samt genom att skapa ett positivt driftöverskott på Boho Club.
- När verksamheten genererar positivt operativt kassaflöde, ska Bolaget hitta en långsiktig finansieringsstruktur med motsvarande bankränta, samt utan krav på den typ av kortsiktig amortering som spanska banker idag applicerar (10-15 år). Det är viktigt för att kunna återinvestera positivt kassaflöde från befintliga projekt i nya projekt och på det sättet skapa tillväxt i Bolaget. Med ett amorteringsuppbygg som kräver full amortering på 10-15 år ges inte möjlighet att återinvestera vinster från avkastande fastigheter såsom Boho Club i nya projekt.
- Med en långsiktig finansieringsstruktur på plats avser Bolaget att identifiera nya projekt där mervärde kan skapas.

MARKNADSÖVERSIKT

Spanien har varit ett av de mest påverkade länderna i världen av den pågående Coronapandemin och som en följd av detta, och de åtgärder avseende nedstängning av all icke samhällsnyttig verksamhet i landet, så har den spanska ekonomin, liksom världsekonomin påverkats kraftigt negativt. Redan under det första kvartalet sjönk spansk BNP med 5,2%, kraftigt påverkat av en kollaps i inhemsk efterfrågan.³ En rapport publicerad av CBRE i juli 2020 beskriver att den ekonomiska aktiviteten under det andra kvartalet 2020 kan ha minskat så mycket som 30-50%.²

Marknad för lägenheter

Bostadsmarknaden i Spanien är idag mer rustad än inför finanskrisen 2008 som präglades av både överbelåning och inflation i fastighetsvärderingar. Båda dessa aspekter har sedan krisen reglerats hårt genom nya regleringar. Såväl värderingar som regler kring belåning är idag hårt kontrollerade vilket gjort att många fastighetsägare, såväl företag som privatpersoner idag är mer solventa än inför föregående kris. CBRE beskriver i en nyligen publicerad rapport att det första kvartalet 2020 redovisade ett försäljningstapp om 16% avseende sålda lägenheter mätt över hela Spanien. CBRE belyser dock att siffrorna

i det första kvartalet inte fullt fångar de fulla effekterna av Covid-19. De bedömer att antalet bostadstransaktioner i Spanien kan komma att falla med 20-25% jämfört med 2019. Därtill bedömer de att den negativa effekten kommer att vara större för begagnade bostäder jämfört med nyproduktion och att effekten kommer att vara som störst på marknader med en stor koncentration semesterbostäder såsom Costa del Sol och andra kustnära områden på exempelvis den spanska östkusten. Storstäder som Madrid och Barcelona väntas påverkas mindre med en nedgång för antal transaktioner omkring 10-15%. Prisnivån förväntas variera mellan olika typer av bostäder men bedöms preliminärt att sjunka överlag med mellan 2-4% i Spanien. För begagnade bostäder bedöms priserna sjunka mer, med cirka 6-7%.²

Turism och marknad för hotell och restaurang

EY och Bain&Co beskriver i en aktuell analys att hotell- och restaurangsektorn är en av de grundläggande pelarna i den spanska ekonomin med en andel av total BNP som är cirka 2-3x så stor som andra stora jämförbara ekonomier som exempelvis Tyskland (2,7%), Storbritannien (2,8%) och USA (3,1%). Turistsektorn är särskilt sårbar för ekonomiska chocker såsom Covid-19 eftersom den ut-



görs av många små verksamheter. Av cirka 314 000 verksamheter i Spanien har cirka 70% färre än tre stycken anställda och arbetar med kontinuerligt låga marginaler. Det egna kapitalet i sektorn, mätt som soliditet, uppgår till 34% jämfört med genomsnittet i Spanien om cirka 50%. Därtill visar studier att 50% av företagen endast innehar kassalikviditet för att klara en månad av operativa kostnader utan försäljning.¹

Effekten av Covid-19 på turistnäringen i Spanien väntas utspela sig i fyra stycken faser. Den första fasen, som har passerats, är en absolut nedstängning av ekonomin. Under denna fas upphörde intäkterna för många företag helt att existera. Fas två är den nuvarande fasen och består av gradvisa lättnader av restriktionerna där verksamheter sakta kan öppna igen. Det tredje steget väntas karaktäriseras av en marknad utan restriktioner men med en begränsad efterfrågan till följd av att många människor fortsatt är rädda för smittspridning. I den sista delen av återhämtningen väntas aktivitetsnivåerna näst intill återgå till det normala men med en fortsatt begränsning av efterfrågan på vissa tjänster som medför större smittorisk, samt med förändrade konsumtionsbeteenden. Förmågan att anpassa sig efter nya konsumtionsmönster blir således en nyckel för företag när den ekonomiska aktiviteten återupptas.¹

Savills&Aguirre Newman beskriver i en analys att efterfrågan på hotell, mätt som antal besökare, har ökat i en konstant uppåtgående trend de senaste åren förutom under 2019 som noterade en nedgång om 2,9% jämfört med året innan. Under 2018 slog Marbella rekord med 765 326 besökare, motsvarande en ökning om 5,5% jämfört med 2017. Detta till trots så var 2019 det år med historiskt flest registrerade gästnätter (2,8 miljoner motsvarande en ökning om 0,7% jämfört med 2018).⁴

Den inhemska efterfrågan representerar den största ökningen avseende registrerade gästnätter (20,6%). Utländska gäster står dock för 73% av de totala gästnätterna i Marbella och där resenärer från Storbritannien utgör 30% av den internationella efterfrågan, strax följt av Tyskland och Frankrike (6% vardera), samt Holland, Belgien och USA (4% vardera). Genomsnittligt antal dagar per vistelse i Marbella har historiskt legat relativt stabilt kring fyra dagar, vilket är i nivå med andra turistorter.⁴

Övriga operativa parametrar har likväl indikerat en positiv trend där genomsnittspriset (ADR) för femstjärniga hotell ökade med 1,9% mellan 2019 och 2018 till 330€ per natt. Belägningsgraden nådde därtill 56,7% under 2019, vilket är en ökning med 1,8% jämfört med 2018. Utvecklingen av belägningsgraden startade sin positiva trend under 2013 och nådde sin topp 2017 med en notering om 61,0%.⁴

CBRE förutspår att hotellsektorn kommer att återhämta sig i faser och där den inhemska efterfrågan kommer att leda återhämtningen följt av destinationer med relativt sett korta reseavstånd till sina primärmålgrupper. Destinationer med en stor andel internationella turister kommer att ta längre tid på sig att återhämta sig.²

Från ett investeringsperspektiv förutspår CBRE att det kommer att dröja, eller utebli, en kraftig våg av rabatterade hotellobjekt att förvärva. Detta som en följd av de åtgärder som den spanska regeringen har lanserat i form av stödlån och tillfälliga uppsägningar.²

Sammantaget bedömer CBRE att hotellsektorn kommer att påbörja sin återhämtning under 2021 och nå så kallade förkrisnivåer under mitten av 2022.²

Källor till texten i marknadsavsnittet

1. Bain & Co and EY, 2020. Impacto de COVID-19 en hostelería en España. u.o.:Bain & Co and EY.
2. CBRE Research, 2020. Real Estate Market Outlook 2020 - Espana July 2020, Madrid: CBRE Group, Inc.
3. Instituto Nacional de Estadística, 2020. ine. es. [Online]. Available at: https://www.ine.es/dyngs/INEbase/en/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736164439&menu=ultiDatos&idp=1254735576581
4. Savills Aguirre Newman, 2020. Report & Valuation Quarters Properties portfolio, Madrid: Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones S.A.U.

ORGANISATION

Quartiers Properties AB (publ) är ett svenskt publikt fastighetsbolag, med säte i Stockholm. Det yttre ramverket för bolagsstyrningen är aktiebolagslagen (2005:551), bolagsordningen och Nasdaqs regler för emittenter på First North Growth Market. Innan listningen på First North Growth Market, som ägde rum i juni 2017, följde Bolaget NGM Nordic MTFs regler för emittenter. Bolaget följer interna regelverk utfärdade av styrelsen, varav de viktigaste är styrelsens arbetsordning, instruktioner för VD, samt Bolagets informations- och insiderpolicy.

Styrelsen beslutar övergripande om Koncernens aktiviteter, investeringar och övriga beslut varpå dessa implementeras i de spanska dotterbolagen.

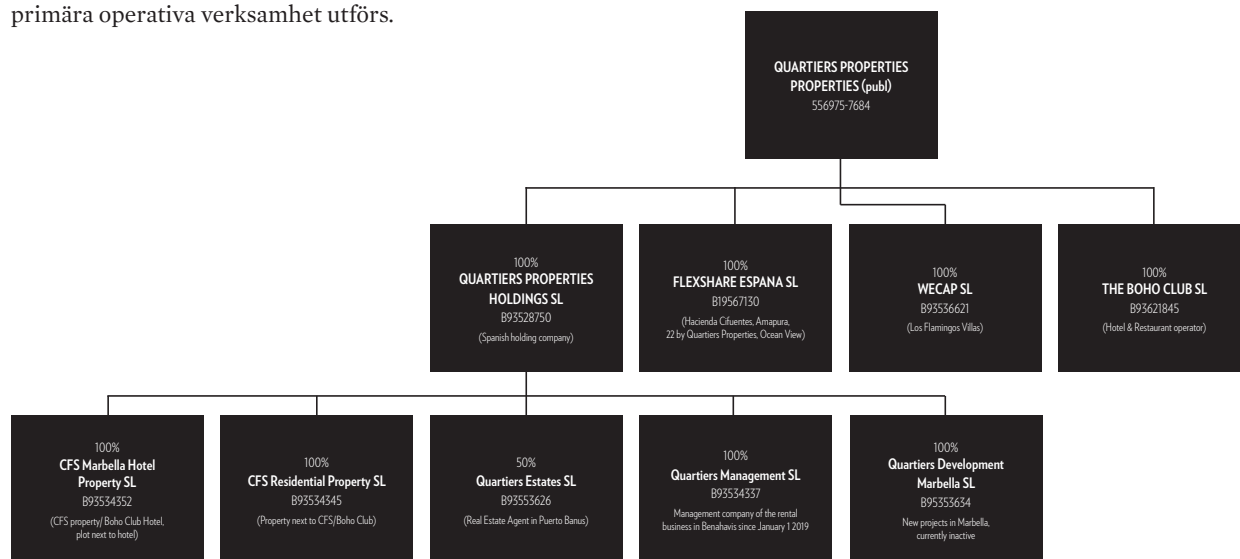
Bolagsledning

Quartiers Properties styrs primärt av dess VD som under 2019 fortsatt att stärka organisationen i Spanien. Avseende redovisning och compliance har Bolagets VD tillsatt en CFO som tillsammans med rådgivare inom skatt, redovisning och HR säkerställer att Bolaget följer alla regler och normer inom dessa områden både i Spanien och i Sverige.

Bolagsledningen består i övrigt av ett väl sammansatt team med kompetens och ett brett nätverk inom fastighetsutveckling, finansiering, samt hotell- och restaurangdrift. Se mer information på sidan 50.

Bolagsstruktur

Quartiers Properties är ett företag registrerat hos Bolagsverket i Sverige. De resterande bolagen i Koncernen är registrerade i Spanien där Bolagets primära operativa verksamhet utförs.



FÖRDJUPANDE INFORMATION OM DOTTERBOLAG OCH INTRESSEFÖRETAG MED DRIFTRELERAD VERKSAMHET

BOHO CLUB SL (HELÄGT)

Boho Club är Quartiers driftbolag för hotell och restaurangprojektet på Golden Mile i Marbella. Bolaget grundades 2018 och Quartiers är efter en aktiekapitalsökning i juli 2020 ägare till 100% av aktierna i driftbolaget. Hotellet öppnade i december 2019 och halvåret 2020 var tänkt att bli det första med hela verksamheten öppen. Perioden har dock påverkats negativt av utbrottet av Covid-19 och nedstängningen av den spanska ekonomin. Verksamheten stängdes ner i mars 2020 på grund av Coronapandemin och nedstängningen av majoriteten av all affärsverksamhet i Spanien. Restaurangen öppnade gradvis igen den 29 maj 2020 och hotellet öppnade igen i juli 2020.



QUARTIERS MANAGEMENT SL (HELÄGT)

Quartiers Management driver lägenhetshotellet Quartiers Apartment Hotel & Resort i Benahavis, samt erbjuder concierge- och uthyrningsservice till köpare av lägenheter i Quartiers Properties projekt. Bolagets verksamhet startade i januari 2019. Under årets första sex månader noterades en omsättning om 3,8 MSEK och en EBITDA om -3,2 MSEK. Av omsättningen för första halvåret 2020 stod korttidsuthyrningen för 2,6 MSEK och långtidsuthyrningen för 1,2 MSEK. Bolagets verksamhet var till största delen nedstängd under hela andra kvartalet 2020.



QUARTIERS ESTATES SL (50% ÄGANDE)

Quartiers Estates är Quartiers Properties tidigare säljbolag. Bolaget marknadsförde och sålde Quartiers egna projekt, samt externa projekt och projekt som säljs och utvecklas av Otero Group.

Quartiers har överenskommit med Otero Group att avsluta samarbetet. Quartiers kommer istället att sköta försäljning av sina projekt med egen intern säljorganisation som redan har tillsatts.



VÄRDERING AV FASTIGHETSPORTFÖLJEN

Koncernens fastigheter är föremål för individuella värderingar utförda av externa värderingsföretag vilka har samtyckt till att rapporterna återges i detta sammanhang. Nedan återges de senaste utlåtandena i sammandrag. Sammanfattande värderingsintyg finns i sin helhet bifogade i detta Prospekt på sidorna 19-33.

Värderingarna har sammanfattats i nedanstående tabell och är uppdelade mellan övriga fastigheter, som har värderats av Savills värderingsteam baserat i Malaga, och hotellfastigheter som har värderats av deras hotellspecialistteam baserat i Madrid.

Den senaste värderingen genomfördes av Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones SAU i samband med Bolagets lånefinansiering med Alantra och Desalkiv Portfolios L.L.C. Värderingen är daterad den 31 maj 2020.

Namn på tillgången	Typ av tillgång	Markyta (kvm)	Byggbar yta (kvm)	Enhetsvärde (€/kvm)	Marknadsvärde (€)
Hacienda del Senorio de Cifuentes	Lägenheter	-	10 974	2 868	31 469 000
Ocean View	Tomt för byggnation av 60 stycken lägenheter	18 954	8 274	963	8 134 000
Los Flamingos, tomt 15	Mark för byggnation av en villa	1 583	348	3 270	1 139 000
Los Flamingos, tomt 83	Mark för byggnation av en villa	1 367	301	3 925	1 180 000
Amapura	Villa under byggnation	856	171	7 426	1 272 000
Centro Forestal Sueco (även benämnt CFS Residential)	Tomt med fristående byggnader	13 730	2 471	2 327	5 750 000
Lomas Del Río Verde (även benämnt tomt granne med Boho Club)	Tomt för framtida utveckling av Boho Club	3 728	671	2 606	1 749 000

Namn på hotell	Kategori	Antal rum	ADR år 1	IRR	Direktavkastning	Värde per rum (€)	Marknadsvärde (€)
Boho Club	5*	49	314	8,50%	5,75%	477 551	23 400 000

Total portföljvärdering

74 093 000 €

SAVILLS AGUIRRE NEWMAN

Betänkande

Portföljvärdering av tillgångar i Costa del Sol

med den 31 maj 2020 som värderingstidpunkt



Peter Testa

savills

AGUIRRE
NEWMAN

Innehållsförteckning

1. INSTRUKTIONER OCH DIREKTIV	4
2. VÄRDERINGSUTLÅTANDE	8
3. ALLMÄNNA ANTAGANDEN, VÄRDERINGSVILLKOR & SÄRSKILDA ANTAGANDEN	11



Betänkande



Savills Aguirre Newman Valoraciones y
Tasaciones S.A.U.
Po de la Castellana, 81, 2a Planta
28046 Madrid
Tel: + 34 (91) 319.13.14
www.savills-aguirrenewman.es

QUARTIERS PROPERTIES AB
Strandvägen 7A,
114 56 Stockholm, Sweden

Herr Marcus Johansson Prakt tillhanda

LÄNTAGARE / KLIENT: QUARTIERS PROPERTIES AB; ALANTRA DEBT SOLUTIONS SL PROPERTY:
Portfölj tillhörande Quartiers Properties AB i Costa del Sol, Spanien.

Bäste Herr Johansson,

I enlighet med villkoren i vårt Uppdragsbrev daterat den 23 maj 2020, har vi nöjet att tillhandahålla en Marknadsvärdering med avseende på ovan nämnda fastighet. Vi har erfarit att ni behöver denna värdering till ett Lagstadgat Prospekt för ett börsnoterat företag. Värderingsdatum är den 31 maj 2020.

Vi vill göra er uppmärksam på vårt bilagda Utlåtande samt de Allmänna Antaganden och Villkor som vi baserat vår Värdering på och som återges i slutet av utlåtandet.

Det är vår förhoppning att utlåtandet lever upp till era krav men tveka inte att kontakta oss för det fall några frågor skulle uppstå.

Med vänlig hälsning,

Å Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones S.A.U.s vägnar,

A blue ink signature of Eduardo Martins Pimenta.

Eduardo Martins Pimenta
MRICS RICS Registrerad Värderingman
Rådgivnings- och Värderingschef
Savills Aguirre Newman Valoraciones y
Tasaciones S.A.U

A blue ink signature of Sandra López Rodríguez.

Sandra López Rodríguez MRICS
RICS Registrerad Värderingsman
Chef för Hotell
Savills Aguirre Newman Valoraciones y
Tasaciones S.A.U

1. INSTRUKTIONER OCH DIREKTIV



Betänkande

1.0 Instruktioner och direktiv

I enlighet med våra Uppdragsvillkor som undertecknades den 23 maj 2020 har vi värderat fastigheterna som upptas i Avsnitt 2, för att tillhandahålla vårt utlåtande rörande deras Marknadsvärde per den 31 maj 2020.

1.1.1. Instruktioner

Ni har instruerat oss att tillhandahålla vårt yttrande på grundval av följande antaganden:

- Vi är inte medvetna om någon intressekonflikt, vare sig rörande Fastigheterna, Tillgångarna eller klienten som skulle förhindra oss att tillhandahålla er en oberoende värdering av Fastigheterna i enlighet med de s.k. 'Red Book' föreskrifterna.
- Vi kommer att agera i egenskap av Externa Värderingsmän enligt definitionen enligt den s.k. 'Red Book'.
- Vi har inte någon väsentlig koppling vare sig med klienten eller med fastigheterna.
- Vi intygar att vi inte kommer att gynnas (annat än genom ersättningen för värderingen) av detta värderingsuppdrag.
- Vi bekräftar att Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones S.A.U. innehar tillräcklig Ansvarsförsäkring för eventuella skadeståndsanspråk. I enlighet med Uppdragsbrevet, för det fall att anspråk riktas gentemot oss baserat på vår rådgivning, begränsas eventuell ersättning till ett belopp som motsvarar vårt arvode för uppdragets utförande.
- Vi har en Rutin för Klagomålshantering.
- Att vi har kunskap och färdigheter och förmåga att agera för er räkning baserat på denna instruktion.
- Och att all information som tillhandahålls i enlighet med denna instruktion kommer att behandlas konfidentiellt och inte lämnas ut till någon obehörig tredje man.
- Ni har också instruerat oss att kommentera särskilda aspekter rörande fastigheterna.

Våra värderingar har genomförts var och en för sig och värderingen av portföljen utgör summan av de individuella Marknadsvärdena, i förekommande fall. Våra yttranden är daterade den 31 maj 2020.

Värderingarna har utförts av kvalificerade MRICS Registrerade Värderingsmän, som besitter den kunskap, färdighet och förmåga som krävs för att sammanställa denna värderingsrapport på ett fackmannamässigt sätt.

Vi bekräftar att samtliga värderingar kommer att presenteras i euro.

1.2 Grundval för värderingen

Värderingen har utförts i enlighet med Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS") Yrkesmässiga Värderingsstandard 2020 ("Red Book"), som publicerades i november 2019 och trädde i kraft den 31 januari 2020. I synnerhet i enlighet de krav som uppställs för Värderingsrapporter som faller under beteckningen VPS 3.

Värderingsstandard VS 3.2 enligt den s.k. 'Red Book' hänför sig till grundvalen för värde och, i enlighet därmed, har ni instruerat oss att utföra värderingen baserat på Marknadsvärden som definieras enligt följande:

"Det uppskattade värdet som en tillgång eller skuld på värderingsdagen skulle byta händer till mellan en villig köpare och en villig säljare i en marknadsmässig transaktion efter vederbörlig marknadsföring och där parterna var och en har agerat kunnigt, välbetänkt och utan tvång."

Vårt utlåtande och våra värderingar i enlighet med dessa krav redovisas nedan.

1.2.1. Allmänna Antaganden och Villkor

Våra samtliga värderingar har genomförts på grundval av de Allmänna Antaganden och Villkor som anges i relevant avsnitt i slutet av detta utlåtande.

1.2.2. Värderingstidpunkt

Våra yttranden är daterade den 31 maj 2020. Vikten av värderingstidpunkten måste understrykas då fastighetsvärden kan komma att ändras inom loppet av en relativt kort tidsperiod.

1.2.3. Syftet med värderingen

Värderingen krävs för ett Offentligt Prospekt för ett börsnoterat företag. Det är viktigt att Utlåtandet inte används ur sitt sammanhang eller i icke avsett syfte. Vi tar inte något ansvar och accepterar inte någon skadeståndsskyldighet gentemot någon part för det fall att Utlåtandet nyttjas i syften som det inte var avsett för eller på sätt som bryter mot de restriktioner som är uppsatta för dess nyttjande.

1.2.4. Intressekonflikter

Vi har inte kännedom om någon intressekonflikt, vare sig gentemot er själva eller fastigheterna, som skulle förhindra oss att tillhandahålla oberoende värderingsrådgivning, och vi har därför nöjet att acceptera ert uppdrag. Vi kommer att agera i egenskap av Externa Värderingsmän enligt definitionen av dessa i den s.k. 'Red Book'.

1.2.5. Information om Värderingsmännen samt besiktning

Granskningsundersökningen som vi hänvisar till nedan genomfördes av Eduardo Pimenta MRCIS och Sandra López MRICS.

Fastigheterna har besiktigats av Sandra López MRICS och Tomás Álvarez de Lara verksamma på Avdelningen för Rådgivning och Värdering. Besiktningarna har utförts externt och internt men har avgränsats till de områden som var lätt åtkomliga eller synliga.

Samtliga personer ovan med MRICS eller FRICS kvalifikationer är också RICS Registrerade Värderingsmän. Vidare, i enlighet med VS 6.1(r), bekräftar vi att ovan nämnda individer har den kunskap, färdighet och förståelse som krävs för att genomföra värderingen på ett fackmannamässigt sätt.

1.2.6. Ansvarsbegränsning

Vårt skadeståndsansvar gentemot en eller flera av de Mottagare eller annan part som i annat fall tillåts att förlita sig på Utlåtandet i eller i samband med denna värdering, skall begränsas till det belopp som anges i det Uppdragsbrev som undertecknats mellan Savills Aguirre Newman S.A.U. och QUARTIERS PROPERTIES AB; ALANTRA DEBT SOLUTIONS SL.

1.2.7. RICS Regelefterlevnad

Detta Utlåtande har sammanställts i enlighet med Royal Institution of Chartered Surveyors' ("RICS") Yrkesmässiga Värderingsstandard 2020 (den s.k. "RICS Red Book") som publicerades i november 2019 och som trädde i kraft 31 januari 2020, i synnerhet i enlighet med de krav som uppställs för Värderingsrapporter som uppfyller kraven för VPS 3 och VPGA 2 Värdering avsedda för lån mot ställd säkerhet, i förekommande fall.

Vårt utlåtande i enlighet med dessa krav återfinns nedan.

1.2.8. Kontroll

Detta utlåtande baseras på många antaganden, vissa av allmän och andra av särskild karaktär. Våra värderingar är baserade på viss information som andra försett oss med. Viss information som vi ser som väsentlig har kanske inte tillhandahållits för oss. Alla dessa frågor hänvisas till i de relevanta avsnitten i utlåtandet.

Vi rekommenderar att Banken kontrollerar samtliga dessa punkter, antingen genom kontroll av enskilda punkter eller genom en bedömning av relevansen av varje enskild punkt inom ramen för syftet med våra värderingar. Man skall inte förlita sig på våra värderingar förrän denna kontrollprocess är genomförd.

1.2.9. Sekretess och ansvar

Slutligen, i enlighet med RICS rekommendationer, skulle vi vilja framhålla att detta utlåtande endast avges i ovan angivna syfte. Den är konfidentiell och avsedd endast för nyttjande av de parter som den riktas till, som kan förlita sig på den, och inget ansvar tas gentemot någon tredje man för del av, eller innehållet i sin helhet. Sådan tredje man må på egen risk förlita sig på detta utlåtande.

Vare sig helheten eller någon del av detta Utlåtande eller någon hänvisning till detta må införas nu, eller vid någon som helst tidpunkt i framtiden, i något publicerat dokument, cirkulär eller yttrande, ej heller publiceras, eller hänvisas till på något annat sätt utan vårt skriftliga godkännande av det sätt och sammanhang som det må införas. Oaktat detta bekräftar vi att vi ger vårt samtycke till att Utlåtandet införs i ett Prospekt för tillsynsmyndigheterna.

Det är vår **rekommendation** att innan någon ingår en finansiell transaktion baserad på denna rapport bör denne **kontrollera** giltigheten av all information och samtliga värderingar.

2. VÄRDERINGSUTLÅTANDE



Betänkande

2.1. Värdering

Efter att ha noggrant övervägt saken, är det vår uppfattning att Marknadsvärdet vid vår värderingstidpunkt, för de respektive fastigheterna som ingår i fastighetsportföljen som ägs av QUARTIERS PROPERTIES AB uppgår till:

€ 74 093 000

(Sjuttiofyra Miljoner Nittiotre Tusen Euro) exklusive moms

Varje fastighet har värderats individuellt och vi har inte tagit höjd för, vare sig på plus eller minussidan, för det fall att det skulle röra sig om en större avyttring. Det angivna totalbeloppet utgörs av summan av de individuella Marknadsvärdena.

Vi bekräftar att vi har värderat förevarande fastigheter på grundval av 100% ägande. Ingen hänsyn har tagits till någon premie eller rabatt för att reflektera någon företagsstruktur eller skatteeffekter som kan komma att uppstå till följd av ägarstrukturen för någon av fastigheterna.

Värdet av portföljen redogörs för i detalj nedan:

Tillgångens namn	Kategori	Markyta (m ²)	Byggbar yta (m ²)	Enhetsvärde (€/m ²)	Markvärde (€)
HACIENDA DEL SENORIO DE CIFUENTES	Flerfamiljs	-	10 974	2 868	31 469 000
OCEAN VIEW	Flerfamiljs	18 954	8 274	983	8 134 000
LOS FLAMINGOS, ENHET 15	Villa	1 583	348	3 270	1 139 000
LOS FLAMINGOS, ENHET 83	Villa	1 367	301	3 925	1 180 000
AMAPURA	Villa	856	171	7 426	1 272 000
CENTRO FORESTAL SUECO	Villa	13 730	2 471	2 327	5 750 000
LOMAS DE RIO VERDE	Villa	3 728	671	2 606	1 749 000

Tillgångens namn	Kategori	Antal rum	ADR år 1	Internränta	Avkastning vid försäljning	Värde per rum (€)	Marknadsvärde (€)
BOHO CLUB	5*	49	314	8.50%	5.75%	477 551	23 400 000

Värderingens tillförlitlighet

- "Störningar på marknaden kan uppkomma till följd av oförutsedda finansiella, makroekonomiska, legala, politiska eller t.o.m. naturliga händelser. Om värderingstidpunkten sammanfaller med, eller infaller omedelbart efter, en sådan händelse kan graden av säkerhet man kan tillskriva värderingen minska, till följd av oförenlighet i, eller avsaknaden av, empiriska data, eller att värderingsmannen ställs inför en rad omständigheter utan tidigare motstycke utifrån vilka han måste göra sin bedömning. I sådana situationer kan de krav som ställs på värderingsmännen vara osedvanligt stränga. Även om värderingsmannen alltfjämt bör bibehålla sin förmåga att göra bedömningar, är det viktigt att det sammanhang inom vilket bedömningen görs är tydligt uttalat."
- "På marknader som inte är aktiva och uppvisar låg likviditet är mängden stödjande empirisk data som finns att tillgå som stöd för värderingar begränsad. I sådana fall skall värderingsmannen vara så tydlig som möjligt för att visa i vilken utsträckning slutsatsen är baserad på subjektivitet. På motsvarande sätt skall värderingsmannen på likvida och väl fungerande marknader uttrycka att det föreligger en riklig mängd empirisk data till stöd för dragna slutsatser."

Efter värderingstidpunkten har utbrottet av det Nya Coronaviruset (Covid-19), som av Världshälsoorganisationen förklarats utgöra en "Global Pandemi" den 11 mars 2020, påverkat de finansiella marknaderna. Reserestriktioner har utfärdats av många länder.

Utbrottet av det Nya Coronaviruset (Covid-19), som av Världshälsoorganisationen den 30 januari 2020 förklarades utgöra 'ett globalt hot mot människors hälsa', har påverkat de finansiella marknaderna. Det har också påverkat fastighetsmarknaden i Spanien, inklusive både bostads- och hotellsegmenten som har sett markanta fall i antalet försäljningar och leasingtransaktioner vilket resulterat i ett antal omständigheter som saknar motstycke, och på vilka vi har att grunda våra värderingsbedömningar.

Vår värdering görs därför mot bakgrunden av 'betydande osäkerhet gällande värderingen' i enlighet med VPGA 10 enligt RICS Värdering – Global Standard. Sålunda rekommenderar vi att ni tar detta i beaktande när ni fattar beslut på grundval av vårt utlåtande och att ni också fortlöpande utvärderar värderingen av denna fastighet.

Oavsett vilket, skulle vi vilja poängtera att vår värdering är en ögonblicksbild av marknadsläget vid värderingstidpunkten.

Det fåtal transaktioner på öppna marknaden på sistone till trots anser vi att våra värderingar återspeglar rådande marknadsförutsättningar. Vi har den uppfattningen att de är väl underbyggda med hänsyn till det kontinuerliga samspelet med våra transaktionsteam och externa marknadsaktörer. Därigenom kan vi utvärdera bud från både köpare och säljare och göra vederbörliga justeringar för att reflektera rådande marknadsvillkor. Avslutningsvis anser vi att våra yttranden angående värde som redogörs för nedan kan avges med ett rimligt mått av säkerhet.

3. ALLMÄNNA ANTAGANDEN, VÄRDERINGSVILLKOR & SÄRSKILDA ANTAGANDEN



2.2. Allmänna Antaganden, Värderingsvillkor och Särskilda Antaganden

2.2.1. Allmänna Antaganden

Våra värderingar har utförts på grundval av följande Allmänna Antaganden. Om några av dessa sedermera befinns inte äga giltighet kan vi komma att vilja revidera vår värdering, då dessa kan komma att påverka denna. Vi har antagit:

1. Att fastighetsrätten inte är belastad med några ovanliga eller särskilt betungande restriktioner, belastningar eller utgifter som vi inte känner till. Vi har inte företagit några efterforskningar hos lokala Inskrivningsmyndigheter och skulle framtida efterforskningar påvisa att det förekommer någon beläning eller pantförskrivning, har vi antagit att Tillgången skulle försälgas befriad från dessa. Vi har inte granskat Lagfartsbevis eller Fastighetregisterutdrag.
2. Att man har försett oss med all information som kan antas påverka Tillgångens värde och att informationen som vi har försetts med är både komplett och riktig. Vi friskriver oss från ansvar för eventuella fel eller utelämnanden gällande den information och dokumentation som vi har försetts med.
3. Att byggnaderna har konstruerats och nyttjats i enlighet med samtliga föreskrifter i lagar och föreskrifter, och att det inte har skett några överträdelser gentemot detaljplan el dyl. Likaledes, att eventuell framtida byggnation eller nyttjande kommer att göras lagenligt (i tillägg till de punkter som tagits upp ovan).
4. Att fastigheterna inte är påverkade negativt, eller sannolikt kommer att påverkas negativt, av motorväg, stadsplanering eller annan plan eller förslag, och att det inte finns några frågor som negativt påverkar värdet som kan komma i dagern genom en lokal sökning eller av normala utredningsåtgärder företagna av en advokat, eller genom rättsligt meddelande (annat än de punkter som hänvisas till ovan).
5. Att byggnaderna är strukturellt säkra och att det inte finns någon strukturell, latent eller annan materiell defekt, inklusive röta och i sig farliga eller olämpliga material eller konstruktionstekniker, vare sig i delar av byggnaden som vi inspekterat eller ej, som skulle föranleda oss att göra avdrag för renoveringsåtgärder (annat än de punkter som hänvisas till ovan). Vår besiktning av byggnaden och detta utlåtande utgör inte en fastighetsbesiktning.
6. Att fastigheterna är anslutna till, eller möjliga att utan att orimliga kostnader uppstår ansluta till, allmänna nät för gas, elektricitet, vatten, telefoni och avlopp.
7. Att det i konstruktionen eller ombyggnation av byggnaderna, inte användes några skadliga eller farliga material eller teknik, som höggradig aluminiumcement, kalciumklorid tillsatser, träullsskivor nyttjade som permanent formsättning eller dylikt (annat än de punkter som hänvisas till ovan). Vi har inte företagit några undersökningar kring dessa frågor.
8. Att äganderätten och möjlig utvinning av mineraler och/eller gas i undre delen av jordmånen inte har tagits i beaktande.

9. Att fastigheterna historiskt inte har drabbats av markförorening, eller att det är sannolikt att de skall komma att bli det under överskådlig framtid. Vi har inte tagit några markprover eller företagit några undersökningar i detta hänseende, och vi kan inte bedöma sannolikheten för någon sådan förorening.

10. Att det inte föreligger några menliga mark eller jordförhållanden, att marken inte döljer några arkeologiska kvarlevor, eller att det föreligger annan omständighet som skulle föranleda oss att göra avdrag för osedvanliga förseningar eller mark- eller konstruktionskostnader i vår värdering.

11. Att samtliga anläggningar och maskiner och dess installation på platsen efterlever relevant lagstiftning. Ingen höjd har tagits för rättigheter, skyldigheter eller åligganden som kan komma att uppstå som ett resultat av bristfälliga anläggningar.

12. Att hyresgästerna har förmågan att leva upp till sina skyldigheter och att det inte föreligger någon eftersläpning i hyresbetalningar eller brott mot avtalsvillkor. I värderingshänseende antas det att hyresgästerna lever upp till sina skyldigheter och att det inte kommer att bli fråga om några förseningar beträffande hyresbetalningar eller kontraktsbrott som inte har redovisats.

13. Att hyreskontrakten är utfärdade till villkor som är godtagbara för era advokater, inklusive föreskrifter gällande reparationer och indexreglering.

14. För det fall att QUARTIERS PROPERTIES AB inte har godkänt de olika tillgångar som analyserats och i enlighet med de antaganden som tillämpats i beskrivningen av de olika värderingarna, kommer de olika faserna av Fackområdena Planering, Förvaltning och Utveckling att uppföra byggnaderna i enlighet med det planerade projektet, det har tagits med i beräkningen att godkännande av de olika utvecklingsfaserna kommer att inhämtas till dess att byggnadstillstånden har anskaffats, i enlighet med ordinarie tidsutdräkt under normala marknadsförhållanden, och medelst en aktiv ansats för klienten att erhålla motsvarande godkännanden.

2.2.2. Allmänna Villkor

Vår värdering har utförts på grundval av följande allmänna villkor:

1. Vår(a) värdering(ar) utförs exklusive moms (om tillämpligt).
2. Vi har inte tagit höjd för någon Kapitalskatt eller annan skattskyldighet som kan komma att uppstå vid en försäljning av fastigheterna.
3. Ingen höjd har tagits för kostnader i samband med avyttring.
4. Exkluderat från vår värdering är allt tillkommande värde hänförligt till goodwill, eller fast inredning som enbart är till gagn på platsen för den nuvarande hyresgästen.

5. I samtliga fall omfattar vår värderingsrapport anläggningar som normalt hör till fastigheten som värmepannor, värme- och luftkonditioneringssystem, ljusarmaturer och ventilation, sprinklersystem, etc, medan utrustning som normalt sett avlägsnas före en försäljning har undantagits från vårt värderingsyttrande.

6. Det har antagits att samtliga fasta anläggningar och maskiner och dess installation följer relevant EEC-lagstiftning.

7. Producentpriser för olika produkter är de som dessa kommer att försälas till på marknaden vid olika leveransdatum. För att uppskatta värdet har en jämförelsetidpunkt satts till värderingstidpunkten.

8. Varje fastighet har värderats individuellt och ingen höjd har tagits, vare sig på plus eller minussidan, för det fall att det skulle röra sig om en del av en större avyttring. Den angivna totalsumman utgör summan av de individuella Marknadsvärdena på den Öppna Marknaden.

2.2.3. Särskilda Antaganden

I enlighet med RICS, kan särskilda fall endast fastställas om de är rimligen uppnåbara, relevanta och giltiga i relation till de särskilda omständigheterna kring värderingen. Appendix 4 i den s.k. 'Red Book' definierar och ger exempel på sådana Särskilda Antaganden.

I detta utlåtande har vi inte gjort några särskilda antaganden.

Betänkande

Eduardo Martins Pimenta, MRICS
Rådgivnings- och värderingschef
Savills Aguirre Newman Valoraciones y
Tasaciones S.A.U

Sandra López Rodríguez MRICS
Chef för Hotell
Savills Aguirre Newman Valoraciones y
Tasaciones S.A.U



FINANSIERINGSÖVERSIKT

Finansieringsöversikt

Quartiers finansierar verksamheten med en kombination av försäljningsintäkter, banklån, alternativ lånefinansiering, preferensaktier, samt via stamaktiekapital. Per den 30 juni 2020 uppgick bolagets räntebärande lån till 276,3 (248,0) MSEK, varav 160,6 (170) MSEK utgjordes av banklån och resterande del huvudsakligen av investeringslån.

Utöver lånefinansiering har bolaget emitterat totalt 10 061 492 preferensaktier. Årsstämman 2020 fattade beslut om ett utbyteserbjudande till samtliga preferensaktieägare i Bolaget innefattande inlösen av preferensaktier. Mer information om Erbjudandet finns i detta Prospekt. Årsstämman fattade även beslut om att inte genomföra utdelning på Bolagets preferensaktier fram till nästa årsstämma.

Bolaget planerar att i framtiden finansiera sin verksamhet genom främst försäljningsintäkter och lånefinansiering, och i sista hand genom emission av aktier.

Investeringar efter den 30 juni 2020

Quartiers Properties har sedan den 30 juni inte genomfört några investeringar men kommer att färdigställa investeringar om cirka 1.1 MEUR som Bolaget har åtagit sig att göra. Detta belopp fördelar sig på Boho Club 0.76 MEUR och i projekt Amapura 0.34 MEUR. Dessa planeras att genomföras under 2020. Därtill avser Bolaget att fullfölja sina åtaganden avseende förvärv av en tomt granne med Boho Club där Quartiers Properties under de kommande fyra åren ska erlagga 1,2 MEUR inom ramen för en överenskommen betalningsplan.

Väsentliga trender att kommentera

Covid-19 viruset har inneburit dramatiska förändringar i Bolagets operativa verksamhet. Bolagets hotell- och restaurangverksamhet stängdes i enlighet med den spanska regeringens beslut om lockdown för att förhindra spridningen av viruset. Verksamheterna öppnades gradvis upp igen i maj-juli 2020. Bolaget följer utvecklingen av Covid-19 noggrant och tar löpande till sig information i professionella analyser avseende risken för ytterligare lokala och globala virusutbrott, följd effekter på ekonomi och internationell turism. Utvecklingen av den pågående pandemin och dess följd effekter påverkar och kommer att fortsätta påverka Bolagets verksamhet och finansiella ställning.

Försäljningsutvecklingen efter den 30 juni 2020 har präglats av en gradvis återhämtning men trots att det är normal högsäsong märks en avvaktande trend där mindre människor än vanligt väljer att resa till Marbella. Det påverkar således försäljningen i Bolagets hotell och restaurang negativt innebärande en sämre försäljning än vanligt.

Visningar på Bolagets lägenheter som är till försäljning har kommit igång och Bolaget har bland annat erhållit två stycken reservationer efter öppnandet och bedömer att intresset hos många köpare kvarstår.



RÖRELSEKAPITALFÖRKLARING

Styrelsen anser att Bolaget har rörelsekapital för de kommande tolv månaderna i enlighet med nuvarande affärsplan vilken inkluderar fortsatt operativ verksamhet i Bolagets hotell och restauranganläggningar, samt försäljning av lägenheter i Hacienda del Senorio de Cifuentes.

Bolaget befinner sig i en expansiv period med fokus på utveckling och investeringar i såväl befintliga som nya fastighetsprojekt. Det innebär att Bolagets likvida ställning kan variera över tid.



RISKFAKTORER

Nedan redogörs för ett antal riskfaktorer som kan ha en inverkan på Koncernens och Bolagets lönsamhet, verksamhet och framtida utveckling. Riskerna är rangordnade inom varje avsnitt med den enligt Bolaget mest väsentliga risken först.

Risker relaterade till Bolaget, branschen och marknaden

Makroekonomiska förhållanden

Fastighetsbranschen och turismnäringen 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, samt inte minst händelser såsom utbrottet av Covid-19. Covid-19 fick en kraftigt negativ effekt på Bolagets verksamhet som innebar att all operativ drift, inklusive försäljning av lägenheter fick avbrytas. Bolaget följer världsutvecklingen noggrant och särskilt riskerna för en ny våg av Covid-19 eftersom en sådan händelse återigen skulle kunna tvinga Bolaget att stänga ner sin verksamhet med kraftigt minskade intäkter och likviditetsproblem som följd.

Likviditetsrisker

Quartiers Properties verksamhet har historiskt varit mycket investeringsintensiv och Bolaget har vid ett antal tillfällen upptagit kortfristig lånefinansiering för att säkerställa sin likvida ställning. Om Bolaget inte kan säkerställa finansiering genom intäkter från den operativa verksamheten eller från lån kan Bolaget tvingas att tvångssälja tillgångar till betydande rabatt, göra en nyemission eller uppta lånefinansieringen till villkor som inte gör det möjligt att på ett lönsamt sätt fortsätta bedriva sin verksamhet.

Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas, eller endast till kraftigt ökade kostnader. Bolaget har som ett exempel i juli 2020 upptagit lånefinansiering med Desalkiv Portfolios L.L.C och Alantra. Om Quartiers Properties inte lyckas återbetala eller refinansiera detta lån när det förfaller under 2024 kan långivarna komma att ta säkerheter i anspråk vilket skulle kunna få till följd att Bolaget tvingas sälja av tillgångar till betydande förluster och att verksamheten inte kan fortsätta att bedrivas på det sätt som verksamheten bedrivs idag eller överhuvudtaget.

Beroende av lagar, tillstånd och beslut

Att bedriva verksamhet med fastigheter är i hög ut-

sträckning 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 få till följd att Bolagets operativa verksamhet inte kan fortsätta drivas på det sätt som det gör idag, eller att Bolaget inte kan infria de planer som Bolaget har med sina projekt.

Risker vid ompositionering

En del av Quartiers Properties 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 Properties 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 licens och planprocesser stoppa eller fördröja tänkta utvecklingsprojekt. Vidare 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 generera lägre intäkter 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 verksam.

Dessutom anlitar Bolaget, och förväntar sig att fortsätta anlita externa byggbolag och tjänsteleverantörer i sam-

band 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 tilläggsarbete 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 eller att projektet inte genererar den på förhand tilltänkta avkastningen. Det skulle kunna innebära att Bolaget inte lyckas generera den avkastning som Bolaget avser att generera till sina aktieägare, samt att likviditetsproblem kan uppstå som inte kan finansieras till skäligena villkor, och att Bolaget kan tvingas genomföra en nyemission av aktier.

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 Properties 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 anställda 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 leda till omfattande fördröjningar i Bolagets projekt, kontakter med viktiga samarbetspartners och finansierare kan gå förlorade vilket sammantaget skulle kunna påverka Bolagets prestation negativt avseende resultat och finansiell ställning.

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 Properties 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 planbestämmer, liksom ekonomiska förhållanden i det kringliggande området kan dessutom ha en väsentligt negativ inverkan på efterfrågan fastigheten i fråga. Följaktligen kan förändringar i någon av dessa faktorer ha en väsentligt negativ inverkan på Bolagets investering och sedermera på verksamhet i övrigt. Därtill kan Bolaget, om fastigheten förvärvas, tvingas sälja av den till betydande förlust och med ett uppstående likviditetsbehov som följd.

Risker vid förvärv av fastigheter och projektvinster

Förvärv av fastigheter är en del av Bolagets strategi. Fastighetsförvärv är förenade med ett visst mått av inboende 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 kan kulturella skillnader förekomma, eller förvärvsavta-

let 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 förmåga att skapa den värdetillväxt som en investerare i Bolagets utgivna värdepapper rimligen kan förvänta sig.

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 substansiellt påverka Bolagets verksamhet och leda till att amorteringar och lån inte kan betalas, att konsonanter i vissa låneavtal inte uppfylls, vilket i sin tur kan leda till företagsrekonstruktion, konkurs eller annan avveckling av Bolaget.

Risker relaterade till turism

Bolaget investerar delvis i semesterfastigheter och hotell på den spanska solkusten och främst i Marbellaområdet med omnejd. Därmed är Bolaget utsatt för vissa risker som är vanligt förekommande för sådana verksamheter, vilket inkluderar, men är inte begränsat till:

- Förändringar i Marbellas popularitet som resmål och förändringar i resenärers rese-mönster, såväl inhemskt i Spanien som internationellt.
- Förändringar i politiska förutsättningar, ekonomiska förutsättningar och marknadsförutsättningar på nationell, regional eller lokal nivå i de områden där Bolaget bedriver sin verksamhet, och särskilt vad avser de stödåtgärder som den spanska regeringen infört till följd av Coronapandemin.
- Sjukdomsutbrott, pandemier och andra hälsorisker, såsom exempelvis ett andra större utbrott av Covid-19 i Europa, terrorhot eller faktiska terrorhandlingar, extrema väderförhållanden, naturkatastrofer eller andra faktorer som kan påverka rese-mönster 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.

- Förändringar i valutakurser, och främst mot Storbritannien och Sverige som inte har Euro som valuta och som utgör en stor målgrupp för lägenhetsköp och hotellboende på den spanska solkusten.
- 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. Särskilt stor risk utgör detta på kort sikt om Spanien själva, eller andra länder, på ett eller annat sätt skulle införa förbud mot att resa in eller ut från Spanien.
- 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 förmåga att generera intäkter för att täcka löner, leverantörsbetalningar, skulder och övriga krediter, samt för att ge en erforderlig avkastning till Bolagets aktieägare.

Ryktesrisk

Quartiers Properties rykte är en viktig faktor för Bolaget eftersom det påverkar dess förmåga att attrahera och behålla köpare/hyresgäster/operatörer, samt finansierare. Jämfört med en investering i exempelvis Sverige upplever många internationella köpare och finansierare en större osäkerhet att investera i landet på grund av dess byråkrati, oreglerade marknad för fastighetsmäklare och landets instabila politiska historia. Det leder till att ryktet för Quartiers Properties som bolag generellt är viktigt. Om Quartiers Properties inte skulle ses som en kompetent och seriös marknadsaktör kan Bolaget bli oförmöget att attrahera köpare/hyresgäster/operatörer och finansierare till sina fastigheter vilket skulle kunna leda till betydande minskade intäkter för Bolaget och sämre avkastning för aktieägarna, samt problem med finansiering av Bolagets likviditet.

Prisutveckling

Bolaget befinner sig för närvarande i en expansiv fas med fokus på tillväxt genom utveckling av fastigheter. Fastigheternas prisutveckling utgör en viktig del av Bolagets totalresultat. Det innebär att Quartiers Properties lönsamhet är direkt beroende av prisutvecklingen på den spanska solkusten och specifikt i Marbella och dess närliggande områden. Innan Bolaget påbörjar nya projekt görs antaganden om den prisnivå som Quartiers

Properties 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 aktiernas 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. Dessa kan exempelvis påverkas av inflationen i Spanien, utbudet av arbetskraft och skickliga leverantörer på den lokala marknaden i Marbella med omnejd, tillgång till vatten beroende på nederbörd på den spanska solkusten och så vidare. I den mån eventuella kostnadsökningar 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.

Kreditrisk

Kreditrisk definieras som risken att Bolagets motparter inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden gentemot Quartiers Properties. Det skulle till exempel kunna röra sig om en situation där Bolaget säljer tjänster såsom evenemang på Boho Club eller en lägenhet på delbetalning och att motparten inte fullföljer betalning enligt villkoren. Vidare löper Bolaget en kreditrisk gentemot hyresgäster på långtid i Bolagets lägenhetshotell i Benahavis. Bolaget har historiskt fått realisera kreditförluster på grund av hyresgäster som inte betalar och att utmätningssystemet i Spanien är mindre effektivt jämfört med motsvarande system i exempelvis Sverige.

Värderingsrelaterade risker

Värdebedömningen av Bolagets befintliga fastigheter och projekt per dagen för Prospektet, har utförts av ett registrerat värderingsföretag i Spanien. Värderingen är daterad den 31 maj 2020. Värderingen har utförts genom ortsprismetoden och genom en diskonterad kassaflödesanalys (DCF), samt residualmetoden. 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. Därtill skulle försämrade värderingar kunna minska Bolagets möjligheter att uppta finansiering för att fortsätta utveckla verksamheten.

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 genom sanktioner, dataintrång i främst hotellverksamheten på Boho Club och i lägenhetshotellet i Benahavis, att viktiga samarbetsavtal avbryts och/eller ett de finansiärer som Bolaget arbetar med inte längre vill arbeta med Bolaget. Särskilt viktigt är det för Bolaget att följa de regler avseende personuppgifter (GDPR) och penningtvätt. Om Bolaget inte skulle följa dessa regler, och inte inom skälig tid skulle åtgärda dessa brister kan Bolaget beläggas med bötesbelopp. Om Bolaget vidare inte vidtar skäliga åtgärder för att åtgärda brister i de operationella rutinerna kan det slutligen leda till att Bolaget bryter mot marknadsmässiga och standardiserade klausuler i låneavtal, vilka då kan förfalla till omedelbar betalning och Bolaget kan tvingas till tvångsförsäljning av tillgångar med betydande rabatter mot bedömt marknadsvärde som följd. Värden av de exakta rabatterna kan inte kvantifieras eftersom de beror på de för tillfället aktuella marknadsförutsättningarna.

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, försämrade värderingar på fastigheterna och sedermera föranleda svårigheter för Bolaget att utveckla fastigheterna inom plan, erhålla nödvändig finansiering och skapa den avkastning från fastigheterna som Bolaget avser att göra.

Konkurrens

Bolaget verkar i en bransch som är utsatt för konkurrens. I Marbellaområdet pågår för närvarande utveckling av både nya hotell och restauranger, samt en betydande mängd nya projekt som ökar utbudet av lägenheter och villor till salu. Dessa nya projekt kan komma att minska Bolagets intäkter och leda till svårigheter för Bolaget att upprätthålla en god lönsamhet. Sämre intäkter kan vida-

re komma att leda till svårigheter för Bolaget att generera tillräckligt hög lönsamhet för att täcka de räntor och amorteringar som Bolaget har. Vidare kan det komma att påverka i Bolagets resultat negativt och tvinga ledningen till kostnadskrävande investeringar, omstruktureringar eller prissänkningar för att anpassa sig till en ny konkurrenssituation.

Osäkerhet kring samarbetsavtal

Quartiers Properties 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 Properties 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 Properties anser att nuvarande och framtida samarbetspartners har ekonomiska intressen av att fullfölja sina åtaganden enligt ingångna avtal, kommer Quartiers Properties inte att kunna styra vare sig deras resurser eller om avtalen sägs upp. Det finns också en risk att Quartiers Properties underleverantörer inte till fullo uppfyller de kvalitetskrav som Bolaget ställer. Bolagets främsta leverantör är Otero Group och Quartiers är fortsatt beroende av att Otero Group kan förse Koncernen med tjänster för att bland annat åtgärda byggfel som täcks under garanti. Effekten av Covid-19 har påverkat alla verksamheter och även byggsektorn vilket innebär en risk att någon av Quartiers leverantörer kan komma att gå i konkurs och att det i sin tur kan leda till omfattande fördröjningar för Quartiers för uteblivna garantier för byggfel och liknande.

Valutakursförändringar

Bolaget driver verksamhet i Spanien och är därför exponerat för risken att fluktuationer i valutakurser kan få en negativ påverkan på Quartiers Properties 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 de utländska dotterbolagen ska omräknas från EUR till SEK. Dessutom kan förändringar i växelkursen EUR/SEK påverka omräkningen av fastighetsvärderingar gjorda i EUR.

Risker förknippade med Hacienda de Cifuentes

Bolagets fastighetsbestånd om 94 lägenheter i Hacienda de Cifuentes är del av en samfällighet. Resterade lägenheter i fastighetskomplexet ägs av privatpersoner och av ett bolag samägt av den spanska banken Banco Santander och den internationella investeringsfonden Blackstone. Det finns en risk att Bolaget inte kan genomföra de förändrings- och utvecklingsåtgärder, eller använda fastigheterna på det sätt man avser göra i området om man inte får det godkänt av samfälligheten. Därtill finns en risk att andra ägare i samfälligheten på olika sätt, exempelvis genom försäljning av lägenheter påverkar prisnivå och den bedömda marknadsvärderingen på Bolagets lägenheter. I det fall Bolaget inte kan driva igenom projekt på grund av samfälligheten, eller att prisbildningen av Bolagets lägenheter påverkas negativt på grund av att ändra ägare i området väljer att sälja lägenheter kan komma påverka Bolagets förmåga att själva sälja lägenheter, samt Bolagets finansiella situation i övrigt.

Risker förknippade med eventuell slutbetalning av förvärvet av Centro Forestal Sueco

Köpeskillingen av fastighetskomplexet Centro Forestal Sueco, utgörande per Prospektet avgivande av Boho Club och CFS Residential, uppgår totalt till 13,5 MEUR, av vilken 90 procent redan har erlagts. Resterande 10 procent, 1,35 MEUR ska erläggas när den framtida detaljplanen antagits varvid eventuell prisnedsättning kan komma att ske om den framtida detaljplanen medger färre byggrätter jämfört med detaljplanen för 2010 i Marbella som upphävdes innan Bolaget förvärvade Centro Forestal Sueco. Om en ny detaljplan inte antagits senast den 8 november 2020 ska det senaste administrativa beslutet i planprocessen avseende en ny detaljplan (eller förslag till beslut som föreligger inom ramen för Marbella kommuns detaljplanelägningsprocess) som vid nämnda tidpunkt föreligger anses gällande såsom en ny detaljplan (oavsett om lagakraftvunnet beslut föreligger eller ej), varvid den andra Delbetalningen ska utgå med eventuell prisnedsättning beroende på antal byggrätter.

Vid Prospektets avgivande finns ännu inget sådant förslag och det är Styrelsens och ledningens bedömning att de formella steg som krävs för att få fram ett förslag som kan anses utgöra skäl för betalning av resterande köpeskillning inte kan ske. Det går dock inte att utesluta att Bolaget ändå kan tvingas att genomföra denna betalning.

Ränterisk

Med ränterisk avses risken att förändringar i det allmänna ränteläget påverkar koncernens nettoresultat negativt. Koncernens ränterisk uppstår främst genom långfristig upplåning som till största delen löper med rörlig ränta. Upplåning som görs med rörlig ränta utsätter Koncer-

nen för ränterisk avseende kassaflöde. Större delen av upplåningen inom koncernen är i euro, EUR. Bolagets ränterisk följer EURIBOR.

Inflationsförväntningar styr räntan och påverkar därmed Bolagets finansnetto. Räntekostnaden för skulder utgör en betydande kostnadspost för Quartiers. Det innebär att ränteförändringar på längre sikt i väsentlig utsträckning kan påverka Quartiers resultat och kassaflöde.

Bolagets lån hos kreditinstitut med rörlig ränta uppgick per balansdagen 31 december 2019 till TSEK 173 432 (16 130 TEUR) (157 990) (16 040 TEUR) och koncernens likvida medel till 6 874 (8 422) TSEK. En förändring av EURIBOR 12M med +/- 1 % skulle innebära en påverkan på räntenettet med +/- 2 786 TSEK.

Risker relaterade till Erbjudandet

Utdelning på stamaktierna kan inte garanteras

Enligt bestämmelser i Quartiers Properties bolagsordning medför preferensaktierna företrädesrätt till utdelning före eventuell utdelning till stamaktierna. Möjligheten för Bolaget att i framtiden ge utdelningar på stamaktierna är bland annat beroende av Quartiers Properties framtida verksamhet, framtidsutsikter, resultat, finansiella ställning, utdelningsbara medel, kassaflöde, rörelsekapitalbehov, samt generella finansiella och legala restriktioner. Det finns många risker som kan komma att påverka Quartiers Properties verksamhet negativt och det kan inte garanteras att Bolaget kommer kunna prestera resultat som möjliggör utdelning på stamaktierna i framtiden.

Handel i teckningsoptioner kan inte garanteras

Quartiers Properties avser att ansöka om upptagande för handel av de teckningsoptioner som Bolaget avser att emittera i Erbjudandet. Det finns dock en risk att dessa teckningsoptioner kan nekas upptagande till handel på Nasdaq First North Growth Market.

VILLKOR FÖR VÄRDEPAPPREN

Allmän information

Quartiers Properties värdepapper är denominerade i SEK och emitteras i enlighet med svensk rätt och bestämmelserna i aktiebolagslagen (2005:551). Bolagets värdepapper är utställda till innehavare och kontoförs i avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. Registret förs av Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm. Inga aktiebrev utfärdas för Bolagets aktier och inga teckningsoptionsbevis utfärdas för Bolagets teckningsoptioner.

Erbjudandet

Årsstämman i Quartiers Properties beslutade den 26 juni 2020 om ett erbjudande till samtliga preferensaktieägare i Bolaget om inlösen av preferensaktier mot erhållande, per inlöst preferensaktie, av en stamaktie samt en vederlagsfri teckningsoption av serie 2020/2021 (TO 3) och en vederlagsfri teckningsoption serie 2020/2022 (TO 4). Bolagsstämmans beslut innefattade (i) minskning av Bolagets aktiekapital genom indragning av preferensaktier, samt (ii) riktade emissioner av stamaktier och teckningsoptioner till de preferensaktieägare som accepterar Erbjudandet. Erbjudandet sker i syfte att förstärka Bolagets finansiella ställning.

Stamaktierna som utges inom ramen för Erbjudandet har ISIN-kod SE0009697204 och ska kontoföras av Euroclear i ett avstämningsregister.

Teckningsoptioner av serie 2020/2021 (TO3) har ISIN-kod SE0014557856 och teckningsoptioner serie 2020/2022 (TO4) har ISIN-kod SE0014557864. Teckningsoptionerna ska kontoföras av Euroclear i ett avstämningsregister, vilket innebär att teckningsoptionsbevis inte kommer att utfärdas.

Teckningsoptionerna av serie 2020/2021 (TO3) ger innehavaren rätt att, under perioden från och med den 17 augusti 2021 och till och med den 31 augusti 2021, för varje teckningsoption teckna en ny stamaktie till en teckningskurs som motsvarar det högsta av (i) 75 procent av den volymviktade genomsnittskursen enligt Nasdaq First North Growth Markets officiella kurslista för aktien under perioden om tio handelsdagar omedelbart före (och exklusive) den 13 augusti 2021, och (ii) 3,50 SEK. Teckningsoptionerna av serie 2020/2022 (TO4) ger innehavaren rätt att, under perioden från och med den 17 mars 2022 till och med den 31 mars 2022, för varje teckningsoption teckna en ny stamaktie till en teckningskurs som motsvarar det högsta av (i) 75 procent av den volymviktade genomsnittskursen enligt Nasdaq First North Growth Markets officiella kurslista

för aktien under perioden om tio handelsdagar omedelbart före (och exklusive) den 15 mars 2022, och (ii) 3,50 SEK.

För fullständiga villkor avseende teckningsoptionerna hänvisas till "Quartiers Properties AB (publ) villkor för teckningsoptioner 2020/2021 (TO 3)" och "Quartiers Properties AB (publ) villkor för teckningsoptioner 2020/2022 (TO 4)" som återfinns på Bolagets hemsida www.quartiersproperties.se.

Registrering hos Bolagsverket av emissionerna kopplade till Erbjudandet beräknas ske omkring vecka 37, 2020.

Vissa rättigheter kopplade till aktierna och teckningsoptionerna

De rättigheter som är förenade med aktier och teckningsoptioner som är emitterade av Bolaget, inklusive de rättigheter som följer av bolagsordningen, kan endast ändras i enlighet med de förfaranden som anges i aktiebolagslagen (2005:551).

Bolaget har givit ut aktier av två aktieslag - stamaktier och preferensaktier. Inom ramen för Erbjudandet emitteras stamaktier samt teckningsoptioner som ger rätt att vid senare tidpunkter teckna stamaktier. Varje stamaktie i Bolaget berättigar innehavaren till tio röster på bolagsstämman och varje preferensaktie i Bolaget berättigar innehavaren till en röst på bolagsstämman. Varje aktieägare har rätt att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar i Bolaget. Preferensaktierna i Bolaget har företrädesrätt framför stamaktierna till en årlig utdelning motsvarande totalt 0,96 SEK, med kvartalsvis utbetalning om 0,24 SEK per preferensaktie. Preferensaktierna har i övrigt inte någon rätt till utdelning. Vidare har preferensaktierna, om Bolaget likvideras, företrädesrätt framför stamaktierna att ur Bolagets tillgångar erhålla ett visst belopp per preferensaktie jämnt fördelat på varje preferensaktie innan utskiftning sker till stamaktieägarna som beräknas som summan av 12 SEK, s k Innestående Belopp¹ och upplupen del av preferensaktieutdelningen. Preferensaktier medför i övrigt inte någon rätt till skiftesandel.

Inga begränsningar föreligger avseende Bolagets aktiers och teckningsoptioners överlåtbarhet. Aktieägare har normalt företrädesrätt till teckning av nya aktier, teckningsoptioner och konvertibler i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551), såvida inte bolagsstämman eller styrelsen med stöd av bolagsstämmans bemyndigande beslutar om avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Bolagsordningen innehåller bestämmelser om att

¹ Om utdelning på preferensaktier inte betalas i anslutning till en kvartalsvis avstämningsdag eller om den kvartalsvisa utdelningen sker med ett belopp som understiger 0,24 SEK per preferensaktie ska ett belopp motsvarande skillnaden mellan 0,24 SEK 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 procent, varvid uppräknings ska ske med början från utbetalningsdagen för den kvartalsvisa utdelningen.

minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan ske genom inlösen av ett visst antal eller samtliga preferensaktier efter beslut av bolagsstämman. Lösenbeloppet för preferensaktier ska vara 12 SEK per preferensaktie plus s k Innestående Belopp jämnt fördelat på varje inlöst preferensaktie.

Utdelning

Stamaktier som emitterats inom ramen för Erbjudandet samt stamaktier som tillkommit på grund av teckning genom utnyttjande av teckningsoptioner som omfattas av Erbjudandet, medför rätt till vinstutdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter det att aktierna har registrerats hos Bolagsverket och förts in i Bolagets aktiebok hos Euroclear.

Beslut om vinstutdelning fattas av bolagsstämman och utbetalning ombesörjs av Euroclear. Utdelning får endast ske med ett sådant belopp att det efter utdelningen finns full täckning för Bolagets bundna egna kapital och endast om utdelningen framstår som försvarlig med hänsyn till (i) de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet, samt (ii) Bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt (den s.k. försiktighetsregeln). När bolaget är ett moderbolag ska hänsyn även tas till de krav som koncernverksamhetens art, omfattning och risker ställer på koncernens egna kapital samt till koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Som huvudregel får aktieägarna inte besluta om utdelning av ett större belopp än vad styrelsen föreslagit eller godkänt. Rätt till utdelning tillkommer den som är registrerad som aktieägare i den av Euroclear förda aktieboken på den avstämningsdag för utdelning som beslutas av bolagsstämman. Utdelning utbetalas normalt som ett kontant belopp per aktie genom Euroclears försorg. Utdelning kan även ske i annan form än kontant utdelning (s k sakutdelning). Om aktieägare inte kan nås för mottagande av utdelning kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget och begränsas endast genom allmänna regler för preskription. Fordran förfaller som huvudregel efter tio år. Vid preskription tillfaller hela beloppet Bolaget. Bolaget tillämpar inte några restriktioner eller särskilda förfaranden vad avser kontant utdelning till aktieägare bosatta utanför Sverige. Med undantag för eventuella begränsningar som följer av bank- och clearingsystem sker utbetalning på samma sätt som för aktieägare bosatta i Sverige.

Beskattning

Skattelagstiftningen i Sverige och i investerarens hemland kan inverka på eventuella inkomster som

erhålls från de stamaktier och teckningsoptioner som erbjuds genom Erbjudandet. Beskattning av eventuell utdelning, liksom kapitalvinstbeskattning och regler om kapitalförluster vid avyttring av värdepapper, beror på varje enskild aktieägars specifika situation. Särskilda skatteregler gäller för vissa typer av skattskyldiga, exempelvis investmentföretag och försäkringsföretag, och vissa typer av investeringsformer. För aktieägare som inte är skatterättsligt hemmahörande i Sverige utgår dock normalt svensk kupongskatt. Varje investerare bör därför rådfråga en skatterådgivare för att få information om de särskilda konsekvenser som kan uppstå i det enskilda fallet, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska skatteregler och skatteavtal.

Bemyndigande

Vid årsstämman den 26 juni 2020 beslutades 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, besluta om emission av stamaktier, teckningsoptioner och/eller konvertibler. Emission ska kunna ske mot kontant betalning, genom apport och/eller genom kvittning, eller i övrigt förenas med villkor. Emission av teckningsoptioner ska enbart kunna ske i samband med att stamaktier emitteras, dvs. som en del av en s k unit eller motsvarande. Beslut om emissioner med stöd av bemyndigandet får medföra en ökning av bolagets aktiekapital med maximalt 15 procent, beräknat utifrån aktiekapitalets storlek första gången bemyndigandet tas i anspråk. Vid riktade kontantemissioner ska emissionskursen fastställas på ett marknadsmässigt sätt.

Offentliga uppköpserbjudanden och tvångsinlösen

Bolagets aktier omfattas av de regler om offentliga uppköpserbjudanden som utfärdats av Kollegiet för svensk bolagsstyrning (Takeover-regler för vissa handelsplattformar). Ett offentligt uppköpserbjudande kan gälla alla eller en del av aktierna i ett bolag, och kan antingen vara frivilligt eller obligatoriskt (s k budplikt). Budplikt uppstår när en aktieägare, ensam eller tillsammans med närstående, uppnår ett innehav som representerar minst tre tiondelar av röstetalet för samtliga aktier i ett bolag.

Ett bolag får endast efter beslut av bolagsstämman vidta åtgärder som är ägnade att försämma förutsättningarna för ett erbjudandes lämnande eller genomförande, om styrelsen eller verkställande direktören i bolaget har grundad anledning att anta att ett sådant erbjudande är nära förestående, eller om ett sådant erbjudande har lämnats.

Vid ett offentligt uppköpserbjudande ska en aktieägare under acceptfristen ta ställning till erbjudandet. En aktieägare har rätt att antingen acceptera eller förkasta erbjudandet. En aktieägare som har accepterat ett offentligt uppköpserbjudande är som utgångspunkt bunden av sin accept. En aktieägare kan dock under vissa omständigheter återkalla sin accept, till exempel om lämnad accept har varit villkorad av uppfyllandet av vissa villkor. Om en aktieägare väljer att förkasta, eller inte besvarar, ett offentligt uppköpserbjudande kan aktieägarens aktier bli föremål för tvångsinlösen för det fall den som lämnat erbjudandet uppnår ett innehav som representerar mer än nio tiondelar av aktierna i bolaget.

Tvångsinlösen innebär att en majoritetsaktieägare som innehar mer än nio tiondelar av aktierna i ett bolag, oavsett aktiernas röstvärde, har en lagstadgad rättighet att lösa in återstående aktier som inte redan innehas av majoritetsaktieägaren. På motsvarande sätt har den vars aktier kan lösas in rätt att få sina aktier inlösta av majoritetsaktieägaren. Priset på aktier som inlöses genom tvångsinlösen kan fastställas på två sätt. Om majoritetsaktieägaren har lämnat ett offentligt uppköpserbjudande till andra aktieägare vilket accepterats av minst nio tiondelar av aktieägarna, ska lösenbeloppet motsvara det erbjudna vederlaget för aktierna, om inte särskilda skäl motiverar annat. I övriga fall ska lösenbeloppet för aktierna motsvara det pris som kan påräknas vid en försäljning av aktierna under normala förhållanden. Denna process för bestämmande av skälig ersättning för aktier som inlöses genom tvångsinlösen utgör en del i det aktiebolagsrättsliga minoritetsskyddet, vilket har till syfte att skapa en rättvis behandling av samtliga aktieägare. Eventuella tvister om inlösen ska prövas av skiljemän.

Quartiers Properties aktier är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningsskyldighet. Det har inte förekommit några offentliga uppköpserbjudanden beträffande Bolagets aktier under det innevarande eller föregående räkenskapsåret.

NÄRMARE UPPGIFTER OM ERBJUDANDET

Allmänt om Erbjudandet

Årsstämman i Quartiers Properties beslutade den 26 juni 2020 om ett erbjudande till samtliga preferensaktieägare i Bolaget om inlösen av preferensaktier mot erhållande, per inlöst preferensaktie, av en stamaktie samt en vederlagsfri teckningsoption av serie 2020/2021 (TO 3) och en vederlagsfri teckningsoption serie 2020/2022 (TO 4). Bolagsstämmans beslut och genomförande av Erbjudandet innefattar (i) minskning av Bolagets aktiekapital genom indragning av preferensaktier, varvid aktiekapitalet kan minskas med högst 251 537,3 SEK genom indragning av högst samtliga 10 061 492 preferensaktier i Bolaget, samt (ii) riktade emissioner av stamaktier och teckningsoptioner till de preferensaktieägare som accepterar Erbjudandet. De riktade emissionerna innebär att högst 10 061 492 stamaktier kan emitteras, innebärande en ökning av aktiekapitalet med högst 251 537,3 SEK samt att högst 10 061 492 teckningsoptioner av serie 2020/2021 (TO 3) kan emitteras, innebärande en ökning av aktiekapitalet - vid utnyttjande av teckningsoptionerna - med högst 251 537,3 SEK och högst 10 061 492 teckningsoptioner av serie 2020/2022 (TO 4) kan emitteras, innebärande en ökning av aktiekapitalet - vid utnyttjande av teckningsoptionerna - med högst 251 537,3 SEK.

Stamaktierna som utges inom ramen för Erbjudandet har ISIN-kod SE0009697204 och ska kontoföras av Euroclear i ett avstämningsregister. Teckningsoptioner av serie 2020/2021 (TO3) har ISIN-kod SE0014557856 och teckningsoptioner serie 2020/2022 (TO4) har ISIN-kod SE0014557864. Teckningsoptionerna ska kontoföras av Euroclear i ett avstämningsregister, vilket innebär att teckningsoptionsbevis inte kommer att utfärdas.

Inlösenbelopp och teckningskurs

För varje inlöst preferensaktie erhålles ett belopp om 4 SEK (inlösenbeloppet). Rätten att få preferensaktie inlöst förutsätter att preferensaktieägaren tecknar stamaktie i bolaget. Teckningskursen per stamaktie uppgår till 4 SEK. Varje tecknad stamaktie berättigar också till teckning av två vederlagsfria teckningsoptioner. Inlösenbeloppet ska i sin helhet användas till att betala för tecknad stamaktie i bolaget. Kvittning av inlösenbeloppet kommer att ske mot tecknad stamaktie. Courtage utgår inte. Investering som deltar i Erbjudandet åläggs inte några kostnader av Bolaget.

Anmälning- och teckningstid

Anmälning- och teckningstiden för deltagande i Erbjudandet löper från och med den 28 juli 2020 till och med den 28 augusti 2020. Styrelsen har rätt att förlänga anmälning- och teckningstiden.

Deltagande i Erbjudandet - direktregistrerade aktieägare, innehav på VP-konto

Innehavare av preferensaktier, vars innehav är direktregistrerat hos Euroclear och som önskar delta i Erbjudandet ska under perioden från och med den 28 juli 2020 till och med den 28 augusti 2020 (senast kl. 15.00), underteckna och lämna in korrekt ifylld anmälningssedel enligt fastställt formulär till:

Mangold Fondkommission AB
Ärende: Quartiers Properties
Engelbrektsplan 2
114 34 Stockholm
Tel. 08-503 015 95
Fax. 08-503 01 551
E-post: emissioner@mangold.se

Anmälningssedlarna måste därvid lämnas in eller sändas med post i god tid före sista anmälningdagen för att kunna vara Mangold Fondkommission tillhanda senast kl. 15.00 den 28 augusti 2020.

VP-konto och aktuellt innehav av preferensaktier framgår av den förtryckta anmälningssedeln som sänts ut tillsammans med följebrev till direktregistrerade preferensaktieägare i Quartiers Properties. Innehavarna bör själva kontrollera att de förtryckta uppgifterna på anmälningssedeln är korrekta.

Preferensaktieägare som deltar i Erbjudandet kan välja att helt eller delvis anmäla sina preferensaktier för inlösen.

Deltagande i Erbjudandet - förvaltarregistrerade aktieägare, innehav på depå

Innehavare av preferensaktier, vars innehav är förvaltarregistrerat hos bank eller annan förvaltare erhåller ingen anmälningssedel. Anmälan/teckning ska istället ske enligt instruktioner från förvaltaren.

Preferensaktieägare som deltar i Erbjudandet kan välja att helt eller delvis anmäla sina preferensaktier för inlösen.

Leverans av värdepapper

Det antal preferensaktier som anmäls för inlösen kommer att överföras till ett nyöppnat, spärrat, VP-konto, ett så kallat apportkonto, i aktieägarens namn. Detta innebär att de anmälda aktierna spärras och kan därmed inte överlåtas. Så snart anmälning- och teckningstiden för Erbjudandet har löpt ut och registrering har skett hos Bolagsverket kommer investeraren erhålla en VP-avi med bekräftelse på att inbokning av nyemitterade

NÄRMARE UPPGIFTER OM ERBJUDANDET

stamaktier och teckningsoptioner har skett på dennes VP-konto. I samband därmed avslutas även apportkontot. Registrering hos Bolagsverket beräknas ske under vecka 37 2020.

Investorare vars innehav är förvaltarregistrerat hos bank eller annan förvaltare erhåller information från respektive förvaltare.

Upptagande till handel

De nyemitterade stamaktierna kommer att tas upp till handel på Nasdaq First North Growth Market i samband med att aktierna har registrerats hos Bolagsverket, vilket beräknas ske i vecka 37 2020. Aktierna i Erbjudandet är av samma slag som de stamaktier som redan är upptagna för handel på Nasdaq First North Growth Market. Teckningsoptionerna kan komma att tas upp till handel på Nasdaq First North Growth Market om Nasdaqs krav för upptagande till handel uppfylls. Förutsatt att Nasdaqs krav för upptagande till handel uppfylls, beräknas handel kunna inledas tidigast i vecka 38 2020.

Utspädningseffekter

Vid full anslutning i Erbjudandet och fullt utnyttjande av de teckningsoptioner som ingår i Erbjudandet kan maximalt 30 184 476 nya stamaktier komma att emitteras och 10 061 492 preferensaktier komma att lösas in. Detta innebär en maximal utspädning av kapital om 25,6 procent samt en maximal utspädning av antalet röster om 37,1 procent för de aktieägare som inte deltar i Erbjudandet.

Offentliggörande av utfall

Utfallet i Erbjudandet kommer att offentliggöras genom pressmeddelande, vilket beräknas ske omkring en vecka efter att anmälnings- och teckningstiden har avslutats. Pressmeddelandet kommer hållas tillgängligt på bolagets hemsida, www.quartiersproperties.se.

Indikerat deltagande i Erbjudandet

Aktieägare motsvarande 713 271 preferensaktier, och 7,09% av Erbjudandet, har indikerat att de ska tacka ja till Erbjudandet, även om inga bindande avtal har signerats. Bolagen Fastighets Aktiebolag Bränneröd och Rocet AB där styrelseordförande Jörgen Cederholm är delägare har tackat ja till deltagande. Övriga styrelsemedlemmar som innehar preferensaktier liksom Bolagets VD har därtill indikerat deltagande. Se nedan tabell för vidare detaljer.

Övrig information

Ofullständiga eller felaktigt ifyllda anmälningsedlar kan komma att lämnas utan beaktande. Anmälan om deltagande i Erbjudandet är bindande och kan inte återkallas, upphävas eller modifieras.

Styrelsen för Quartiers Properties äger inte rätt att avbryta, återkalla eller tillfälligt dra in Erbjudandet.

INDIKERAT DELTAGANDE I ERBJUDANDET

Aktieägare	Ägare av antal preferensaktier	Indikerat deltagande (antal preferensaktier)	Andel av Erbjudandet
Mats Invest	374 800	374 800	3,73%
Rocet AB	223 866	223 866	2,22%
Fastighets Aktiebolag Bränneröd	105 370	105 370	1,05%
Marcus Johansson Prakt, VD	6 790	6 790	0,07%
Sten Andersen	2 395	2 395	0,02%
Jimmie Hall	50	50	0,00%
Summa	713 271	713 271	7,09%

FÖRETAGSSTYRNING

Styrelse

Enligt Quartiers Properties bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst tre och högst nio styrelseledamöter med lägst noll och högst tre styrelsesuppleanter. För närvarande består Bolagets styrelse av fyra ordinarie styrelseledamöter, inklusive styrelseordföranden. Styrelsen har sitt säte i Stockholm. Styrelseledamöterna är valda för tiden intill slutet av årsstämman 2021.

Namn	Befattning	Födelseår	Invald	Innehav*
Jörgen Cederholm	Styrelseordförande	1961	2015	4 883 229 stamaktier 158 941 preferensaktier
Jimmie Hall	Styrelseledamot	1974	2017	1 000 stamaktier 50 preferensaktier
Andreas Bonnier	Styrelseledamot	1972	2019	10 246 144 stamaktier
Sten Andersen	Styrelseledamot	1965	2017	75 900 stamaktier 2 395 preferensaktier

* Avser innehav av aktier i Bolaget privat och/eller via bolag.

STYRELSE



Jörgen Cederholm
Styrelseordförande sedan 2015.
Född: 1961

Jörgen Cederholm har en Executive MBA från Lunds universitet. Jörgen Cederholm har över 25 års erfarenhet från affärsutveckling i medelstora och stora bolag. Jörgen Cederholm arbetar i Strandängen Bostäder i Bunkeflostrand AB med byggnation av bostäder. Nuvarande projekt innefattar byggnation av 61 radhus och villor. Jörgen Cederholm har tidigare bl.a. arbetat med förvaltning av kommersiella lokaler för Portvakten Industrifastigheter AB.

Övriga pågående uppdrag:

Styrelseordförande i Strandängen Bostäder i Bunkeflostrand AB och Efficax Förvaltning AB. Styrelseledamot i Fastighets Aktiebolag Bränneröd, Lundagård Fastighetsutveckling AB, Linnéstaden Förvaltning AB, Linnéstaden Affärsutveckling AB, Capitator AB, Strandängarna Förvaltning i Skåne AB, Continium AB, ZANTIQO AB och Öresundsvalvet AB. Styrelsesuppleant i Öresundsbyn AB.

Innehav: 4 883 229 stamaktier och 158 941 preferensaktier.



Jimmie Hall
Styrelseledamot sedan 2017.
Född: 1974

Jimmie Hall är diplomerad fastighetsförvaltare. Jimmie Hall har en bakgrund inom fastighetsbranschen där han tidigare har varit rådgivare samt delägare i Jones Lang LaSalle, Nordier Property Advisors och Treal Fastighetsutveckling AB. Jimmie Hall är idag verksam som fastighetskonsult genom det egenägda företaget Realist Fastighetsutveckling. Realist Fastighetsutveckling hjälper några av Sveriges största fastighetsägare i att arbeta strategiskt med konceptutveckling samt profilerings- och uthyrningsfrågor. Jimmie Hall har bland annat varit involverat med fastighetsutvecklingsprojekten Sturegallerian, Östermalmstorg 1, Nordstjärnanhuset och Sveriges Ambassad i Tokyo.

Övriga pågående uppdrag:

Styrelseledamot i Konstbar AB, Defiant AB, JIHA AB och Wallery Hall AB.

Innehav: 1 000 stamaktier och 50 preferensaktier

STYRELSE



Andreas Bonnier
Styrelseledamot sedan 2019.
Född: 1972

Andreas Bonnier har en Bachelor of Business Administration-examen samt examina i internationella affärer och marknadsföring från Schiller International University i Paris. Andreas Bonnier 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 Bonnier har mångårig erfarenhet av fastighetsutveckling i Schweiz och Frankrike där han varit bosatt i 37 år.

Övriga pågående uppdrag:

Styrelseordförande i Artphoto Scandinavia AB. Styrelseledamot i Capgro AB, Astuti Invest AB, Nowonomics AB (publ), Egonomics AB och Affiligreat AB. Styrelsesuppleant i DKN Stockholm AB.

Innehav: 10 246 144 stamaktier.



Sten Andersen
Styrelseledamot sedan 2017.
Född: 1965

Sten Andersen har en civilekonomutbildning från Lunds universitet. Sten Andersen har varit på ATG (AB Trav och Galopp) sedan 2014; först som Chief Marketing & PR Officer och sedan ett år tillbaka som Chief of Innovation & Future Affairs med ansvar för ATG:s framtida konkurrenskraft. Sten Andersen har tidigare varit kommunikations- och marknadsdirektör på OBH Nordica. Sten Andersen var under tolv års tid VD för flera byråer inom internationella kommunikationskoncerner, senast kommunikationsbyrån INGO, idag rankad som en av världens främsta, som Sten Andersen var med och grundade genom sammanslagningen av Grey Stockholm och Ogilvy Stockholm.

Övriga pågående uppdrag:

Chief of Innovation & Future Affairs and Chief Marketing & PR Officer för ATG (AB Trav och Galopp). Styrelseledamot i Kanal 75 AB, Nowonomics AB (publ) och Reklamombudsmannen.

Innehav: 75 900 stamaktier och 2 395 preferensaktier.

LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Namn	Befattning	Födelseår	Anställd sedan	Innehav ¹
Marcus Johansson Prakt	Verkställande direktör	1990	2016 ²	200 000 stamaktier 6 970 preferensaktier
Maria Cepero	Ekonomichef	1973	2018	-
Lars Åke Olofsson	Fastighetschef	1956	2015	-
Henric Persson	Hotell- och servicechef	1988	2018 ³	-
Antonio Dias-Barceló	Investerarrelationer i Spanien	1965	2018	-

¹ Avser innehav av aktier i Bolaget privat och/eller via bolag.

² Marcus Johansson Prakt tillträdde sin anställning som verkställande direktör 2018. Anställd i Koncernen sedan 2016.

³ Henric Persson tillträdde sin anställning som Chief Hospitality Manager i januari 2020. Anställd i Koncernen sedan 2018.

LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Marcus Johansson Prakt
Verkställande direktör sedan 2018.
Anställd sedan 2016.
Född: 1990

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 samt en Bachelor i Financial Economics från Handelshögskolan i Göteborg. Marcus Johansson Prakt har tidigare arbetat som hotell- och fastighetskonsult på Annordia, samt med Corporate Finance på Mangold Fondkommission.

Övriga pågående uppdrag:

-

Innehav: 200 000 stamaktier och 6 970 preferensaktier.



Maria Cepero
Ekonomichef sedan 2019.
Född: 1973

Maria Cepero är civilekonom, registrerad vid Malaga Economists Association, med en examen i Business & Economic Science från University of Granada i Spanien. Maria Cepero har även studerat vid University of Limerick och Dublin Institute of Technology på Irland. Maria Cepero har över tjugo års erfarenhet av skatt, juridiska och finansiella frågor och har bland annat arbetat som konsult för företag som Accenture och Symantec.

Övriga pågående uppdrag:

-

Innehav: -

LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Lars Åke Olofsson
Fastighetschef sedan 2019.
Född: 1956

Lars Åke Olofsson har en civilingenjörsexamen inom Väg och Vatten från Chalmers Tekniska Högskola. Lars Åke Olofsson är sedan 1989 bosatt i Benahavis. Lars Åke Olofsson var tidigare politiker med ansvar för stadsplanering och infrastruktur i Benahavis kommun. Han har mångårig erfarenhet från chefspositioner från bland annat Skanska, Tailor Woodrow de España, och Tailor Wimpey.

Övriga pågående uppdrag:

Direktör inom forskning och utveckling för ACOSOL SA.
Styrelseledamot i Classic Living AB.

Innehav: -



Henric Persson
Hotell- och servicechef sedan 2020
Anställd sedan 2019.
Född: 1988

Henric Persson har en kandidatexamen i Hospitality Management från Endicott College, Beverly, Massachusetts, ett Swiss Hotel Diplome och Associate of Business Administration, Food and Beverage Operations från Les Hotel Management School i Bluche, Schweiz. Henric Persson har haft ledande positioner inom hotell och restaurang i Sverige och internationellt, bland annat som hotellchef på Falkenberg Strandbad som fick priset som det bästa Luxury Spa Resort i Europa 2017 av Worlds Spa Awards under hans ledning. Han har även arbetat på The Little Nell, ett hotell i Aspen med 5 stjärnor/5 diamanter.

Övriga pågående uppdrag:

Styrelsesuppleant i Nordic Oriental Group AB och HJL Consulting AB.

Innehav: -

LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Antonio Diaz-Barceló
Ansvarig investerrelationer i Spanien sedan 2019.
Född: 1965

Antonio Diaz-Barceló har en ingenjörsexamen från Universidad Politécnica de Madrid, en kandidatexamen i företagsekonomi från UNED, en Master i Business Administration från Georgetown University och Cum Laude Ph.D. från Universidad Politécnica de Madrid. Antonio Diaz-Barceló har över 25 års erfarenhet från finansbranschen i Spanien och har förvaltat fastighetsinvesteringar för över 20 meur. Han har arbetat för Deloitte, Deutsche Bank, ABN AMRO i Madrid och London, och hos BBVA som analytiker och revisor. Han har även tjänstgjort som direktör i Sareb, arbetat med företagsutveckling och strategi hos Acciona och Quabit Inmobiliaria, som styrelseledamot i Bestinver SASVB, Marina Port Forum och Rayet Geriatricos samt som ordförande i Georgetown Club of Spain.

Övriga pågående uppdrag:
Partner i OnetoOne Corporate Finance.

Innehav: -

UPPLYSNINGAR AVSEENDE STYRELSE & LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Övriga upplysningar avseende styrelse och ledande befattningshavare

Det förekommer inga familjeband mellan några styrelseledamöter eller ledande befattningshavare. Under de senaste fem åren har ingen av Bolagets styrelseledamöter eller ledande befattningshavare, utöver vad som framgår nedan, (i) dömts i bedrägerirelaterat mål, (ii) bundits vid ett brott och/eller blivit föremål för påföljder för ett brott av reglerings- eller tillsynsmyndighet (inbegripet erkända yrkessammanslutningar), eller (iii) förbjudits av domstol att vara medlem i emittents förvaltnings-, lednings- eller tillsynsorgan eller från att ha ledande eller övergripande funktioner hos en emittent.

Andreas Bonnier dömdes under 2018 för bokföringsbrott då årsredovisningen för Andreas Bonniers privata aktiebolag inte hade lämnats in i tid.

Samtliga Bolagets styrelseledamöter och ledande befattningshavare kan nås via Bolagets adress, Strandvägen 7 A, 114 56 Stockholm.

Ersättning till styrelse och ledande befattningshavare

Arvode till bolagsstämmovalda styrelseledamöter beslutas av årsstämman. Vid årsstämman den 26 juni 2020 beslutades att arvode skulle utgå med 290 000 SEK till styrelseordföranden samt med 150 000 SEK till var och en av övriga styrelseledamöter. Styrelsen har även rätt att besluta om att utbetala marknadsmässig och skälig ersättning till styrelseledamot (personligen eller via bolag) för utfört konsultarbete som inte omfattas av sedvanligt styrelsearbete.

Nedanstående tabell visar de ersättningar som styrelseledamöterna och de ledande befattningshavarna erhållit avseende räkenskapsåret 2019. Samtliga belopp anges i SEK.

Koncernen har inga avsatta eller upplupna belopp för pensioner och liknande förmåner efter styrelseledamots eller ledande befattningshavares avträdande av tjänst eller uppdrag.

Det finns inga särskilda överenskommelser om ersättning för styrelseledamot eller ledande befattningshavare efter det att uppdraget eller anställningen avslutats.

LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

	Styrelse- arvode	Grundlön	Rörlig ersättning	Pensions- kostnad	Andra ersätt- ningar och förmåner ¹	Summa
Ersättning styrelse 2019						
Jörgen Cederholm	160 000	0	0	0	0	160 000
Jimmie Hall	80 000	0	0	0	0	80 000
Andreas Bonnier ¹	47 000	0	0	0	0	47 000
Sten Andersen	80 000	0	0	0	0	0
Lars Åke Olofsson ²	0	0	0	0	0	0
Ledande befattningshavare						
Marcus J Prakt, VD	0	1 017 000	0	139 428	158 455 ³	1 314 883
Övriga ledande befattningshavare ⁴	0	3 209 000	0	0	0	3 209 000

¹ Andreas Bonnier tillträdde som styrelseledamot vid årsstämman 2019.

² Lars Åke Olofsson avgick som styrelseledamot vid årsstämman 2019. I enlighet med årsstämmobeslut från 2018 har inget styrelsearvode utbetalats till Lars Åke Olofsson då han innehaft omfattande konsultuppdrag inom Koncernen.

³ Andra ersättningar och förmåner avser bostadsförmån.

⁴ Totalt fyra personer under räkenskapsåret 2019.

FINANSIELL INFORMATION OCH NYCKELTAL

Nedanstående finansiella information i sammandrag för räkenskapsåret 2018 och 2019 hämtade från Bolagets koncernredovisning. Halvårssiffror (januari-juni) är hämtade ur Bolagets delårsrapport för det första halvåret 2020.

Årsredovisningarna har upprättats i enlighet med IFRS och delårsrapporterna har upprättats i enlighet med IAS 34.

Avsnittet bör läsas tillsammans med avsnittet ”Finansiella rapporter”, i Quartiers Properties årsredovisning för 2019 och Quartiers Properties delårsrapport för januari-juni 2020, vilka är införlivade genom hänvisning. Beräkningen av de alternativa nyckeltalen låneknot, soliditet marknadsvärden fastigheter, antal anställda, substansvärde per stamaktie, och börskurs per stamaktie har upprättats av Bolagets redovisningsansvarige och även om de för helårssiffrorna bygger på reviderade siffror så har själva beräkningen inte reviderats av Bolagets revisor. Utöver vad som framgår avseende finansiell information i detta avsnitt i Prospektet har ingen information i Prospektet granskats eller reviderats av Bolagets revisor.

Utdelningspolicy för stamaktier

Quartiers Properties 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. Bolaget får inte lämna utdelning på något aktieslag så länge som Bolaget har nuvarande lån med Desalkiv Portfolios L.L.C och Alantra.

Väsentliga förändringar sedan den senaste halvårsrapporten per den 30 juni 2020

Den 15:e juli ingick bolaget ett finansieringsavtal med den globala investmentbanken Alantra och Desalkiv Portfolios L.L.C om en refinansiering som säkerställde bolagets likvida ställning, och bedömt rörelsekapitalbehov, samt refinansierade investeringslån som annars hade förfallit under 2021.

Nyckeltalsdefinitioner

Försäljningsintäkter

De redovisade försäljningsintäkterna är tagna direkt från Bolagets finansiella rapporter, vilka utgör del av Prospektet genom hänvisning.

Försäljningsintäkter avser intäkter från försäljning av fastigheter, samt från operatörsverksamheten och redovisas som ett nyckeltal för att visa investerare på den historiska utvecklingen i Bolaget.

Rörelseresultat EBITDA

Det redovisade rörelseresultatet EBITDA är taget direkt från Bolagets finansiella rapporter, vilka utgör del av Prospektet genom hänvisning.

Alternativa nyckeltal (TSEK)	30/6-2020 (Halvår)	30/6-2019 (Halvår)	31/12-2019 (Helår)	31/12-2018 (Helår)
	Oreviderad	Oreviderad	Reviderad	Reviderad
Försäljningsintäkter	28 136	56 389	93 377	29 098
Rörelseresultat EBITDA*	-15 625	2 624	-14 823	-22 312
Fastighetsvärden**	783 006	721 881	843 999	680 460
Räntebärande skulder	276 287	208 988	292 657	207 139
Soliditet bokfört värde	49%	53%	48%	57%
Antal anställda (koncern)	71	65	105	8
Eget kapital per aktie	6,89	9,88	6,91	9,51
Låneknot (LTV)	32,03%	28,95%	34,68%	30,44%
Soliditet marknadsvärden fastigheter	66%	67%	69%	70%
Substansvärde per stamaktie***	6,72	7,56	8,20	7,44
Eget kapital per aktie****	6,89	9,88	6,91	9,51
Börskurs per stamaktie	2,78	5,60	5,1	6,54
Börsvärde stamaktier	134 727	271 392	246 977	316 947

* Exklusive ej realiserade värdeförändringar

** Enligt värderingsrapport från CBRE Spain och Savills Aguirre Newman.

*** Eget kapital justerat för marknadsvärdering av fastighetsbeståndet efter skatt samt hänsyn till preferensaktieägarnas andel av eget kapital.

**** Från 2019-12-31 har beräkningen ändrats från justerat eget kapital med faktiska fastighetsvärden till redovisat eget kapital.

Siffrorna redovisas som ett nyckeltal för att visa investerare på den historiska utvecklingen i Bolaget.

EBITDA står för Earnings Before Interest Taxes Depreciation and Amortizations, vilket betyder resultat före räntor, skatter och avdrag för avskrivningar. Nyckeltalet ger en bra indikation av Bolagets operativa kassaflöde.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder utgörs av lån upptagna av bank eller annat kreditinstitut. Nyckeltalet inkluderas för att visa investerare nivån på Bolagets skuldsättning hos kreditinstitut och för att möjliggöra beräkningar och simuleringar av Bolagets kreditkostnad.

Fastighetsvärden

De redovisade fastighetsvärdena är tagna direkt från Bolagets finansiella rapporter, vilka utgör del av Prospektet genom hänvisning.

Siffrorna redovisas som ett nyckeltal för att visa investerare på den historiska utvecklingen i Bolaget.

Fastighetsvärdena bygger värderingsrapporter genomförda av externa auktoriserade experter.

Lånekvot (Loan to value): Räntebärande skulder i förhållande till fastighetsvärden

Nyckeltalet beskriver relationen mellan skuldsättning och marknadsvärdet på bolagets fastighetsbeståndet. Nyckeltalet används för att visa investerare hur stort belåningsutrymme i befintligt fastighetsbestånd är.

Nyckeltalet beräknas genom att dividera Bolagets räntebärande skulder minus kassa med marknadsvärdet på Bolagets fastigheter.

Soliditet bokfört värde: Eget kapital i förhållande till totala tillgångar

Nyckeltalet beskriver hur stor andel av tillgångarna som finansierats med eget kapital. Soliditeten visar investerare på företagets långsiktiga betalningsförmåga, samt Bolagets riskprofil avseende skuldsättningen.

Soliditet räknas ut genom att dividera det egna kapitalet i balansräkningen med balansomslutningen, vilket är summan av tillgångarna.

Soliditet marknadsvärden fastigheter

Det egna kapitalet justeras med skillnaden mellan fastigheternas uppskattade marknadsvärde och bokfört värde minus skatt. Det uppskattade marknadsvärdet baseras på

av Bolaget erhållen extern värdering.

Beräkningen av nyckeltalet sker genom att dividera det justerade egna kapitalet med balansomslutningen inklusive marknadsvärderade fastigheter.

Antal anställda

Antal anställda indikerar antalet anställda i Koncernen. Siffrorna redovisas som ett nyckeltal för att visa investerare på den historiska utvecklingen i Bolaget.

Siffrorna har tagits från Bolagets finansiella rapporter vilka är införlivade i Prospektet genom hänvisning.

Substansvärde per aktie

Nyckeltalet beskriver tillgångarnas nettovärde efter avdrag för skulder dividerat med antal stamaktier. Vid beräkningen justeras tillgångarna med skillnaden mellan fastigheternas marknadsvärde och bokfört värde. Skulderna justeras med preferensaktiernas inlösenvärde om 12 SEK per preferensaktie och latent skatt på ej bokförda värdejusteringar.

Nyckeltalet används bl a för att beräkna rabatt eller premium jämfört med börskurs per stamaktie och möjliggör för en investerare att jämföra aktuell börskurs med Bolagets teoretiska värdering vid en likvidation av Bolagets samtliga tillgångar.

Eget kapital per aktie

Nyckeltalet har tagits från Bolagets finansiella rapporter som är införlivade i Prospektet genom hänvisning.

Eget kapital per aktie beräknas genom att dividera Bolagets egna kapital med antalet utestående aktier, såväl stamaktier som preferensaktier.

Börskurs per stamaktie

Siffrorna redovisas som ett nyckeltal för att visa investerare på den historiska utvecklingen i Bolaget.

Uppgifterna är tagna från Bolagets officiella handelsstatistik på Nasdaq First North Growth Market.

Börsvärde stamaktier

Siffrorna redovisas som ett nyckeltal för att visa investerare på den historiska utvecklingen i Bolaget.

Nyckeltalet indikerar det sammanlagda värde av Bolagets samtliga utestående stamaktier och beräknas genom att multiplicera antalet utestående aktier med aktuell börskurs per stamaktie.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Tabell tagen från delårsrapport för det första halvåret 2020 publicerad den 17 juli 2020

Belopp i tusentals kronor	2020-01-01	2019-01-01	2019-01-01
	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
	<i>Ej reviderad</i>	<i>Ej reviderad</i>	<i>Reviderad</i>
Avyttring av fastigheter	16 659	49 234	68 132
Intäkter operatörsverksamhet	11 477	7 155	25 245
Summa nettoomsättning	28 136	56 389	93 377
Kostnad sålda fastigheter	-16 920	-37 350	-55 704
Driftskostnader	-33 824	-14 477	-56 253
Summa rörelsens kostnader	-50 744	-51 827	-111 957
Bruttoresultat	-22 607	4 562	-18 580
-varav resultat från operatörsverksamhet	-22 347	-7 322	-31 008
-varav resultat från avyttring av fastigheter	-261	11 884	12 428
Central administration	-2 335	-4 848	-10 546
Nedskrivning av rörelsefordringar	-11 645	0	0
Övriga intäkter	14 158	0	0
Resultat från andelar i joint ventures/intresseföretag	-812	498	2 677
Rörelseresultat	-23 241	212	-26 449
-varav rörelseresultat före avskrivningar (EBITDA)	-15 625	2 624	-14 823
Finansiella intäkter	333	152	732
Finansiella kostnader	-6 367	-5 508	-13 872
Resultat från finansiella poster	-6 034	-5 357	-13 140
Resultat före skatt	-29 275	-5 144	-39 589
Inkomstskatt	2 142	1 380	2 146
PERIODENS RESULTAT	-27 133	-3 764	-37 443
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare	-23 749	-3 131	-32 778
Innehav utan bestämmande inflytande	-3 384	-633	-4 665
	-27 133	-3 764	-37 443
Resultat per stamaktie SEK (någon utspädning föreligger inte)	-0,49	-0,06	-0,82

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

Tabell tagen från delårsrapport för det första halvåret 2020 publicerad den 17 juli 2020

Belopp i tusentals kronor	2020-01-01	2019-01-01	2019-01-01
	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
	<i>Ej reviderad</i>	<i>Ej reviderad</i>	<i>Reviderad</i>
Periodens resultat	-27 133	3 764	-37 443
Övrigt totalresultat			
Poster som har omförts eller kan omföras till årets resultat			
Omräkningsdifferenser avseende utlandsverksamhet	1 625	15 022	5 966
Årets totalresultat	-25 508	11 251	-31 477
<i>Hänförligt TILL:</i>			
Moderföretagets aktieägare	-22 124	11 884	-26 812
Innehav utan bestämmande inflytande	-3 384	-633	-4 665
	-25 508	11 251	-31 477

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Tabell tagen från delårsrapport för det första halvåret 2020 publicerad den 17 juli 2020

Belopp i tusentals kronor	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
	<i>Ej reviderad</i>	<i>Ej reviderad</i>	<i>Reviderad</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Rörelsefastigheter	519 695	502 281	532 617
Inventarier, verktyg och installationer	17 994	11 488	16 846
Övriga anläggningstillgångar			
Andelar i joint ventures/intresseföretag	0	1	478
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	12	12
Övriga långfristiga fordringar	0	38	30
Summa anläggningstillgångar	537 701	513 820	549 983
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter	113 392	119 329	111 938
Varulager	0	0	783
Fordringar joint ventures/intresseföretag	967	1 706	1 280
Kundfordringar	1 336	1 383	1 645
Övriga fordringar	3 871	2 450	5 174
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 621	27 406	22 412
Likvida medel	2 162	47 593	6 874
Summa omsättningstillgångar	140 349	199 867	150 106
Summa tillgångar	678 050	713 687	700 089

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Tabell tagen från delårsrapport för det första halvåret 2020 publicerad den 17 juli 2020

Belopp i tusentals kronor	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
	<i>Ej reviderad</i>	<i>Ej reviderad</i>	<i>Reviderad</i>
EGET KAPITAL			
Aktiekapital	1 463	1 393	1 393
Övrigt tillskjutet kapital	316 646	291 673	291 673
Reserver omräkningsdifferenser	27 398	34 829	25 773
Balanserad vinst inkl. periodens resultat	-7 439	50 817	16 979
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktiägare	338 068	378 712	335 818
Innehav utan bestämmande inflytande	-4 490	-633	-1 106
Summa eget kapital	333 578	378 079	334 712
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Uppskjutna skatteskulder	43 541	46 718	45 443
Räntebärande skulder	245 074	216 034	253 893
Övriga långfristiga skulder	0	19 265	14 103
Summa långfristiga skulder	288 615	282 017	313 439
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	31 213	31 948	24 661
Leverantörsskulder	7 012	3 726	9 306
Övriga kortfristiga skulder	17 373	17 112	16 777
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	259	805	1 194
Summa kortfristiga skulder	55 857	53 591	51 938
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	678 050	713 687	700 289

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Tabell tagen från delårsrapport för det första halvåret 2020 publicerad den 17 juli 2020

Belopp i tusentals kronor	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver omräkningsdifferenser	Balanserad vinst inkl. periodens resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans per 2019-01-01	1 393	291 673	19 807	60 299	373 172	0	373 172
<i>Totalresultat</i>							
Periodens resultat			-	-32 778	-32 778	-4 665	-37 443
Omräkningsdifferenser			5 966		5 966		5 966
Summa totalresultat			5 966	-32 778	-26 812	-4 665	-31 477
<i>Transaktioner med aktieägare</i>							
Transaktioner med minoriteten				-3 559	-3 559	3 559	0
Utbetald utdelning preferensaktier				-6 983	-6 983		-6 983
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	-10 542	-4 757		-6 983
Utgående balans per 2019-12-31	1 393	291 673	25 773	16 979	335 818	-1 106	334 712
Ingående balans per 2020-01-01	1 393	291 673	25 773	16 979	335 818	-1 106	334 712
<i>Totalresultat</i>							
Periodens resultat				-23 749	-23 749	-3 384	-27 133
Omräkningsdifferenser			1 625		1 625		1 625
Summa totalresultat			1 625	-23 749	-22 124	-3 384	-25 508
<i>Transaktioner med aktieägare</i>							
Nyemission	70	24 973			25 043		25 043
Utbetald utdelning preferensaktier				-669	-669		-669
Summa transaktioner med aktieägare	70	24 973		-669	24 374		24 374
Utgående balans per 2020-06-30	1 463	316 646	27 398	-7 439	338 068	-4 490	333 578

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Tabell tagen från delårsrapport för det första halvåret 2020 publicerad den 17 juli 2020

Belopp i tusentals kronor	2020-01-01	2019-01-01	2019-01-01
	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
	<i>Ej reviderad</i>	<i>Ej reviderad</i>	<i>Reviderad</i>
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	-23 241	212	-26 449
Varav resultat från avyttring av fastigheter	261	-11 884	-12 428
Varav hänförligt till minoriteten	3 384	633	4 665
Av- och nedskrivningar	7 616	2 412	11 464
Resultatandel intressebolag	812	-498	-2 677
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-2 513	4 888	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	333	152	732
Erlagd ränta (hänförlig till finansieringsverksamheten)	-6 367	-5 508	-13 872
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-19 715	-9 593	-38 565
Förändringar i rörelsekapital			
Försäljning av projektfastigheter	0	50 226	61 855
Investeringar i projektfastigheter	-1 587	-6 664	-6 954
Förändring av övrigt varulager	783	0	-783
Förändring av rörelsefordringar och skulder	-8 011	-20 053	4 149
Summa förändring av rörelsekapital	-8 815	23 509	58 267
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-28 530	13 916	19 702
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Avyttring av rörelsefastigheter	14 992	0	2 932
Minskning av finansiella anläggningstillgångar	0	1 219	511
Förvärv och investeringar i rörelsefastigheter	-5 186	-21 451	-74 006
Investeringar i maskiner och inventarier	-2 558	-6 768	-17 364
Kassaflöde från investeringsverksamheten	7 248	-27 000	-87 927
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission	25 043	0	0
Upptagna lån	12 078	78 133	123 399
Amortering av lån	-15 724	-22 990	-50 960
Utbetald utdelning preferensaktieägare	-4 830	-3 492	-6 983
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	16 567	51 651	65 456
Periodens kassaflöde	-4 715	38 567	-2 769
Likvida medel vid periodens början	6 874	8 422	8 422
Kursdifferens i likvida medel	3	604	1 221
Likvida medel vid periodens slut	2 162	47 593	6 874

INFORMATION OM AKTIEÄGARE OCH VÄRDEPAPPERSINNEHAVARE

Aktier och aktiekapital

Enligt Quartiers Properties bolagsordning ska aktiekapitalet uppgå till lägst 725 000 SEK och till högst 2 900 000 SEK. Antalet aktier i Bolaget ska uppgå till lägst 29 000 000 aktier och till högst 116 000 000 aktier. Per dagen för den senaste publicerade balansräkningen, det vill säga den 30 juni 2020 uppgick aktiekapitalet i Bolaget till 1 463 109,70 SEK fördelat på 58 524 388 aktier, varav 48 462 896 stamaktier och 10 061 492 preferensaktier. Vid såväl ingången som utgången av 2019 hade Bolaget 55 737 513 utelöpande aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 0,025 SEK. Aktierna i Bolaget har emitterats i enlighet med svensk rätt och samtliga emitterade aktier är fullt betalda och fritt överlåtbara.

Ägarförhållanden och större aktieägare

Såvitt styrelsen känner till föreligger inte några aktieägaravtal eller andra överenskommelser mellan Bolagets ägare som syftar till gemensamt inflytande över Bolaget, eller som kan leda till att kontrollen över Bolaget förändras eller förhindras. Bolaget är inte direkt eller indirekt kontrollerat av någon enskild part. Såvitt styrelsen känner till föreligger det inte heller några överlåtelsebegränsningar under viss tid (så kallade lock-up-avtal). Bolaget har inte vidtagit några särskilda åtgärder i syfte att garantera att kontrollen i Bolaget inte missbrukas och det finns inga bestämmelser i

Bolagets bolagsordning som kan fördröja, skjuta upp eller förhindra en ändring av kontrollen i Bolaget. De regler till skydd för minoritetsaktieägare som finns i aktiebolagslagen (2005:551) utgör dock ett skydd mot en majoritetsägares eventuella missbruk av kontroll över ett bolag.

Av tabellen nedan framgår, såvitt Bolaget känner till, samtliga aktieägare med innehav överstigande fem procent av samtliga aktier eller röster i Quartiers Properties per den 30 juni 2020, inklusive därefter kända förändringar fram till dagen för Prospektet. Varje stamaktie berättigar innehavaren till tio röster på bolagsstämman och varje preferensaktie berättigar innehavaren till en röst på bolagsstämman.

Aktieägare med mer än 5 procents innehav per den 30 juni 2020 med därefter kända förändringar

Aktieägare	Stamaktier	Preferensaktier	Andel kapital	Andel röster
Economics AB	10 043 340	-	17,16 %	20,30 %
Fastighets Aktiebolag Bränneröd	6 171 018	105 370	10,72 %	12,50 %
LMK stiftelse och bolag	4 627 714	1 649 968	10,73 %	9,69 %
Rocet AB	3 917 334	223 866	7,08 %	7,96 %
Bosmac Invest AB	2 671 651	20 000	4,60 %	5,40 %

Aktierelaterade incitamentsprogram

Bolaget har för närvarande inga utestående aktierelaterade incitamentsprogram.

Väsentliga avtal

Utöver det avtal som beskrivs nedan har Koncernen inte, med undantag för avtal som ingår i den normala affärsverksamheten, ingått något avtal av större betydelse under en period om ett år omedelbart före offentliggörandet av detta Prospekt.

Information om låneavtal

Quartiers Properties ingick den 15 juli 2020 ett låneavtal med långivarna Desalkiv Portfolios, L.L.C., en fond kontrollerad av D. E. Shaw & Co, och Alantra Debt Solutions, S.L avseende upptagande av ett lån om totalt 17 miljoner EUR. Lånet löper under maximalt 48 månader. Under Lånets första 24 månader uppgår räntan till 12,5 procent med tillägg för skatter och avgifter. Under lånets resterande löptid kan räntan komma att bli högre i den mån EURIBOR 3 månader överstiger 0 procent. Under Lånets första 24 månader har Quartiers Properties under vissa villkor rätt att undgå att betala del av räntan mot att denna istället kapitaliseras. Lånet är säkerställt bland annat genom pant i dotterbolagsaktier och vissa fastigheter. Enligt lånevillkoren får ingen utdelning ske på Bolagets aktier (vare sig stamaktier eller preferensaktier) under lånets löptid.

Myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden

Bolaget har under de senaste tolv månaderna inte varit part i några myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden (inbegripet förfaranden som ännu inte är avgjorda eller som enligt Bolagets kännedom riskerar att bli inledda) och som under den senaste tiden har haft eller skulle kunna få betydande effekter på Bolagets och/eller Koncernens finansiella ställning eller lönsamhet.

Transaktioner med närstående parter

Inga transaktioner med närstående parter har ägt rum sedan den 31 december 2019.

Intressekonflikter

Det finns inga arrangemang eller överenskommelser med större aktieägare, kunder, leverantörer eller andra parter, enligt vilka styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna i bolaget valts in i ett förvaltnings-, lednings- eller tillsynsorgan eller tillsatts i företagsledningen.

Det föreligger inga intressekonflikter eller potentiella intressekonflikter mellan styrelseledamöternas och ledande befattningshavarnas åtaganden gentemot Bolaget, å ena sidan, och deras privata intressen och/eller andra åtaganden, å andra sidan. Som framgår av avsnittet "Företagsstyrning" har dock vissa styrelseledamöter och ledande befattningshavare vissa ekonomiska intressen i Bolaget genom innehav av aktier.

TILLGÄNGLIGA DOKUMENT

Tillgängliga dokument

Kopior av följande handlingar kan under hela Prospektets giltighet granskas på Bolagets kontor, Strandvägen 7A i Stockholm under ordinarie kontorstid. Dokumenten finns även tillgängliga för granskning på Bolagets hemsida www.quartiersproperties.com.

- Quartiers Properties registreringsbevis.
- Quartiers Properties bolagsrodning.
- Värderingsintyg framställt av Savills Aguirre Newman på engelska och svensk auktoriserad översättning.



Restaurangen på Boho Club, Marbella



I enlighet med artikel 12.1 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 löper giltighetsperioden för detta prospekt till och med den 27 juli 2021, förutsatt att Prospektet kompletteras med vederbörliga tillägg enligt artikel 23 i nämnda förordning. Skyldigheten att tillhandahålla tillägg till ett prospekt i fall av nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter upphör efter att giltighetsperioden för Prospektet har gått ut.