

QUARTIERS PROPERTIES AB (PUBL)

INBJUDAN TILL TECKNING AV PREFERENSAKTIER MED VIDHÄNGANDE TECKNINGSOPTIONER

VIKTIG INFORMATION TILL INVESTERARE

Preferensaktieemissionen i korthet

Detta informationsmemorandum ("Informationsmemorandum") har upprättats av Quartiers Properties AB (publ) med organisationsnummer 556975-7684 ("Quartiers" eller "Bolaget") med anledning av erbjudandet till allmänheten och institutionella investerare i Sverige att teckna preferensaktier ("Preferensaktier") i Bolaget med vidhängande teckningsoptioner ("Teckningsoptioner") ("Erbjudandet") och upptagandet av Preferensaktierna till handel på NGM Nordic MTF ("NGM" eller "NGM Nordic MTF"). Med "Quartiers" eller "Bolaget" avses i detta Informationsmemorandum, beroende på sammanhanget, Quartiers Properties AB (publ), den koncern vari Bolaget är moderbolag eller ett dotterbolag i koncernen. Med "Mangold" avses Mangold Fondkommission AB. Se "Definitioner" för definitioner av andra termer som används i detta Informationsmemorandum.

Information till investerare

Informationsmemorandumet utgör inte ett prospekt då Erbjudandet är undantaget prospektskyldighet med anledning av att det belopp som inhämtas i Erbjudandet understiger 2,5 miljoner EUR inom en tolv månadersperiod. Informationsmemorandumet har således inte upprättats i enlighet med bestämmelserna i lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument, Europaparlamentets och Rådets direktiv 2003/71/EG och EU-kommissionens förordning (EG) nr 809/2004. Informationsmemorandumet har inte heller godkänts och registrerats hos Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap. 25 och 26 §§ lagen om handel med finansiella instrument.

För Informationsmemorandumet och Erbjudandet gäller svensk rätt. Tvist med anledning av detta Informationsmemorandum, Erbjudandet och därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras av svensk domstol exklusivt.

Quartiers har inte vidtagit och kommer inte att vidta några åtgärder för att tillåta ett erbjudande till allmänheten i några andra jurisdiktioner än Sverige. De preferensaktier som omfattas av Erbjudandet har inte registrerats och kommer inte att registreras enligt amerikanska Securities Act från 1933 ("Securities Act"), med ändringar, eller någon provinslag i Kanada. Erbjudandet riktar sig inte till personer med hemvist i USA, Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Schweiz, Singapore, Sydafrika eller i någon annan jurisdiktion där deltagande skulle kräva prospekt, registrering eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Informationsmemorandumet får följaktligen inte distribueras i eller till något land eller någon jurisdiktion där distribution eller Erbjudandet kräver sådana åtgärder eller strider mot reglerna i sådant land respektive sådan jurisdiktion. Förvärv av Preferensaktier i strid med ovanstående begränsningar kan vara ogiltig. Personer som mottar exemplar av detta Informationsmemorandum måste informera sig om och följa sådana restriktioner. Åtgärder i strid med restriktionerna kan utgöra brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning.

En investering i preferensaktier är förenad med risker (se avsnittet "Riskfaktorer"). När investerare fattar ett investeringsbeslut måste de förlita sig på sin egen bedömning av Quartiers och Erbjudandet enligt detta Informationsmemorandum, inklusive föreliggande sakförhållanden och risker. Inför ett investeringsbeslut bör potentiella investerare anlita sina egna professionella rådgivare samt noga utvärdera och överväga investeringsbeslutet.

Framåtriktade uttalanden

Informationsmemorandumet innehåller viss framåtriktad information som återspeglar Quartiers 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 Quartiers 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 Informationsmemorandum gäller endast per dagen för Informationsmemorandumets offentliggörande. Quartiers 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.

Marknadsinformation och information från tredje part

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

Information om NGM Nordic MTF

Bolagets Preferensaktier avses att handlas på NGM Nordic MTF under kortnamnet OART MTF PREF. Handeln i Bolagets preferensaktier kan följas i realtid på www.nordicmtf.se. Aktieägare, övriga aktörer på aktiemarknaden och allmänheten kan kostnadsfritt prenumerera på bolagets pressmeddelanden och ekonomiska rapporter genom Nordic Growth Markets nyhetstjänst NG News, www.ngnews.se. Nordic MTF är Nordic Growth Markets lista för handel i icke börsnoterade preferensaktier. En investerare bör ha i åtanke att preferensaktier som handlas på Nordic MTF inte är börsnoterade och att Bolaget därför inte omfattas av samma regelverk till skydd för aktieägare som börsnoterade bolag. På Nordic MTF gäller således inte lagen (2000:1087) om anmälningskyldighet för vissa innehav av finansiella instrument, lagen (2006:451) om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden, Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder (IFRS). Däremot gäller kollegiet för Svensk Bolagsstyrnings "Takeoverregler för vissa handelsplattformar". Enligt regler för bolag vars preferensaktier är listade på NGM Nordic MTF gäller dessutom att bolaget på sin hemsida ska ha en förteckning över de personer som har insynsställning i bolaget och de transaktioner som dessa utför. Handeln på Nordic MTF sker i Nordic Growth Markets handelssystem, Elastica, under avdelningen Nordic MTF Stockholm, vilket innebär att samtliga Nordic Growth Markets medlemmar kan handla i Preferensaktierna. Kursinformationen distribueras i realtid till bland annat SIX, Reuters, Infront och ledande internetportaler med finansiell inriktning. Handeln kan också följas i realtid på www.nordicmtf.se.

MTF står för Multilateral Trading Facility och är hämtat från MiFID (Markets in Financial Instruments Directive). På Nordic MTF ansvarar Nordic Growth Market, en av Sveriges två börser med tillstånd från Finansinspektionen, för övervakningen av de listade bolagen och handeln i bolagens preferensaktier.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Erbjudandet, definitioner och övrig information	2
Riskfaktorer	4
Inbjudan till teckning av Preferensaktier i Quartiers Properties AB (publ)	12
Bakgrund och motiv	14
Preferensaktierna i korthet	15
Teckningsoptionerna i korthet	16
Villkor och anvisningar	19
Verkställande direktören har ordet	23
Marknadsöversikt	25
Verksamhetsbeskrivning	34
Fastighetsbestånd	38
Expansionsplaner	48
Känslighetsanalys	49
Utvald finansiell information	52
Kommentarer till den finansiella informationen	60
Styrelse, ledning och revisor	64
Ägar- och bolagsstyrning	69
Aktien och ägarförhållanden	72
Legala frågor och kompletterande information	75
Skattekonsekvenser i Sverige	79
Bolagsordning	82
Villkor för teckningsoptioner 2016/2017 i Quartiers Properties AB (publ)	86
Handlingar införlivade genom hänvisning	97
Adresser	98

ERBJUDANDET, DEFINITIONER OCH ÖVRIG INFORMATION

Erbjudandet i sammandrag

Antal Preferensaktier och Teckningsoptioner i Erbjudandet

230 000 nyemitterade Preferensaktier erbjuds till teckning i Erbjudandet. För varje tecknad, betald och tilldelad Preferensaktie erhåller investeraren två vederlagsfria Teckningsoptioner. Preferensaktierna och Teckningsoptionerna är denominerade i SEK.

Teckningskurs

100 SEK per Preferensaktie och Teckningsoptionerna erhålls vederlagsfritt i enlighet med avsnittet "Villkor för teckningsoptioner 2016/2017 i Quartiers Properties AB (publ)".

Rätt att teckna Preferensaktier

Erbjudandet kommer, med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, att riktas till institutionella investerare och allmänheten i Sverige.

Preliminär tidsplan

Anmälningssperiod	9-22 juni 2016
Offentliggörande av utfallet i Erbjudandet	27 juni 2016
Likviddag	30 juni 2016
Listning på NGM	6 juli 2016

Information om Preferensaktierna och Teckningsoptionerna

ISIN-kod för Preferensaktierna	SE0008348320
Kortnamn Preferensaktien	QART MTF PREF
ISIN-kod för Teckningsoptionerna	SE0008348338

Definitioner

Bolaget eller Quartiers

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

Koncernen

Avser den koncern där Quartiers är moderbolag.

Mangold

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

Informationsmemorandumet

Avser detta informationsmemorandum.

Erbjudandet

Erbjudandet avser den nyemission av Preferensaktier om 23 MSEK med tillhörande vederlagsfria teckningsoptioner som presenteras i Informationsmemorandumet och bjuds ut till institutionella investerare och allmänheten i Sverige.

Emission

Avser nyemissionen av Preferensaktier som presenteras i Informationsmemorandumet.

Teckningsoptionerna

Avser teckningsoptionerna som presenteras under avsnittet "Villkor för teckningsoptioner 2016/2017 i Quartiers Properties AB (publ)" i detta Informationsmemorandum.

NGM Nordic MTF eller NGM

NGM Nordic MTF, där Bolagets Preferensaktier avses listas, är en Multilateral Trading Facility (MTF) som är mindre reglerad än en reglerad marknadsplats.

Euroclear Sweden eller Euroclear

Euroclear Sweden AB, org. nr. 556112-8074.

Tidpunkter för ekonomisk information och stämma

Nästa årsstämma

26 maj 2017

Kvartalsrapport april - juni 2016

25 augusti 2016

Vänligen notera att Bolaget övergår till halvårsrapportering efter avläggande av denna kvartalsrapport.

Halvårsrapport juli - december 2016

23 februari 2017

Årsredovisning 2016

28 april 2017

Mentor

Mangold är Mentor för Bolaget i det fall Preferensaktierna tas upp till handel på NGM Nordic MTF.

Telefon: 08-503 01 550.

Mangold äger inga aktier i Bolaget innan Emissionen.

Likviditetsgarant

Bolaget har ingått avtal avseende likviditetsgaranti med Mangold.

RISIKFAKTORER



RISKFaktorER

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

Risker relaterade till Bolaget, branschen och marknaden

Makroekonomiska förhållanden

Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer som till exempel allmän konjunkturutveckling, tillväxt, sysselsättning, produktionsstakt för nya bostäder och lokaler, samt förändringar i infrastruktur och befolkningstillväxt. Quartiers fastighetsbestånd är beläget i Spanien, vilket medför att dess förväntade driftnettoutveckling delvis är beroende av den Spanska ekonomins utveckling. Den ekonomiska tillväxten påverkar sysselsättningsgraden som är en väsentlig grund för utbud och efterfrågan på hyresmarknaden. Därmed påverkas även vakansgrader och hyresnivåer på framförallt kommersiella lokaler. Bolagets inriktning mot fastigheter för semesterboende innebär dessutom att Quartiers verksamhet skulle kunna påverkas negativt om turistströmmarna till den spanska solkusten minskade.

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. Inflationen påverkar därtill Quartiers kostnader genom till exempel högre kostnader för drift- och underhåll. Dessutom påverkar en förändrad räntenivå i ekonomin marknadsens avkastningskrav på fastigheter, vilket i sin tur påverkar marknadsvärdet på Bolagets fastighetsbestånd.

Högre vakansgrad, samt lägre hyresnivåer på kommersiella fastigheter i Spanien kan även få en negativ effekt på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Risker vid ompositionering

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

Dessutom anlitar Bolaget, och förväntar sig att fortsätta anlita externa byggbolag och tjänsteleverantörer i samband med ompositionerings- och omvandlingsprojekt. Som ett resultat därav skulle Bolaget kunna lida förluster och ytterligare kostnader i projekt om, till exempel, en leverantör hamnar i ekonomiska svårigheter eller andra problem. Därutöver skulle Bolaget kunna löpa risken att kostnadsramar

överskrids eller att förseningar uppstår om det sker 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 på grund av sämre än förväntad utveckling vad gäller till exempel beläggningsgrad och genomsnittlig intäkt per disponibel lägenhet, vilket kan leda till lägre hyresintäkter för Bolagets fastighetsbestånd.

De ovan nämnda riskerna, liksom andra oförutsedda händelser, skulle kunna resultera i avsevärda oförutsedda förseningar eller kostnadsökningar och skulle kunna förhindra att redan påbörjade projekt inte färdigställs. Det skulle kunna få en väsentlig negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Framtida förvärv

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

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

Därutöver är Bolagets förmåga att attrahera hyresgäster/operatörer till en ny fastighet, när en sådan väl har förvärvats, beroende av att det finns en efterfrågan från hyresgäster/operatörer att hyra lokalyta i dessa fastigheter. Efterfrågan från presumtiva hyresgäster 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 lokaler, 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 väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Risker vid förvärv av fastigheter

Förvärv av fastigheter är en del av Bolagets strategi. Fastighetsförvärv är förenade med ett visst mått av inneboende 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. Även om Bolaget genomför en utvärdering inför varje investering, vilken är avsedd att identifiera och (i de fall där det är möjligt) reducera risker som är förenade med investeringen, finns det en risk att framtida verksamheter eller fastigheter som förvärvas kan ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

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

Ryktesrisk

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

Risikfaktorer

Geografiska risker

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

Hyresintäkter och hyresutveckling

Bolaget befinner sig för närvarande i en expansiv fas med fokus på tillväxt genom förvärv och utveckling av fastigheter. Fastigheternas driftnetto utgör en viktig del av totalresultat. Det innebär att Quartiers lönsamhet är direkt beroende av hyresnivån och hyresutvecklingen på de geografiska marknader där Bolaget bedriver verksamhet.

Innan Bolaget påbörjar nya projekt görs antaganden om den hyresnivå som Quartiers kan erhålla vid projektets färdigställande. En förväntad hyresutveckling prognostiseras baserat på den vid prognostillfället tillgängliga informationen. Som i alla prognoser föreligger viss osäkerhet, vilket innebär att avvikelser från den förväntade utvecklingen kan komma att påverka aktiens utveckling positivt eller negativt.

Drifts- och underhållskostnader

Driftskostnader utgörs huvudsakligen av taxebundna kostnader så som kostnader för uppvärmning, el, vatten och renhållning men även kostnader för fastighetsskötsel, fastighetsskatt, försäkringar, underhåll, samt administration. I den mån eventuella kostnadshöjningar inte kompenseras genom reglering i hyres-/samarbetsavtal eller hyresökning genom omförhandlingar av hyres-/samarbetsavtal kan Bolagets resultat påverkas negativt.

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

Beroende av hyresgäster/operatörer

Quartiers verksamhet är beroende av dess förmåga att attrahera och finna nya hyresgäster/operatörer för de fastigheter som Bolaget investerar i. Om Bolaget inte lyckas attrahera hyresgäster för de projekt som

Bolaget framöver kan komma att investera i, kan dess resultat och finansiella ställning påverkas väsentligt negativt.

Kreditrisk

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

Refinansieringsrisk

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

Likviditetsrisker

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

Beroende av lagar, tillstånd och beslut

Att bedriva verksamhet med fastigheter är i hög utsträckning beroende av lagar och andra förordningar, samt myndighetsbeslut avseende till exempel plan- och byggrätter, miljö, säkerhet, tillåtna byggmaterial, byggnormer, antikvarisk byggnadsklassning, olika former av kulturmärkningar, samt eventuellt reglerade hyror. Även om verksamheten enligt Bolagets bedömning bedrivs i enlighet med gällande lagar och förordningar kan det inte uteslutas att en myndighet kan komma att tolka dessa på ett annat sätt. För att bolagets fastigheter och projekt ska kunna användas på det sätt som avses kan det krävas olika tillstånd och beslut, innefattande bland annat detaljplaner.

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

Värderingsrelaterade risker

Värdebedömningen av Bolagets befintliga fastigheter och projekt, samt planerade förvärv per dagen för Informationsmemorandumet, har utförts av ett registrerat värderingsföretag i Spanien. Värderingen har utförts genom en ortsprisanalys av jämförbara tillgångar, samt med hjälp av produktionskostnadsmetoden. Det finns en risk att värderingen av fastigheterna innebär att fastigheternas bedömda värde inte kommer att infrias vid en eventuell försäljning, vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets resultat, verksamhet och finansiella ställning.

Operationell risk

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

Organisation, medarbetare och beroende av nyckelpersoner

Bolaget har en relativt liten organisation vilket medför ett beroende av de enskilda medarbetarnas prestation och förmåga att i framtiden identifiera, anställa och bibehålla kvalificerade och erfarna ledningspersoner. Quartiers förmåga att anställa och bibehålla dessa personer är beroende av ett flertal faktorer, varav några till viss del ligger bortom Bolagets kontroll, bland annat konkurrensen på arbetsmarknaden. Förlusten av en lednings- eller nyckelperson på grund av att den 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 ha en väsentlig negativ inverkan på dess verksamhet, finansiella ställning och ställning i övrigt.

Tekniska risker

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

Legala risker

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

Twister

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

Konkurrens

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

Osäkerhet kring samarbetsavtal

Quartiers är, och kommer även framöver att vara, beroende av samarbetsavtal med externa partners för utveckling, produktion och inköp av insatsvaror. Det finns ingen garanti för att de företag som Quartiers har tecknat eller kommer att teckna samarbetsavtal med, kommer att kunna uppfylla sina åtaganden enligt dessa avtal. För att optimera utnyttjandet av de egna resurserna och den egna kompetensen har Quartiers för avsikt att försöka ingå samarbetsavtal

Risikfaktorer

vid den för varje enskilt projekt bedömda optimala tidpunkten. Det kan inte garanteras att existerande samarbetsavtal inte sägs upp eller förklaras ogiltiga eller att det inte kommer att förekomma förändringar i ingångna avtal. Även om Quartiers anser att nuvarande och framtida samarbetspartners har ekonomiska intressen av att fullfölja sina åtaganden enligt ingångna avtal, kommer Quartiers inte att kunna styra vare sig deras resurser eller om avtalen sägs upp. Det finns också en risk att Quartiers underleverantörer inte till fullo uppfyller de kvalitetskrav som Bolaget ställer. En eventuell etablering av nya underleverantörer kan bli mer kostsam och/eller ta längre tid än vad Bolaget beräknar.

Intjäningsförmåga och framtida kapitalbehov

Det kan inte med säkerhet sägas huruvida Bolaget kan komma att vara vinstgivande och generera tillräckliga medel för framtida finansiering av sin verksamhet. Det kan vidare inte uteslutas att Bolaget i framtiden måste söka nytt externt kapital och det finns heller inte garantier för att nytt kapital kan anskaffas med säkerhet eller att det kan anskaffas till fördelaktiga villkor. Ett misslyckande i att generera vinster i tillfredsställande omfattning eller ett misslyckande med att lösa uppkomna finansieringsbehov kan substantiellt påverka Bolagets verksamhet och kan även leda till företagsrekonstruktion, konkurs eller annan oundgänglighet av Bolaget.

Valutakursförändringar

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

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

Indirekta operatörisrisker

Bolaget investerar främst i semesterfastigheter och hyr ut dessa till externa operatörer som i sin tur driver semesterbostäder med korttidsuthyrning av lägenheter. Därmed är Bolaget utsatt för vissa risker som är

vanligt förekommande för sådana semesterbostäder, vilket inkluderar, men är inte begränsat till:

- Förändringar i ett resmåls popularitet och förändringar i resenärers rese-mönster och i lokal eller regional efterfrågan.
- Förändringar i politiska förutsättningar, ekonomiska förutsättningar och marknadsförutsättningar på nationell, regional eller lokal nivå i de områden där Bolaget bedriver sin verksamhet.
- Sjukdomsutbrott och andra hälsorisker, terrorhot eller faktiska terrorhandlingar, extrema väderförhållanden, naturkatastrofer eller andra faktorer som kan påverka 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. Det kan medföra att Bolagets hyresintäkter minskar.
- Förändringar i valutakurser som påverkar till vilka länder och regioner som resenärer reser till.
- Uttalanden, åtgärder eller ingripanden från myndigheter i förhållande till resor och företags rese-relaterade aktiviteter, och den negativa effekt som detta kan ha på allmänhetens uppfattning om resmålet.
- Avbrott i tillgängliga transportmedel inklusive strejker.
- Förändringar i allmänna och ekonomiska förutsättningar för infrastruktur i regionen där Bolagets fastigheter är belägna.

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

Miljörisk

Enligt spansk miljölagstiftning är förorenaren den som är primärt ansvarig för efterbehandling av förorenad mark. Ägaren eller ockupanten av fastigheten kan också hållas ansvarig om förorenaren inte kan återfinnas. Detta innebär således en risk att krav under vissa förutsättningar kan komma att riktas mot Quartiers för utredningsåtgärder vid misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten för att ställa fastigheten i sådant skick som följer av spansk miljölagstiftning. Även krav på sanering av äldre byggnader på en fastighet kan komma att ställas mot Quartiers, särskilt till följd av att olämpliga

byggnadsmaterial ur ett miljö- eller hälsoperspektiv använts vid tidigare konstruktioner eller ombyggnadsåtgärder. Skulle sådana krav riktas mot Quartiers kan de få en negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Risker relaterade till Erbjudandet

Oföretsbara framtida aktiekurser

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

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

Begränsad likviditet i handel med Preferensaktien

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

Utdelning på preferensaktierna kan inte garanteras

Enligt bestämmelser i Quartiers bolagsordning medför Preferensaktierna förtur till utdelning före eventuell utdelning till stamaktierna. Framtida utdelningar och storleken på sådana utdelningar är bland annat beroende av Quartiers 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 verksamhet negativt och det kan inte garanteras att Bolaget kommer kunna prestera resultat som möjliggör utdelning på Preferensaktierna i framtiden.

Emission av Preferensaktier i framtiden

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

Teckningsoptionens värde

Det kan inte garanteras att Teckningsoptionerna kommer att ha ett positivt värde den dag de ger rätt till nyteckning av stamaktier i Bolaget. Det föreligger därmed en risk att de kan förfalla värdelösa.

Risker kopplade till NGM:s spridningskrav

Bolaget har ansökt, och erhållit godkännande, under förutsättning att spridningskravet uppfylls, om listning av Preferensaktierna på NGM Nordic MTF. NGM har ett regelverk innehållande bland annat bestämmelser om att det ska finnas förutsättningar för tillräcklig tillgång och efterfrågan på en emittents aktie i syfte att uppnå en fungerande prismetanisk mekanism på marknaden. Bestämmelserna innebär att en tillräckligt hög andel av emittentens Preferensaktier ska finnas i allmän ägo och att en emittent ska ha ett tillräckligt stort antal aktieägare. Det är det som avses med spridningskrav i detta stycke. Om inte spridningskraven är uppfyllda kan ansökan om listning av Preferensaktierna komma att avslås. Därtill kan Preferensaktierna framöver komma att avlistas om Bolaget inte lever upp till de gällande spridningskraven.

Ägare med betydande inflytande

Aktieägare som direkt eller indirekt via bolag även efter Erbjudandet kommer att ha betydande inflytande i Quartiers är bland annat Andreas Bonnier och Jörgen Cederholm. Dessa aktieägare har därmed möjlighet

Risikfaktorer

att utöva ett väsentligt inflytande i ärenden som framläggs till Quartiers aktieägare för godkännande, inklusive val av styrelseledamöter och en eventuell ökning av aktiekapitalet, samgåenden eller försäljning av samtliga, eller nästan samtliga, Quartiers tillgångar. De större aktieägarnas intressen sammanfaller kanske inte med Quartiers eller andra aktieägares intressen, och de större aktieägarna skulle kunna utöva inflytande över Quartiers på ett sätt som inte främjar de andra aktieägarnas intressen på bästa sätt.

Teckningsförbindelser och garantiåtaganden

Teckningsförbindelser och garantiåtaganden har lämnats motsvarande 100 procent av Erbjudandet. Det finns en risk att de parter som lämnat teckningsförbindelser och garantiåtaganden inte kan fullgöra sina åtaganden. Bolaget har inte begärt eller erhållit säkerheter för lämnade åtaganden. Uppfylls inte lämnade teckningsförbindelser kan det innebära att Erbjudandet inte blir fulltecknat vilket skulle kunna ha en negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.



**INBJUDAN TILL TECKNING
AV PREFERENSAKTIER
I QUARTIERS**

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

Bolagets styrelse beslutade den 8 juni 2016 att erbjuda institutionella investerare och allmänheten i Sverige att teckna Preferensaktier om motsvarande 23 MSEK med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Styrelsen gör bedömningen att en nyemission av Preferensaktier med tillhörande vederlagsfria Teckningsoptioner stärker Bolagets finansiella beredskap i syfte att kunna tillvarata vissa av de attraktiva investeringsmöjligheter som Bolaget avser att genomföra. Därtill utgör emissionen ett väl lämpat finansieringsalternativ avseende stabilitet och långsiktighet.

Erbjudandet omfattar 230 000 Preferensaktier till en teckningskurs om 100 SEK per Preferensaktie. Teckningskursen i Erbjudandet har fastställts av Bolagets styrelse i samråd med Mangold. I tillägg till Preferensaktierna erhåller investerare som tecknar Preferensaktier i Erbjudandet två vederlagsfria Teckningsoptioner per tecknad, tilldelad och betald Preferensaktie. Erbjudandet är riktat till allmänheten i Sverige och till institutionella investerare. Skälet till avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt är att attrahera investerare för vilka Preferensaktierna särskilt bör lämpa sig genom dess karaktär av skuldliknande instrument, samt för att erhålla tillräcklig spridning inför listning av Preferensaktierna. Anmälan om teckning skall ske under perioden från och med den 9 juni till och med den 22 juni 2016.

Styrelsen förbehåller sig rätten att återkalla Erbjudandet om styrelsen, i samråd med Mangold, bedömer att förutsättningar för en ändamålsenlig, regelbunden och likvid handel med Preferensaktien inte kan uppnås, för det fall händelser inträffar som har så väsentlig negativ inverkan på Bolaget att det är olämpligt att genomföra Erbjudandet, eller för det fall andra omständigheter omöjliggör Erbjudandet.

Bolagets Preferensaktier har företrädesrätt framför dess stamaktier till en årlig utdelning om 9,60 SEK per Preferensaktie. Preferensaktieutdelningen kommer i samtliga fall ske jämnt fördelat över året genom kvartalsvisa utbetalningar. Preferensaktierna ger utöver det ingen ytterligare del av Bolagets vinst. Samtidigt äger Bolaget rätt att när som helst lösa in utestående Preferensaktier till på förhand, helt eller delvis, bestämda villkor. Det innebär således att Preferensaktierna har stora likheter med ett räntebärande efterställt skuldliknande instrument. Det kapitaltillskott som infaller till följd av Emissionen av Preferensaktier kommer dock att redovisas som eget kapital i Bolagets räkenskaper.

Vid en fullteckning av Erbjudandet kommer Bolaget att tillföras cirka 23 MSEK före emissionskostnader och andra kostnader relaterade till Erbjudandet. Sammantaget beräknas Bolagets aktiekapital öka med 57 500 SEK genom nyemissionen av 230 000 Preferensaktier. Det innebär även att antalet aktier i Bolaget kommer att öka från 2 922 800 stycken till 3 152 800 (fördelat på 2 922 800 stamaktier och 230 000 Preferensaktier). Antalet rösträtter i Bolaget kommer likväl att förändras och öka från 29 228 000 till 29 458 000. Preferensaktieemissionen beräknas därmed leda till en utspädning av antalet aktier i Bolaget om 7,3 procent, samt en utspädning av antalet rösträtter med 0,8 procent.

Härmed inbjuds institutionella investerare och allmänheten i Sverige att teckna Preferensaktier i enlighet med villkoren i detta Informationsmemorandum.

Stockholm den 8 juni 2016
Quartiers Properties AB (publ)
Styrelsen



BAKGRUND OCH MOTIV

BAKGRUND OCH MOTIV

Quartiers är ett fastighetsbolag vars affärsidé är att förvärva främst semester- och fritidsrelaterade fastigheter med utvecklingspotential och förädla dessa till en attraktiv standard. Bolaget avser att därefter hyra ut fastigheterna i långa hyreskontrakt till hyresgäster/operatörer.

Bolaget är verksamt på den spanska solkusten. Fastighetsmarknaden i Spanien drabbades kraftigt negativt av den finanskris som initierades under 2007 och 2008. Under denna period lades många byggprojekt ned och ägandet av flertalet fastighetsprojekt övertogs av banker. Prisnivåerna på den spanska fastighetsmarknaden har därmed, enligt Bolaget, blivit mycket attraktiva och ledande faktorer indikerar enligt Quartiers styrelse en annalkande vändning. Attraktiv finansiering tillsammans med att bankernas utlåningsvilja har stärkts, bedöms enligt Bolaget bidra till en positiv utveckling på fastighetsmarknaden framöver. Därtill har utländska investerare fått upp intresset för spanska fastigheter. Bolaget avser att ta del av den positiva uppgången genom att investera i områden med utvecklingspotential och därmed generera värde för såväl hyresgäster som aktieägare.

Styrelsen gör bedömningen att en nyemission av Preferensaktier stärker Bolagets finansiella beredskap att både tillvarata attraktiva investeringsmöjligheter på den spanska solkusten med fokus på Marbellaregionen samtidigt som styrelsen anser att Preferensaktier är ett för Koncernen väl lämpat finansieringsalternativ avseende stabilitet och långsiktighet. Emissionslikviden kommer att användas för att refinansiera det kapitaltillskott som möjliggjorde Bolagets senaste förvärv om 41 lägenheter och en tomtmark med byggrätt för 60 lägenheter, kostnader relaterade till upprustning av de förvärvade fastigheterna, samt för utveckling av Bolagets ej färdigställda huskroppar.

Syftet med nyemissionen och listningen på NGM Nordic MTF är att stärka Quartiers marknadsprofil, skapa synlighet och transparens gentemot banker, hyresgäster och övriga finansiärer, samt underlätta tillkommande förvärv och ge Bolaget en kvalitetsstämpel.

Erbjudandet förväntas tillföra Quartiers cirka 23 MSEK före avdrag för emissionskostnader i samband med Erbjudandet. Emissionskostnader i samband med Emissionen beräknas uppgå till cirka 1,8 MSEK och garantikostnader beräknas uppgå till cirka 2,0 MSEK. Bolaget kommer för det fall Emissionen inte fulltecknas att titta på andra finansieringslösningar, antingen genom nyemission av aktier eller upptagande av lån. Bolaget kan därtill komma att genomföra ytterligare emissioner under de kommande tolv månaderna för att finansiera ytterligare fastighetsförvärv och utveckling av dessa fastigheter.

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

Stockholm den 8 juni 2016
Quartiers Properties AB (publ)

PREFERENSAKTIERNA I KORTHET

Preferensaktierna

Enligt Bolagets bolagsordning har Preferensaktierna företrädesrätt framför stamaktier till en årlig utdelning om 9,60 SEK per Preferensaktie ("Årlig utdelning") från och med emissionstidpunkten. Beslut om utdelning på Preferensaktierna fattades på årsstämman den 25 maj 2016.

Utbetalning av Preferensaktieutdelning utbetalas kvartalsvis med 1/4 (25 procent) av den Årliga utdelningen, motsvarande 2,40 SEK per Preferensaktie. Första avstämningsdag för de Preferensaktier som omfattas av Erbjudandet beräknas vara den 30 september 2016. Om Preferensaktieutdelningen skulle understiga den företrädesrätt till utdelning som Preferensaktierna berättigar till före stamaktierna enligt bolagsordningen, skall den del som understiger utdelningsbeloppet ackumuleras och summeras som ett inestående belopp ("Innestående belopp"). Eventuellt inestående belopp skall räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om 12 procent till dess att full Preferensaktieutdelning

utbetalas. I övrigt medför Preferensaktierna ingen rätt till Bolagets resultat. Varje Preferensaktie berättigar till en (1) röst, jämfört med stamaktier som berättigar till tio (10) röster per aktie.

Bolagets styrelse kan efter beslut, helt eller delvis lösa in Preferensaktierna till ett belopp per Preferensaktie motsvarande 120 procent av den initiala teckningskursen. Det ska i så fall, i varje fall, ske med tillägg av eventuellt Inestående belopp per Preferensaktie, samt upplupen del av Preferensaktieutdelning ("Lösenbeloppet"). För att inlösen av Bolagets Preferensaktier skall vara möjlig krävs att dess fria egna kapital överstiger den del av Lösenbeloppet som överstiger aktiernas kvotvärde.

Teckningskurs	100 SEK per Preferensaktie.
Utdelning	9,60 SEK per Preferensaktie, med kvartalsvis utbetalning om 2,40 SEK per Preferensaktie. I övrigt medför Preferensaktierna inte någon rätt till utdelning eller till Bolagets resultat. Rätt till utdelning för de Preferensaktier som emitteras inom ramen för Erbjudandet infaller första gången på avstämningsdagen närmast efter det att Preferensaktierna införts i Bolagets aktiebok. Det innebär således att den första avstämningsdagen för Preferensaktieutdelning beräknas till den 30 september 2016. Avstämningsdagar för utdelning på Preferensaktierna kommer att vara 31 mars, 30 juni, 30 september och 30 december.
Direktavkastning	Direktavkastningen för Preferensaktierna beräknas till 9,6 procent givet en teckningskurs om 100 kronor per Preferensaktie. Det motsvarar en effektiv avkastning per år om 9,9 procent eftersom Preferensaktieutdelningen sker kvartalsvis.
Rösträtt	Innehav av Preferensaktier enligt Erbjudandet berättigar till en (1) röst per Preferensaktie.
Utebliven utdelning	Om ingen Preferensaktieutdelning lämnas, eller om den understiger den företrädesrätt till utdelning som Preferensaktierna berättigar till, skall den del som understiger utdelningsbeloppet läggas till Inestående belopp. Summan av det inestående beloppet uppräknas med en årlig räntesats om 12 procent till dess att full Preferensaktieutdelning har lämnats.
Inlösen	Inlösen kan ske på Bolagets begäran efter styrelsebeslut till ett belopp per Preferensaktie motsvarande 120 procent av den initiala teckningskursen. Inlösen görs med tillägg för eventuellt Inestående belopp per Preferensaktie, samt upplupen del av Preferensaktieutdelning ("Lösenbeloppet").
Bolagets upplösning	Vid Bolagets upplösning skall Preferensaktier medföra företrädesrätt framför stamaktier att ur Bolagets tillgångar erhålla ett belopp per Preferensaktie motsvarande 120 procent av den initiala teckningskursen jämte (i) eventuellt Inestående belopp och (ii) upplupen del av Preferensaktieutdelningen, innan utskiftning sker till ägare av stamaktier. Preferensaktier skall i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.
Särskilda majoritetskrav	Villkoren för Preferensaktierna regleras av Bolagets bolagsordning. För beslut om införande av ett nytt aktieslag med i något avseende bättre rätt till bolagets resultat än Preferensaktierna krävs bolagsstämmobeslut som biträds av aktieägare med minst två tredjedelar av såväl de angivna rösterna som de aktier som är företrädna på bolagsstämma, samt att ägare till minst två tredjedelar av de på bolagsstämman företrädna Preferensaktierna samtycker till beslutet.
Listning	Preferensaktierna avses att listas på NGM Nordic MTF från och med omkring den 6 juli 2016.

För vidare information om villkoren för Preferensaktierna se avsnittet "Bolagsordning".

TECKNINGSOPTIONERNA I KORTHET

Allmänt

Den 8 juni 2016 beslutade styrelsen i Bolaget, i enlighet med bemyndigandet från årsstämman den 25 maj 2016, om nyemission av högst 460 000 Teckningsoptioner att vederlagsfritt tilldelas de som tecknat, tilldelats och betalat för Preferensaktier i Erbjudandet. För en nytecknad, betald och tilldelad Preferensaktie i Emissionen erhålls två Teckningsoptioner vederlagsfritt.

Varje Teckningsoption berättigar till nyteckning av en stamaktie till en teckningskurs om 35 SEK. Genom utnyttjandet av Teckningsoptionerna kan Bolagets aktiekapital komma att ökas med högst 1 15 000 SEK genom emission av 460 000 nya stamaktier.

Teckningsperioden för nyteckning av stamaktier med stöd av Teckningsoptionerna löper under tiden från och med den 5 september 2017 till och med den 26 september 2017.

De fullständiga villkoren för Teckningsoptionerna, som styrelsen beslutade om, återges i avsnittet "Villkor för teckningsoptioner 2016/2017 i Quartiers Properties AB (publ) i Informationsmemorandumet. Villkoren kommer även att finnas tillgängliga på Bolagets hemsida, www.quartiersproperties.se. Nedan följer en sammanfattning av några av de väsentliga villkoren för Teckningsoptionerna.

Teckningsoptioner och rätt att teckna nya stamaktier

Antalet Teckningsoptioner uppgår till högst 460 000 stycken. En (1) Teckningsoption ger innehavaren rätt att teckna en (1) ny stamaktie i Bolaget till en teckningskurs om 35 SEK. Teckning kan endast avse hel stamaktie. Teckningskursen för stamaktierna genom nyttjande av Teckningsoptioner ("Lösenkursen") har fastställts av styrelsen med utgångspunkt i en substansvärdering av det egna kapitalet och uppskjuten skatteskuld hänförlig till värdeförändringarna av förvaltningsfastigheterna i Koncernen.

Teckning av stamaktier med stöd av Teckningsoption

Teckningsperioden för nyteckning av stamaktier med stöd av Teckningsoptionerna löper under tiden från och med den 5 september 2017 till och med den 26 september 2017.

Omräkning av teckningskurs mm.

Teckningskursen respektive det antal stamaktier i Bolaget som varje Teckningsoption berättigar till teckning av kan komma att omräknas vid fondemission, nyemission samt i vissa andra fall i enlighet med villkoren för Teckningsoptionerna, se avsnittet "Villkor för teckningsoptioner 2016/2017 i Quartiers Properties AB (publ)" i Informationsmemorandumet.

Utdelning på ny stamaktie

Stamaktier som tecknas med stöd av Teckningsoptionerna medför rätt till vinstutdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter det att nyteckningen har registrerats hos Bolagsverket och stamaktierna har införts i aktieboken hos Euroclear.

Handel i Teckningsoptionerna

Bolagets Teckningsoptioner avses att tas upp till handel på Mangoldlistan. Mangoldlistan är varken en reglerad marknad eller en handelsplattform. De bolag vars värdepapper handlas på Mangoldlistan behöver därför inte följa de regler som gäller för bolag vars värdepapper handlas på en reglerad marknad eller en handelsplattform. Orderläggningen på Mangoldlistan sker via telefon.

Erhållande av Teckningsoptioner

Bolaget är anslutet till Euroclears kontobaserade värdepapperssystem. Efter det att Emissionen av Preferensaktier slutgiltigt registrerats hos Bolagsverket kommer Teckningsoptionerna att utsändas till de som erhållit Preferensaktier. Detta beräknas ske omkring vecka 29. För de som på anmälningssedeln angivit depå hos bank eller annan förvaltare sker leverans av Teckningsoptioner till respektive förvaltare och bokning på depå sker enligt förvaltarens egna rutiner. Teckningsoptionerna kan inte förvaras på ett investeringssparkonto. Kontakta och teckna via Mangold om du önskar erhålla Teckningsoptioner och Preferensaktier till olika depåer/konton till exempel om du vill få Preferensaktierna levererade till ett investeringssparkonto och Teckningsoptionerna levererade till en depå.

Övrigt

Mangold skall för tecknares räkning teckna Teckningsoptionerna med rätt och skyldighet att överföra Teckningsoptionerna till dem som tecknat, tilldelats och betalat för Preferensaktier i Erbjudandet samt i enlighet med vad som anges ovan och i övrigt i Informationsmemorandumet.

Observera att det endast är de som tecknar, tilldelas och betalar för Preferensaktier som erhåller Teckningsoptioner.



Vardagsrum i en av Bolagets lägenheter.

VILLKOR OCH ANVISNINGAR



VILLKOR OCH ANVISNINGAR

Erbjudandet

Erbjudandet riktas till institutionella investerare och allmänheten i Sverige samt nuvarande aktieägare i Bolaget. Erbjudandet omfattar högst 230 000 nya Preferensaktier med tillhörande vederlagsfria Teckningsoptioner. Vid full teckning i Preferensaktieemissionen kommer Bolaget att tillföras högst 23 MSEK före emissions och garantikostnader.

Teckningskurs

Teckningskursen uppgår till 100 SEK per Preferensaktie. Courtage utgår ej.

Teckningskursen med tillhörande utdelning har fastställts av styrelsen med utgångspunkt i en komparativ analys av jämförbara Bolag med preferensaktier i sin kapitalstruktur.

Utspädning

De befintliga aktieägare i Bolaget som inte tecknar Preferensaktier i Erbjudandet kommer under aktuella förutsättningar få vidkännas en utspädning av sitt aktieinnehav. Vid full teckning i Erbjudandet kommer antalet aktier öka från 2 922 800 till 3 152 800 fördelat på 230 000 Preferensaktier och 2 922 800 stamaktier. Antalet röster kommer vid full teckning att öka från 29 228 000 till 29 458 000, vilket motsvarar en utspädning om cirka 0,8 procent.

Vid fullt utnyttjande av Teckningsoptionerna kommer antalet aktier öka från 3 152 800 till 3 612 800 och antalet röster från 29 458 000 till 34 058 000, vilket motsvarar en utspädning om cirka 13,6 procent av antalet stamaktier, 12,7 procent av totala antalet aktier i Bolaget och cirka 13,5 procent av antalet röster efter utspädningen i Preferensaktieemissionen.

Anmälningssperiod

Anmälan om teckning av Preferensaktier i Erbjudandet ska ske under perioden från och med den 9 juni 2016 till och med den 22 juni 2016. Styrelsen för Bolaget äger rätt att i samråd med Mangold förlänga anmälningssperioden. För det fall beslut om förlängning av anmälningssperioden fattas, kommer Bolaget informera marknaden om detta senast den 22 juni 2016. Tilldelning av Preferensaktier är inte beroende av när under anmälningssperioden anmälan inges.

Tillvägagångssätt vid anmälan

Anmälan gällande teckning av Preferensaktier ska omfatta lägst 75 Preferensaktier, motsvarande

7 500 SEK. Anmälan om att teckna Preferensaktier i Erbjudandet ska ske genom att en korrekt ifylld anmälningssedel inges till Mangold under anmälningssperioden genom:

- Inlämnande till Mangolds kontor i Stockholm med besöksadress Engelbrektsplan 2.
- Skickas per e-post till ta@mangold.se.
- Skickas per fax till 08-503 01 551.
- Skickas per post till Mangold, Ärende: Quartiers, Box 55691, 102 15 Stockholm.

Endast en anmälningssedel per person kommer att beaktas. I det fall fler än en anmälningssedel insändes kommer endast den sist mottagna att beaktas. Ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningssedel kan komma att lämnas utan avseende. Inga tillägg eller ändringar får göras i den på anmälningssedeln förtryckta texten.

Observera att anmälan är bindande.

Anmälningssedeln finns att tillgå på Bolagets hemsida www.quartiersproperties.se och på Mangolds hemsida www.mangold.se. Anmälningssedel kan även beställas från Mangold via telefon (08-503 015 80) eller e-post enligt ovan. Anmälningssedeln kan även fyllas i och skickas in elektroniskt till Mangold via Mangolds hemsida. Legitimering sker då elektroniskt via Bank ID.

Anmälningssedeln ska vara Mangold tillhanda senast den 22 juni 2016.

Tilldelningsprincip

Tilldelningen av Preferensaktier beslutas av styrelsen i Bolaget i samråd med Mangold. Syftet är att uppnå erforderlig spridning av ägandet för att möta NGM:s spridningskrav och uppnå en så god likviditet i Preferensaktien som möjligt. De som tecknat Preferensaktier genom teckningsförbindelser är inte garanterade full tilldelning enligt deras teckningsförbindelseåtagande och kan således vid överteckning erhålla tilldelning om ett lägre antal Preferensaktier än vad deras teckningsförbindelse och anmälningssedel avser.

Tilldelning av Preferensaktier är inte beroende av när under anmälningssperioden som anmälningssedeln inges. I händelse av överteckning av Erbjudandet kan tilldelning för samtliga som tecknat i Erbjudandet komma att ske med ett lägre antal Preferensaktier än anmälningssedeln avser eller helt utebli. Därtill

Villkor och anvisningar

kan Mangolds depåkunder komma att prioriteras vid tilldelning.

Besked om tilldelning

Resultatet av Erbjudandet kommer att offentliggöras genom pressmeddelande omkring den 27 juni 2016 och finnas tillgängligt på Bolagets hemsida. När fördelningen av Preferensaktier fastställts utsänds avräkningsnotor utvisande tilldelning av Preferensaktier i Bolaget till dem som erhållit tilldelning. Detta beräknas ske omkring den 27 juni 2016. De som inte tilldelats Preferensaktier kommer inte att erhålla någon avräkningsnota eller något meddelande. Depåkunder hos Mangold ska ha likvida medel för betalning av tilldelade Preferensaktier disponibelt på depån under perioden från och med den 22 juni 2016 till och med likviddagen den 30 juni 2016, eftersom likvid kommer att dras automatiskt. Observera att det kan krävas att saldot på det VP-konto/service-konto, den värdepappersdepå och det ISK-konto som angivits på anmälningssedeln motsvarar lägst det belopp som anmälan avser för att tilldelning ska erhållas.

Betalning av Preferensaktier

Tilldelade Preferensaktier ska betalas kontant eller genom kvittnings enligt instruktioner på utskickad avräkningsnota, dock indikativt senast den 30 juni 2016.

Bristande och felaktig betalning

Om full betalning inte erläggs i tid kan Preferensaktierna komma att tilldelas annan eller säljas. Skulle försäljningspriset vid sådan överlåtelse vara lägre än teckningskursen kan mellanskillnaden komma att utkrävas den som först erhöll tilldelning av de tecknade Preferensaktierna. Felaktigt inbetalt belopp kommer att återbetalas till inbetalaren. Ingen ränta kommer att utbetalas för överskjutande belopp.

Erhållande av Preferensaktier och Teckningsoptioner

Bolaget är anslutet till Euroclears kontobaserade värdepapperssystem. Sedan betalning för tilldelade Preferensaktier erlagts och registrerats utsänds en VP-avi som visar att Preferensaktierna finns tillgängliga på köparens VP-konto. Detta beräknas ske under vecka 27, men observera att delregistrering av Emissionen kan komma att ske hos Bolagsverket

vilket kan leda till att investerare som betalat sent kan erhålla Preferensaktier senare än vecka 27. För de som på anmälningssedeln angivit depå hos bank eller annan förvaltare sker leverans av Preferensaktier till respektive förvaltare och bokning av Preferensaktier på depå sker enligt förvaltarens egna rutiner.

Erhållande av Teckningsoptioner beräknas ske omkring vecka 29. För de som på anmälningssedeln angivit depå hos bank eller annan förvaltare sker leverans av Teckningsoptioner till respektive förvaltare och bokning av Teckningsoptioner på depå sker enligt förvaltarens egna rutiner.

Rätt till utdelning på Preferensaktier

Preferensaktierna medför rätt till utdelning från och med den avstämningsdag för utdelning på Preferensaktierna som infaller närmast efter det att Preferensaktierna införts i Bolagets aktiebok. Den första avstämningsdagen för Preferensaktieutdelningen beräknas vara den 30 september 2016. Utdelningen ombesörjs av Euroclear, eller för förvaltarregistrerade innehav i enlighet med respektive förvaltares rutiner. Rätt till utdelning tillfaller de som på den fastställda avstämningsdagen var registrerade som ägare i den av Euroclear förda aktieboken. Beträffande svenska skattefrågor, se avsnittet "Vissa skattefrågor i Sverige". För ytterligare information, se avsnitten "Preferensaktier i korthet", samt "Bolagsordning".

Villkor för Erbjudandets fullföljande

Styrelsen förbehåller sig rätten att återkalla Erbjudandet om styrelsen, i samråd med Mangold, bedömer att förutsättningarna för en ändamålsenlig, regelbunden och likvid handel med Preferensaktien inte kan uppnås, för det fall händelser inträffar som har så väsentligt negativ inverkan på Bolaget att det är olämpligt att genomföra Erbjudandet, eller för det fall andra omständigheter omöjliggör Erbjudandet.

Handel med Preferensaktierna och Teckningsoptionerna

Quartiers Preferensaktier eller Teckningsoptioner är inte föremål för handel vid Informationsmemorandumets avgivande. Bolaget är ett till Euroclear anslutet avstämningsbolag vilket innebär att samtliga aktier

är kontoförda av Euroclear. Adress till Euroclear återfinns i avsnittet "Adresser" i Informationsmemorandumet. Bolagets Preferensaktier har godkänts för handel på NGM Nordic MTF villkorat att Bolaget uppfyller NGM:s spridningskrav i anslutning till listning, samt att Emissionen fulltecknas eller att Bolaget kan säkerställa rörelsekapitalet för den kommande tolv månadersperioden på annat sätt. Första dag för handel på NGM Nordic MTF beräknas till den 6 juli 2016, under förutsättning av godkännande från NGM.

Bolagets Teckningsoptioner avses att tas upp för handel på Mangoldlistan. Första dag för handel beräknas ske under vecka 29.

Informationsmemorandum och anmälningssedlar

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

Frågor

Frågor med anledning av Erbjudandet besvaras av Mangold på telefonnummer 08-503 015 80.

Information om behandling av personuppgifter

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

Övrig information

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

Emissionsinstitut och finansiella rådgivare, samt legala rådgivare

Mangold är finansiell rådgivare till Bolaget och emissionsinstitut i samband med Erbjudandet. Mangold har biträtt Bolaget vid upprättandet av detta Informationsmemorandum. Mangold erhåller en på förhand avtalad ersättning för utförda tjänster i samband med Erbjudandet. Det är således i Mangolds intresse att slutföra Emissionen. Då samtliga uppgifter i Informationsmemorandumet härrör från Bolaget, friskriver sig Mangold från allt ansvar i förhållande till aktieägare i Bolaget och avseende andra direkta eller indirekta konsekvenser till följd av beslut om investering eller andra beslut som helt eller delvis grundas på uppgifterna i detta Informationsmemorandum. G Grönberg Advokatbyrå AB, org.nr 556619-4741, är legal rådgivare till Mangold i samband med Erbjudandet.

Villkor och anvisningar

Teckningsförbindelser och garantiavtal

Teckningsförbindelser och garantiavtal har slutits med investerare motsvarande 100 procent av Erbjudandet. Avtalen ingicks under juni 2016. De som ingått teckningsförbindelser erhåller ingen ersättning. Emissionsgaranterna erhåller antingen kontanterättning om tio procent av garanterat belopp eller ersättning i form av preferensaktier om elva procent av garanterat belopp till en teckningskurs om 100 SEK. Preferensaktier som ska utges som ersättning kommer att emitteras genom riktade emissioner. Garanterna har inte rätt till ersättning för det fall att Preferensaktieemissionen inte skulle genomföras.

Teckningsförbindelser

Tecknare	Adress	Belopp, SEK
Hallandsmusteriet AB	Brännarp, 310 44 Getinge	2 000 000
SSE Opportunities Ltd	Templar House, Don Road, St. Hellier, JE1 1AW, Jersey	2 000 000
Totalt		4 000 000

Garantiåtaganden

Tecknare	Adress	Belopp, SEK
Andreas Bonnier	Karlavägen 57, 114 49 Stockholm	1 000 000
BGL Consulting AB	Box 7106, 103 87 Stockholm	50 000
BGL Management AB	Box 7106, 103 87 Stockholm	50 000
BOSMAC Invest AB	Karlaplan 6, 114 60 Stockholm	1 000 000
Capensor Capital AB	Birger Jarlsgatan 18, 114 34 Stockholm	100 000
Egonomics AB	c/o Bonnier, Karlavägen 57, 114 49 Stockholm	1 000 000
Fastighets AB Bränneröd	Sankt Jörgens park 3, 224 60 Lund	1 200 000
Hegel AB	Tjäderstigen 6, 182 35 Danderyd	50 000
LMK Forward AB	Box 2025, 220 02 Lund	10 000 000
Mangold Fondkommission AB	Engelbrektsplan 2, 114 34 Stockholm	500 000
Mikael Rosencrantz	Kungsbryggan 1, 179 95 Svartsjö	300 000
Montana Sweden AB	Birger Jarlsgatan 18, 114 34 Stockholm	100 000
Pronator Invest AB	Garvargatan 5, 1 tr, 112 21 Stockholm	100 000
Rederi AB Spegeln	Box 7106, 103 87 Stockholm	50 000
Rocet AB	Sankt Jörgens väg 7, 224 60 Lund	500 000
SSE Opportunities Ltd	Templar House, Don Road, St. Hellier, JE1 1AW, Jersey	3 000 000
Totalt		19 000 000

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖREN HAR ORDET

Det är med glädje som Quartiers tar nästa steg i Bolagets expansion. Att nu kunna erbjuda allmänheten att ta del av de möjligheter som den spanska fastighetsmarknaden erbjuder är en stor milstolpe. Det aktuella Erbjudandet av Preferensaktier, samt vidhängande Teckningsoptioner, är en viktig del i vår fortsatta etablering på den spanska solkusten. Bolagets målsättning är att genom förvärv och utveckling bygga upp en betydande fastighetsportfölj under de kommande åren. Att lista Bolaget är en viktig komponent i denna process eftersom det stärker vår genomförandekraft, samt vår relation gentemot banker, hyresgäster och övriga intressenter.

Till skillnad från den svenska fastighetsmarknaden som är på historiskt höga nivåer, har priserna i Spanien inte återhämtat sig i samma utsträckning och har långt kvar till nya toppnivåer efter finanskrisens dyningar. Finanskrisen och den efterföljande skuldcrisen satte hård press på det spanska banksystemet, som kraftigt kom att begränsa utlåningen till fastighetssektorn, vilket medförde att den spanska fastighetssektorn drabbades än hårdare jämfört med stora delar av Europa.

Mycket talar nu för att fastighetspriserna är på väg uppåt igen. Det är denna förestående uppgång som Quartiers vill ta del av och därigenom generera lönsamhet och avkastning till våra investerare.

Vårt verksamhetsfokus är investeringar i främst fastigheter för semesterboende på den spanska solkusten med fokus på Marbellaregionen. Den spanska solkusten har under flera decennier varit en attraktiv destination för semesternöje. Med ett rikt nöjesliv och en internationell dragningskraft, samt en välutbyggd infrastruktur bedömer vi att fastighetsmarknaden på den spanska solkusten har goda förutsättningar att utvecklas snabbare än stora delar av övriga Spanien. Därtill bedömer vi att den politiska oron på flertalet andra populära resmål för skandinaver och européer kan leda till att fler turister väljer att besöka den spanska solkusten.

I takt med att bankernas utlåningsvilja ökar kommer köpkraften tillbaka till fastighetssektorn. Vår tro är att den spanska solkusten kommer att återfå sin forna glans i och med att turistströmmarna till regionen har ökat kraftigt under de senaste åren. Detta tillsammans med den spanska solkustens geografiska läge och höga solsäkerhet året om borgar för goda framtidsutsikter.



Vårt förestående Erbjudande anser vi är en god möjlighet att göra en väl avvägd investering som kombinerar kvartalsvisa utbetalningar genom Preferensaktien med en Teckningsoption som ger möjlighet att ta del av Bolagets underliggande värderesa.

Bolaget har en stark ägarbas som visat en stor tilltro till Bolagets förmåga att framöver generera en attraktiv avkastning på investerat kapital. Andreas Bonnier och Jörgen Cederholm är genom bolag två av dessa investerare. Jörgen Cederholm är även ordförande i Quartiers och Andreas Bonnier är styrelseledamot.

Jag hoppas att ni delar min och styrelsens syn på Bolaget, och som vi ser en mycket spännande marknad med stor potential under de kommande åren. Jag vill tacka för ert intresse och ser fram emot att få er som aktieägare, samt att få driva Quartiers framtida utveckling tillsammans med er.

Katri Lind
Verkställande direktör



MARKNADSÖVERSIKT

MARKNADSÖVERSIKT

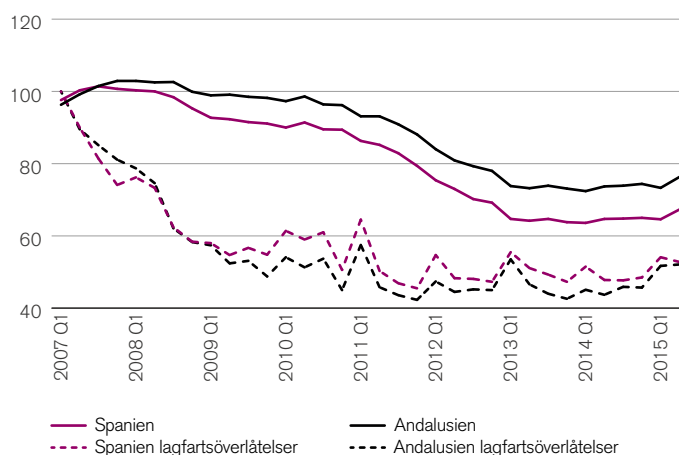
Viss information i detta avsnitt har hämtats från externa källor och offentligt tillgängliga rapporter från bland annat fastighetsrådgivnings- och analysföretag. Marknadsundersökningar och publikationer anger ofta att uppgifterna däri har hämtats från källor som anses vara tillförlitliga, men informationens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

Finanskrisen 2008 och den efterföljande skuldkrisen i Europa påverkade den spanska ekonomin negativt. Som en direkt följd av hushållens och företagens allt svagare ekonomi kom värdena på landets fastighetsbestånd att sjunka kraftigt.

Quartiers är verksamt i regionen Andalusien i södra Spanien, vars prisutveckling på fastighetsmarknaden i stor utsträckning har följt den för Spanien som helhet. Enligt Spaniens nationella statistikbyrå, INE, noterades fastighetspriserna i snitt 30,6 respektive 20,5 procent lägre för Spanien som helhet och Andalusien under fjärde kvartalet 2015 jämfört med första kvartalet 2007. Den negativa utvecklingen på fastighetsmarknaden återspeglas även i kraftigt avtagande transaktionsvolym. Enligt fastighetsmäklaren Panorama och det spanska utvecklingsministeriet sjönk antalet försäljningar av bostadsfastigheter i Marbella med 41 procent under krisåret 2008 och har därefter återhämtat sig med bland annat en årlig ökning om 28 procent mellan 2013 och 2014.¹

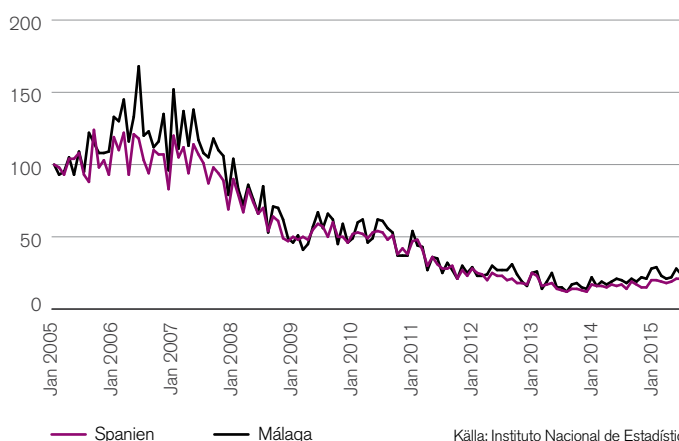
En annan viktig indikator som generellt tenderar att korrelera med utvecklingen av fastighetspriser är antalet utgivna bostadslån. I Málaga, som är den provins i regionen Andalusien där Quartiers bedriver verksamhet, ökade antalet utgivna bostadslån strax före det att oroligheterna på världens finansmarknader började under 2008. Därefter har antalet nya bostadslån sjunkit kraftigt. Under februari 2016 uppgick antalet nya bostadslån i provinsen Málaga till 1 255 stycken vilket kan jämföras med 4 585 stycken under samma period 2007. Jämfört med februari 2015 noterades dock antalet nya utgivna lån i provinsen Málaga upp 8,9 procent.

Index = 100, Q1 2007: Fastighetsprisindex och index över lagfartsöverlåtelse



Källa: Instituto Nacional de Estadística

Index = 100, Q1 2005: Antal beviljade bostadslån



Källa: Instituto Nacional de Estadística

¹ Källa: http://www.andalucia.com/property/article_propertymarket.htm

Spanien på väg mot återhämtning

Även om en betydande andel av den spanska befolkningen ännu inte har märkt av effekterna av en ekonomisk återhämtning, finns det tecken som tyder på att den spanska ekonomins återhämtning har börjat. Arbetslösheten, som är betydligt högre än motsvarande i Tyskland, Italien och Frankrike är på väg ned samtidigt som antalet nystartade företag ökar.¹ Därtill har det spanska banksystemet stabiliserats vilket påverkar fastighetspriserna positivt eftersom det bland annat blir enklare för hushållen att låna pengar till bostadsköp. Det syns inte minst i att antalet bostadslån i provinsen Málaga ökade med 30,0 procent i juni 2015 jämfört med samma period 2014. Antalet nya bostadslån som i genomsnitt ges ut per månad är dock fortfarande betydligt under de nivåer som noterades före den kraftiga nedgång som påbörjades i samband med finanskrisen 2008. Fastighetsbyrå Knight Frank Diana Morales, som är en av de ledande aktörerna på fastighetsmarknaden i Marbella med omnejd, bedömer att den initiala återhämtningen på Spaniens fastighetsmarknad främst drivs och kommer att drivas av investeringar från utlandet.

Sammantaget utgör dessa faktorer grunden för fortsatt starkt intresse för fastigheter i Spanien och stärkt förtroende för den spanska fastighetsmarknaden. Redan idag har dessa faktorer, kombinerat med attraktiva värderingar, lett till ett imponerande inflöde av kapital i spanska kommersiella fastigheter inom allt från kontorsfastigheter till hotell och semesterbostäder. Under 2014 investerades till exempel över 2,7 miljarder Euro i Madrid och Barcelona, vilket är mer än under något tidigare år.¹

Tillväxten har bland annat drivits av att amerikanska investeringsfonder åter har fått upp intresset för den spanska fastighetsmarknaden. Även om majoriteten av dessa investeringar har riktats mot storstadsområden som Madrid och Barcelona, har även den

spanska solkusten (Costa Del Sol) där Quartiers bedriver verksamhet, blivit uppmärksammat genom ett antal storskaliga investeringar. Under 2014 köpte det amerikanska investmentbolaget Cerberus Capital Management ett av Andalusiens största privatägda planerade stadsområden Sotogrande. Flertalet aktörer i regionen investerar just nu kraftfullt i värdehöjande åtgärder som bidrar till förbättrad infrastruktur i närområdena och till att göra områdena både vackrare och mer attraktiva att bo och leva i.

Ranking av utländska nationaliteter som köper spanska fastigheter

Ranking	2014
1	Storbritannien
2	Frankrike
3	Ryssland
4	Tyskland
5	Belgien
6	Sverige
7	Italien
8	Norge
Utländska	12,98%
Inhemska	87,02%

Källa: College of Property Registrars, Knight Frank Diana Morales

Fastighetsmarknaden i Marbella

Enligt den i Marbella etablerade fastighetsbyrå Knight Frank Diana Morales, kommer Marbellaregionens fastighetsmarknad att fortsätta den återhämtning som påbörjades under 2013. Stark efterfrågan från ett brett internationellt klientel inklusive bland annat skandinaver och fransmän driver upp, och bedöms fortsatt driva upp, fastighetspriserna i

¹ Källa: DM Real Estate Market Insight 2015, Knight Frank Diana Morales Propertties



Vardagsrum i en av Bolagets lägenheter.

regionen. Dessa investeringar leder dessutom till att öka reseströmmarna till regionen, vilket därtill gynnar lokalbefolkningen. I takt med att möjligheterna till finansiering även för den mindre välbärgade befolkningen förbättras, bedöms intresset för fastigheter i regionen öka inom dessa sociala grupper.

Knight Frank Diana Morales bedömer att fastighetspriserna i Marbella gradvis kommer att fortsätta uppåt. Deras bedömning är att kundkretsen av fastighetsköpare idag skiljer sig jämfört med hur det såg ut för ett antal år sedan. Kundkretsen består idag i allt större utsträckning av slutkonsumenter. Det kan jämföras med hur det såg ut tidigare då en betydande andel av de som köpte bostäder sökte investeringsobjekt att tjäna pengar på. Dagens bostadsköpare bedöms således vara mer intresserade av den unika livsstil som följer genom ett bostadsköp i regionen. Samtidigt innebär det att spekulanterna är mer specifika i sina krav och därmed också ställer högre krav på den fastighet och det område där de väljer att investera.

Ytterligare positiva förändringar i Marbellaregionen som bidrar med tillväxt kommer från nystartade före-

tag, inflöde av nya invånare och husägare, samt pågående infrastruktur- och estetikförbättringsprojekt. Bland de framtidsprojekt som planeras i regionen kan nämnas investeringar i att modernisera publika stadstyor, en ny kustjärnväg, samt en ny kryssningsterminal och hamn för lyxyachts.

Marbella och dess angränsande områden, där Quartiers avser att utveckla sitt redan befintliga fastighetsbestånd, är idag en mogen marknad som lockar besökare och investerare från hela världen. Fastighetsmarknaden visar samtidigt på förutsättningar att utvecklas väl framöver.

Bolaget skrev under april 2016 ett långsiktigt hyres-/samarbetsavtal med en operatör som ska driva uthyrning av semesterboende med de färdigställda lägenheterna. Av den anledningen följer en kort marknadsbeskrivning av marknaden för semesterboenden med fokus på lägenhetsuthyrning nedan.

Marknaden för semesterboenden

Marknaden för semesterboenden på den spanska solkusten och närliggande områden är liksom många andra liknande destinationer till viss del säsongberoende. Högsäsongen äger generellt rum under maj till oktober med kulminering under juni till september. Dessa perioder präglas av låga vakansgrader och höga snittpriser. En genomtänkt och väl genomförd prisstrategi under högsäsongen är därför viktig eftersom det utgör grunden för att operatörsbolaget ska generera ett positivt rörelseresultat sett över helåret.

För en lyckad uthyrningsverksamhet fordras utmärkta kunskaper i, och resurser inom prisoptimering vilket driver lönsamhet under högsäsong. För att täcka verksamhetens fasta kostnader som löper över helåret fordras dessutom goda samarbeten och ett brett kontaktnät med lokala och internationella researrangörer.

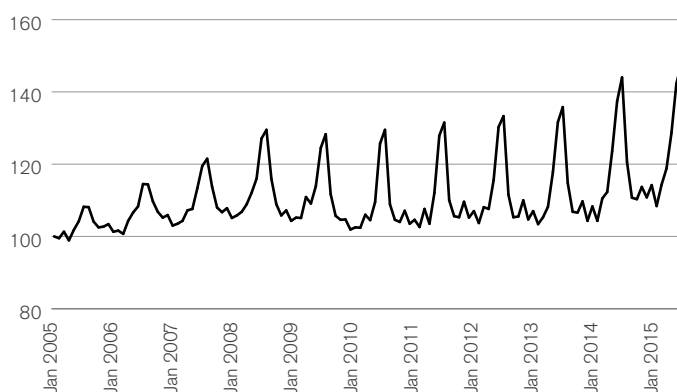
Prisutveckling

Priserna som uthyrningsbolagen debiterar för semesterboenden i Spanien noterades 34,1 procent högre under juli 2015 jämfört med samma månad 2005.

Marknadens säsongberoende illustreras av de kraftigt stigande priserna på semesterboende under sommarmånaderna.

Priserna under både hög- och lågsäsong har ökat sedan 2005, samtidigt som prisskillnaden mellan de båda perioderna har ökat. Det kan bero på flera orsaker, varav en kan vara att efterfrågan under högsäsong leder till en tillfällig brist på lägenheter, vilket har drivit prisnivån under denna period kraftigt uppåt.

**Index = 100, januari 2005:
Lägenhetsprisindex semesterboende Spanien**



Källa: Instituto Nacional de Estadística



Badrum i en av Bolagets lägenheter.

¹ <http://owner.interhome.com/english/owners/benefits/who+we+are>

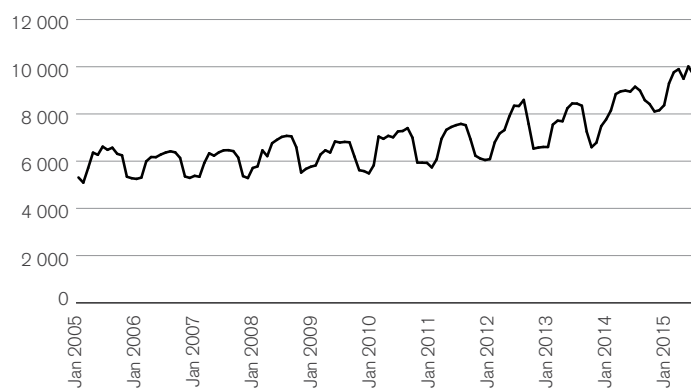


Vy över Bolagets fastighetsbestånd.

Utbudet

Utbudet av lägenheter på Spaniens solkust (Costa Del Sol) noterades i juli 2015 till strax över 10 000. Det innebär att utbudet har ökat med i genomsnitt 4,4 procent per år jämfört med samma period 2005. Liksom prisnivån varierar utbudet av uthyrningsbara lägenheter över säsongen med ett generellt större utbud under sommarmånaderna. Noterbart är att utbudet av lägenheter har ökat nämnvärt sedan 2013 med 5,9 procent fler uthyrda lägenheter under juli 2014 jämfört med juli 2013, samt 11,9 procent fler uthyrda lägenheter under juli 2015 jämfört med samma månad 2014. Enligt uppgifter som Bolaget erhållit från lokala aktörer kan detta delvis förklaras av att allt fler turister väljer att hyra lägenhet under semestern framför att bo på hotell.

Uppskattat antal lägenheter för semesterboende i Costa Del Sol



Källa: Instituto Nacional de Estadística

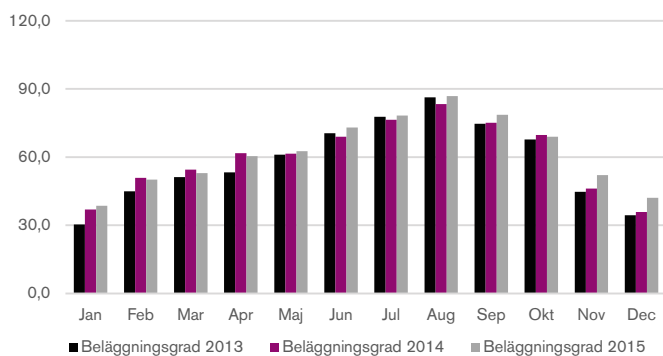
Marknadsöversikt

Beläggningsgrad

Beläggningsgraden för lägenheter uthyrda som semesterboenden på den spanska solkusten (Costa Del Sol) uppgick till 78,3 procent under juli 2015, och noterades därmed 1,8 respektive 0,5 procentenheter högre än motsvarande period 2014 och 2013. Beläggningsgraden var därtill högre i både augusti och september 2015 jämfört med de föregående två åren.

Beläggningsgraden är generellt högst under augusti, samtidigt som december och januari är de månader med generellt sämst beläggningsgrad. Detta trots att även utbudet generellt är lägre under dessa månader.

Beläggningsgrad semesterboende - Lägenheter



Källa: Instituto Nacional de Estadística



Vägled och överblick över del av Bolagets lägenheter.



Entré till området där Bolaget äger lägenheter.

Konkurrenter

Fastighetsägare

Quartiers konkurrerar i första hand med andra större fastighetsägare i regionen som är inriktade på utveckling och förvaltning av semester- och fritidsrelaterade fastigheter. Utöver det konkurrerar Bolaget även med fastighetsägare vars fokus är inriktat på andra lokaltyper, men som har möjlighet att styra om produktionen till fastigheter för semesterboende.

Indirekta konkurrenter

Utöver direkta konkurrenter i form av andra fastighetsägare påverkas Bolaget också indirekt om utbudet av uthyrbars lägenheter och/eller hotellrum till slutkonsumenter ökar. Det beror på att Bolagets hyreskontrakt med de operatörer som driver uthyrningen vid Bolagets fastigheter till viss del är,

och kommer att vara, baserade på en omsättnings-/resultatbaserad hyra. Dessutom finns det en risk att hyresgästens betalningsförmåga minskar om konkurrensen på marknaden ökar.

Privata fastighetsägare

Det finns ett stort antal mindre och mellanstora privata fastighetsägare i Marbellaområdet som på olika sätt bedriver uthyrning av lägenheter och villor. Dessa aktörer innefattar dels enskilda privatpersoner men även mindre företag med endast ett fåtal objekt för uthyrning. Quartiers bedömer att dessa aktörers verksamhet konkurrerar med Bolagets. En ny hyreslag för turistlägenheter i Andalusien (där Bolaget bedriver verksamhet) började dock gälla från och med den 12 maj 2016 som enligt Bolaget minskar konkurrensen från mindre aktörer. Lagen föreskriver tydligt och fastställer skyldigheter för hyresvärdar som vill hyra

¹ <http://www.siestahomesgroup.com/index.php/about-us>

² <http://siestahomes.com/developments/aloha-hill-club-marbella.html?agreed=Agreed>

Marknadsöversikt

ut sina fastigheter till turister som semesterbostad. Lagen innebär inget förbud mot uthyrning men ger de spanska myndigheterna kontroll över vem som hyr ut till turister. Lagen gäller dock inte om uthyrning sker under en period längre än två månader till samma hyresgäst eller för uthyrning där ingen betalning sker. Uthyrningen klassificeras i övrigt som stadsuthyrning, vilket innebär att intäkter från uthyrningen ska upptas i den årliga självdeklarationen. Uthyraren behöver dock ej registrera sig som egenföretagare "autónomo" vilket innebär att regleringen inte medför några fasta avgifter eller krav på momsredovisning, så länge hyresgästen är en privatperson. Turistbostaden klassificeras i detta fall som en ackorderingstjänst och ej som en näringsverksamhet.

Om en fastighetsägare dock vill hyra ut tre eller fler bostäder inom en radie om en kilometer likställs verksamheten med ett turistkomplex som innebär högre krav på bostäderna, vilket i sin tur fordrar verksamhetstillstånd samt medför särskild verksamhetsskatt.

Delningsekonomi

Delningstjänster som till exempel Airbnb utgör potentiell konkurrens till Bolaget eftersom tjänsterna förenklar för mindre aktörer och privatpersoner att hyra ut sina fastigheter. Samtidigt drar Bolaget nytta av delningstrenden och kommer bland annat att använda Airbnb som en kanal i sin marknadsföring. Qu-

arters bedömer att mervärdet med den service och trygghet som erbjuds på deras anläggning överträffar det som mindre aktörer och privata fastighetsägare kan erbjuda och att Airbnb och andra delningstjänster därför gynnar Bolagets hyresgäst/operatör och därigenom även Bolaget.

Hotell

Trots Bolagets inriktning mot turistrelaterade fastigheter bedöms hotellverksamhet inte utgöra en märkbart konkurrerande verksamhet till Bolagets framtida hyresgäster/operatörer. Det beror på att konceptet Quartiers innefattar en annan upplevelse än det som flertalet hotell kan erbjuda. Till exempel är rummen generellt rymligare och konceptet innefattar därtill mer frihet till gästen med ett brett utbud av hemhushållsfaciliteter, vilket sammantaget positioneras inom medelsegmentet och erbjuds marknaden till ett konkurrenskraftigt pris.

Ökat byggande

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



Vardagsrum i en av Bolagets lägenheter.

VERKSAMHETSBESKRIVNING



VERKSAMHETSBESKRIVNING

Övergripande om Bolaget

Quartiers är ett svenskt aktiebolag som genom dotterbolag ska äga, utveckla och förvalta fastigheter på solkusten (Costa Del Sol) i södra Spanien.

Från datumet för Bolagets bildande till offentliggörandet av detta Informationsmemorandum, har Quartiers huvudsakliga verksamhet utgjorts av affärsutveckling. I och med att Bolaget har förvärvat fastigheter kommer verksamheten framöver att bestå av förvärv och fastighetsförvaltning.

För ytterligare information utöver vad som framgår i detta avsnitt hänvisas till avsnittet "Fastighetsbestånd" och avsnittet "Expansionsplaner och känslighetsanalys".

Historik

Quartiers verksamhet startades efter att grundarna såg en spännande möjlighet i den växande delningsekonomin som de ville kombinera med ett intresse för investeringar på fastighetsmarknaden i Spanien. Bakgrunden till idén att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter på Spaniens solkust var att kunna erbjuda marknaden en möjlighet att uppleva känslan av fastighetsägande på ett enkelt och riskreducerat sätt. Tanken bakom idén var att människor som både vill bo och äga fastigheter på Spaniens solkust kan göra det utan att gå igenom de administrativa processer med myndigheter, skötsel, säkerhet och skatter som en direktinvestering i en fastighet innebär. Istället kan människor kombinera ägande i Quartiers med möjligheten att när de så önskar besöka Spanien och solkusten utan att behöva oroa sig för dessa hinder och administrativa bördor. Genom en investering i Quartiers kan samtidigt både småsparare och större investerare få exponering mot den spanska fastighetsmarknaden på ett lättillgängligt och flexibelt sätt, samt därmed ta del av den positiva prisutveckling som enligt Bolaget bedöms ske framöver.

Affärsidé

Quartiers ska äga, utveckla och förvalta fastigheter med ett tydligt inslag av semesterboende på den spanska solkusten, vilka avses generera en långsiktig och stabil avkastning.

Målsättning

Quartiers avser att bygga en fastighetsportfölj på den spanska solkusten och bli en etablerad regional aktör.

Strategi

Bolaget ska generera lönsamhet och avkastning till aktieägarna genom att förvärva och förädla fastigheter med utvecklingspotential. Bolaget ska därefter arbeta för en höjd hyresnivå i de förvärvade fastigheterna, samt säkerställa stabila kassaflöden på lång sikt. Sammantaget bedöms dessa åtgärder bidra till



Matplats i en av Bolagets lägenheter.

1 Attraktiva värderingar

Bolaget ska kontinuerligt söka efter fastigheter med attraktiva värderingar och utvecklingspotential.

2 Strategiska förvärv

Bolaget ska förvärva fastigheter med egenskaper som matchar Quartiers långsiktiga strategi.

3 Uppgradering och konceptualisering

Konceptualisering och kostnadseffektiva uppgraderingar ska bidra till ett förhöjt marknadsvärde på Bolagets fastighetsbestånd.

4 Stabila driftnetton i fastighetsbeståndet

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

högre marknadsvärderingar på fastighetsbeståndet. Genom ovanstående åtgärder bedöms Quartiers kunna stärka sin position på den spanska fastighetsmarknaden vilket stärker Bolagets möjligheter att inom de närmsta åren växa såväl genom förädling som genom förvärv av ytterligare fastigheter.

Organisation

Bolagets organisation utgörs primärt av funktionerna för affärsutveckling och förvaltning, samt av koncerngemensamma funktioner inom ekonomi och finans.

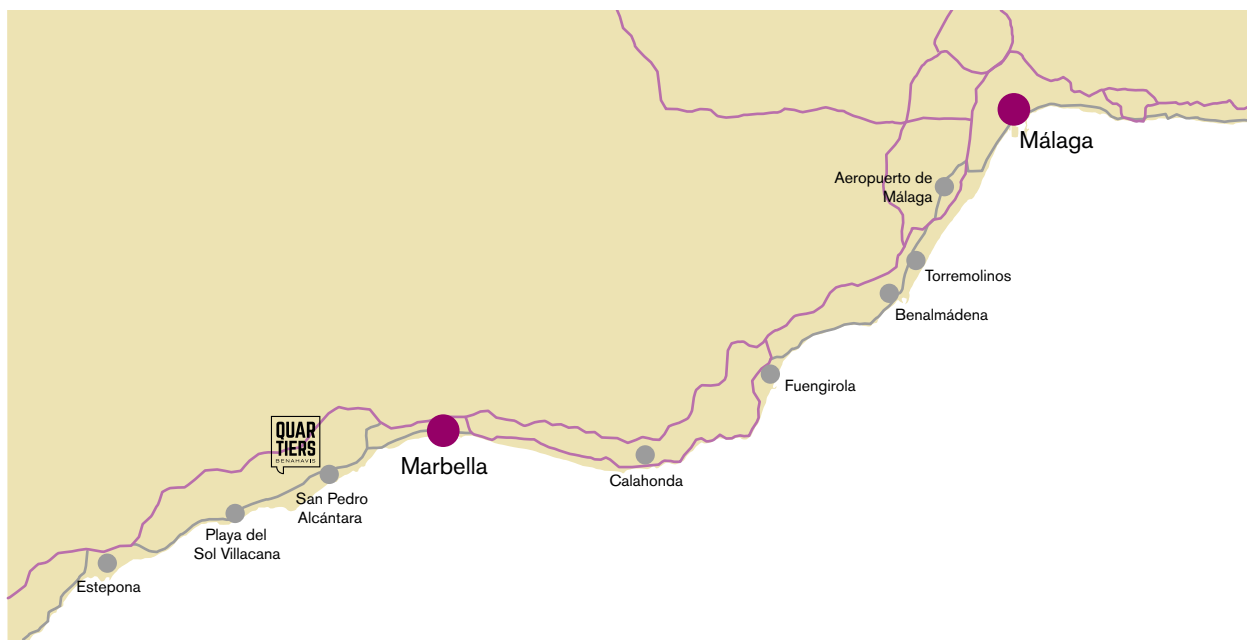
Bolaget hyr ut sitt befintliga fastighetsbestånd till en operatör som ansvarar för driften av anläggningen. Operatören innehar ett gediget nätverk och bred kunskap om marknaden för uthyrning av lägenheter och villor i Spanien. Operatören har bred kompetens och upparbetade kontakter med lokala turistbyråer, resebyråer samt researrangörer. Driftspersonalen leds av ansvariga med över 25 års erfarenhet av uthyrning av lägenheter och exklusiva hus på solkusten i Spanien. Quartiers medverkar dock vid konceptutveckling och marknadsföringen av semesterbostäderna, och avser att likväl göra så i framtida projekt.

I Spanien samarbetar Bolaget med en etablerad jurist- och ekonomibyrå som bistår Bolaget med den löpande bokföring. Ekonomifunktionen i Sverige har dock den övergripande översynen av Bolagets ekonomi och sammanställer månatligen konsoliderade siffror för koncernen, som granskas och ses över av VD och styrelse.

Lars Åke Olofsson (styrelseledamot) är anställd i det spanska dotterbolaget och ansvarar för kommunikationen med spanska myndigheter, samt är operativt ansvarig för Bolagets verksamhet i Spanien.

Legal struktur vid Informationsmemorandumets avgivande

Quartiers är moderbolag i en koncern bestående av det helägda dotterbolaget Flexshare España, S.L med organisationsnummer B19567130 och med säte i Málaga, Spanien. Det spanska dotterbolagets verksamhet är fokuserat till Spanien och dotterbolaget står idag som ägare till Koncernens totala fastighetsbestånd.



Anställda och uppdragstagare

Bolaget har för närvarande en anställd, Katri Lind. Vid utgången av Bolagets senast reviderade räkenskapsår uppgick antalet anställda i Bolaget till en person. Lars Åke Olofsson är styrelseledamot och uppdragstagare enligt ett kontrakt med Bolagets dotterbolag. Han är operativt ansvarig för Bolagets verksamhet i Spanien. Utöver det är även Christina Bäckström anlitad på uppdragsavtal med Moretime Business Partner AB som Bolagets ekonomiansvarige.

Affärsområden

Quartiers avser att primärt bygga sitt fastighetsbestånd genom investeringar i fastigheter för semesterboende. Om möjlighet uppstår är Bolaget dock även öppet för att differentiera sitt fastighetsbestånd genom investeringar i andra fastighetsslag. Verksamhetens inriktning kommer genomgående att vara ägande, förädling och förvaltning.

Huvudsaklig geografisk marknad

Quartiers huvudsakliga geografiska marknad utgår från Marbella och sträcker sig längs den spanska solkusten. Samtliga av Bolagets intäkter härrör från dess verksamhet i regionen. De kostnader som uppstod under perioden från Bolagets bildande till dess att Bolaget förvärvade sina första fastigheter kan också direkt och indirekt härledas till Bolagets befintliga fastighetsbestånd i Spanien.



Terass ansluten till en av Bolagets lägenheter.

FASTIGHETSBESTÅND



Quartiers befintliga fastighetsbestånd

Per Informationsmemorandumets avgivande omfattade Quartiers fastighetsbestånd 99 färdigbyggda lägenheter, samt två påbörjade men ej färdigställda huskroppar avsedda för bland annat restaurang, gym, spa, reception och cirka 20 lägenheter, samt en tomtmark med byggrätt att uppföra fem nya huskroppar med totalt 60 lägenheter.

Bolaget ingick i maj 2016 ett förvävsavtal om att förvärva och tillträda 41 av sina 99 färdigställda lägenheter i samma fastighetskomplex där Bolaget sedan tidigare äger lägenheter, samt tomten med byggrätt att uppföra totalt 60 lägenheter. En tredimensionell fastighetsbildning har utförts på tomten varav varje obyggd lägenhet utgör en egen fastighet. Förvärvet genomfördes till ett pris som diskuterats mellan Bolaget och säljaren i samband med att de första lägenheterna förvärvades 2015.

Läge

Quartiers fastighetsbestånd är beläget i kommunen Benahavis som är grannkommun till Marbella kommun i södra Spanien, med cirka 13 kilometer till Puerto Banus. Benahavis är en av Spaniens rikaste kommuner och en populär turistort med ett brett utbud av golfbanor, äventyrsidrotter och restauranger.¹ Bolagets nuvarande fastighetsbestånd ligger på en höjd i ett lugnt område med unik utsikt över Medelhavet, Gibraltar, Atlasbergen och angränsande golfbanor.

Benahavis kommun är beläget mellan Puerto Banus och San Pedro med Málaga som närmsta storstad och flygförbindelser till över 60 länder. Avståndet från flygplatsen till Bolagets fastighetsbestånd uppgår till cirka 70 kilometer.²

Fastigheterna

Quartiers samtliga färdigställda lägenheter ingår i ett och samma fastighetskomplex om totalt 238 färdigbyggda lägenheter. Bolaget innehar 99 färdigbyggda lägenheter, och två ej färdigställda huskroppar avsedda för bland annat restaurang, gym, spa, reception och cirka 20 lägenheter, samt en tomt med byggrätt.

Resterande lägenheter i fastighetskomplexet ägs av privatpersoner, samt av Banco Popular Espanol SA ("Banco Popular"). Flertalet av de privatpersoner som äger lägenheter i komplexet förvärvade dessa strax innan finanskrisen 2008 till prisnivåer över dagens värderingar. Fastighetskomplexet inrymmer dessutom fyra pooler och grönområden med unik utsikt över Marbella, Medelhavet och Gibraltar.

Bolaget är den enskilt största ägaren i fastighets-

komplexet och har därmed ett stort inflytande över områdets skötsel och utveckling. För att öka attraktionskraften i området arbetar Quartiers tillsammans med fastighetskomplexets gemensamma förening för att höja standarden och servicegraden i området. Tanken är även att utveckla området med restaurang, spa och fritidsaktiviteter som till exempel en tennisbana.

Bolagets lägenheter kategoriseras enligt spansk lag som enskilda fastigheter genom så kallad tredimensionell fastighetsbildning. Ägandet för lägenheterna skiljer sig på flera punkter från svenska bostadsrättslägenheter. I samband med att en köpare förvärvar en lägenhet i det aktuella fastighetskomplexet erhåller denna en lagfart (escritura), vilket innebär att ägarätten kan jämföras med motsvarande för en villa i Sverige.

Samtliga lägenheter har ett obligatoriskt medlemskap i en gemensam förening med en skyldighet att avlägga en månadsavgift vars syfte är att gå till underhåll och skötsel av gemensamma intressen som till exempel pool och trädgård. Den legala statusen på föreningen skiljer sig från en svensk bostadsrättsförening. Föreningen är inte en egen juridisk person och kan till exempel inte ingå avtal som kan leda föreningen i konkurs. Vid försämrad ekonomi i föreningen, genom uteblivna avgifter, minskar istället skötsel och underhåll av ägarnas gemensamma intressen.

I det aktuella fastighetskomplexet har underhållet under lång tid varit eftersatt eftersom medlemsavgifter inte inkommit till föreningen enligt den ekonomiska planen på grund av att byggherren gick i konkurs. Det har inneburit att föreningen under flera års tid inte har erhållit tillräckliga intäkter för att ha råd med skötsel och underhåll av de gemensamma ytorna. Det har i sin tur påverkat marknadsvärdet för lägenheterna i området negativt, men sedan Bolaget köpte fastigheterna har föreningen fått de ekonomiska förutsättningarna att i samråd med Quartiers rusta upp området till en attraktiv standard.

Övrigt

Lägenheterna som är mellan 103 och 128 kvadratmeter stora, har fullt utrustade kök, två eller tre sovrum, rymligt vardagsrum med matplats, två badrum och en eller två terrasser samt luftkonditionering, varmt och kallt. Till varje lägenhet hör dessutom en garageplats och ett förråd, båda belägna i huskroppens källarplan.

Hyresgäst/operatör

Bolaget har ingått avtal med en operatör som hyr samtliga av Bolagets 58 färdigställda lägenheter som förvärvades 2015. För detaljerad information om avtalet hänvisas till avsnittet "Kompletterande legal information".

¹ <http://www.visitcostadelsol.com/towns-and-villages/benahavis-p9381>

² Google och <http://www.airport-malaga.com/>

Tabell: Information om fastighetsbestånd

Tillträde	Typ	Boyta per lägenhet	Förvärvspris (KSEK)	Värdering (KSEK)
Juli - 2015	58 färdiga lägenheter	103 - 128 kvm	88 136	116 275
Juli - 2015	Huskropp 1 & 2	n/a	11 797	21 992
Maj - 2016	41 färdiga lägenheter	103 - 126 kvm	63 466	63 466*
Maj - 2016	Tomtmark med byggrätt för 60 lägenheter/fastigheter	n/a	25 594	25 594*

* Ny värdering har ej genomförts på fastigheter som tillträdades den 31 maj 2016.

Planerad fastighetsutveckling

Förbättringsåtgärderna som planeras för området syftar till att stärka områdets attraktivitet och därigenom förbättra förutsättningarna för att driva ett lyckosamt semesterboende.

De åtgärder som bland annat planeras är följande:

- Poolområdena i området ska iordningställas och fräschas upp.
- Grönområden i området ska fräschas upp för att göra området mer estetiskt tilltalande.
- I en av huskropparna avser Bolaget att utveckla allmännytor, restaurang, spa, gym och barnpassningsklubb (givet att byggrätt kan erhållas).
- I den andra huskroppen avser Bolaget att utveckla en reception som ska drivas av hyresgästen, samt ytterligare lägenheter.
- Samtliga nyligen förvärvade och tillträdade lägenheter avses inredas i samma stil som de dessförinnan tillträdade. Se vidare i avsnittet "Typlägenhet".

Externa marknadsvärderingar

För att bedöma fastigheternas verkliga värde har Quartiers valt att uteslutande använda externa värderingsutlåtanden i Informationsmemorandumet. Värderingsintyget har upprättats av Tinsa SL, som är ett väletablerat värderingsföretag i Spanien. Information från tredje man har återgivits exakt och inga uppgifter har utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

Inga väsentliga förändringar har ägt rum efter värderingsintygets utfärdande.

Det bör noteras att fastighetsvärdering är förknippat med osäkerhet och baseras till viss del på subjektiva bedömningar om utveckling för en rad olika parametrar som i varierande utsträckning påverkar värdet på det aktuella fastighetsbeståndet. Styrelsen för Quartiers bedömer att användandet av ett välrenommerat externt värderingsföretag skapar goda förutsättningar för en rättvisande och trovärdig bedömning av fastigheternas marknadsvärde.




Vy över fasaden tillhörande en av Bolagets byggnader.

Fastighetsbestånd

Värdeintyg

Fastighetsbeståndet har värderats externt av Tinsa SL. Originalintyg presenteras nedan och följs av en svensk översättning.

Sida 1 av 2



Tinsa

TINSA, Tasaciones Inmobiliarias S.A., registered in the Registro Especial de Sociedades de Tasación (Special Registry of Valuation Companies) of the Banco de España, with number 4313 on May 7, 1985, summarizes below the three valuation reports prepared for the business FLEXSHARE ESPAÑA S.L. Francisco Dolcet Palau at TINSA is responsible for the valuation and has signed the main valuation dated on November 20, 2015. He has also signed this valuation summary.

FILE MA-01994/15-3
Valuation: Building with 58 housing units, 58 store rooms, and 58 garages
Location: Urb. Hacienda Señorío de Fuentes, Parcela P.M.1 del Plan Parcial Los Jaraillos, Block 23, municipality of Benahavis, province of MALAGA (29679).
Date: November 20, 2015
Date of inspection: November 20, 2015
Purpose: Assessment in light of a possible transfer of the building.
Valuation Methods: Comparison Method.
Conditions: Documentation of the descriptive information assessed and sufficient graphic and registry documentation.
Warnings:
License for opening and/or activity is not provided, because the building is unoccupied.
Documentation accrediting the issuance of a 10-year insurance policy for damages has not been provided.

VALUATION AMOUNT €12,728,554.15

FILE MA-01968/15-2
Valuation: Building with 12 housing units, 13 store rooms, and 13 garages
Location: Urb. Hacienda Señorío de Fuentes. Parcela P.M.1 del Plan Parcial Los Jaraillos, Block 23, municipality of Benahavis, province of MALAGA (29679).
Date: November 20, 2015
Date of inspection: November 20, 2015
Purpose: Assessment in light of a possible transfer of the building.
Valuation Methods: Comparison Method.
Conditions:
Documentation of the descriptive information assessed and sufficient graphic documentation.
Sufficient registry documentation:
Warnings:
License for opening and/or activity is not provided, because the building is unoccupied.
The last certification of work completed was not provided.
The 10-Year Insurance Policy and the documents issued by the OCT were not provided. It is unknown whether Technical Reserves exist.
The work is currently stopped.

VALUATION AMOUNT €1,203,691.77
VALUATION AMOUNT assuming the building is finished: €2,638,220.45

C/José Echegaray, V. Parque Empresarial, 28232 Las rozas, MADRID
Tel.: 91 372 75 00 – www.tinsa.com – tinsainfo@tinsa.com

Sida 2 av 2



FILE MA-01943/15-2

Valuation: Building with 12 Housing Units. 13 Storage Units and 13 Garages.

Location: Urb. Hacienda Señorío de Fuentes. Parcela P.M.1 del Plan Parcial Los Jaraillos, Block 22, municipality of Benahavis, province of MALAGA (29679).

Date: November 20, 2015

Date of inspection: November 20, 2015

Purpose: Assessment in light of a possible transfer of the building.

Valuation Methods: Comparison Method

Conditions:

Documentation of the descriptive information assessed and sufficient graphic documentation.

Sufficient registry documentation:

Warnings:

License for opening and/or activity is not provided, because the building is unoccupied.

The last certification of work completed was not provided.

The 10-Year Insurance Policy and the documents issued by the OCT were not provided. It is unknown whether Technical Reserves exist.

The work is currently stopped.

VALUATION AMOUNT €1,203,691.77

VALUATION AMOUNT assuming the building is finished: €2,638,220.45




Francisco Dolcet Palau
Tinsa
C/ José Echegaray nº9
28232 Las Rozas de Madrid

C/José Echegaray. V. Parque Empresarial, 28232 Las rozas, MADRID
Tel.: 91 372 75 00 – www.tinsa.com – tinsainfo@tinsa.com

Översättning av värdeintyg till svenska

Värderingsintygen har översatts till svenska av en auktoriserad översättare. Översättningarna presenteras nedan.

Sida 1 av 2



Tinsa


TINSA, Tasaciones Inmobiliarias S.A., registrerat i Registro Especial de Sociedades de Tasación (särskilda registret för värderingsföretag) hos Banco de España, under nummer 4313 den 7 maj 1985, sammanfattar nedan de tre värderingsrapporter som har gjorts för företaget Flexshare España S.L. Francisco Dolcet Palau från TINSA är ansvarig för värderingen och har undertecknat huvudvärderingen daterad den 20 november 2015. Han har också undertecknat föreliggande värderingssammanfattning.

Ärende MA-01994/15-3
Värdering: Fastighet med 58 bostadsenheter, 58 förråd och 58 garage
Läge: Urbanización Hacienda Señorío de Fuentes, Parcela P.M.1 del Plan Parcial Los Jarillos, kvarter 23, kommunen Benahavis, provinsen Malaga (29679).
Datum: 20 november 2015
Datum för inspektionen: 20 november 2015
Syfte: Bedömning inför en eventuell flytt av fastigheten.
Värderingsmetoder: Jämförande metod.
Förutsättningar: Dokumentation om den bedömda beskrivande informationen och tillräcklig grafisk dokumentation och registerdokumentation.
Varningar:
Inget tillstånd för öppnande och/eller aktivitet har tillhandahållits, eftersom fastigheten är obebodd. Ingen dokumentation har lämnats som intygar att det finns någon tioårig skadeförsäkring.

Värderingsbelopp: 12 728 554,15 euro


Ärende MA-01968/15-2
Värdering: Fastighet med 12 bostadsenheter, 13 förråd och 13 garage
Läge: Urbanización Hacienda Señorío de Fuentes. Parcela P.M.1 del Plan Parcial Los Jarillos, kvarter 23, kommunen Benahavis, provinsen Malaga (29679).
Datum: 20 november 2015
Datum för inspektionen: 20 november 2015
Syfte: Bedömning inför en eventuell flytt av fastigheten.
Värderingsmetoder: Jämförande metod.
Förutsättningar: Dokumentation om den bedömda beskrivande informationen och tillräcklig grafisk dokumentation. Tillräcklig registerdokumentation.
Varningar:
Inget tillstånd för öppnande och/eller aktivitet har tillhandahållits, eftersom fastigheten är obebodd. Det senaste intyget avseende genomfört arbete har inte tillhandahållits. Det tioåriga försäkringsbrevet och dokument utfärdade av OCT har inte tillhandahållits. Det är inte känt om det finns några tekniska förbehåll.
Arbetet har för närvarande stoppats.

Värderingsbelopp: 1 203 691,77 euro
Värderingsbelopp med antagande att byggnaden slutförs: 2 638 220,45 euro

Översatt från engelska av Cecilia Vinell, av Kammarkollegiet auktoriserad translator från engelska till svenska


Sid 1/2

C/José Echegaray. V. Parque Empresarial, 28232 Las rozas, Madrid
Tel.: 91 372 75 00 – www.tinsa.com – tinsainfo@tinsa.com



Sida 2 av 2



Ärende MA-01943/15-2

Värdering: Fastighet med 12 bostadsenheter, 13 förråd och 13 garage

Läge: Urbanización Hacienda Señorío de Fuentes. Parcela P.M.1 del Plan Parcial Los Jaraillos, kvarter 22, kommunen Benahavis, provinsen Malaga (29679).

Datum: 20 november 2015

Datum för inspektionen: 20 november 2015

Syfte: Bedömning inför en eventuell flytt av fastigheten.

Värderingsmetoder: Jämförande metod

Förutsättningar:

Dokumentation om den bedömda beskrivande informationen och tillräcklig grafisk dokumentation. Tillräcklig registerdokumentation.

Varningar:

Inget tillstånd för öppnande och/eller aktivitet har tillhandahållits, eftersom fastigheten är obebodd. Det senaste intyget avseende genomfört arbete har inte tillhandahållits.

Det tioåriga försäkringsbrevet och dokument utfärdade av OCT har inte tillhandahållits. Det är inte känt om det finns några tekniska förbehåll.

Arbetet har för närvarande stoppats.


Värderingsbelopp 1 203 691,77 euro

Värderingsbelopp med antagande att byggnaden slutförs: 2 638 220,45 euro



Francisco Dolcet Palau
Tinsa
C/ José Echegaray nº9
28232 Las Rozas de Madrid

Översatt från engelska av Cecilia Vinell, av Kammarkollegiet auktoriserad translator från engelska till svenska


Sid 2/2

C/José Echegaray. V. Parque Empresarial, 28232 Las rozas, Madrid
Tel.: 91 372 75 00 – www.tinsa.com – tinsainfo@tinsa.com



Marknadsvärde

Det sammanlagda värdet på Bolagets fastighetsbestånd är 24 739 KEUR motsvarande 227 327 KSEK.

Värderingsmetod

Grunden för den externa marknadsvärdesbedömning för de färdigbyggda huskropparna och marken är ortsprismetoden. Ortsprismetoden innebär att värderingsmannen, bland genomförda förvärv, söker de fastigheter med egenskaper som liknar värderingsobjektet. Därefter görs en analys av dessa förvärv. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan den tidpunkt då transaktionerna gjordes och värdetidpunkten. Analyser har gjorts av tidigare jämförbara sålda objekt i närområdet, Benahavis, i kombination med kunskap om marknaden överlag samt objektens individuella egenskaper och skick, vilka baseras på värderarens erfarenhet och tolkningar. Samtliga fastigheter har besiktigats fysiskt av värderingsman vid första värderingstillfälle och kommer att ombesiktigas vid behov.

De 58 färdigställda lägenheter ämnade som semesterbostäder åt privatpersoner som Quartiers äger har värderats individuellt.

De två icke färdigställda huskropparna har värderats enligt produktionsmetoden med beaktande av färdigställandegraden, samt enligt ortsprismetoden. Produktionskostnadsmetoden har använts för att bedöma värdet av fastigheterna innan färdigställande och ortsprismetoden har använts för att bedöms värdet på fastigheterna efter färdigställande. Produktionskostnadsmetoden bygger på en uppskattad kostnad för att bygga upp fastigheterna från grunden. Värdet justeras sedan med hänsyn till färdigställandegrad, ålder och ev. användning. Färdigställandegraden har i värderingen bedömts till 30,95 procent.

Styrelsen för Quartiers bedömer att de externa värderingar som har gjorts på Bolagets fastighetsbestånd återspeglar ett verkligt värde för fastigheterna för datumet per Informationsmemorandumets avgivande.

Internationell redovisningsstandard

Quartiers upprättar sin concernredovisning enligt de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS). Bolaget har valt att redovisa sina fastigheter till verkligt värde vilket innebär att de redovisas till det bedömda marknadsvärdet.

Analys av tillträtt fastighetsbestånd

Fastighetsbeståndet består av 58 lägenheter samt två icke färdigbyggda huskroppar. Fastigheterna är värderade och bokförda till verkligt värde då de avser förvaltningsfastigheter som avser att generera hyresintäkter och värdeökning och som ej avser att säljas eller hanteras som lagerfastigheter.

Förvärvet gjordes till ett fördelaktigt pris med volymrabatt från ett dotterbolag till Banco Popular, som i sin tur tagit fastigheterna i pant i samband med den allmänna krisen i Spanien för cirka fem år sedan. Förvärvet har föregåtts av en längre tids förhandlingar mellan parterna. Den allmänna återhämtningen på den spanska fastighetsmarknaden under förhandlingsperioden, volymrabatt samt förädlingsarbete av fastighetsbeståndet, utfört av samfällighetsföreningen, är de faktorer som tillsammans genererat en värdestegring av fastigheterna på 38,3 MSEK (4,2 MEUR) från och med förvärvet till utgången av räkenskapsåret 2015.

De två ofärdiga huskropparna har Bolaget för avsikt att färdigställa för uthyrning till säsongen 2017. Inget färdigställande av huskropparna har påbörjats fram till dagen för Informationsmemorandumets avgivande.

Totala investeringar i fastigheterna exklusive möblering och underhåll uppgår till 99,9 MSEK (10,9 MEUR).

Quartiers redovisar sina fastigheter till verkligt värde i balansräkningen, vilket motsvarar fastigheternas marknadsvärde, det mest sannolika priset vid en tänkt försäljning på en fri och öppen fastighetsmarknad. Förändringar av marknadsvärdet redovisas som värdeförändring i resultaträkningen.

Typlägenhet

Quartiers har låtit inreda samtliga tillträdde lägenheter enhetligt. Bilder från en av lägenheterna har infogats på ett flertal platser i Informationsmemorandumet men visas i sin helhet i detta avsnitt.



Badrum



Vardagsrum



Vardagsrum



Terrass

Fastighetsbestånd



Terrass



Sovrum



Middagsbord

EXPANSIONSPLANER & KÄNSLIGHETSANALYS



EXPANSIONSPLANER

Bolaget avser att kontinuerligt genomföra en expansiv förvävsstrategi för att gradvis utöka sitt fastighetsbestånd. Bolaget arbetar för att genomföra sin strategi enligt följande riktlinjer:

- **Fastigheter för semesterboende:** Quartiers ska växa genom investeringar i främst fastigheter för semesterboende.
- **Utvecklingsfastigheter:** Bolaget ska investera i fastigheter och tomter med utvecklingspotential.
- **Attraktiva lägen:** Quartiers ska investera i fastigheter belägna i attraktiva lägen på framförallt den spanska solkusten. Strategin stärker Bolagets möjligheter att hyra ut fastighetsbeståndet i långsiktiga hyres-/samarbetsavtal till trygga hyresgäster med god betalningsförmåga.

Bolaget ska om affärsmöjlighet uppstår även investera i andra lokaltyper utöver utpräglade fastigheter för semesterboende. Alternativa investeringar ska främst göras i lokalslaget hotell men kan även komma att ske i kontor och bostäder.

Varumärkesbyggande

Bolaget ska verka för hög kvalitet i sitt fastighetsbestånd och genom avtal med sina hyresgäster, säkerställa att Quartiers varumärke återspeglas i den service som Bolagets hyresgäster vidareförmedlar till sina gäster. Avtalsstrukturen ska tillämpas i de fall Bolagets hyresgäst på ett eller annat sätt bedriver kommersiell verksamhet i Quartiers lokaler.

Storskalighet

I takt med att Bolaget utvecklar sitt fastighetsbestånd och etablerar sig på den spanska fastighetsmarknaden skapas förutsättningar för effektiviseringar och kostnadsbesparingar. Bolagets målsättning är att bli en etablerad aktör på fastighetsmarknaden på den spanska solkusten. För att nå dit ska Bolaget värna om sina relationer med banker, hyresgäster, kommunrepresentanter och övriga intressenter. Quartiers planerade listning utgör också en viktig del i dess strategi att stärka sin position som en etablerad fastighetsaktör inom semesterbostäder på den spanska solkusten.

Geografisk expansion

Quartiers fastighetsbestånd är idag beläget i Benahavis kommun direkt väster om Marbella. Bolaget har dock planer på att bredda sitt fastighetsutbud geografiskt med framtida etableringar i bland annat Marbella, San Pedro Alcántara och Estepona.

Finansiering

Quartiers avser att i första hand finansiera sina förvärv med upparbetat resultat i kombination med bankfinansiering. Därefter ska förvärven finansieras med externt kapital i form av till exempel obligationslån eller nyemission av aktier. Bolaget bedöms gradvis kunna stärka sitt egna kapital genom förvärv och utveckling av främst fastigheter med stor utvecklingspotential. Det egna kapitalet bedöms enligt styrelsen även gradvis kunna stärkas när värdet på de förvärvade och färdigutvecklade fastigheterna skrivs upp.

KÄNSLIGHETSANALYS

Quartiers affärsmodell bygger på ett antal mer eller mindre väsentliga antaganden som utgör grunden för Bolagets planerade expansion och förväntade ekonomiska utveckling. De antaganden som behandlas i detta avsnitt utgör enligt styrelsen för Quartiers de mest väsentliga av dessa antaganden men beaktar inte uteslutande alla de faktorer som har beaktats av styrelsen för Quartiers vid utformandet av Bolagets affärsmodell.

De mest väsentliga antaganden som styrelsen för Quartiers har byggt Bolagets affärsmodell på framgår nedan.

1. Turism
2. Fastighetspriser
3. Fastighetsförvärv
4. Bygg- och utvecklingskostnader
5. Hyresgäster
6. Finansiering
7. Växelkursskillnader

Turism

Quartiers avser att expandera sitt fastighetsbestånd genom i första hand investeringar i semester- och fritidsrelaterade fastigheter. Fastigheterna ska därefter hyras ut till operatörer/hyresgäster som i sin tur ska idka näringsverksamhet i form av till exempel korttidsuthyrning av lägenheter. Eftersom Bolagets hyresgäster i sina respektive verksamheter kommer att vara beroende av den lokala turistnäringens utveckling, skulle även Bolagets förväntade intäkter påverkas indirekt negativt av en avtagande turism i regionen. Det beror bland annat på att Bolagets hyreskontrakt i regel kommer att innehålla en rörlig hyresklausul med utgångspunkt i hyresgästens omsättning. En sämre turistekonomisk utveckling på den spanska solkusten sänker dessutom hyresgästernas kreditvärdighet, vilket kan få en direkt negativ påverkan på Bolagets förväntade intäkter.

Quartiers har i sin affärsmodell gjort ett antagande om att turismen på den spanska solkusten kommer att utvecklas positivt framöver. Om det inte sker någon positiv turistekonomisk utveckling avseende till exempel antalet årliga besökare till regionen, eller om utvecklingen blir negativ, kan Bolagets planerade tillväxts- och förvärsresa utebli. Det kan således komma att negativt påverka Bolagets lönsamhet, finansiella ställning och möjlighet att betala erforderlig utdelning på Preferensaktierna.

Fastighetspriser

Quartiers affärsmodell bygger till viss del på att Bolaget ska dra nytta av den prisnedgång som ägt rum på den spanska fastighetsmarknaden sedan finansskrisen 2008. För att göra det avser Bolaget att delvis genomföra tidsmässigt strategiska investeringar som medför att värdet på fastigheterna stiger på grund av marknadsmässiga förhållanden, samt skapa värde i fastigheterna genom förädling.

Quartiers har i sin affärsmodell gjort ett antagande om att fastighetspriserna på den spanska solkusten gradvis ska återhämta sig. Om villkoren i detta antagande inte uppfylls kan Bolagets utvecklingspotential komma att påverkas negativt, vilket skulle kunna få en direkt negativ effekt på Bolagets finansiella ställning och förmåga att fullfölja erforderlig utdelning på Preferensaktierna.

Fastighetsförvärv

Styrelsen för Quartiers har i utformandet av Bolagets affärsmodell gjort ett antagande om att det framöver kommer att finnas ett utbud av potentiella förvärsobjekt som möjliggör genomförandet av Bolagets förvärsstrategi. Om utbudet av tomter och fastigheter som erbjuds till försäljning på den spanska solkusten skulle sjunka väsentligt från dagens nivåer, finns det en risk att Bolaget inte kan fullfölja sin planerade förvärsstrategi. Det skulle således leda till att Bolaget måste omformulera sin affärsmodell, vilket följaktligen skulle kunna komma att negativt påverka Bolagets finansiella ställning och förmåga att betala erforderlig utdelning på Preferensaktierna.

Bygg- och utvecklingskostnader

Bolagets affärsmodell bygger på att det finns möjlighet att mot en skäligen kostnad anlita externa aktörer för att genomföra erforderligt bygg- och utvecklingsarbete på de fastigheter som Bolaget äger och framöver avser att förvärva. Bolaget har i utformandet av sin affärsmodell gjort ett antagande om att dagens prisnivåer för sådant arbete, justerat för generell inflation (KPI), kommer att bestå även framöver. Det skulle kunna komma att väsentligt påverka Bolagets finansiella ställning och dess möjlighet att betala erforderlig utdelning på Preferensaktierna.

Hyresgäster

Bolagets intäktsmodell bygger på långsiktiga hyresavtal med operatörer som i sin tur bedriver kommersiell verksamhet i Bolagets lokaler. Quartiers har byggt upp sin affärsmodell på att Bolaget kommer att kunna hitta och attrahera operatörer som till en för Bolaget attraktiv hyra vill bedriva kommersiell verksamhet i dess lokaler.

Om Bolaget misslyckas med att attrahera hyresgäster till sina fastigheter kan dess finansiella ställning komma att påverkas negativt, vilket i sin tur kan innebära svårigheter för Bolaget att betala erforderlig utdelning på Preferensaktierna.

Finansiering

För att finansiera Bolagets planerade förvävsstrategi fordras tillgång till kapital. Quartiers affärsmodell utgår från att Bolaget framgent kommer ha tillgång till kapital vilket bland annat bedöms inkomma i samband med Erbjudandet. Dessutom utgår Bolagets affärsmodell utifrån ett antagande om att bankfinansiering fortsatt kommer att vara möjligt för finansiering av fastigheter på den spanska solkusten och att

Bolagets kreditvärdighet framgent kommer att ge tillgång till sådan finansiering.

Om Bolagets möjlighet till extern finansiering skulle utebli, skulle dess finansiella ställning påverkas negativt tillsammans med möjligheterna att fullfölja erforderlig utdelning på Preferensaktierna.

Växelkurskillnader

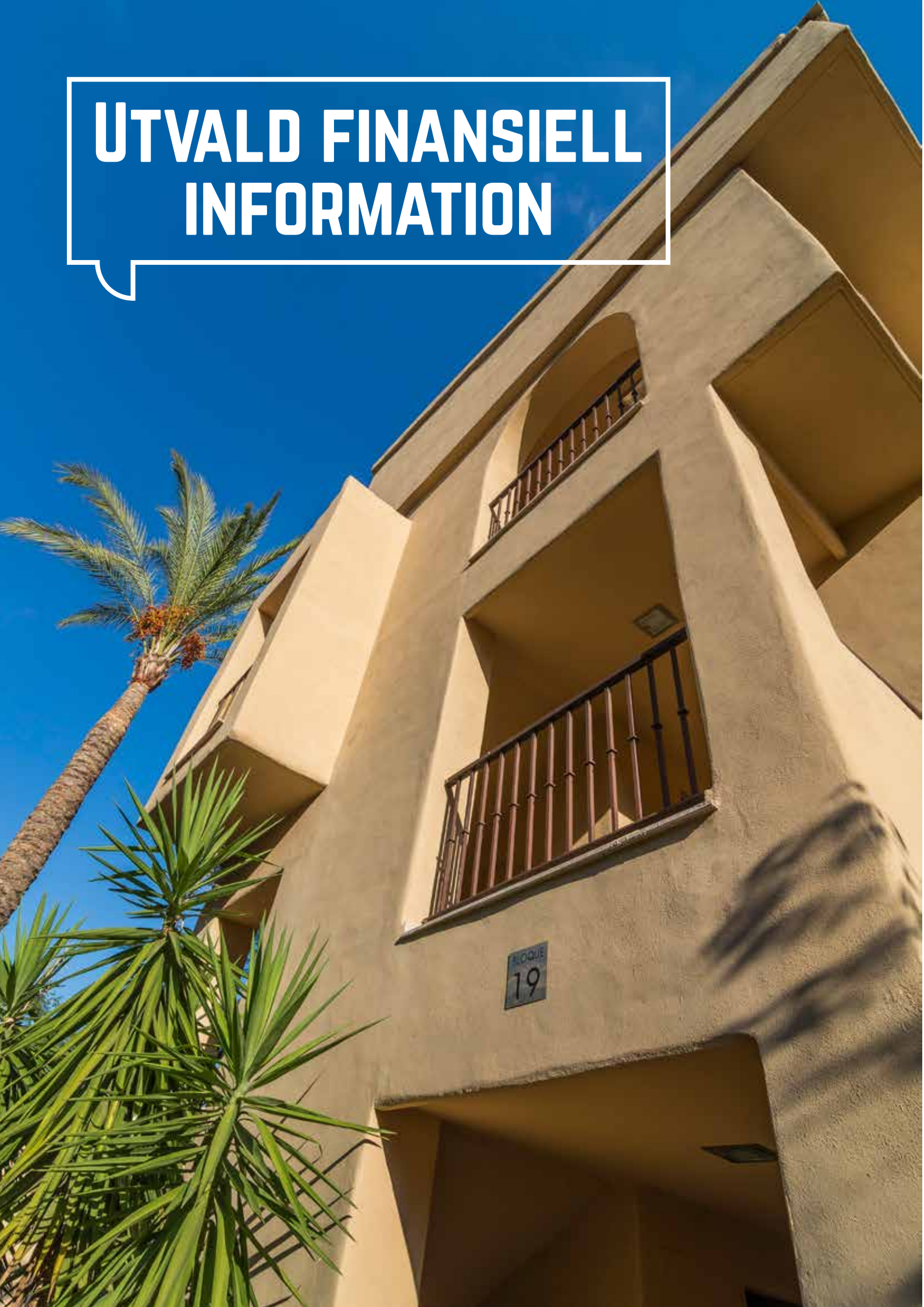
Quartiers bedriver uthyrning och förvaltning av fastigheter i Spanien, vars valuta är EUR. Det innebär att Bolagets intäkter delvis kommer in i Bolaget i EUR samtidigt som en del av dess kostnader betalas i SEK. Bolaget har i sin affärsmodell gjort ett antagande om att EUR/SEK-kursen kommer att vara relativt stabil men att vissa växelkursvinster eller förluster kan komma att realiseras.

Om växelkurskostnaderna för Bolaget skulle utvecklas i en för Bolaget mycket ofördelaktig riktning skulle dess finansiella ställning kunna komma att påverkas negativt. Det skulle i sin tur kunna leda till svårigheter för Bolaget att betala erforderlig utdelning på Preferensaktierna.



Vy över fasaden tillhörande en av Bolagets byggnader.

UTVALD FINANSIELL INFORMATION



UTVALD FINANSIELL INFORMATION

Nedanstående finansiella information i sammandrag är hämtad ur moderbolagets årsredovisning. Siffrorna för räkenskapsåret 2014/2015 är hämtade från Bolagets koncernredovisning. Kvartals-siffror är hämtade ur Bolagets delårsrapport för första kvartalet 2016 (jan-mar). Avsnittet bör läsas tillsammans med avsnittet "Kommentarer till den finansiella utvecklingen", Quartiers årsredovisning för 2014/2015, delårsrapporten för första kvartalet 2016 samt med tillhörande noter och revisionsberättelse, vilka är införlivade genom hänvisning. Den finansiella informationen har reviderats av Bolagets revisor med undantag för kvartalsrapporten för första kvartalet 2016 och nyckeltalen. Nyckeltalen baseras däremot på oreviderade siffror och har upprättats av Bolagets redovisningsansvarige. Utöver vad som framgår avseende finansiell information i detta avsnitt i Informationsmemorandumet har ingen information i Informationsmemorandumet granskats eller reviderats av Bolagets revisor.

Resultaträkning

Belopp i KSEK	2016-01-01 2016-03-31	2015-01-01 2015-03-31	2014-07-01 2015-12-31
Nettoomsättning	0	0	0
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	-463	0	0
Övriga externa kostnader	-610	0	-3 157
Personalkostnader	-254	0	-338
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	0	0	38 334
Rörelseresultat	- 1 327	0	34 839
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	-250	0	-835
Resultat före skatt			
Erlagd skatt	0	0	0
Uppskjuten skatt	0	0	-9 583
Periodens resultat	- 1 578	0	24 421
<i>Poster som har omförts eller kan omföras till årets resultat:</i>			
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	582	-2	-619
Övrigt totalresultat, netto efter skatt	-	-	-
Summa totalresultat	-995	-2	23 802
Periodens resultat och periodens totalresultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare	-995	-2	23 802

Balansräkning

Tillgångar, KSEK	31/3 2016	31/3 2015	31/12 2015
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	139 740	0	138 267
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	4 893	0	4 853
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 616	0	987
Kassa och bank	11 828	88	3 212
Summa omsättningstillgångar	21 338	88	9 052
Summa tillgångar	161 077	88	147 319
Eget kapital och skulder, KSEK	31/3 2016	31/3 2015	31/12 2015
Eget kapital			
Aktiekapital	500	50	500
Övrigt tillskjutet kapital	24 950	0	24 950
Reserver	- 36	-2	- 619
Annat eget kapital inkl. årets resultat	22 843	-180	24 421
Summa eget kapital	48 257	-182	49 252
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	9 583	0	9 583
Skulder till kreditinstitut	81 893	0	81 029
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	2 378	0	2 353
Leverantörsskulder	460	0	878
Övriga skulder	18 077	219	3 806
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	429	0	418
Summa eget kapital och skulder	21 344	88	147 319
Ställda säkerheter	97 811	0	97 811
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga	Inga

Utvald finansiell information

Kassaflödesanalys

KSEK	2016-01-01 2016-03-31	2015-01-01 2015-03-31	2014-07-01 2015-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	- 1 327	0	34 005
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	582	-2	-38 443
Erlagd ränta	- 250	0	-510
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	- 996	-2	-4 948
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar	- 3 670	0	-5 840
Förändring leverantörsskulder	- 418	0	878
Förändring av kortfristiga skulder	14 308	0	606
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9 224	-1	-9 303
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	- 27	0	-99 933
Kassaflöde från investeringsverksamheten	- 27	0	-99 933
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	0	0	25 450
Upptagna lån	0	0	86 999
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0	112 449
Periodens kassaflöde	9 197	-2	3 212
Likvide medel vid periodens början	3 212	88	0
Kursdifferens i likvida medel	-582	2	0
Likvida medel vid periodens slut	11 828	88	3 212

Nyckeltal

Nyckeltal	31/3 2016	31/3 2015	31/12 2015
Antal lägenheter i fastighetsbestånd	58	0	58
Eget kapital per stamaktie ¹	24,1	-0,9	24,6
Nettoskuld (KSEK)	81 899	131	80 170
Soliditet, %	29,9	neg	33,4
Antal anställda vid periodens slut	1	0	1
Utdelning per stamaktie	0	0	0

¹ Justerat med hänsyn till genomförd split.

Definitioner av nyckeltal

Antal lägenheter i fastighetsbestånd

Avser lägenhet som innehas med äganderätt.

Eget kapital per stamaktie

Eget kapital vid periodens utgång i relation till antal stamaktier vid periodens utgång.

Nettoskuld

Räntebärande skulder minskade med räntebärande tillgångar och likvida medel.

Soliditet

Eget kapital i relation till totala tillgångar.

Redovisningsprinciper

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

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

Nya tolkningar som ännu inte tillämpas

Ett antal nya standarder och tolkningar träder ikraft för räkenskapsåret som börjar efter den 1 januari 2015 och har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport.

IFRS 9, Financial Instruments

IFRS 9 gäller från den 1 januari 2018 och hanterar klassificering, värdering och redovisning av finansiella tillgångar och skulder och inför nya regler för säkringsredovisning. Den fullständiga versionen av IFRS 9 gavs ut i juli 2014. Den ersätter de delar av IAS 39 som hanterar klassificering och värdering av finansiella instrument och introducerar en ny nedskrivningsmodell. Företagsledningens bedömning är att tillämpningen av IFRS 9 kan påverka de finansiella rapporterna, men ingen detaljerad analys av effekterna av tillämpningen har gjorts.

IFRS 15, Revenue from Contracts with Customers

IFRS 15 gäller från den 1 januari 2018 och är den nya standarden för intäktsredovisning. IFRS 15 ersätter IAS 18 Intäkter och IAS 11 Entreprenadavtal. IFRS 15 bygger på principen att intäkter redovisas när kunden erhåller kontroll över den försålda varan eller tjänsten – en princip som ersätter den tidigare principen att intäkter redovisas när risker och förmåner övergått till köparen. Ett företag kan välja mellan "full retroaktivitet" eller framåtriktad tillämpning med ytterligare upplysningar. Koncernen har ännu inte utvärderat effekterna av införandet av standarden.

Inga andra av de IFRS eller IFRIC-tolkningar som ännu inte har trätt i kraft, väntas ha någon väsentlig inverkan på Quartiers.

Koncernredovisning och konsolideringsprinciper

Dotterföretag är alla företag över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möj-

Utvald finansiell information

lighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då bestämmande inflytande upphör.

Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv. Köpeskillingen för förvärvet av ett dotterföretag utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar, skulder och de aktier som emitterats av koncernen. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av en överenskommelse om villkorad köpeskillning. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. Det belopp varmed köpeskillning överstiger verkligt värde på identifierbara förvärvade nettotillgångar, redovisas som goodwill. Om beloppet understiger verkligt värde för det förvärvade dotterföretagets tillgångar, i händelse av ett så kallat "bargain purchase", redovisas mellanskillnaden direkt i rapporten över totalresultatet.

Koncerninterna transaktioner och balansposter samt orealiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretag elimineras i en konso- lidering. Redovisningsprinciperna för dotterföretag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

Omräkning av utländsk valuta

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

De olika enheterna i koncernen har den lokala valutan som funktionell valuta då den lokala valutan har definierats som den valuta som används i den primära ekonomiska miljö där respektive enhet huvudsakligen är verksam. I koncernredovisningen används svenska kronor (SEK), som är moderföretagets funktionella valuta och koncernens rapportvaluta.

Transaktioner och balansposter

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

Förvaltningsfastigheter

Bolaget har anskaffat förvaltningsfastigheter i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar. I fallet

då en fastighet förvärvas med syfte för uthyrning så klassificeras denna som en förvaltningsfastighet som redovisas initialt till anskaffningsvärde inkluderat eventuella direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala redovisningen, redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Verkliga värdet baseras i första hand på priser i en aktiv marknad och det belopp till vilken tillgången skulle kunna överlåtas till vid en försäljning. För att fastställa verkligt värde så genomförs en marknadsvärdering av samtliga fastigheter minst en gång årligen. Förändring av verkligt värde redovisas i resultaträkningen som värdeförändring. Värderingen har utförts av värderingsbyrå, Tinsa, i Spanien. Värderingen sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin IFRS 13.

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

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

Kundfordringar och övriga fordringar

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

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

Likvida medel

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

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder är finansiella instrument och avser förpliktelser att betala för varor och tjänster

som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förfaller inom ett år. Om inte, redovisas de som långfristiga skulder. Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Redovisat värde för leverantörsskulder förutsätts motsvara dess verkliga värde, eftersom denna post är kortfristig till sin natur.

Upplåning

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

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

Aktiekapital och beräkning av resultat

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

Aktuell och uppskjuten skatt

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

Uppskjuten skatt, redovisas enligt balansräkningsmetoden, på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och deras redovisade värden i koncernredovisningen. Om den temporära skillnaden uppkommit vid första redovisningen av ett tillgångsförvärv, redovisas däremot inte uppskjuten skatt. Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning

av de skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

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

Ersättning till anställda

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

Pensionsförpliktelser

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

Ersättningar vid uppsägning

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

Intäktsredovisning

Intäkter innefattar det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas från hyresintäkter. Intäkter redovisas exklusive mervärdesskatt och rabatter, samt efter eliminering av koncernintern försäljning. Hyresintäkter och väsentliga hyresrabatter periodiseras löpande under året.

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

Fastighetsintäkter och hyresrabatter redovisas linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtal. Förskottshyror redovisas som förutbetalda fastighetsintäkter.

Utvald finansiell information

Ränteintäkter

Ränteintäkter intäktsredovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden.

Kassaflödesanalys

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

Moderföretagets redovisningsprinciper

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

Uppställningsformer

Resultat- och balansräkning följer årsredovisningslagens uppställningsform. Rapport över förändring av eget kapital följer också koncernens uppställnings-

form men ska innehålla de kolumner som anges i ÅRL. Det innebär skillnad i benämningar, jämfört med koncernredovisningen, främst avseende finansiella intäkter och kostnader och eget kapital.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet inkluderas förvävsrelaterade kostnader och eventuella tilläggsköpeskillingar. När det finns en indikation på att andelar i dotterföretag minskat i värde görs en beräkning av återvinningsvärdet. Är detta lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning.

Finansiella instrument

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



Vy över en av poolerna i lägenhetskomplexet.



KOMMENTARER TILL DEN FINANSIELLA INFORMATIONEN

KOMMENTARER TILL DEN FINANSIELLA INFORMATIONEN

Resultaträkning

Rörelseintäkter

Quartiers omsättning var 0 KSEK under det förlängda verksamhetsåret 2014/2015 och uppgick till 0 KSEK under det första kvartalet 2016, vilket var samma omsättning som första kvartalet 2015. Det beror på att Bolagets uthyrningsverksamhet inte hade påbörjats. Från och med 1 juni 2016 beräknas Quartiers ha hyresintäkter från operatören.

Rörelsekostnader

Verksamhetsåret 2014/2015 uppgick Bolagets rörelsekostnader till 3 495 KSEK. Under det första kvartalet 2016 noterades rörelsekostnaderna till 1 327 KSEK, vilket kan jämföras med 180 KSEK motsvarande period 2015. Ökningen förklaras av kostnader relaterade till uppstarten av Bolagets fastighetsbestånd, samt kostnader relaterade till kapitalanskaffningen.

Räntekostnader och liknande resultatposter

Bolagets räntekostnader och liknande resultatposter uppgick för verksamhetsåret 2014/2015 till 835 KSEK. Under det första kvartalet 2016 uppgick räntekostnader och liknande resultatposter till 250 KSEK, vilket kan jämföras med 0 KSEK samma period året innan. Kostnadsposten räntedel är främst hänförlig till Bolagets banklån för finansiering av de genomförda fastighetsförvärven. Resterande del är hänförligt till valutakursdifferenser.

Resultat efter skatt

Under räkenskapsåret 2014/2015 uppgick Bolagets resultat till 24 421 KSEK, vilket främst förklaras av värdeförändringar på Bolagets förvaltningsfastigheter. Under det första kvartalet 2016 uppgick resultatet till -1 578 KSEK vilket kan jämföras med -180 KSEK under motsvarande period 2015. Det lägre resultatet förklaras av ökade kostnader i samband med Emissionen, samt av kostnader relaterade till uppstarten av Bolagets befintliga fastighetsbestånd.

Balansräkning

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna uppgick till 138 267 KSEK per den 31 december 2015, vilket kan jämföras med 0 KSEK per den 31 mars 2015 och 139 740 KSEK den 31 mars 2016. Ökningen mellan den 31 mars 2015 och 31 december 2015 förklaras av Bola-

gets förvärv av 58 färdigställda lägenheter och två ofärdiga huskroppar. Förändringen under det första kvartalet 2016 förklaras av investeringar i fastigheter om 27 KSEK och valutakursförändringar.

Eget kapital

Per den 31 december 2015 uppgick det egna kapitalet till 49 252 KSEK och per den 31 mars 2016 uppgick det egna kapitalet i Koncernen till 48 257 KSEK. Minskningen förklaras av ett negativt resultat under det första kvartalet 2016. Ökningen från den 31 mars 2015 till den 31 mars 2016 förklaras främst av de fastighetsförvärv Bolaget genomförde under sommaren 2015, samt tillskjutet aktiekapital och värdejusteringen på Bolagets förvaltningsfastigheter.

Skulder

Bolaget har både kortfristiga skulder och långfristiga skulder. Per den 31 december 2015 uppgick de kortfristiga skulderna till 7 455 KSEK och de långfristiga skulderna till 90 612 KSEK. Per den 31 mars 2016 uppgick de kortfristiga skulderna till 21 344 KSEK och de långfristiga skulderna till 91 476 KSEK. Förändringen av de kortfristiga skulderna förklaras till stor del av inbetald likvid i en riktad stamaktieemission som har avslutats. Totalt hade 12 960 KSEK inbetalts per den 31 mars 2016 och har tagits upp i balansräkningen som kortfristiga skulder eftersom inget emissionsbeslut fanns per den 31 mars 2016. Beslut om emissionen togs på årsstämman den 25 maj 2016.

Ställda säkerheter och borgensåtaganden

Säkerhet för bankfinansieringen som finansierade Bolagets fastighetsförvärv under 2015 har ställts om 97 811 KSEK till långgivaren Banco Popular i Spanien.

Kassaflöde

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Bolagets kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital under räkenskapsåret 2014/2015 uppgick till -4 948 KSEK. Under det första kvartalet 2016 noterades kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital till -996 KSEK. Skillnaden jämfört med samma period föregående år förklaras av att verksamheten inte hade kommit igång fullt ut under det januari till mars 2015.

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick för verksamhetsåret 2014/2015 till -9 303 KSEK. Utvecklingen förklaras främst av att kortfristiga fordringar uppkom i samband med att verksamheten startades. Under det första kvartalet 2016 uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital till 8 220 KSEK. Det beror på en ökning av kortfristiga skulder som främst förklaras av inbetald likvid till vid tidpunkten ej beslutad stamaktieemission.

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Bolagets kassaflöde från investeringsverksamheten var -99 933 KSEK under 2014/2015 och uppgick till -27 KSEK under det första kvartalet 2016.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Bolagets kassaflöde från finansieringsverksamheten bestod av två nyemissioner av stamaktier om totalt 25 450 KSEK, varav den sista genomfördes för att öka Bolagets aktiekapital till 500 KSEK. Därtill upptog Bolaget lånefinansiering om totalt 86 999 KSEK under verksamhetsåret 2014/2015.

Under det första kvartalet 2016 noterades kassaflödena från finansieringsverksamheten till 0 KSEK.

Kapitalstruktur och annan finansiell information

Följande tabeller återspeglar information om Bolagets nettoskuldsättning och kapitalisering per den 31 mars 2016. Tabellerna har inte granskats av Bolagets revisor.

Nettoskuldsättning, KSEK	2016-03-31
A) Kassa	-
B) Likvida medel	11 828
C) Lätt realiserbara medel	-
D) Summa likviditet A+B+C	11 828
E) Kortfristiga fordringar	9 510
F) Kortfristiga bankskulder	-
G) Kortfristiga del av långfristiga skulder	2 378
H) Andra kortfristiga skulder	18 966
I) Summa kortfristiga skulder F+G+H	21 344
J) Netto kortfristig skuldsättning I-E-D	6
K) Långfristiga finansiella banklån	81 893
L) Emitterade obligationer	-
M) Andra långfristiga skulder	-
N) Långfristig skuldsättning K + L + M	81 893
O) Nettoskuldsättning J+N	81 899

Eget kapital och skuldsättning, KSEK	2016-03-31
Räntebärande kortfristiga skulder	
Mot borgen	-
Mot säkerhet	2 378
Blancokrediter	-
Summa räntebärande kortfristiga skulder	2 378
Räntebärande långfristiga skulder	
Mot borgen	-
Mot säkerhet	81 893
Blancokrediter	-
Summa räntebärande långfristiga skulder	81 893
Eget kapital	
Aktiekapital	500
Reservfond	-
Andra reserver	24 914
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	22 843
Minoritetsandel	-
Summa eget kapital	48 257

Redogörelse för rörelsekapital och kapitalbehov

Per datumet för Informationsmemorandumets avgivande har Bolaget tillräckligt med rörelsekapital för de nästkommande tolv månaderna. Bolaget kommer dock inte att ha möjlighet att expandera i den utsträckning som Bolaget avser att göra under de kommande tolv månaderna om Preferensaktieemissionen inte blir fulltecknad. Bolagets likvida medel uppgick per den 31 december 2016 till 3,2 MSEK. Quartiers rörelsekapital (omsättningstillgångar minus kortfristiga skulder) uppgick per den 31 december 2015 till 1,6 MSEK. Vid det oreviderade bokslutet per den 31 mars 2016 uppgick Bolagets likvida medel till 11 828 KSEK.

Bolaget genomförde under maj 2016 en riktad emission där befintliga och nya aktieägare tecknade stamaktier motsvarande 27 684 KSEK. Det stärkte Quartiers finansiella ställning och omvandlade i samband med emissionsbeslutet den 25 maj 2016 redan inbetald emissionslikvid om 12 960 KSEK, bokförda som kortfristiga skulder per den 31 mars 2016, till eget kapital.

Preferensaktieemissionen kommer vid full teckning att tillföra Quartiers cirka 23 MSEK före avdrag för emissionskostnader. Vid full teckning i Emissionen kommer Bolaget att ha tillräckligt rörelsekapital för de nästkommande tolv månaderna och samtidigt ges möjlighet att påbörja planerad utveckling av de redan förvärvade huskropparna, samt refinansiera den skuldfinansiering som möjliggjorde Bolagets senaste förvärv om 41 lägenheter och en tomtmark med byggrätt för 60 lägenheter.

Bolaget kommer för det fall Emissionen inte fulltecknas, och i det fall rörelsekapitalet inte kan finansieras under de nästkommande tolv månaderna på grund av orsaker som Bolaget inte kan förutspå idag, att titta på andra finansieringslösningar såsom skuldfinansiering eller finansiering genom nyemission av aktier.

Tendenser

Bolaget har identifierat en förändring på marknaden som innefattar nya regleringar för aktörer som bedriver uthyrning av semesterbostäder. Förändringen bedöms dock påverka Bolaget positivt varför en djupare genomgång än vad som beskrivs i avsnittet "Marknadsöversikt" under delrubriken "Konkurrenter", inte har genomförts. Utöver vad som anges ovan och i avsnittet "Riskfaktorer" så har Bolaget i dagsläget

inte några uppgifter om offentliga, ekonomiska, skattepolitiska, penningpolitiska eller andra politiska åtgärder som, direkt eller indirekt, kan komma att få väsentlig inverkan på Bolagets verksamhet.

Investeringar och förvärv

Quartiers har totalt investerat 99,9 MSEK (10,9 MEUR) i 58 lägenheter samt två icke färdigbyggda huskroppar under 2014/2015. De investerade 99,9 MSEK har erlagts med en kombination av bankfinansiering och eget kapital. I övrigt har Bolaget inte gjort några väsentliga investeringar under 2014/2015 eller under det första kvartalet 2016.

Per den 31 mars 2016 hade Bolaget bokfört 4 574 KSEK som förutbetalda kostnader för möbler.

Pågående och beslutade investeringar

Bolaget ingick i maj 2016 ett förvärvsavtal om att förvärva ytterligare 41 lägenheter i samma fastighetskomplex där Bolaget sedan tidigare äger lägenheter, samt en tomt med byggrätt för ytterligare 60 lägenheter. Förvärvet genomfördes till ett pris som diskuterats mellan Bolaget och säljaren i samband med att de första lägenheterna förvärvades 2015 och uppgick således till ett pris per jämförbar lägenhet motsvarande det som de första 58 lägenheterna förvärvades till. Köpeskillingen uppgick till cirka 9,6 MEUR. Se vidare i avsnittet "Legala frågor och kompletterande information".

Väsentliga förändringar efter den 31 mars 2016

Bolaget har efter den 31 mars 2016 genomfört en riktad stamsktieemission om 27 684 KSEK vilket har stärkt Bolagets egna kapital och bidragit till att finansiera förvärvet av 41 lägenheter och en tomt med byggrätt för 60 lägenheter. Bolaget har även upptagit lån efter den 31 mars 2016. Se vidare i avsnittet "Legala frågor och kompletterande information".



**STYRELSE, LEDNING
OCH REVISOR**

STYRELSE, LEDNING OCH REVISOR

Styrelse



Jörgen Cederholm, 1961, Styrelseordförande

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

Jörgen har varit styrelseordförande i Quartiers sedan 2015. Utöver sitt uppdrag i Bolaget har Jörgen även följande uppdrag och/eller är ägare alternativt delägare (äger mer än fem procent av företaget) av följande företag - **Styrelseledamot i:** Fastighets Aktiebolag Bränneröd, Lundagård Fastighetsutveckling AB, Linnéstaden Förvaltning AB, Linnéstaden Affärsutveckling AB och Capitator AB. **Ägare eller delägare i:** Fastighets Aktiebolag Bränneröd, Lundagård Fastighetsutveckling AB, Linnéstaden Förvaltning AB, Linnéstaden Affärsutveckling AB och Rocet AB.

Sedan den 1 maj 2011 har Jörgen varit verksam i och avslutat uppdrag inom följande bolag: IKEA (Global Information Security Manager).

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

Per den 8 juni 2016 innehar Jörgen, direkt eller indirekt, 455 200 stamaktier i Bolaget. Jörgen innehar därtill inga aktieoptioner i Bolaget.



Katri Lind, 1970, Styrelseledamot

Katri har bred erfarenhet av driva och bygga företag inom servicebranschen och att exploatera hotellfastigheter. Hon har en gedigen kunskap från ledande positioner i hotellbranschen bland annat inom Scandic-koncernen och som verkställande direktör på Stensnäs Konferens, samt senast på Görvälns Slott. Under sin tid inom Scandic studerade Katri även vid Scandic Business School. Efter att ha haft flertalet operativa roller inom Scandickoncernen blev hon 1995 hotelldirektör vid Scandic Uppsala. Därefter har hon bland annat varit ekonomicontroller på Scandic Hotel Infra City i Upplands Väsby, verkställande direktör på Hufvudsta Gård Mat & Möten AB, samt hotellchef på Scandic Ariadne i Stockholm.

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

Sedan den 1 maj 2011 har Katri varit verksam i och avslutat uppdrag inom följande bolag: Hotelhunters AB (styrelseledamot), Hufvudsta Gård Mat & Möten AB (styrelseledamot & VD), Stensnäs Konferens AB (VD), Görvälns Slott AB (styrelseledamot & VD), BYOS Ekonomisk förening (styrelseledamot), Solna Meetings Ekonomisk förening (styrelseledamot).

Huvudsaklig utbildning: Katri har studerat vid Scandic Business School.

Per den 8 juni 2016 innehar Katri, direkt eller indirekt, inga stamaktier i Bolaget. Katri innehar därtill inga aktieoptioner i Bolaget.



Andreas Bonnier, 1972, Styrelseledamot

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

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

Sedan den 1 maj 2011 har Andreas varit verksam i och avslutat uppdrag inom följande bolag: Aitellu AB (styrelseledamot/ordförande och verkställande direktör), Aitellu Technologies AB (styrelseledamot/ordförande).

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

Per den 8 juni 2016 innehar Andreas, direkt eller indirekt, 1 160 000 stamaktier i Bolaget. Andreas innehar därtill inga aktieoptioner i Bolaget.



Lars Åke Olofsson, 1956, Styrelseledamot

Lars Åke är sedan 1989 bosatt i Benahavis och arbetar idag med främst stadsplanering och infrastruktur i Benahavis kommun. Därtill har Lars Åke över 20 års erfarenhet från projektledning och utveckling av allt från bostadsområden till semesteranläggningar.

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

Sedan den 1 maj 2011 har Lars Åke varit verksam i och avslutat uppdrag inom följande bolag: Medlem i kommunfullmäktige med ansvar för stadsplanering, vägar, byggnationer, och utlandsavdelningen, Projektledare för design av en semesteranläggning med en preliminär investering om cirka 30 MUSD i Mexiko.

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

Per den 8 juni 2016 innehar Lars Åke, direkt eller indirekt, inga stamaktier i Bolaget. Lars Åke innehar därtill inga aktieoptioner i Bolaget.

Ledande befattningshavare

Katri Lind, 1970, Verkställande direktör

Se beskrivning av styrelse.



Christina Bäckström, 1971, Ekonomiansvarig

Christina är ekonomiansvarig på Quartiers och auktoriserad redovisningskonsult på Moretime Business Partner AB. Tidigare var Christina redovisningskonsult på Rödl & Partner med inriktning mot främst internationella bolag.

Christina har varit ekonomiansvarig i Quartiers sedan 2015. Utöver sitt uppdrag i Bolaget har Christina även följande uppdrag: Moretime Business Partner AB (Auktoriserad redovisningskonsult), Carl Fredrik Morander AB (Styrelsesuppleant) och 95A Holding AB (Styrelsesuppleant).

Sedan den 1 maj 2011 har Christina varit verksam i och avslutat uppdrag inom följande bolag: BMG Rights Management (Scandinavia) AB (Styrelseledamot), BMG VM Music Scandinavia AB (Styrelsesuppleant), Bostadsrättsföreningen Pennan 11 (Styrelsesuppleant) och Rödl & Partner (Auktoriserad redovisningskonsult).

Huvudsaklig utbildning: Christina har en Ekonomie kandidatexamen från Stockholms universitet.

Per den 8 juni 2016 innehar Christina, direkt eller indirekt, inga stamaktier i Bolaget. Christina innehar inga aktieoptioner i Bolaget.

Revisor

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

ÄGAR- OCH BOLAGSSTYRNING

Lagstiftning och bolagsordning

Quartiers tillämpar svensk aktiebolagslag samt de regler och rekommendationer som kommer att följa av Bolagets listning på NGM Nordic MTF. Dessutom följer Quartiers de bestämmelser som föreskrivs i Bolagets bolagsordning, se vidare i avsnittet "Bolagsordning".

Svensk kod för bolagsstyrning

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

Bolagsstämma

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

Årsstämma 2016

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

om utdelning på preferensaktier om 2,40 kronor per preferensaktie och kvartal, maximalt 9,60 kronor per preferensaktie till nästa årsstämma.

Styrelsen och styrelsens arbete

Styrelsen i Quartiers ska bestå av lägst tre och högst nio ledamöter med lägst noll och högst tre suppleanter. Styrelsens ledamöter väljs av årsstämman för en period om ett år. Någon regel för hur länge en ledamot får sitta i styrelsen finns inte. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Mer information om den nuvarande styrelsen återfinns under avsnittet "Styrelse, ledning och revisor". Samtliga personer i Bolagets styrelse och ledning nås via adressen till Bolagets huvudkontor.

Revisor

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

Ersättning till styrelse och ledning

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

Verkställande direktören har rätt till en månatlig fast lön om 53 000 SEK brutto. Verkställande direktören har dessutom möjlighet att erhålla bonus baserad på resortens beläggning under 2016. Bolaget ska månadsvis göra pensionsavsättningar till förmån för verkställande direktören som per år ska motsvara 35 procent av verkställande direktörens fasta bruttolön överstigande 7,5 inkomstbasbelopp.

Övrig information

Det existerar inga familjeband mellan styrelseledamöterna och ledningsgruppen. Ingen styrelsemedlem eller medlem av ledningsgruppen har blivit dömd i något bedrägeriåtal under de senaste fem åren. Ingen styrelseledamot eller medlem av ledningsgruppen har

Ägar- bolagsstyrning

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



Vy över en av poolerna i lägenhetskomplexet.

AKTIEN OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN



AKTIEN OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Aktiekapital

Aktierna i Bolaget har emitterats enligt svensk lag och är registrerade i elektronisk form hos Euroclear som även för Bolagets aktiebok. Aktierna är denominerade i svenska kronor. Enligt bolagsordningen skall Bolagets aktiekapital uppgå till lägst 725 000 SEK och till högst 2 900 000 SEK uppdelat på lägst 2 900 000 aktier och högst 11 600 000 aktier. Bolaget kan enligt bolagsordningen ge ut aktier av två aktieslag, stamaktier och preferensaktier. Stamaktier medför tio (10) röster och preferensaktier medför en (1) röst vardera. Vid bolagsstämman i Bolaget får varje röstberättigad rösta för det fulla antal aktier som denne äger eller företräder. Vid tidpunkten för Informationsmemorandumets offentliggörande uppgår

Bolagets aktiekapital till 730 700 SEK fördelat på 2 922 800 stamaktier.

Givet en fulltecknad nyemission av Preferensaktier i Erbjudandet kommer antalet aktier i Bolaget att uppgå till 3 152 800 stycken, fördelat på 2 922 800 stamaktier och 230 000 Preferensaktier.

Bolaget är inte och har inte heller varit föremål för ett offentligt uppköpserbjudande eller dylikt. Aktierna är inte föremål för erbjudande som lämnas till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningskyldighet. Bolaget har inga optionsprogram.

Ökning av aktiekapitalet genom fondemission får endast ske genom utgivning av stamaktier. Därvid gäller att endast stamaktieägarna har rätt till de nya stamaktierna.

Aktiekapitalets utveckling

Förändring	Belopp	Teckningskurs per aktie ¹	Förändrat belopp	Summa efter ändring	Registrerat
Nyemission	27 684 000 SEK	30,00 SEK	230 700,00 SEK	730 700,00 SEK	2016-06-01
Nyemission ²	400 000 SEK	0,25 SEK	400 000,00 SEK	500 000,00 SEK	2015-11-25
Nyemission	25 000 000 SEK	125,00 SEK	50 000,00 SEK	100 000,00 SEK	2015-09-21
Nybildning	-	-	50 000,00 SEK	50 000,00 SEK	2014-07-01

¹Antal aktier har justerats för den split som registrerades vid Bolagsverket den 1 juni 2016.

²Fulltecknad företrädesemission genomfördes för att höja aktiekapitalet till 500 000 SEK och göra Bolaget publikt.

Beskrivning av ägarstrukturen

Tabellen till höger innehåller information om aktieägandet i Bolaget per datumet för detta Informationsmemorandums avgivande. Det finns, såvitt styrelsen i Bolaget känner till, inget direkt eller indirekt ägande eller kontroll av Bolaget, per dagen för Informationsmemorandumets avgivande mer än vad som framgår av tabellen nedan.

Bolagets aktieägare per den 8 juni 2016

Namn	Antal stamaktier	Andel
Egonomics AB	1 160 000	39,7%
Fastighets Aktiebolag Bränneröd	576 800	19,7%
Rocet AB	333 600	11,4%
LMK Forward AB	300 000	10,3%
Per Lundberg Förvaltning AB	168 000	5,7%
Nordisk Specialtextil i Jörn AB	112 000	3,8%
Hallandsmusteri AB	100 000	3,4%
Daniel Bonnier	66 400	2,3%
Göte David Johansson	400 00	1,4%
Kent Johnsson	32 000	1,1%
Noemi Kubiak	26 000	0,9%
Stefan Jonsson	8 000	0,3%
Summa	2 922 800	100%

Samtliga stamaktier utgivna innan Emissionen berättigar till samma röstantal.

Utdelningspolicy

Quartiers utdelningspolicy är att cirka en tredjedel av det årliga förvaltningsresultatet skall lämnas i sammanlagd utdelning på stam- och Preferensaktierna. Därutöver kan styrelsen komma att föreslå att vinster av engångskaraktär kan överföras till aktieägarna. Eftersom Quartiers under de närmast kommande åren kommer att prioritera fortsatt tillväxt och samtidigt upprätthålla en för jämförbara bolag sund kapitalstruktur, kan utdelningen på stamaktierna initialt komma att bli lägre än målsättningen.

Aktieincitamentsprogram

Bolaget har vid avgivandet av detta Informationsmemorandum inget aktieincitamentsprogram.

Konvertibler

För närvarande finns det inga konvertibler emitterade av Bolaget.

Teckningsoptioner

För närvarande finns det inga teckningsoptioner emitterade av Bolaget.

Aktieägaravtal

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

Bemyndiganden

Årsstämman den 25 maj 2016 i Quartiers beslutade att bemyndiga styrelsen att, intill nästa årsstämma och inom ramen för bolagsordningens gränser, vid ett eller flera tillfällen, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, besluta om nyemission av stamaktier och/eller Preferensaktier och/eller konvertibler och/eller teckningsoptioner. Styrelsen ska vid bestämmande av antalet preferensaktier som ska emitteras beakta att Bolaget kan fullgöra sina åtaganden beträffande utdelning på preferensaktier i enlighet med årsstämmans beslut om vinstutdelning. Emissionerna skall kunna ske mot kontant betalning, genom apport och/eller genom kvittning, eller i övrigt förenas med villkor.

Mentor

I det fall Preferensaktierna listas på NGM Nordic MTF kommer Mangold att vara Bolagets Mentor. Avtalet med Mangold är löpande med en (1) månads ömsesidig uppsägningstid. Mangold äger inga aktier i Bolaget per datumet för Informationsmemorandums avgivande.

Likviditetsgaranti

Bolaget har anlitat Mangold som dess likviditetsgarant för det fall Preferensaktierna listas på NGM Nordic MTF. Som likviditetsgarant på NGM kommer Mangold att ställa köp- och säljkurser till en spread om sex (6) procent, eller till 5 000 SEK, på vardera köp- och säljsida för att förbättra likviditeten i handelen i Bolagets aktier.

Rättigheter som sammanhänger med aktierna

Beslutar bolagsstämman om vinstutdelning skall Preferensaktierna ha företrädesrätt framför stamaktierna. Preferensaktierna har även företrädesrätt över stamaktierna angående rätt till andel av eventuella överskott vid likvidation. Om Bolaget likvideras skall Preferensaktierna medföra företrädesrätt framför stamaktierna att ur Bolagets tillgångar erhålla ett belopp per preferensaktie om 120 SEK och inestående belopp. Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimigränsen, kan ske genom inlösen av Preferensaktier efter beslut av bolagsstämma.

Rätt till utdelning

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

Anslutning till Euroclear

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

Inskränkningar

Det finns inga inskränkningar i rätten att fritt överlåta Bolagets stamaktier eller Preferensaktier. Med inskränkningar avses att ingen hembudsklausul, förköpsklausul eller samtyckesförbehåll finns i Bolagets bolagsordning.

Lock-up avtal

Inga lock-up avtal har ingåtts.

LEGALA FRÅGOR OCH KOMPLETTERANDE INFORMATION

Allmän bolags- och koncerninformation

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

Väsentliga avtal

Det följande är en sammanställning av avtal av större betydelse vilka Quartiers har ingått, samt avtal som innehåller rättigheter eller skyldigheter av väsentlig betydelse för Quartiers per dagen för Informationsmemorandumets avgivande.

Förvärv av Benahavislägenheterna

Flexshare España S.L. ingick den 10 juli 2015 ett avtal med Aliseda S.A. angående förvärv av lägenheter i ett fastighetskomplex i Benahavis, Spanien ("Benahavislägenheterna") för en köpeskilling om totalt cirka 20 miljoner EUR. Då en tredimensionell fastighetsbildning har genomförts utgör varje enskild lägenhet en egen fastighet.

Enligt avtalet är lägenheterna uppdelade i tre grupper där varje grupp tillträds för sig genom notarisering och upprättande av köpebrev. Samtliga lägenhetsgrupper har tillträtts enligt ovan och äganderätten till lägenheterna som ingår i dessa grupper har övergått till Flexshare España S.L.

Första och andra gruppen lägenheter

Den första gruppen består av 58 lägenheter och förvärvades för en total köpeskilling om 9,2 miljoner EUR. Den andra gruppen består av 24 lägenheter (vilket förväntas bli 20 lägenheter samt allmänna ytor) och förvärvades för en total köpeskilling om 1,3 miljoner EUR. Den andra gruppen lägenheter är ännu inte färdigbyggd och består för närvarande enbart av två huskroppar. Tillträde till den första och andra gruppen lägenheter skedde genom notarisering och upprättande av köpebrev den 29 juli 2015. Köpebrevet slutregistrerades hos behörig myndighet den 11 december 2015 för första gruppen lägenheter och den 2 december 2015 för andra gruppen lägenheter.

Enligt köpebrevet för den första och andra gruppen lägenheter har Flexshare España S.L. avsagt sig alla rättigheter till skadestånd gällande fel (inklusive dolda fel) i lägenheterna.

Tredje gruppen lägenheter

Den tredje gruppen består av 41 lägenheter och en tomt med byggrätt för 60 lägenheter vilka förvärvades för en total köpeskilling om cirka 9,6 miljoner EUR. Flexshare España S.L. har erhållit bygglov för tomten att bygga fem huskroppar med totalt 60 lägenheter. Vidare har en tredimensionell fastighetsbildning utförts på tomten varav varje obyggd lägenhet utgör en egen fastighet. Vid ingåendet av förvärvsavtalet betalades en handpenning om 210 000 EUR. Enligt avtalet skulle parterna ha notiserat och upprättat ett köpebrev den 28 augusti 2015 vilket dock inte skedde. Som en konsekvens av att tillträde till lägenheterna inte skedde enligt förvärvsavtalet har handpenningen förverkats. Parterna för dock diskussioner om Flexshare España S.L. ska få tillgodagöra sig handpenningen på annat sätt. Tillträde till den tredje gruppen lägenheter skedde enligt information från Bolagets spanska legala ombud genom notarisering och upprättande av två köpebrev (ett för de 41 lägenheterna och ett för tomten/de 60 obyggda lägenheterna) den 31 maj 2016.

De 41 lägenheterna och tomten/de 60 obyggda lägenheterna förvärvas i befintligt skick. Enligt köpebrevet har Flexshare España S.L. avsagt sig alla rättigheter till skadestånd gällande fel (inklusive dolda fel) i lägenheterna. Säljaren garanterar att de 41 lägenheterna och tomten/de 60 obyggda lägenheterna är fria från panträtter från tredje man samt att all fastighetsskatt har betalats fram till och med tillträdet.

Låneavtal för den första och andra gruppen lägenheter

I samband med förvärvet av första och andra gruppen lägenheter ingick Flexshare España S.L. två låneavtal med Banco Popular Español, S.A daterade den 29 juli 2015, ett för vardera grupp av lägenheter. Lånen uppgår till totalt 9,1 miljoner EUR varav 7,9 miljoner EUR avser den första gruppen lägenheter och 1,2 miljoner EUR avser den andra gruppen lägenheter. Lånen ska återbetalas den 1 augusti 2030. Lånen löper med en årlig fast ränta om 1,375 procent fram till och med den 1 augusti 2017 varefter lånen löper med en rörlig ränta (som maximalt kan uppgå till 5,375 procent). Dröjsmålsränta utgår med 4 procent i tillägg till den då gällande räntan. Lånen ska amorteras månadsvis med början från och med 1 september 2016. Den första amorteringen jämte ränta kommer att uppgå till totalt ca 60 000 EUR.

Enligt låneavtalen måste Flexshare España S.L. säkerställa att en försäkring finns som täcker det uppskattade värdet av lägenheterna i respektive grupp. För det fall Flexshare España S.L. inte tecknar

försäkring och insänder bevis om detta till Banco Popular Español, S.A har Banco Popular Español, S.A rätt att på Flexshare España S.Ls bekostnad teckna försäkring som täcker det uppskattade värdet av lägenheterna. Om Flexshare España S.L. inte uppfyller villkoret på att teckna försäkring har Banco Popular Español, S.A även rätt att tidigarelägga förfalldagen för respektive låneavtal.

Flexshare España S.L. har en försäkring som täcker den första gruppen lägenheter, se mer nedan under rubriken Försäkringsavtal. Det finns idag ingen försäkring som täcker den andra gruppen lägenheter innebärande att villkoret i låneavtalet för den andra gruppen lägenheter inte är uppfyllt. Bolaget har för närvarande inte för avsikt att teckna en försäkring för den andra gruppen lägenheter då dessa inte är färdigbyggda och endast består av två huskroppar.

Som säkerhet för lånet och räntan, m.m. har banken beviljats pant i lägenheterna. Slutregistrering av pantbrev genomfördes hos behörig myndighet den 11 respektive den 2 december 2015.

Låneavtal för den tredje gruppen lägenheter

I samband med förvärvet av den tredje gruppen lägenheter ingick Flexshare España S.L. två låneavtal med Banco Popular Español, S.A daterade den 31 maj 2016, ett för de 41 lägenheterna och ett för tomten/de 60 obyggda lägenheterna. Enligt Bolagets spanska legala ombud uppgår lånen till totalt cirka 7,7 miljoner EUR varav cirka 6,3 miljoner EUR avser de 41 lägenheterna och 1,4 miljoner EUR avser tomten/de 60 obyggda lägenheterna. Lånen ska återbetalas den 31 maj 2031. Lånen löper med en årlig fast ränta om 1,25 procent fram till och med den 31 maj 2018 varefter lånen löper med en ränta bestående av Euribor plus 1,75 procent. Denna ränta kommer att ses över varje år. Dröjsmålsränta utgår med 4 procent i tillägg till den då gällande räntan. Lånen ska amorteras med början från och med 30 juni 2017. Den första amorteringen jämte ränta kommer att uppgå till totalt cirka 51 000 EUR.

Enligt låneavtalen måste Flexshare España S.L. säkerställa att en försäkring finns som täcker det uppskattade värdet av lägenheterna och tomten. Enligt information från Bolagets spanska legala ombud uppfyller Flexshare España S.L. detta krav från och med den 31 maj 2016.

Som säkerhet för lånen och räntan, m.m. har banken beviljats pant i de 41 färdigbyggda lägenheterna samt i tomten/de 60 obyggda lägenheterna.

Slutregistrering av pantbrev genomfördes den 31 maj 2016.

Uthyrningstillstånd

Flexshare España S.L. har notifierat berörda spanska myndigheter att man avser att hyra ut Benahavislägenheterna till turister genom att man har ingett en verksamhetsförklaring (Sp: Declaración Responsable de Inicio de Actividad). Notifieringen avser den första gruppen lägenheter och innebär att Flexshare España S.L. får påbörja alla aktiviteter med att förbereda lägenheterna inför uthyrning. Slutlig registrering av lägenheterna som turistlägenheter sker efter att myndigheterna har utfört slutbesiktning och säkerställt att uppgifter som tidigare lämnats om lägenheterna stämmer. Slutbesiktning sker efter att uthyrningen har påbörjats.

Föreningsavgift

Genom förvärvet av Benahavislägenheterna är Flexshare España S.L. skyldigt att betala föreningsavgifter till en förening för de som äger lägenheter i det fastighetsområde i vilken Benahavislägenheterna ingår. Medlemskap i föreningen är obligatorisk och föreningsavgiften betalas av Bolaget kvartalsvis. Föreningsavgiften ska gå till drift och underhåll av området.

Försäkringsavtal

Flexshare España S.L. ingick den 30 juli 2015 ett försäkringsavtal avseende den första gruppen lägenheter i Benahavislägenheterna med försäkringsbolaget Allianz Cía de Seguros y Reaseguros S.A. Försäkringen löper från ingåendet av avtalet och fram till den 1 juli 2016 och betalas årsvis. Försäkringen täcker bl.a. byggnadsmateriella skador upp till 96 500 EUR per lägenhet och skadeståndsansvar för byggnadsfel upp till 300 000 EUR per lägenhet.

Operatörsavtal

Flexshare España S.L. ingick den 6 april 2016 ett operatörsavtal med 365South S.L. ("Operatören") gällande hyra och drift av lägenheter och området för Benahavislägenheterna. Lägenheterna och området kring Benahavislägenheterna ska drivas som en resort av Operatören i enlighet med ett specifikt koncept som Quartiers håller på att utveckla. Operatören kommer att få tillgång till en manual i vilken det kommer att specificeras vilken kvalitet och standard som resorten ska hålla. Operatören ska aktivt bidra

till utvecklingen av området. Operatören ska erlægga en fast hyra om 1 250 EUR per lägenhet och månad exklusive moms samt en rörlig hyra. Den rörliga hyran baseras på Operatörens resultat. Operatören har möjlighet att låna maximalt 3,5 MSEK av Flexshare España S.L. (för de initiala investeringarna i resorten). Lånet ska återbetalas inom 24 månader från ingåendet av ett separat låneavtal.

Operatörsavtalet är gällande till och med den 31 december 2020 med en uppsägningstid om tolv månader och möjlig förlängning om två år i taget. Flexshare España S.L. har fram till 31 december 2020 möjlighet att säga upp operatörsavtalet i förtid om Operatören, trots begäran om rättelse, inte återbetalar lånet inom avtalad tid eller upprätthåller den standard och kvalitet som beskrivs i manualen.

Bygglov

Bolaget har från Benahavis kommun erhållit bygglov att färdigställa det arbete med området som Benahavislägenheterna ligger i och som den tidigare fastighetsägaren påbörjade men inte färdigställde. Enligt det nu gällande bygglovet ska området färdigställas i enlighet med de ursprungliga planritningarna som godkänkts av Benahavis kommun senast februari 2018. Den del som redan har färdigställts skiljer sig till viss del från de ursprungliga planritningarna och det finns därför en risk att myndigheten inleder en disciplinär process mot Quartiers eller ålägger Quartiers att genom rivning åtgärda den del som avviker från planritningarna. Bolaget har dock under 2007 erhållit ett Construction Completion Certificate samt ett First Occupancy Certificate vilka bekräftar att byggnaden färdigställts i enlighet med de ursprungliga planritningarna. Vidare har Benahavis kommun certifierat att omkringliggande allmänna platser är färdigställda i enlighet med den detaljplan som fastställts för området. Bolaget bedömer därför att risken är låg för att krav ska ställas på Bolaget på grund av att den färdigställda delen skiljer sig från de ursprungliga planritningarna.

De resterande delarna av området måste färdigställas senast i februari 2018. Om Bolaget väljer att färdigställa de resterande delarna under det nuvarande bygglovet och slutresultatet skiljer sig från de ursprungliga planritningarna finns det en risk att myndigheten inleder en disciplinär process mot Quartiers eller ålägger Quartiers att genom rivning åtgärda den del som avviker från planritningarna. För det fall Bolaget inte hinner färdigställa de resterande delarna innan bygglovet löper ut måste Bolaget

ansöka om ett nytt bygglov. Enligt nuvarande bygglov och planritning ska det byggas lägenheter även på de resterande delarna av området. Då Bolaget även avser att bygga restaurang, gym, spa och reception har Bolaget påbörjat processen inför en ny bygglovsansökan.

Teckningsförbindelser och emissionsgarantiavtal

Quartiers har under juni 2016 ingått ett antal avtal avseende teckningsförbindelser och emissionsgarantiavtal varvid Preferensaktiemissionen är säkerställd till 100 procent. De som ingått teckningsförbindelser erhåller ingen ersättning. Emissionsgarantierna erhåller antingen kontantersättning om tio procent av garanterat belopp eller ersättning i form av preferensaktier om elva procent av garanterat belopp till en teckningskurs om 100 SEK. Preferensaktier som ska utges som ersättning kommer att emitteras genom riktade emissioner. Garantierna har inte rätt till ersättning för det fall att Preferensaktiemissionen inte skulle genomföras. Se mer om dessa avtal under avsnittet "Villkor och anvisningar".

Låneavtal

Quartiers ingick i maj 2016 fyra stycken låneavtal om totalt 15,5 MSEK.

Tre av lånen (om totalt 10,5 MSEK) löper med en ränta om 1,5 procent av det utestående kapitalbeloppet per påbörjad månad från och med och inkluderat juni 2016 till och med månaden i vilken lånen återbetalas. Lånen ska återbetalas senast den 30 september 2016. Quartiers har rätt att återbetala lånen helt eller delvis i förtid. Långgivare till det ena lånet (om 7,5 MSEK) är LMK Forward AB. Långgivare till det andra lånet (om 1 MSEK) är Fastighets Aktiebolag Bränneröd. Långgivare till det tredje lånet (om 2 MSEK) är Rocet AB.

Det fjärde lånet (om 5 MSEK) löper med en ränta om 2,25 procent av kapitalbeloppet för perioden från och med att kapitalbeloppet betalades in till Quartiers och till och med den 15 juli 2016, dvs. totalt 112 500 kronor. För perioden från och med den 16 juli 2016 till och med återbetalningsdagen den 16 december 2016 löper lånet med en ränta om 6 procent av kapitalbeloppet, dvs. totalt 300 000 kronor. Quartiers har rätt att återbetala lånet i förtid från och med den 16 juli 2016. Räntan för den andra perioden ska i sådana fall istället uppgå till 1,5 procent av det utestående kapitalbeloppet per påbörjad månad från och med

och inkluderat juli 2016. Långgivare till lånet är initialt LMK Forward AB. Den 15 juli 2016 ska borgenärsbyte ske och Fastighets Aktiebolag Bränneröd ska inträda som ny långgivare.

Avtal och transaktioner med närstående

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

Inlåning från aktieägare

Aktieägaren Egonomics AB (vari Andreas Bonnier, styrelseledamot i Quartiers, är aktieägare) har lånat ut ca 2,9 MSEK till Quartiers. Lånet löper utan ränta och faller till betalning under 2016. Egonomics AB:s fordran kan komma att kvittas som betalning för Preferensaktier i Preferensaktieemissionen.

Kvittning av fordringar till närstående

Vid årsstämman i Bolaget den 25 maj 2016 beslutade aktieägarna om en stamaktieemission varvid Fastighets Aktiebolag Bränneröd och Rocet AB (i vilka bolag Jörgen Cederholm, styrelseordförande i Quartiers är aktieägare) samt Daniel Bonnier (släkting till Quartiers styrelseledamot Andreas Bonnier) kvittade fordringar på Bolaget om totalt ca 10,9 MSEK som betalning för stamaktier. Dessa fordringar löpte tidigare utan ränta.

Emissionsgarantiavtal

LMK Forward AB, Egonomics AB, Fastighets Aktiebolag Bränneröd, Rocet AB och Andreas Bonnier som är direkt eller indirekt aktieägare i Quartiers har ingått emissionsgarantiavtal med Quartiers. Se mer om dessa avtal under rubriken "Väsentliga avtal", "Emissionsgarantiavtal" ovan.

Låneavtal

LMK Forward AB, Fastighets Aktiebolag Bränneröd och Rocet AB som är aktieägare i Quartiers har ingått låneavtal med Quartiers om totalt 15,5 MSEK. Som anges ovan äger Jörgen Cederholm, styrelseordförande i Quartiers, indirekt aktier i Fastighets Aktiebolag Bränneröd och Rocet AB. Lånen ska återbetalas under hösten/vintern 2016. Se mer om dessa avtal under rubriken "Väsentliga avtal", "Låneavtal" ovan.

Immateriella rättigheter

Förutom rätten till firmanamnet Quartiers Properties är Bolaget innehavare till domännamnen quartiers-properties.se, quartiers.se samt quartiersproperties.com men innehar därutöver inga immateriella rättigheter.

Twister och rättsliga processer

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

Handlingar som hålls tillgängliga för inspektion

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

SKATTEKONSEKVENSER I SVERIGE

Det följande är en sammanfattning av de huvudsakliga skattekonsekvenser som enligt nu gällande svensk skattelagstiftning efter förvärv enligt Erbjudandet kan uppkomma som en följd av ägande och avyttring av preferensaktier och till följd av ägande, utnyttjande eller avyttring av teckningsoptioner.

Sammanfattningen vänder sig till investerare som är obegränsat skattskyldiga i Sverige om inte annat anges. Sammanfattningen är inte avsedd att vara uttömmande och omfattar exempelvis inte situationer där preferensaktierna och teckningsoptionerna innehas av handels- eller kommanditbolag eller som lagertillgång i näringsverksamhet eller utgör tillgång på ett investeringssparkonto. Sammanfattningen är inte heller inriktad på de särskilda regler om skattefri kapitalvinst (inklusive avdragsförbud vid kapitalförlust) och utdelning i bolagssektorn som kan bli tillämpliga då företag innehåller aktier som anses vara näringsbetingade. Särskilda skattekonsekvenser som inte är beskrivna här kan uppkomma också för andra kategorier av investerare, såsom investmentföretag, investeringsfonder, försäkringsbolag och personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige. Innehavare av preferensaktier och teckningsoptioner rekommenderas att inhämta råd från skatteexpertis avseende de skattekonsekvenser som kan uppkomma i varje enskilt fall, särskilt gäller detta tillämpligheten och effekten av utländska regler och skatteavtal. Investerare bör även notera att skatteregler och skatterättslig praxis kan ändras under innehavstiden, vilket skulle kunna få negativa konsekvenser.

Preferensaktier

Beskattning av fysiska personer

Avyttring av preferensaktier

Fysiska personer (och dödsbon efter personer som hade skatterättsligt hemvist i Sverige) beskattas för all kapitalinkomst, såsom utdelning och kapitalvinst, i inkomstslaget kapital. Skattesatsen är 30 procent.

Kapitalvinst respektive kapitalförlust vid avyttring av aktier och andra delägarätter (varmed främst avses försäljning eller inlösen) beräknas normalt som skillnaden mellan försäljningsersättningen, efter avdrag för eventuella försäljningsutgifter, och omkostnadsbeloppet (anskaffningsutgiften).

Enligt Erbjudandet förvärfas teckningsoption tillsammans med preferensaktie. Det anses därför, och det är även Skatteverkets allmänna uppfattning i liknande fall, att anskaffningsutgiften för preferensaktie och teckningsoption som förvärfas tillsammans enligt Erbjudandet ska fördelas med hänsyn till marknadsvärdena för aktierna och teckningsoptionerna, i första hand fastställda utifrån medianvärdena av betalkurserna under de första tio handelsdagarna. Bolaget kommer att separat informera om denna fördelning av anskaffningsutgiften på sin hemsida.

Omkostnadsbeloppet för aktier av samma slag och sort beräknas med tillämpning av genomsnittsmetoden. Stamaktier i Quartiers och preferensaktier

i Quartiers anses inte vara av samma slag och sort. Inte heller anses betalda och tecknade aktier (BTA) vara av samma slag och sort som preferensaktier för rån beslutet om Preferensaktieemissionen registerats hos Bolagsverket. Vid avyttring av marknadsnoterade aktier får omkostnadsbeloppet alternativt bestämmas enligt schablonmetoden till 20 procent av försäljningsersättningen efter avdrag för försäljningsutgifter.

Kapitalförluster vid avyttring av marknadsnoterade aktier är fullt ut avdragsgilla mot skattepliktiga kapitalvinster samma år på andra marknadsnoterade aktier och delägarätter, utom andelar i sådana investeringsfonder som innehåller endast svenska fordringsrätter (räntefonder). Som huvudregel kan kapitalförlust som inte kan kvittas på detta sätt dras av till 70 procent mot övriga inkomster i inkomstslaget kapital.

Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges reduktion av skatten på inkomst av tjänst och näringsverksamhet samt statlig fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. Skattereduktionen medges med 30 procent av den del av underskottet som inte överstiger 100 000 kronor och med 21 procent för underskott därutöver. Underskott kan inte sparas till ett senare beskattningsår.

Utdelning på preferensaktier

Utdelning på marknadsnoterade aktier är i allmänhet skattepliktig. Fysiska personer och dödsbon beskattas normalt i inkomstslaget kapital med en

skattesats om 30 procent. Utdelning ska tas upp till beskattning det år den kan disponeras (normalt på avstämningsdagen för utdelningen). Som utdelning räknas i förekommande fall även uppräkningsbelopp med anledning av en tidigare temporärt utebliven utdelning.

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

Beskattning av juridiska personer

Avyttring av preferensaktier

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

Utdelning på preferensaktier

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

Teckningsoptioner

Beskattning av fysiska personer

Utnyttjande av teckningsoption

Om en teckningsoption utnyttjas för förvärv av nya aktier utlöses ingen omedelbar beskattning. Kostna-

den för förvärvet av teckningsoptionen läggs istället till anskaffningsutgiften för aktien.

Om teckningsoptionen inte utnyttjas under optionstiden förfaller den och blir därmed värdelös. Skattemässigt anses den då avyttrad och eventuell kapitalförlust är avdragsgill. Förlängs teckningsoptionens löptid anses optionen avyttrad genom byte mot en ny teckningsoption, oavsett om lösenpriset ändras eller inte.

Avyttring av teckningsoption

Aktieägare som inte har för avsikt att utnyttja erhållna teckningsoptioner kan avyttra sina teckningsoptioner. En sådan avyttring innebär att en kapitalvinstberäkning ska göras.

Enligt Erbjudandet förvävas teckningsoptioner utan särskilt vederlag, men de förvävas endast tillsammans med preferensaktier. Det anses därför, och det är även Skatteverkets allmänna uppfattning i liknande fall, att anskaffningsutgiften för preferensaktie och teckningsoption som förvävas tillsammans enligt Erbjudandet ska fördelas med hänsyn till marknadsvärdena för aktierna och teckningsoptionerna, i första hand fastställda utifrån medianvärdena av betalkurserna under de första tio handelsdagarna. Bolaget kommer att separat informera om denna fördelning av anskaffningsutgiften på sin hemsida.

Omkostnadsbeloppet beräknas i princip enligt genomsnittsmetoden innebärande att beloppet per avyttrad option utgörs av det sammalagda omkostnadsbeloppet dividerat med totalt antal teckningsoptioner. Schablonmetoden får inte användas vid avyttring som omfattar teckningsoptioner som förvärats enligt Erbjudandet. För det fall teckningsoptionerna i Bolaget inte kommer att anses marknadsnoterade¹ kommer en eventuell kapitalvinst eller kapitalförlust att reduceras till fem sjättedelar.

Beskattning av juridiska personer

Utnyttjande av teckningsoption

Om en teckningsoption utnyttjas för förvärv av ny aktie utlöses ingen beskattning. Kostnaden för förvärvet av teckningsoption läggs istället till anskaffningsutgiften för aktien. Se om anskaffningsutgiften för teckningsoptioner ovan under avsnittet Beskattning av fysiska personer – Avyttring av teckningsoptioner.

För juridiska personer medges avdrag för förlust på teckningsoption enligt samma regler som för aktier, se ovan avsnitt Beskattning juridiska personer – Avyttring av preferensaktier.

Avyttring av teckningsoption

Aktieägare som inte har för avsikt att utnyttja erhållna teckningsoptioner kan avyttra sina teckningsoptioner. En sådan avyttring innebär att en kapitalvinstberäkning ska göras. Omkostnadsbeloppet för teckningsoptionerna beräknas som regel enligt genomsnittsmetoden, se ovan under avsnittet Beskattning fysiska personer – Avyttring av teckningsoption. Schablonmetoden får inte användas vid avyttring av teckningsoptioner som förvärvats på grund av Erbjudandet. För det fall teckningsoptionerna i Bolaget inte kommer att anses marknadsnoterade² kommer en eventuell kapitalvinst att vara skattefri och en kapitalförlust inte att vara avdragsgill.

Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige

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

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

¹ och ² Teckningsoptioner som handlas på Mangoldlistan eller annan inofficiell handelsplats anses enligt Skatteverkets ställningstagande Dnr 10145-98/900 som skattemässigt marknadsnoterade om följande krav är uppfyllda:

- Avsikten är att teckningsoptionerna ska vara varaktigt noterade.
- Noteringarna om omsättning förekommer minst en gång var tionde dag.
- Noteringarna finns tillgängliga hos bank, fondkommissionär, market maker eller annan och de ser till att uppgifterna sparas t.o.m. sju år efter noteringsåret.
- Uppgifterna lämnas ut till både aktieägarna och Skatteverket utan kostnad av den som offentliggör noteringen.

Bedömningen av om teckningsoptionerna ska anses marknadsnoterade görs efter att handel påbörjats med teckningsoptionerna.

BOLAGSORDNING

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

Antagen på årsstämma den 25 maj 2016

1 BOLAGETS FIRMA

Bolagets firma är Quartiers Properties AB (publ).

2 STYRELSENS SÄTE

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

3 BOLAGETS VERKSAMHET

Bolagets verksamhet består av att, direkt eller indirekt genom dotterbolag, förvärva, äga, förvalta, förädla och försälja fastigheter för främst semesterboende och fastboende, samt övriga lokaltyper i Europa. Därtill ska bolaget idka därmed förenlig verksamhet.

4 AKTIEKAPITALET

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

5 ANTAL AKTIER

Antal aktier ska vara lägst 2 900 000 och högst 11 600 000.

6 AKTIESLAG OCH RÖSTVÄRDE

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

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

7 FÖRETRÄDESRÄTT VID EMISSION

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

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

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

- 7.4 Vad som ovan sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om kontantemission eller kvittningsemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.
- 7.5 Ökning av aktiekapitalet genom fondemission får endast ske genom utgivande av stamaktier. Därvid gäller att endast stamaktieägarna har rätt till de nya stamaktierna. Fondaktierna fördelas mellan stamaktieägarna i förhållande till det antal stamaktier de förut äger. Vad nu sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

8 FÖRETRÄDESRÄTT VID VINSTUTDELNING

- 8.1 Beslutar bolagsstämman om vinstutdelning ska preferensaktierna ha företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning motsvarande totalt nio kronor och sextio öre (9,60), med kvartalsvis utbetalning om två kronor och fyrtio öre (2,40) per preferensaktie.
- 8.2 Utbetalning av utdelning på preferensaktier ska göras kvartalsvis med ett belopp om två kronor och fyrtio öre (2,40) per preferensaktie. Avstämningsdagar för de kvartalsvisa utbetalningarna ska vara 31 mars, 30 juni, 30 september och 30 december varje år. Om sådan dag ej är bankdag (där bankdag utgör dag som inte är lördag, söndag eller allmän helgdag) ska avstämningsdagen vara närmast föregående bankdag. Utbetalning av utdelning ska ske tredje bankdagen efter avstämningsdagen.
- 8.3 Beslutar bolagsstämman om vinstutdelning ska preferensaktierna utöver utdelning enligt ovan även medföra företrädesrätt framför stamaktierna till utdelning av Innestående Belopp (såsom definierat nedan), jämnt fördelat på varje preferensaktie. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning.
- 8.4 Om utdelning på preferensaktier inte betalas i anslutning till en kvartalsvis avstämningsdag i enlighet med punkten 8.2 ovan eller om den kvartalsvisa utdelningen sker med ett belopp som understiger två kronor och fyrtio öre (2,40) per preferensaktie ska ett belopp motsvarande skillnaden mellan två kronor och fyrtio öre (2,40) och utbetald utdelning per preferensaktie läggas till innestående belopp ("Innestående Belopp"). Innestående Belopp per kvartal ska räknas upp kumulativt från dag till dag med en faktor motsvarande en årlig räntesats om tolv (12) procent, varvid uppräknings ska ske med början från utbetalningsdagen för den kvartalsvisa utdelningen.

9 INLÖSEN AV PREFERENSAKTIER

- 9.1 Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan ske genom inlösen av ett visst antal eller samtliga preferensaktier efter beslut av bolagsstämman. När beslut om inlösen fattas, skall ett belopp motsvarande minskningsbeloppet avsättas till reservfonden om härför erforderliga medel finns tillgängliga.
- 9.2 Fördelningen av vilka preferensaktier som skall inlösas skall ske pro rata i förhållande till det antal preferensaktier som varje preferensaktieägare äger vid tidpunkten för bolagsstämmans beslut om inlösen. Om fördelningen enligt ovan inte går jämnt ut skall styrelsen besluta om fördelningen av överskjutande preferensaktier som skall inlösas. Om beslutet biträds av samtliga preferensaktieägare kan dock bolagsstämman besluta vilka preferensaktier som skall inlösas.
- 9.3 Lösenbeloppet för preferensaktier ska vara etthundraåtjugo (120) kronor per preferensaktie plus Innestående Belopp jämnt fördelat på varje inlöst preferensaktie.
- 9.4 Ägare av preferensaktie som anmälts för inlösen ska vara skyldig att inom tre (3) månader från erhållande av skriftlig underrättelse om bolagsstämmans beslut om inlösen motta lösenbeloppet för preferensaktien eller, där Bolagsverkets eller rättens tillstånd till minskningen erfordras, efter erhållande av underrättelse att beslut om sådant tillstånd har vunnit laga kraft.

10 BOLAGETS UPPLÖSNING

- 10.1 Om bolaget likvideras ska preferensaktierna medföra företrädesrätt framför stamaktierna att ur bolagets tillgångar erhålla ett belopp per preferensaktie jämnt fördelat på varje preferensaktie innan utskiftning sker till stamaktieägarna som beräknas som summan av etthundratjugo (120) kronor, Innestående Belopp och upplupen del av preferensaktieutdelningen. Preferensaktier ska i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

11 STYRELSE

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

12 REVISOR

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

13 KALLELSE TILL BOLAGSSTÄMMA

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

14 ÄRENDEN PÅ ÅRSSTÄMMA

På årsstämma ska följande ärenden förekomma till behandling:

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Upprättande och godkännande av röstlängd
4. Val av en eller två justeringsmän
5. Fråga huruvida stämman blivit behörigen sammankallad
6. Godkännande av dagordningen
7. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen samt i förekommande fall koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse
8. Beslut om,
 - a. fastställelse av resultaträkningen och balansräkningen samt i förekommande fall koncernens resultat- och koncernbalansräkningen
 - b. dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen

c. ansvarsfrihet för styrelseledamöter och styrelsesuppleanter

9. Fastställande av antalet styrelseledamöter och revisorer samt eventuella suppleanter till dessa
10. Fastställande av arvoden åt styrelsen och revisorer
11. Val av styrelseledamöter och revisorer samt eventuella suppleanter till dessa
12. Beslut om valberedning
13. Annat ärende som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen
14. Stämmans avslutande.

15 RÄKENSKAPSÅR

Bolagets räkenskapsår är 1 januari – 31 december.

16 AVSTÄMNINGSBOLAG

Bolagets aktier ska vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1988:1479) om kontoföring av finansiella instrument.

VILLKOR FÖR TECKNINGSOPTIONER 2016/2017 I QUARTIERS PROPERTIES AB (PUBL)

1 DEFINITIONER

I dessa villkor ska följande benämningar ha den innebörd som anges nedan.

“Bankdag”	avser dag som inte är söndag eller annan allmän helgdag och på vilken svenska banker är öppna för allmänheten;
“Beräkningsansvarig”	avser den bank eller kontoförande institut som Bolaget använder för åtgärder relaterade till Teckningsoptionerna;
“Bolaget”	avser Quartiers Properties AB (publ), org nr 556975-7684;
“Euroclear”	avser Euroclear Sweden AB eller annan central värdepappersförvaltare enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument;
“Marknadsnotering”	avser en notering av Bolagets stamaktier på en reglerad marknad, en motsvarande marknad utanför Europeiska ekonomiska samarbetsområdet, en MTF eller en inofficiell lista;
“MTF”	avser sådan handelsplattform (Multilateral Trading Facility) vartill hänvisas i lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden;
“Teckning”	avser sådan teckning av nya stamaktier i Bolaget med utnyttjande av Teckningsoption enligt 14 kap aktiebolagslagen (2005:551);
“Teckningskurs”	avser den kurs per Teckningsoption till vilken Teckning av ny stamaktie kan ske;
“Teckningsoption”	avser rätt att teckna stamaktie i Bolaget mot betalning i pengar enligt dessa villkor; och
“Teckningsoptionsinnehavare”	avser innehavare av Teckningsoption

2 TECKNINGSOPTIONER OCH REGISTRERING

- 2.1 Antalet Teckningsoptioner uppgår till högst 460 000.
- 2.2 Teckningsoptionerna ska vara registrerade av Euroclear i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument, varvid inga fysiska optionsbevis kommer att utges. Registreringar avseende Teckningsoptionerna ska ombesörjas av Beräkningsansvarig.

3 TECKNING AV NYA AKTIER OCH TECKNINGSKURS

- 3.1 Teckningsoptionsinnehavare ska äga rätt att från och med den 5 september 2017 till och med den 26 september 2017 eller den tidigare dag som följer av punkt 7 nedan, för varje Teckningsoption teckna en (1) ny stamaktie i Bolaget till en Teckningskurs om 35 kronor per stamaktie.
- 3.2 Omräkning av Teckningskursen liksom av det antal nya stamaktier som varje Teckningsoption berättigar till Teckning av kan äga rum i de fall som framgår av punkt 7 nedan. Om omräkning enligt punkt 7 medför att Teckningskursen uppgår till ett belopp som understiger Bolagets aktiers kvotvärde, ska ändå aktiens kvotvärde erläggas för stamaktie.
- 3.3 Teckning kan endast ske av det hela antal stamaktier till vilka de Teckningsoptioner som Teckningsoptionsinnehavaren önskar utnyttja berättigar. Vid Teckning ska bortses från eventuell överskju-

tande del av Teckningsoption som inte kan utnyttjas.

- 3.4 Teckning får inte ske om det föreligger tvist om inlösen jämlikt 22 kap 26 § 2 st aktiebolagslagen (2005:551) förrän tvisten har avgjorts genom dom eller beslut som vunnit laga kraft. Om teckningstiden enligt punkt 3.1 löper ut dessförinnan eller inom tre månader därefter har dock Teckningsoptionsinnehavaren rätt att utnyttja Teckningsoptionen under tre månader efter det att avgörandet vunnit laga kraft.

4 ANMÄLAN OM TECKNING

- 4.1 Anmälan om Teckning sker genom att Teckningsoptionsinnehavare skriftligen till Bolaget anmäler sitt intresse att teckna, varvid ska anges det antal stamaktier som önskas tecknas. Anmälan om Teckning är bindande och kan inte återkallas.
Inges inte anmälan om Teckning inom i punkt 3.1 angiven tid, upphör all rätt enligt Teckningsoptionerna att gälla.
- 4.2 Teckning verkställs genom att de nya stamaktierna upptas interimistiskt på avstämningskonton. Sedan registrering hos Bolagsverket och Euroclear ägt rum blir registreringen på avstämningskonto slutgiltig.

5 BETALNING FÖR NY AKTIE

Vid anmälan om Teckning ska betalning för tecknade stamaktier omedelbart erläggas. Betalning ska ske kontant till ett av Bolaget anvisat konto. Betalning kan också ske genom kvittning av fordran som Bolaget har på Teckningsoptionsinnehavaren efter särskild överenskommelse mellan Bolaget och Teckningsoptionsinnehavaren.

6 UTDELNING PÅ NY STAMAKTIE

Stamaktie, som tillkommit på grund av Teckning, medför rätt till vinstutdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter det att Teckning verkställts och stamaktierna registerats hos Bolagsverket och Euroclear.

7 OMRÄKNING AV TECKNINGSKURS M.M.

Genomför Bolaget någon av nedan angivna åtgärder gäller, beträffande den rätt som tillkommer Teckningsoptionsinnehavare, vad som följer nedan.

Om omräkning enligt punkt 7 medför att Teckningkursen uppgår till ett belopp som understiger Bolagets aktiers kvotvärde, ska ändå aktiens kvotvärde erläggas för stamaktie.

7.1 Fondemission

Genomför Bolaget en fondemission ska Teckning, där anmälan om Teckning görs på sådan tid att den inte kan verkställas senast på tionde Bankdagen före bolagsstämman som beslutar om emissionen, verkställas först sedan stämman beslutat om fondemissionen. Stamaktier, som tillkommit på grund av Teckning som verkställs efter emissionsbeslutet, registreras interimistiskt på avstämningskonto, vilket innebär att de inte har rätt att delta i emissionen. Slutlig registrering på avstämningskonto sker först efter avstämningsdagen för emissionen.

Vid Teckning som verkställs efter beslutet om fondemission tillämpas en omräknad Teckningkurs liksom ett omräknat antal stamaktier som varje Teckningsoption berättigar till Teckning av.

Omräkningarna utförs av Bolaget enligt följande formler:

$$\text{Omräknad Teckningkurs} = \frac{\text{Föregående Teckningkurs} \times \text{antalet stamaktier före fondemissionen}}{\text{Antalet stamaktier efter fondemissionen}}$$

Villkor för teckningsoptioner 2016/2017 i Quartiers Properties AB (publ)

Omräknat antal stamaktier som varje Teckningsoption berättigar till Teckning av =
$$\frac{\text{Föregående antal stamaktier som varje Teckningsoption berättigar till} \times \text{Antalet stamaktier efter fondemissionen}}{\text{Antalet stamaktier före fondemissionen}}$$

Den enligt ovan omräknade Teckningskursen och omräknat antal stamaktier som varje Teckningsoption berättigar till Teckning av Bolaget snarast möjligt efter bolagsstämmans beslut om fondemission men tillämpas i förekommande fall först efter avstämningsdagen för emissionen.

7.2 Sammanläggning eller uppdelning av aktier

Genomför Bolaget en sammanläggning eller uppdelning av aktierna ska punkt 7.1 ovan äga motsvarande tillämpning, varvid som avstämningsdag ska anses den dag då sammanläggning respektive uppdelning, på Bolagets begäran, sker hos Euroclear.

7.3 Nyemission

Genomför Bolaget en nyemission med företrädesrätt för aktieägarna att teckna nya aktier mot kontant betalning eller kvittning ska följande gälla beträffande rätten till deltagande i emissionen för stamaktie som tillkommit på grund av Teckning med utnyttjande av Teckningsoption:

- Beslutas emissionen av styrelsen under förutsättning av bolagsstämmans godkännande eller med stöd av bolagsstämmans bemyndigande, ska i beslutet om emission anges den senaste dag då Teckning ska vara verkställd för att stamaktie, som tillkommit genom Teckning, ska medföra rätt att delta i emissionen. Sådan dag får inte infalla tidigare än tionde Bankdagen efter emissionsbeslutet.
- Beslutas emissionen av bolagsstämman, ska Teckning, som påkallas på sådan tid att Teckningen inte kan verkställas senast på tionde Bankdagen före den bolagsstämma som beslutar om emissionen, verkställas först sedan Bolaget verkställt omräkning enligt denna punkt 7.3. Stamaktier, som tillkommit på grund av sådan Teckning, upptas interimistiskt på avstämningskonto, vilket innebär att de inte har rätt att delta i emissionen.

Vid Teckning som verkställs på sådan tid att rätt till deltagande i nyemissionen inte uppkommer tillämpas en omräknad Teckningskurs och ett omräknat antal stamaktier som varje Teckningsoption berättigar till Teckning av.

Omräkningen utförs av Bolaget enligt följande formler:

Omräknad Teckningskurs =
$$\frac{\text{Föregående Teckningskurs} \times \text{stamaktiens genomsnittliga kurs under den i emissionsbeslutet fastställda teckningstiden (stamaktiens genomsnittskurs)}}{\text{Stamaktiens genomsnittskurs ökad med det på grundval därav framräknade teoretiska värdet på teckningsrätten}}$$

Omräknat antal stamaktier som varje Teckningsoption berättigar till Teckning av =
$$\frac{\text{Föregående antal stamaktier som varje Teckningsoption berättigar till} \times (\text{stamaktiens genomsnittskurs ökad med det på grundval därav framräknade teoretiska värdet på teckningsrätten})}{\text{Stamaktiens genomsnittskurs}}$$

Stamaktiens genomsnittskurs ska anses motsvara genomsnittet av det för varje handelsdag under teckningstiden framräknade medeltalet av den under dagen noterade högsta och lägsta betalkursen för stamaktien vid Marknadsnotering. I avsaknad av notering av betalkurs ska istället den som slut-

kurs noterade köpkursen ingå i beräkningen. Dag utan notering av vare sig betalkurs eller köpkurs ska inte ingå i beräkningen.

Det teoretiska värdet på teckningsrätten framräknas enligt följande formel:

$$\text{Teckningsrättens värde} = \frac{\text{Det antal nya stamaktier som högst kan komma att utges enligt emissionsbeslutet} \times (\text{stamaktiens genomsnittskurs minus Teckningskursen för den nya stamaktien})}{\text{Antalet stamaktier före emissionsbeslutet}}$$

Uppstår ett negativt värde, ska det teoretiska värdet på teckningsrätten bestämmas till noll.

Om Bolagets stamaktier inte är föremål för Marknadsnotering, ska en omräknad Teckningskurs och omräknat antal stamaktier fastställas i enlighet med i denna punkt 7.3 angivna principer av en oberoende värderingsman utsedd av Bolaget.

Den enligt ovan omräknade Teckningskursen och omräknat antal stamaktier ska fastställas två Bankdagar efter teckningstidens utgång och tillämpas vid Teckning som verkställs därefter.

Under tiden till dess att omräknad Teckningskurs och omräknat antal stamaktier fastställts, verkställs Teckning endast preliminärt, varvid det antal stamaktier, som varje Teckningsoption före omräkning berättigar till Teckning av, upptas interimistiskt på avstämningskonto. Dessutom noteras särskilt att varje Teckningsoption efter omräkningar kan berättiga till ytterligare stamaktier. Slutlig registrering på avstämningskontot sker sedan omräkningarna fastställts.

7.4 Emission enligt 14 eller 15 kap aktiebolagslagen

Genomför Bolaget, med företrädesrätt för aktieägarna och mot kontant betalning eller mot betalning genom kvittning, en emission enligt 14 eller 15 kap aktiebolagslagen ska, beträffande rätten till deltagande i emissionen för stamaktie, som tillkommit på grund av Teckning med utnyttjande av Teckningsoption bestämmelserna i punkt 7.3 ovan äga motsvarande tillämpning.

Vid Teckning som verkställts på sådan tid att rätt till deltagande i emissionen inte uppkommer tillämpas en omräknad Teckningskurs liksom en omräkning av det antal stamaktier som varje Teckningsoption berättigar till Teckning av.

Omräkningen utförs av Bolaget enligt följande formler:

$$\text{Omräknad Teckningskurs} = \frac{\text{Föregående Teckningskurs} \times \text{stamaktiens genomsnittliga kurs under den i emissionsbeslutet fastställda teckningstiden (stamaktiens genomsnittskurs)}}{\text{Stamaktiens genomsnittskurs ökad med värdet av rätten till deltagande i erbjudandet (teckningsrättens värde)}}$$

$$\text{Omräknat antal stamaktier som varje Teckningsoption berättigar till Teckning av} = \frac{\text{Föregående antal stamaktier som varje Teckningsoption berättigar till Teckning av} \times (\text{stamaktiens genomsnittskurs ökad med teckningsrättens värde})}{\text{Stamaktiens genomsnittskurs}}$$

Stamaktiens genomsnittskurs beräknas i enlighet med vad som angivits i punkt 7.3 ovan.

Teckningsrättens värde ska anses motsvara genomsnittet av det för varje handelsdag under teckningstiden framräknade medeltalet av den under dagen noterade högsta och lägsta betalkursen för teckningsrätten vid Marknadsnotering. I avsaknad av notering av betalkurs ska i stället den som slutkurs noterade köpkursen ingå i beräkningen. Dag utan notering av vare sig betalkurs eller köpkurs ska inte ingå i beräkningen.

Om Bolagets stamaktier inte är föremål för Marknadsnotering, ska omräknad Teckningskurs och

omräknat antal stamaktier fastställas i enlighet med i denna punkt 7.4 angivna principer av en oberoende värderingsman utsedd av Bolaget.

Den enligt ovan omräknade Teckningskursen och omräknat antal stamaktier ska fastställas två Bankdagar efter teckningstidens utgång och ska tillämpas vid Teckning som verkställs därefter.

Vid Teckning som verkställs under tiden till dess att omräknad Teckningskurs och omräknat antal stamaktier fastställts, ska bestämmelserna i punkt 7.3 sista stycket ovan äga motsvarande tillämpning.

7.5 *Erbjudande till aktieägarna*

Skulle Bolaget i andra fall än som avses i 7.3 - 7.4 ovan lämna erbjudande till aktieägarna att, med företrädesrätt enligt principerna i 13 kap 1 § aktiebolagslagen, av Bolaget förvärva värdepapper eller rättighet av något slag eller besluta att, enligt ovan nämnda principer, till aktieägarna utdela sådana värdepapper eller rättigheter utan vederlag ("Erbjudandet"), ska vid Teckning som påkallas på sådan tid att därigenom erhållen stamaktie inte medför rätt för Teckningsoptionsinnehavaren till deltagande i Erbjudandet tillämpas en omräknad Teckningskurs och ett omräknat antal stamaktier som belöper på varje Teckningsoptionsrätt.

Omräkningen ska utföras av Bolaget enligt följande formler:

$$\text{Omräknad Teckningskurs} = \frac{\text{Föregående Teckningskurs} \times \text{stamaktiens genomsnittliga kurs under den i Erbjudandet fastställda anmälningstiden (stamaktiens genomsnittskurs)}}{\text{Stamaktiens genomsnittskurs ökad med värdet av rätten till deltagande i Erbjudandet (inköpsrättens värde)}}$$

$$\text{Omräknat antal stamaktier som varje Teckningsoption berättigar till Teckning av} = \frac{\text{Föregående antal stamaktier som varje Teckningsoption berättigar till Teckning av} \times (\text{stamaktiens genomsnittskurs ökad med inköpsrättens värde})}{\text{Stamaktiens genomsnittskurs}}$$

Stamaktiens genomsnittskurs beräknas i enlighet med vad som angivits i punkt 7.3 ovan.

För det fall att aktieägarna erhållit inköpsrätter och handel med dessa ägt rum, ska värdet av rätten till deltagande i Erbjudandet anses motsvara inköpsrättens värde. Inköpsrättens värde ska härvid anses motsvara genomsnittet av det för varje handelsdag under anmälningstiden framräknade medeltalet av den under dagen noterade högsta och lägsta betalkursen för inköpsrätterna vid Marknadsnotering. I avsaknad av notering av betalkurs ska i stället den som slutkurs noterade köpkursen ingå i beräkningen. Dag utan notering av vare sig betalkurs eller köpkurs ska inte ingå i beräkningen.

För det fall aktieägarna ej erhållit inköpsrätter eller eljest sådan handel med inköpsrätter som avses i föregående stycke ej ägt rum, ska omräkning av Teckningskursen och det antal stamaktier som varje Teckningsoption berättigar till Teckning av ske med tillämpning så långt som möjligt av de principer som anges ovan i denna punkt 7.5, varvid följande ska gälla. Om notering sker av de värdepapper eller rättigheter som erbjuds aktieägarna, ska värdet av rätten till deltagande i Erbjudandet anses motsvara genomsnittet av det för varje handelsdag under 25 handelsdagar från och med första dag för notering framräknade medeltalet av den under dagen noterade högsta och lägsta betalkursen vid affärer i dessa värdepapper eller rättigheter på marknadsplatsen, i förekommande fall minskat med det vederlag som betalats för dessa i samband med Erbjudandet. I avsaknad av notering av betalkurs ska i stället den som slutkurs noterade köpkursen ingå i beräkningen. Dag utan notering av vare sig betalkurs eller köpkurs ska inte ingå i beräkningen. Vid omräkning av Teckningskursen och antal stamaktier enligt detta stycke, ska nämnda period om 25 handelsdagar anses motsvara den i Erbjudandet fastställda anmälningstiden enligt första stycket ovan i denna punkt 7.5.

Om notering inte sker av de värdepapper eller rättigheter som erbjuds aktieägarna, ska värdet av

rätten till deltagande i Erbjudandet så långt möjligt fastställas med ledning av den marknadsvärdesförändring avseende Bolagets stamaktier som kan bedömas ha uppkommit till följd av Erbjudandet.

Om Bolagets stamaktier inte är föremål för Marknadsnotering, ska omräknad Teckningskurs och omräknat antal stamaktier fastställas i enlighet med i denna punkt 7.5 angivna principer av en oberoende värderingsman utsedd av Bolaget.

Den enligt ovan omräknade Teckningskursen och omräknat antal stamaktier ska fastställs snarast möjligt efter det att värdet av rätten till deltagande i Erbjudandet kunnat beräknas och ska tillämpas vid Teckning som verkställs efter det att sådant fastställande skett.

Vid Teckning som verkställs under tiden till dess att omräknad Teckningskurs och omräknat antal stamaktier fastställts, ska bestämmelserna i punkt 7.3 sista stycket ovan äga motsvarande tillämpning.

7.6 *Företrädesrätt för Teckningsoptionsinnehavare vid nyemission enligt 13 kap aktiebolagslagen eller emission enligt 14 eller 15 kap aktiebolagslagen*

Genomför Bolaget, med företrädesrätt för aktieägarna och mot kontant betalning eller betalning genom kvittning, en nyemission enligt 13 kap aktiebolagslagen eller emission enligt 14 eller 15 kap aktiebolagslagen, äger Bolaget besluta att ge samtliga Teckningsoptionsinnehavare samma företrädesrätt som enligt beslutet tillkommer aktieägarna. Därvid ska varje Teckningsoptionsinnehavare, oaktat sålunda att Teckning ej verkställts, anses vara ägare till det antal stamaktier som Teckningsoptionsinnehavaren skulle ha erhållit, om Teckning verkställts efter den Teckningskurs som gällde vid tidpunkten för beslutet om emission.

Skulle Bolaget besluta att till aktieägarna rikta ett sådant Erbjudande som avses i punkt 7.5 ovan, ska vad i föregående stycke sagts äga motsvarande tillämpning, dock att det antal stamaktier som Teckningsoptionsinnehavaren ska anses vara ägare till i sådant fall ska fastställas efter den Teckningskurs som gällde vid tidpunkten för beslutet om Erbjudandet.

Om Bolaget skulle besluta att ge Teckningsoptionsinnehavarna företrädesrätt i enlighet med bestämmelserna i denna punkt 7.6, ska någon omräkning enligt punkt 7.3, 7.4 eller 7.5 ovan av Teckningskursen och det antal stamaktier som varje Teckningsoption berättigar till Teckning av inte äga rum.

7.7 *Kontantutdelning*

Beslutas om kontant utdelning till ägarna av stamaktier innebär att dessa erhåller utdelning som, tillsammans med andra under samma räkenskapsår utbetalda utdelningar, överstiger 15 procent av stamaktiens genomsnittskurs under en period om 25 handelsdagar närmast före den dag då styrelsen för Bolaget offentliggör sin avsikt att till bolagsstämman lämna förslag om sådan utdelning, ska, vid Teckning som påkallas på sådan tid att därigenom erhållen stamaktie inte medför rätt till erhållande av sådan utdelning, tillämpas en omräknad Teckningskurs och ett omräknat antal stamaktier som varje Teckningsoption berättigar till Teckning av. Omräkningen ska baseras på den del av den sammanlagda utdelningen som överstiger 15 procent av stamaktiernas genomsnittskurs under ovan nämnd period ("Extraordinär utdelning").

Omräkningen utförs av Bolaget enligt följande formler:

$$\text{Omräknad Teckningskurs} = \frac{\text{Föregående Teckningskurs} \times \text{stamaktiens genomsnittliga kurs under en period om 25 handelsdagar räknat fr.o.m. den dag då stamaktien noteras utan rätt till Extraordinär utdelning (stamaktiens genomsnittskurs)}}{\text{Stamaktiens genomsnittskurs ökad med den extraordinära utdelningen som utbetalats per stamaktie}}$$

Villkor för teckningsoptioner 2016/2017 i Quartiers Properties AB (publ)

$$\text{Omräknat antal stamaktier som varje Teckningsoption berättigar till Teckning av} = \frac{\text{Föregående antal stamaktier som varje Teckningsoption berättigar till Teckning av} \times (\text{stamaktiens genomsnittskurs ökad med den extraordinära utdelning som utbetalats per stamaktie})}{\text{Stamaktiens genomsnittskurs}}$$

Stamaktiens genomsnittskurs ska anses motsvara genomsnittet av det för varje handelsdag under respektive period om 25 handelsdagar framräknade medeltalet av den under dagen noterade högsta och lägsta betalkursen för stamaktien vid Marknadsnotering. I avsaknad av notering av betalkurs ska i stället den som slutkurs noterade köpkursen ingå i beräkningen. Dag utan notering av vare sig betalkurs eller köpkurs ska inte ingå i beräkningen.

Den enligt ovan omräknade Teckningskursen och omräknat antal stamaktier ska fastställas två Bankdagar efter utgången av ovan angiven period om 25 handelsdagar räknat från och med den dag då stamaktien noteras utan rätt till Extraordinär utdelning och ska tillämpas vid Teckning som verkställs därefter.

Om Bolagets stamaktier inte är föremål för Marknadsnotering och det beslutas om kontant utdelning till stamaktieägarna innebärande att dessa erhåller utdelning som, tillsammans med andra under samma räkenskapsår utbetalda utdelningar, överstiger 100 procent av Bolagets resultat efter skatt för det räkenskapsåret och 15 procent av Bolagets värde, ska, vid Teckning som påkallas på sådan tid att därigenom erhållen stamaktie inte medför rätt till erhållande av sådan utdelning, tillämpas en omräknad Teckningskurs och ett omräknat antal stamaktier som varje Teckningsoption berättigar till Teckning av. Omräkningen ska baseras på den del av den sammanlagda utdelningen som överstiger 100 procent av Bolagets resultat efter skatt för räkenskapsåret och 15 procent av Bolagets värde och ska utföras i enlighet med i denna punkt 7.7 angivna principer av en oberoende värderingsman utsedd av Bolaget.

Vid Teckning som verkställs under tiden till dess att omräknad Teckningskurs och omräknat antal stamaktier fastställts, ska bestämmelserna i punkt 7.3 sista stycket ovan äga motsvarande tillämpning.

7.8 *Minskning av aktiekapitalet med återbetalning till aktieägarna*

Om Bolagets aktiekapital skulle minskas med återbetalning till aktieägarna, vilken minskning är obligatorisk, tillämpas en omräknad Teckningskurs och ett omräknat antal stamaktier som varje Teckningsoption berättigar till Teckning av.

Omräkningen utförs av Bolaget enligt följande formler:

$$\text{Omräknad Teckningskurs} = \frac{\text{Föregående Teckningskurs} \times \text{stamaktiens genomsnittliga kurs under en period om 25 handelsdagar räknat fr.o.m. den dag då stamaktien noteras utan rätt till återbetalning (stamaktiens genomsnittskurs)}}{\text{Stamaktiens genomsnittskurs ökad med det belopp som återbetalas per stamaktie}}$$

$$\text{Omräknat antal stamaktier som varje Teckningsoption berättigar till Teckning av} = \frac{\text{Föregående antal stamaktier som varje Teckningsoption berättigar till Teckning av} \times (\text{stamaktiens genomsnittskurs ökad med det belopp som återbetalas per stamaktie})}{\text{Stamaktiens genomsnittskurs}}$$

Stamaktiens genomsnittskurs beräknas i enlighet med vad i punkt 7.3 angivits.

Vid omräkning enligt ovan och där minskningen sker genom inlösen av stamaktier, ska i stället för det faktiska belopp som återbetalas per stamaktie ett beräknat återbetalningsbelopp användas enligt följande:

$$\text{Beräknat belopp per stamaktie} = \frac{\text{Det faktiska belopp som återbetalas per inlöst stamaktie minskat med stamaktiens genomsnittliga kurs under en period om 25 handelsdagar närmast före den dag då stamaktien noteras utan rätt till deltagande i minskningen (stamaktiens genomsnittskurs)}}{\text{Det antal stamaktier i Bolaget som ligger till grund för inlösen av en stamaktie minskat med talet 1}}$$

Stamaktiens genomsnittskurs beräknas i enlighet med vad som ovan angivits i punkt 7.3 ovan.

Den enligt ovan omräknade Teckningskursen och omräknat antal stamaktier ska fastställs två Bankdagar efter utgången av den angivna perioden om 25 handelsdagar och ska tillämpas vid Teckning som verkställs därefter.

Vid Teckning som verkställs under tiden till dess att omräknad Teckningskurs och omräknat antal stamaktier fastställts, ska bestämmelserna i punkt 7.3 sista stycket ovan äga motsvarande tillämpning.

Om Bolagets aktiekapital skulle minskas genom inlösen av stamaktier med återbetalning till aktieägarna, vilken minskning inte är obligatorisk, men där, enligt Bolagets bedömning, minskningen med hänsyn till dess tekniska utformning och ekonomiska effekter är att jämställa med minskning som är obligatorisk, ska omräkning av Teckningskursen och antal stamaktier ske med tillämpning så långt möjligt av de principer som anges ovan i denna punkt 7.8.

Om Bolagets stamaktier inte är föremål för Marknadsnotering, ska omräknad Teckningskurs och omräknat antal stamaktier fastställas i enlighet med i denna punkt 7.8 angivna principer av en oberoende värderingsman utsedd av Bolaget.

7.9 *Omräkning på annat sätt än med omräkningsformel*

Genomför Bolaget åtgärd som avses i punkterna 7.3-7.5, 7.8 ovan eller 7.10 nedan och skulle, enligt Bolagets bedömning, tillämpning av härför avsedd omräkningsformel, med hänsyn till åtgärdens tekniska utformning eller av annat skäl, ej kunna ske eller leda till att den ekonomiska kompensation som Teckningsoptionsinnehavarna erhåller i förhållande till aktieägarna inte är skälig, ska Bolagets styrelse genomföra omräkningen av Teckningskursen och antalet stamaktier på sätt Bolaget finner ändamålsenligt i syfte att omräkningen av Teckningskursen och antalet stamaktier leder till ett skäligt resultat, dock att sådan omräkning inte får vara till nackdel för Teckningsoptionsinnehavaren.

Vid omräkning enligt ovan ska Teckningskurs avrundas till helt tiotal öre, varvid fem öre ska avrundas uppåt, samt antalet stamaktier avrundas till två decimaler. Endast hela stamaktier får tecknas.

7.10 *Likvidation*

Beslutas att Bolaget ska träda i likvidation enligt 25 kap aktiebolagslagen får, oavsett likvidationsgrunden, Teckning ej därefter påkallas. Rätten att påkalla Teckning upphör i och med likvidationsbeslutet, oavsett sålunda att detta ej må ha vunnit laga kraft.

Senast fyra veckor innan bolagsstämma tar ställning till fråga om Bolaget ska träda i frivillig likvidation enligt 25 kap 1 § aktiebolagslagen, ska de kända Teckningsoptionsinnehavarna genom skriftligt meddelande enligt punkt 8 nedan underrättas om den avsedda likvidationen. I meddelandet ska

intagas en erinran om att Teckning ej får påkallas, sedan bolagsstämman fattat beslut om likvidation.

Skulle Bolaget lämna meddelande om avsedd likvidation enligt ovan, ska Teckningsoptionsinnehavare, oavsett vad som i punkt 3.1 ovan sägs om tidigaste tidpunkt för påkallande av Teckning, äga rätt att påkalla Teckning från den dag då meddelandet lämnats, förutsatt att Teckning kan verkställas vid sådan tid att stamaktien kan företrädas vid den bolagsstämma vid vilken frågan om Bolagets likvidation ska behandlas.

7.11 Fusionsplan enligt 23 kap 15 § aktiebolagslagen

Skulle bolagsstämman godkänna fusionsplan enligt 23 kap 15 § aktiebolagslagen, varigenom Bolaget ska uppgå i annat bolag, får Teckning ej därefter påkallas.

Senast en månad innan Bolaget tar slutlig ställning till fråga om fusion enligt ovan, ska de kända Teckningsoptionsinnehavarna genom skriftligt meddelande enligt punkt 8 nedan underrättas om fusionsavsikten. I meddelandet ska en redogörelse lämnas för det huvudsakliga innehållet i den avsedda fusionsplanen samt ska Teckningsoptionsinnehavarna erinras om att Teckning ej får påkallas, sedan slutligt beslut fattats om fusion i enlighet med vad som angivits i första stycket ovan.

Skulle Bolaget lämna meddelande om avsedd fusion enligt ovan, ska Teckningsoptionsinnehavaren, oavsett vad som i punkt 3.1 ovan sägs om tidigaste tidpunkt för påkallande av Teckning, äga rätt att påkalla Teckning från den dag då meddelandet lämnats om fusionsavsikten, förutsatt att Teckning kan verkställas senast på tionde Bankdagen före den bolagsstämma vid vilken fusionsplanen, varigenom Bolaget ska uppgå i annat bolag, ska godkännas.

7.12 Fusionsplan enligt 23 kap 28 § aktiebolagslagen

Upprättar Bolagets styrelse en fusionsplan enligt 23 kap 28 § aktiebolagslagen, varigenom Bolaget ska uppgå i annat bolag, eller blir Bolagets aktier föremål för tvångsinlösen enligt 22 kap samma lag ska följande gälla.

Äger ett svenskt aktiebolag samtliga aktier i Bolaget och avser Bolagets styrelse att upprätta en fusionsplan enligt i föregående stycke angivet lagrum, ska Bolaget, för det fall att sista dag för Teckning enligt punkt 3.1 ovan infaller efter det att sådan avsikt föreligger, fastställa en ny sista dag för påkallande av Teckning ("Slutdagen"). Slutdagen ska infalla inom 60 dagar från det att sådan avsikt förelåg, eller, om offentliggörande av sådan avsikt skett, från offentliggörandet.

Äger en aktieägare ("Majoritetsaktieägaren") ensam eller tillsammans med dotterföretag aktier representerande så stor andel av samtliga aktier i Bolaget att Majoritetsägaren, enligt vid var tid gällande lagstiftning, äger påkalla tvångsinlösen av återstående aktier och offentliggör Majoritetsaktieägaren sin avsikt att påkalla sådan tvångsinlösen, ska vad som i föregående stycke sägs om slutdag äga motsvarande tillämpning.

Efter det att Slutdagen fastställts, ska Teckningsoptionsinnehavare, oavsett vad som i punkt 3.1 ovan sägs om tidigaste tidpunkt för påkallande av Teckning, äga rätt att påkalla Teckning fram till Slutdagen. Bolaget ska senast fyra veckor före Slutdagen genom skriftligt meddelande erinra de kända Teckningsoptionsinnehavarna om denna rätt samt att Teckning ej får påkallas efter Slutdagen.

7.13 Delningsplan enligt 24 kap 17 § aktiebolagslagen

Skulle bolagsstämman godkänna delningsplan enligt 24 kap 17 § aktiebolagslagen varigenom Bolaget ska delas genom att samtliga Bolagets tillgångar och skulder övertas av ett eller flera andra bolag, får anmälan om Teckning inte därefter ske.

Senast en månad innan Bolaget tar slutlig ställning till fråga om delning enligt ovan, ska Teckningsoptionsinnehavarna genom skriftligt meddelande underrättas om den avsedda delningen. I meddelandet ska en redogörelse lämnas för det huvudsakliga innehållet i den avsedda delningspla-

nen samt ska Teckningsoptionsinnehavarna erinras om att anmälan om Teckning inte får ske, sedan slutligt beslut fattats om delning eller sedan delningsplanen undertecknats av aktieägarna.

Om Bolaget lämnar meddelande om avsedd delning enligt ovan, ska Teckningsoptionsinnehavare, oavsett vad som i punkt 3.1 ovan sägs om tidigaste tidpunkt för Teckning, äga rätt att påkalla Teckning från den dag då meddelandet lämnats, förutsatt att Teckning kan verkställas senast på tionde Bankdagen före den bolagsstämma vid vilken delningsplanen ska godkännas respektive den dag då aktieägarna ska underteckna delningsplanen.

Oavsett vad under punkt 7.10-7.13 ovan sagts om att Teckning ej får påkallas efter beslut om likvidation, godkännande av fusionsplan, utgången av ny slutdag vid fusion eller godkännande av delningsplan, ska rätten att påkalla Teckning åter inträda för det fall att likvidationen upphör respektive fusionen eller delningen ej genomförs.

7.14 *Konkurs*

För den händelse Bolaget skulle försättas i konkurs, får Teckning ej därefter påkallas. Om emellertid konkursbeslutet häves av högre rätt, får Teckning återigen påkallas.

8 **MEDDELANDEN**

Meddelanden rörande dessa optionsvillkor ska tillställas varje Teckningsoptionsinnehavare och annan rättighetshavare som är antecknad på konto i Bolagets avstämningsregister.

9 **ÄNDRINGAR AV VILLKOR**

Bolaget äger besluta om ändring av dessa optionsvillkor i den mån lagstiftning, domstolsavgörande eller myndighetsbeslut så kräver eller om det i övrigt, enligt Bolagets bedömning, av praktiska skäl är ändamålsenligt eller nödvändigt och Teckningsoptionsinnehavarnas rättigheter inte i något avseende försämras.

10 **SEKRETESS**

Bolaget, Beräkningsansvarig eller Euroclear får ej obehörigen till tredje man lämna uppgift om Teckningsoptionsinnehavare.

Bolaget äger rätt att få följande uppgifter från Euroclear om Teckningsoptionsinnehavares konto i Bolagets avstämningsregister:

- (a) Teckningsoptionsinnehavares namn, personnummer eller annat identifikationsnummer samt postadress, och
- (b) antal Teckningsoptioner.

11 **FORCE MAJEURE**

Ifråga om Bolagets, Beräkningsansvarig och/eller Euroclears enligt dessa villkor ankommande åtgärderna gäller att ansvarighet inte kan göras gällande för skada, som beror av svenskt eller utländskt lagbud, svensk eller utländsk myndighetsåtgärd, krigshändelse, strejk, blockad, bojkott, lockout eller annan liknande omständighet. Förbehållet ifråga om strejk, blockad, bojkott och lockout gäller även om Bolaget/Beräkningsansvarig/Euroclear vidtar eller är föremål för sådan konfliktåtgärd.

Bolaget, Beräkningsansvarig och/eller Euroclear är inte heller skyldigt att i andra fall ersätta skada som uppkommer, om Bolaget/Beräkningsansvarig/Euroclear varit normalt aktsam. Bolaget, Beräkningsansvarig och/eller Euroclear är i intet fall ansvarigt för indirekt skada.

Föreligger hinder för Bolaget, Beräkningsansvarig och/eller Euroclear att vidta åtgärd enligt dessa villkor på grund av omständighet som anges i första stycket, får åtgärden uppskjutas till dess hindret har upphört.

12 TILLÄMPLIG LAG OCH FORUM

Svensk lag gäller för dessa optionsvillkor och därmed sammanhängande rättsfrågor. Tvist i anledning av dessa optionsvillkor ska avgöras av allmän domstol med Stockholms tingsrätt som första instans eller sådan annan domstol som Bolaget skriftligen godkänner.

HANDLINGAR INFÖRLIVADE GENOM HÄNVISNING

Införlivade handlingar

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

- » Quartiers reviderade årsredovisning för det förlängda verksamhetsåret 2014/2015;
- » revisorsberättelsen avseende 2014/2015 som återfinns i Bolagets årsredovisning för samma period;
- » Quartiers delårsrapport för perioden januari till mars 2016.

ADRESSER

Bolaget

Quartiers Properties AB (publ)

Birger Jarlsgatan 18
114 34 Stockholm

Finansiell rådgivare

Mangold Fondkommission AB

Engelbrektsplan 2
114 34 Stockholm

Legal rådgivare

G Grönberg Advokatbyrå AB

Kungsgatan 28
103 91 Stockholm

Revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Torsgatan 21
113 97 Stockholm

Kontoförande institut

Euroclear Sweden AB

Box 7822
Regeringsgatan 65
103 97 Stockholm