



Coeli | FASTIGHET II AB (PUBL)

INBJUDAN TILL TECKNING AV AKTIER I
COELI FASTIGHET II AB

OM PROSPEKTET

Med "**Bolaget**" och "**Emittenten**" avses i detta prospekt Coeli Fastighet II AB, org. nr. 559173-7548.

Detta prospekt ("**Prospektet**") har upprättats av styrelsen för Coeli Fastighet II AB i enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 ("**Prospektförordningen**").

Prospektet har godkänts av Finansinspektionen den 26 september 2019 som behörig myndighet enligt förordning (EU) 2017/1129, och offentliggjorts av Bolaget samma dag. Finansinspektionen godkänner detta prospekt enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i förordning (EU) 2017/1129. Detta godkännande bör inte betraktas som något slags stöd för den emittent som avses i detta prospekt.

Bolaget har valt att upprätta prospekt för de emissionerna som avses genomföras under 2019, samt eventuellt ytterligare emissioner, genom att använda sig av förfarandet med ett Prospekt bestående av tre separata dokument. Detta innebär att Bolaget inför den första emissionen som genomfördes under 2019 upprättade ett fullständigt prospekt (FI Dnr. 18-22195). Inför den andra emissionen som genomfördes 2019 upprättades en värdepappersnot och sammanfattning (FI Dnr. 19-7140). Med anledning av att den nya prospektförordningen i juli 2019 började tillämpas i sin helhet har Bolaget inför den kommande, tredje, emissionen behövt upprätta ett fullständigt prospekt bestående av ett registreringsdokument ("**Registreringsdokumentet**"), en värdepappersnot och en sammanfattning. Inför de eventuellt ytterligare emissioner som bolagsstämman, eller styrelsen med stöd av eventuellt bemyndigande från bolagsstämman, kan komma att besluta om kommer Bolaget att lämna in en uppdaterad värdepappersnot och sammanfattning, liknande de som återfinns i detta Prospekt, till Finansinspektionen för att investerarna skall få tillgång till den senaste informationen om Bolaget. Den värdepappersnot som upprättas inför respektive emission och som innehåller de slutliga villkoren för respektive emission kommer att publiceras på Bolagets hemsida innan anmälningsperiodens början.

Med "**Prospektet**" avses såväl detta prospekt i dess helhet, samt Registreringsdokument och eventuellt tillkommande värdepappersnoter och sammanfattningar sett tillsammans.

I Prospektet inkluderas uttalanden om framtidsutsikter vilka är upprättade av Bolaget och är baserade på styrelsens kännedom om nuvarande marknadsförhållanden samt i övrigt rådande omvärldsfaktorer. Lämnad information angående framåtriktade antaganden utgör subjektiva uppskattningar och prognoser inför framtiden och är därmed förenade med osäkerhet. Uttryck som orden "förväntas", "antas", "bör", "bedöms" och liknande uttryck används för att indikera att informationen är att beakta som uppskattningar och prognoser. Uppskattningarna och prognoserna är gjorda på grundval av uppgifter som innehåller såväl kända som okända risker och osäkerheter. Någon försäkran av att lämnade uppskattningar och prognoser avseende framtiden kommer att realiseras lämnas inte, vare sig uttryckligen eller underförstått.

En investering i aktier är förenad med risk och risktagande. Den som överväger att investera i Bolaget uppmanas därför att självständigt och noggrant göra en utvärdering av Bolagets utveckling inför sin investering med detta Prospekt som grund.

Alla finansiella belopp är uttryckta i svenska kronor ("**SEK**") om inget annat anges. Med "**TSEK**" avses tusen kronor och med "**MSEK**" avses miljoner kronor. Viss finansiell information som presenteras i Prospektet har avrundats. Därför överensstämmer inte siffrorna i vissa kolumner exakt med angiven totalsumma. Förutom när så uttryckligen anges har ingen information i detta Prospektet granskats eller reviderats av Bolagets revisor.

Erbjudandet enligt Prospektet riktar sig inte till sådana personer vars deltagande förutsätter ytterligare prospekt, registreringsåtgärder eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Prospekt, anmälningssedeln eller andra till emissionerna hänförliga handlingar får inte distribueras i något land där sådan distribution eller sådant erbjudande kräver åtgärd enligt föregående mening eller strider mot regler i sådant land. Anmälan om teckning av aktier i strid med ovanstående kan komma att anses vara ogiltig. Inga aktier har registrerats eller kommer att registreras i enlighet med United States Securities Act från 1933 enligt dess senaste lydelse eller enligt motsvarande lag i någon annan jurisdiktion där upptagande till handel av aktier eller distribution av detta Prospekt strider mot tillämpliga lagar eller regler eller förutsätter prospekt, registrering eller andra åtgärder utöver de som krävs enligt svensk rätt. Varken U.S. Securities and Exchange Commission eller motsvarande myndighet på delstatsnivå har godkänt aktier i Bolaget eller fastställt om detta Prospekt är korrekt eller fullständigt. Varje framställande om motsatsen är ett brott i USA. Aktier kommer att erbjudas innehavare med hemvist i USA endast i sådana fall då detta är förenligt med undantag från registreringskraven i Securities Act. Aktier får inte erbjudas eller avyttras i USA förutom i sådana fall då detta är förenligt med undantag från Securities Act eller genom en transaktion som inte omfattas av kraven på registrering enligt Securities Act. Emissionen omfattar värdepapper i ett svenskt bolag. Emissionen är underkastade informationskrav enligt svensk lag, som skiljer sig från USA:s krav. Finansiell information som ingår i detta dokument har upprättats i enlighet med svensk standard och kan inte jämföras med finansiell information från amerikanska bolag.

Twist i anledning av innehållet i detta Prospekt eller därmed sammanhängande rättsförhållanden skall avgöras enligt svensk lag och av svensk domstol exklusivt.

Prospektet hålls tillgängligt på Bolagets huvudkontor med adress Sveavägen 24-26, Stockholm, på Bolagets hemsida <https://coeli.se/vara-fonder/fastighetsfonder/coeli-fastighet-ii-ab/> samt på Finansinspektionens hemsida (www.fi.se).

Information på webbplatser som anges i Prospektet ingår inte i prospektet såvida det inte uttryckligen anges att informationen har införlivats i prospektet genom hänvisning.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING	4
REGISTRERINGSdokUMENT	11
RISKFAKTORER	12
VD HAR ORDET	16
VERKSAMHETEN	17
STRATEGI OCH PLACERINGSINRIKTNING	20
AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN	25
STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISOR	26
LEGALA FRÅGOR OCH ÖVRIGA UPPLYSNINGAR	29
EKONOMISK INFORMATION	34
UTVALSFINANSIELL INFORMATION	35
KOMMENTAR TILL UTVALD FINANSIELL INFORMATION	37
VÄRDEPAPPERSNOT	39
RISKFAKTORER	40
BAKGRUND OCH MOTIV	41
INBJUDAN TILL TECKNING AV AKTIER	42
CENTRAL INFORMATION	43
INFORMATION OM DE VÄRDEPAPPER SOM ERBJUDS	46
VILLKOR OCH ANVISNINGAR	48
KOSTNADER	50
SKATTEFRÅGOR I SVERIGE	51

SAMMANFATTNING

INLEDNING OCH VARNINGAR

Namn och ISIN på värdepapperen

Coeli Fastighet II PREF P2, ISIN SE0012012672

Identitet och kontaktuppgifter för Emittenten, däribland dennes identifieringskod för juridiska personer (LEI)

Coeli Fastighet II AB,
Box 3317, 103 66 Stockholm
Tel: 08 506 223 00
LEI: 549300GXIIAUWSV2YS64

Identitet och kontaktuppgifter för den behöriga myndighet som godkänner prospektet

Finansinspektionen
Box 7821
103 97 Stockholm
Tel: 08 408 980 00

Dagen för godkännandet av prospektet

26 september 2019

Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till prospektet. Varje beslut om att investera i värdepapperen bör baseras på en bedömning av hela prospektet från investerarens sida. Investeraren kan förlora hela av det investerade kapitalet. Om talan väcks i domstol angående informationen i ett prospekt kan den investerare som är kärande enligt nationell rätt bli tvungen att stå för kostnaderna för översättning av prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds. Civilrättsligt ansvar endast kan åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av prospektet eller om den inte, tillsammans med de andra delarna av prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i sådana värdepapper.

NYCKELINFORMATION OM EMITTENTEN

a) VEM ÄR EMITTENT AV VÄRDEPAPPEREN?

Emittentens hemvist och juridiska form, dess LEI, enligt vilken lagstiftning Emittenten bedriver verksamhet och i vilket land bolaget har bildats

Bolaget har organisationsnummer 559173- 7548 och har sitt säte i Stockholm. Bolaget är ett publikt aktiebolag bildat i Sverige den 20 september 2018 enligt svensk rätt och bedriver verksamhet enligt svensk rätt. Bolagets associationsform regleras av den svenska aktiebolagslagen (2005:551). Vidare omfattas Bolagets verksamhet och dess AIF-Förvaltare Coeli Asset Management AB av Europaparlamentets och rådets direktiv 2011/61/EU av den 8 juni 2011 om förvaltare av alternativa investeringsfonder samt om ändring av direktiv 2003/41/EG och 2009/65/EG och förordningarna (EG) nr 1060/2009 och (EU) nr 1095/2010 ("AIFM-direktivet") och lag (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder ("AIF-lagen").

Bolagets Legal Entity Identifier (LEI-kod) är 549300GXIIAUWSV2YS64.

Huvudsaklig verksamhet

Bolagets verksamhet består i att med eget kapital tillsammans med upplånat kapital hos bank eller annat kreditinstitut investera på den svenska fastighetsmarknaden. Bolagets affärsidé är att erbjuda sina kunder en möjlighet att investera i fastighetsmarknaden där det finns möjlighet till värdeskapande och utveckling. Bolaget ska placera sina tillgångar i fastigheter i Sverige med inriktning på fastigheter där det finns möjligheter att ändra detaljplanen och ta fram byggrätter för bostadsändamål, eller andra kommersiella fastigheter med bra potential för värdeskapande. Bolaget avser att utveckla sin verksamhet och realisera sina investeringar efter cirka sex år från och med våren 2020 då samtliga emissioner är genomförda och registrerade. Bolagets preferensaktier P2 är noterade på Nordic AIF, en del av den reglerade marknaden NGM Equity ("NGM"). Notering av aktierna är ett krav som uppställs i AIF-lagen för att möjliggöra marknadsföring av aktierna till icke-professionella investerare. Sammantaget är dock en investering i Bolaget emellertid en långsiktig investeringsmöjlighet och det är styrelsens uppfattning att bäst avkastning sannolikt erhålls genom att behålla aktierna fram till likvidation av Bolaget. Bolaget har under 2019 genomfört två emissioner, med i syfte att ta in totalt cirka 400 000 000 SEK till Bolaget för att kunna bedriva verksamheten enligt ovan.

SAMMANFATTNING

Större aktieägare

Bolagets huvudägare Coeli Private Equity Management II AB innehar samtliga 500 000 preferensaktier P1. Bolaget kontrolleras indirekt av Mikael Larsson, som genom sitt cirka 75-procentiga ägande av Coeli Holding AB, som äger 100 procent av aktierna i Bolagets moderbolag Coeli Private Equity Management II AB, kan ha ett bestämmande inflytande över Bolagets ledning och inriktning samt alla frågor som bolagsstämman har att besluta om.

Utöver ovan har Bolaget inte kännedom om anmälningspliktigt direkt eller indirekt innehav av kapitalandelar eller rösträtt i Bolaget.

Ägarstruktur innan emissionen (2019-07-30)

Ägare	Preferensaktier P1	Preferensaktier P2	Andel aktier (%)	Andel röster (%)
Coeli Private Equity Management II AB	500 000	-	42,6	88,1
Övriga aktieägare	-	674 220	57,4	11,9
Totalt	500 000	674 220	100	100

Bolagets aktier består av preferensaktier P1 och preferensaktier P2. Preferensaktier P1 berättigar till tio röster vardera, medan preferensaktier P2 berättigar till en röst vardera.

Coeli Private Equity Management II AB kommer även efter den förestående nyemissionen att äga och kontrollera samtliga 500 000 preferensaktier P1 och kommer därmed att inneha majoriteten av rösterna i Bolaget. Följaktligen kommer Coeli Private Equity Management II AB även efter nyemissionen att vara huvudägare och därmed ha ett bestämmande inflytande över Bolagets ledning och inriktning samt alla frågor som bolagsstämman har att besluta om.

Bolagets viktigaste ledande befattningshavare

Henrik Arfvidsson är Bolagets verkställande direktör. Styrelsen består av tre ordinarie ledamöter: Helena Liljedahl, Jan Nordström och Mikael Larsson. Helena Liljedahl är styrelsens ordförande. VD samt styrelseledamöter har lång erfarenhet inom finanssektorn. Förvaltningen av Bolaget sköts av den auktoriserade AIF-förvaltaren Coeli Asset Management AB. Coeli Asset Management AB innehar tillstånd från Finansinspektionen för att förvalta alternativa investeringsfonder och står under Finansinspektionens tillsyn. Som auktoriserad AIF-förvaltare innehar Coeli Asset Management AB den kompetens samt tillräckliga personella och tekniska resurser som krävs för att verksamheten skall fungera väl och för att bedriva den typ av förvaltning som Bolaget ämnar att göra.

Bolagets revisorer

På extra bolagsstämma den 28 november 2018 valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB till Bolagets revisionsbolag med Leonard Daun som huvudansvarig revisor för tiden intill utgången av årsstämman som infaller det första halvåret 2020. Leonard Daun är född 1964 och har kontorsadress Box 179, 751 04 Uppsala. Han är ledamot i FAR och auktoriserad revisor sedan 1995.

b) FINANSIELL NYCKELINFORMATION FÖR EMITTENTEN

Historisk finansiell nyckelinformation

Verksamheten är nystartad under 2018. Bolagets första räkenskapsår löper från den 2 oktober 2018 till den 31 december 2019 (förlängt räkenskapsår).

Bolaget har upprättat en delårsrapport för perioden 2 oktober 2018 till 18 december 2018, vilken reviderades av Bolagets revisor och inkluderades i det prospekt som Bolaget offentliggjorde inför den första emissionen.

Utöver detta har Emittenten upprättat en delårsrapport för perioden 1 januari 2019 till 30 juni 2019, vilket är ett krav som ställs på emittenter vars aktier är upptagna till handel på reglerad marknad. Eftersom verksamheten är nystartad finns ingen jämförelseperiod för någon av delårsrapporterna. Halvårsrapporten är inte reviderad, men översiktligt granskad av Bolagets revisor.

Den finansiella informationen för perioderna ovan upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 innebär att Bolaget tillämpar samtliga av EU antagna International Financial Reporting (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) sådana de antagits av EU och uttalanden, med de begränsningar som följer av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 för juridiska personer.

SAMMANFATTNING

Ytterligare information som är relevant för slutna fonder

Aktieklass	Totalt nettotillgångsvärde (NAV)	Antal andelar	~NAV-värde eller marknadspris per andel	Fondens historiska resultat
Preferensaktie P1	169 134 449	500 000	E/T**	E/T***
Preferensaktie P2	169 134 449	674 220	250,12*	E/T***

*AIF-förvaltaren Coeli Asset Management AB har fastställt fondens värde (NAV) i enlighet med de värderingsregler som framgår av detta prospekt. Värderingen upprättades den 24 juli 2019 med anledning av avslutad emission som ökade Bolagets aktiekapital. NAV är det egna kapitalet med avdrag för P1-aktier dividerat med antalet P2-aktier.

** Inget NAV eller marknadspris per andel finns tillgänglig för preferensaktier P1.

*** Då fonden är nystartad finns inget historiskt resultat tillgängligt.

Resultaträkning för slutna fonder

	Delårsperiod 2019-01-01 till 2019-06-30 (ej reviderad) Hämtad från Emittentens halvårsrapport för 2019	Delårsperiod 2018-10-02 till 2018-12-18 (reviderad) Hämtad från prospekt som publicerades 20 december 2018	Jämförande delperiodsuppgift från samma period under föregående år*
(SEK)			
Totala nettointäkter / nettoinvesteringsintäkter eller totala intäkter före rörelseutgifter	-	-	-
Nettoresultat	-445 000	-	-
Resultatbaserade avgifter (upplupna / betalda)	-	-	-
Förvaltningsavgifter (upplupna / betalda)	-213 000	-	-
Eventuella andra betydande avgifter (upplupna / betalda) till tjänsteleverantörer	-308 000	-	-
Resultat per aktie	-0,69	-	-

* Ej tillämpligt då Emittentens verksamhet är nystartad och inga jämförelseperioder finns tillgängliga.

Balansräkning för slutna fonder

	Delårsperiod avslutad 2019-06-30 (ej reviderad) Hämtad från Emittentens översiktligt granskade halvårsrapport för 2019	Delårsperiod avslutad 2018-12-18 (reviderad) Hämtad från prospekt som publicerades 20 december 2018
(SEK)		
Totala nettotillgångar	161 482 000	500 000
Skuldsättningsgrad	0%	0%

c) SPECIFIKA NYCKELRISER FÖR EMITTENTEN

Det finns risk att Bolaget inte lyckas utveckla en detaljplan alternativt att det sker fördröjningar i arbetet eller att beslut från kommunen eller myndigheter gällande bygglov, detalj- och/eller områdesplaner uteblir eller ändras. Om Bolaget inte kan förbättra eller förvalta objektet i den planerade riktningen kan konsekvensen bli att värdet på enskilda investeringsobjekt påverkas negativt. Som en följd av detta kan avkastningen komma att bli lägre än förväntat.

Värdet på Bolagets enskilda investeringar riskerar att sjunka vid förändrade marknadsförhållanden eller försämrat utbud eller efterfrågan, både med anledning av att befintliga fastigheter riskerar sjunka i värde och att utvecklingsmöjligheter, såsom möjligheter att ta fram byggrätter, begränsas vid försämrat marknadsläge. Exempel på faktorer som påverkar fastighetsmarknaden är allmän konjunkturutveckling, tillväxt, byggkostnader, tillgång på mark, hyresnivåer, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, inflation samt räntenivåer. Vidare kan efterfrågan på marknaden påverka förutsättningarna för igångsättning av nya bygg- och fastighetsprojekt och därmed Bolagets möjligheter att göra värdeskapande investeringar i utvecklingsfastigheter. Förändrade marknadsförhållanden samt begränsat utbud på marknaden försvårar Bolagets möjlighet att generera god avkastning till sina aktieägare genom att göra värdeskapande fastighetsinvesteringar.

SAMMANFATTNING

Bolaget exponeras för risker som sammanhänger med ökade finansieringskostnader minskade avdragsmöjligheter för räntekostnader, krav på ökad amortering och ökade kostnader i samband med refinansiering, eftersom Bolagets investeringar delvis kommer att finansieras med lånat kapital. Det finns risk att finansieringskostnader ökar och har negativ inverkan på Bolagets resultat. Exempelvis leder höjd ränta till högre kostnader, vilket i sin tur kan ge negativt resultat som i förlängningen riskerar sänka Bolagets egna kapital och påverkar Bolagets soliditet negativt.

Bolaget kommer att behöva omförhandla lån eller på annat sätt söka refinansiering när de finansieringsavtal som Bolaget avser att ingå vid förvärv av fastigheter löper ut. Eventuell ytterligare lånefinansiering medför att Bolagets skulder ökar, vilket i sig påverkar Bolagets soliditet. Om Bolaget istället skaffar ytterligare finansiering genom att emittera aktier eller aktierelaterade instrument kommer Bolagets aktieägare att drabbas av utspädning i den mån sådana nyemissioner sker med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Det finns risk för att Bolaget inte i erforderlig grad lyckas uppnå ytterligare finansiering eller att refinansiering erhålls med försämrade villkor som gör att Bolagets kostnader ökar. På lång sikt kan risker relaterade till refinansiering försämra Bolagets möjligheter att nå lönsamhet.

Bolagets hyresintäkter kan påverkas negativt exempelvis på grund av förlorade hyresgäster och ökande vakanser samt minskad efterfrågan. För det fall hyresgäster inte kan betala den löpande hyran påverkar det Bolagets kassaflöde och likviditet negativt. Om Bolaget drabbas av lägre hyresintäkter kan det leda till lägre totala intäkter och därmed sämre finansiell ställning för Bolaget.

Miljörisker kan leda till ökade kostnader, svårigheter att exploatera fastigheten eller svårigheter för Bolaget att avyttra sina fastigheter. Fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering medför miljöpåverkan. Enligt lag är den som bedrivit en verksamhet som medfört en förorening även ansvarig för efterbehandling. Det finns således en risk att krav under vissa förutsättningar kan komma att riktas mot Bolaget för utredningsåtgärder vid misstanke om förorening i mark, vattenområde eller grundvatten, eller för efterbehandling eller marksanering vid förekomst av förorening i mark, vattenområden eller grundvatten, för att ställa fastigheten i sådant skick som följer av lagstiftning.

Bolagets möjlighet att bedriva den planerade investeringsverksamheten kan begränsas av förändringar i lagstiftning och andra regelverk, som medför särskilda krav som Bolaget eller dess AIF-förvaltare i dagsläget inte uppfyller. Eventuella betungande förändringar i det regelverk som är tillämpligt kan medföra negativa konsekvenser för Bolaget och investerna, exempelvis i form av ökade kostnader för regelefterlevnad.

NYCKELINFORMATION OM VÄRDEPAPPEREN

a) VÄRDEPAPPERENS VIKTIGASTE EGENSKAPER

Värdepapperens typ, kategori och ISIN

Bolagets aktier består av preferensaktier P1 och preferensaktier P2. Erbjudandet avser emission av nya preferensaktier P2 och ISIN-numret för dessa aktier är SE0012012672. Aktierna är upprättade enligt svensk rätt och utställda på innehavaren.

Värdepapperens valuta, valör, nominella värde, antal emitterade värdepapper och värdepapperens löptid

Aktierna är denominerade i svenska kronor (SEK). Per dagen för detta Prospekt är 500 000 preferensaktier P1 emitterade och fullt inbetalda. 674 620 preferensaktier P2 är emitterade och fullt inbetalda. Aktiens kvotvärde är 1 krona.

SAMMANFATTNING

Rättigheter som sammanhänger med värdepapperen

Preferensaktier P1 berättigar till tio röster vardera, medan preferensaktier P2 berättigar till en röst vardera.

Innehavare av preferensaktier P2 genom utdelning eller när Bolaget likvideras, ska med företräde framför innehavare av preferensaktier P1, ha rätt till ett belopp motsvarande vad som totalt har betalats för preferensaktier P2, uppräknat med 5 procent per år från den 1 januari 2020, till dess att full återbetalning skett av preferensbeloppet genom utdelning eller i samband med att Bolaget försätts i likvidation.

Totalt inbetalt belopp för preferensaktier P2 beräknas på det totala antalet tecknade preferensaktier P2 i samtliga emissioner av preferensaktier P2 som genomförs i Bolaget. För det fall utdelning eller annan värdeöverföring enligt 17 kap 2 § aktiebolagslagen till preferensaktier P2 sker med visst belopp under tiden fram till det att Bolaget likvideras skall det belopp som ligger till grund för uppräknat med 5 procent minskas med motsvarande belopp från tidpunkten för utdelning. Därefter skall innehavare av preferensaktier P1 ha rätt till ett belopp motsvarande vad som inbetalats för preferensaktier P1. Eventuella tillgångar därutöver skall fördelas med 30 procent till innehavare av preferensaktie P1 och med 70 procent till innehavare av preferensaktie P2.

Värdepapperens relativa senioritet i Emittentens kapitalstruktur i händelse av insolvens

P2-aktien har vid likvidation företräde framför P1-aktier till ett belopp motsvarande vad som betalats för P2-aktier uppräknat med 5 procent per år från inbetalningen av likvid för P2-aktie tills dess att bolaget försätts i likvidation med avdrag för vad som eventuellt har utdelats till P2-aktier fram till likvidation. Avkastning därutöver fördelas med 70 procent till P2-aktieägare och 30 procent till P1-aktieägare.

Utdelningspolicy

Utdelning till preferensaktier P2 avser Bolaget lämna för det fall möjlighet ges på grund av att gjorda investeringar resulterar i realiserad avkastning innan dess att Bolaget skall likvideras, exempelvis genom avyttring av ett fastighetsprojekt i vilket Bolaget investerat i. Sådan utdelning kommer att ske efter beslut på årsstämma eller annan bolagsstämma under förutsättning att beslutet biträds av Coeli Private Equity Management II AB i dess egenskap av innehavare av preferensaktier P1.

b) VAR KOMMER VÄRDEPAPPEREN ATT HANDLAS?

Bolagets befintliga preferensaktier P2 är föremål för handel på Nordic AIF, en del av den reglerade marknaden NGM Equity. Bolagets styrelse avser att även uppta de preferensaktier P2 som erbjuds i denna värdepappersnot till handel på Nordic AIF. Notering av aktierna är ett krav som AIF-lagen uppställer för att möjliggöra marknadsföring av aktierna till icke-professionella investerare.

d) VILKA NYCKELRISKER ÄR SPECIFIKA FÖR VÄRDEPAPPEREN?

Det är svårt att förutse vilket intresse Bolagets preferensaktie P2 kommer att få, när de tas upp till handel på Nordic AIF. Om likvid handel inte kan utvecklas eller om sådan handel inte blir varaktig kan det medföra svårigheter för aktieägare att sälja sina aktier. Aktiens likviditet påverkar möjligheten att handla i aktien vid önskad tidpunkt. Det finns en risk att handeln i de aktier som Bolaget kommer att ge ut inte kommer att vara särskilt aktiv, vilket kan försvåra för aktieägarna att sälja sina aktier.

Styrelsen har för avsikt att föreslå bolagsstämman att besluta om utdelning till innehavare av preferensaktier P2 för det fall möjlighet ges men det är osäkert om och när sådan utdelning kan ske. Till följd av detta kommer en potentiell värdestegring på Bolagets aktier, och realisering därav genom avyttring, inom överskådlig tid sannolikt att vara den enda möjligheten till avkastning för den som investerar i Bolagets aktier. En investering i Bolaget är därför i första hand en långsiktig investering.

Det finns risk att en förestående emissionen inte fulltecknas. För det fall att emissionserbjudandet inte fulltecknas erhåller Bolaget ett mindre kapital att investera, vilket medför en risk för att Bolagets riskspridning inte blir så omfattande som den skulle kunna ha blivit vid en fulltecknad emission. Samtidigt kan det bli nödvändigt för Bolaget att saminvestera, ingå parallellinvesteringsavtal eller andra liknande arrangemang med andra fonder inom Coelikoncernen. Det är emellertid inte säkert att det finns någon sådan fond att saminvestera tillsammans med.

SAMMANFATTNING

NYCKELINFORMATION OM ERBJUDANDET AV VÄRDEPAPPER TILL ALLMÄNHETEN OCH UPPTAGANDET TILL HANDEL PÅ EN REGLERAD MARKNAD.

a) PÅ VILKA VILLKOR OCH ENLIGT VILKEN TIDSPLAN KAN JAG INVESTERA I DETTA VÄRDEPAPPER?

I de två tidigare emissionerna som genomförts under 2019 har Bolagets aktiekapital ökat med 674 200 SEK genom emission av 674 200 preferensaktier P2 med kvotvärde 1 SEK.

Erbjudandet enligt detta Prospekt avser en emission som styrelsen i Coeli Fastighet II AB beslutade att genomföra den 12 augusti 2019, med bemyndigande från bolagsstämman den 18 december 2018, och som avser nyemission av högst 905 680 preferensaktier P2, envar med ett kvotvärde på 1 krona. Bolagets aktiekapital kommer vid fulltecknad nyemission att uppgå till 2 079 900 SEK uppdelat på 500 000 preferensaktier P1 och 1 579 900 preferensaktier P2.

Teckningsperioden för emissionen löper från den 30 september 2019 till den 20 december 2019. Styrelsen har rätt att besluta om förlängning eller förkortning av teckningsperioden för emissionen. Ett beslut om förlängning eller förkortning av anmälningstiden skall beslutas av styrelsen senast vid teckningsperiodens slut (dvs. senast den 20 december 2019). För det fall anmälningstidens längd ändras kommer tidpunkten för andra relevanta moment avseende emissionserbjudandet att ändras i erforderlig utsträckning. Eventuell ändring kommer att meddelas på Emittentens hemsida senast vid teckningsperiodens slut.

Utspädningen efter fulltecknade emissioner i detta Prospekt, samt eventuellt efterföljande emissioner, kan uppgå till högst 905 680 aktier, eller cirka 44 procent av kapitalet och cirka 14 procent av rösterna för befintliga aktieägare som inte väljer att delta i Erbjudandet. Beroende på utfallet i förestående emission kan utspädningen emellertid komma att variera. Övriga bolag inom Coelikoncernen kan komma att teckna aktier i emissionerna.

Bolagets styrelse avser att uppta de preferensaktier P2 som erbjuds i denna Värdepappersnot till handel på den reglerade marknaden Nordic AIF, en del av NGM Equity. Första handelsdag för de nyemitterade aktierna är planerad att ske så fort som praktiskt möjligt efter det att utfallet av emissionen är registrerad hos Bolagsverket och aktierna tilldelade investerarna.

Kostnaden för nyemissionen enligt denna värdepappersnot beräknas uppgå till cirka 1 500 000 SEK. Nämda emissionskostnad utgör en del av den etableringskostnad om sammanlagt 1,6 procent (exkl. moms) av emissionslikviden, dock högst 6 400 000 SEK (exkl. moms) av en maximal emissionslikvid på cirka 400 000 000 SEK* som Bolaget kommer att belastas med i samband med bildandet av Bolaget, dess verksamhet och utformningen av erbjudandet enligt prospektet, Värdepappersnoten samt eventuella efterföljande värdepappersnoter. En bedömning av den exakta kostnaden för respektive nyemission kan svårigen göras men en ungefärlig uppskattning av fördelningen av etableringskostnaden på de tre emissionerna är 3 400 000 SEK (exkl. moms) avseende emission ett och 1 500 000 SEK (exkl. moms) vardera för emission två och tre samt eventuella ytterligare emissioner. Etableringskostnaden innefattar ersättning till den distributör som Bolaget har inngått avtal med för att distribuera investeringsposter i emissionerna.

* Beloppet avser den totala emissionslikviden från de två under 2019 genomförda emissionerna, den enligt detta Prospekt förestående emissionen; samt eventuellt efterföljande emission.

c) VARFÖR UPPRÄTTAS DETTA PROSPEKT?

Motivet till emissionserbjudandena enligt Prospektet är att skapa tillräckligt med egna medel i Bolaget för att Bolaget skall kunna driva verksamheten och genomföra sin affärsidé.

Användning av och uppskattat nettobelopp för medlen

Vid de två emissioner som Bolaget genomfört under 2019 tecknades 425 920 aktier till teckningskursen 250 SEK respektive 248 300 aktier till teckningskursen 252 SEK vilket har tillfört Bolaget 169 051 600 SEK med avdrag för emissionskostnader om maximalt 4 900 000 SEK (exkl. moms) för de två emissionerna, vilket ger ett nettobelopp om minst 164 151 600 SEK. Nyemissionen enligt denna värdepappersnot avser högst 905 680 aktier till teckningskursen 255 SEK vilket vid fulltecknad emission tillför Bolaget ett nettobelopp på 229 448 400 SEK efter avdrag för emissionskostnader om maximalt 1 500 000 SEK. Nettobeloppet som Bolaget tillförs samt kostnader för emissionen minskar om förestående emission ej fulltecknas.

Bolagets verksamhet bygger på att kunna genomföra investeringar med hjälp av det kapital som Bolaget tar in genom förestående nyemissioner. Emissionslikviden kommer att användas till att investera i fastighetsmarknaden där det finns exploaterings- och utvecklingsmöjligheter. Bolaget ska placera sina tillgångar i fastigheter i Sverige med inriktning på fastigheter och mark där det finns möjlighet att skapa byggrätter för bostadsändamål eller andra kommersiella fastighetsändamål med bra potential om värdeskapande.

SAMMANFATTNING

Intressekonflikter

Styrelseledamot Mikael Larsson är aktieägare i Coeli Holding AB där han är majoritetsägare. Eftersom Coeli Holding AB äger samtliga utestående aktier i Coeli Private Equity Management II AB är Mikael Larsson därigenom indirekt ägare av Coeli Private Equity Management II AB, som äger samtliga utgivna preferensaktier P1 i Bolaget. Han är även indirekt ägare av Coeli Asset Management AB som Bolaget utsett som AIF-förvaltare.

Henrik Arfvidsson är verkställande direktör i Bolaget. Henrik Arfvidsson är minoritetsägare i Coeli Holding AB och anställd i Coeli Asset Management AB, samt uppbär ersättning från ett antal olika bolag inom Coelikoncernen.

Mot bakgrund av de beskrivna omständigheterna finns således en risk att intressekonflikter kan föreligga eller uppstå med anledning av att ovan personer har ett ekonomiskt intresse som är beroende av erbjudandets/emissionens framgång. Detta eftersom förvaltarens förvaltningsarvode samt Coeli Private Equity Management II AB:s del av eventuell överavkastning i Bolaget förutsätter att det flyter in emissionslikvid till Bolaget.

Coeli Asset Management AB, som Bolaget utsett till AIF-förvaltare, är även AIF-förvaltare för ett annat bolag som har liknande investeringsinriktning som Bolaget. En potentiell intressekonflikt är att AIF-förvaltaren väljer att prioritera det andra bolaget framför Bolaget när det bland annat kommer till förvärv av fastigheter. Det andra bolaget som AIF-förvaltaren förvaltar är dock nära fullinvesterat, vilket innebär att intressekonflikten enbart kommer att finnas under en begränsad tid.

För att hantera intressekonflikter har styrelsen i Coeli Asset Management AB antagit riktlinjer för hantering av intressekonflikter som Coeli Asset Management AB, dess anställda samt styrelse, är skyldiga att följa vid förvaltning av AIF-fonder. Coeli Asset Management AB är även skyldigt enligt lag och avtal att verka för Bolagets bästa.

Utöver ovan anses inga andra intressekonflikter föreligga.

REGISTRERINGSBOK

REGISTRERINGSBOK	11
RISKFÄKTORER	12
VD HAR ORDET	16
VERKSAMHETEN	17
STRATEGI OCH PLACERINGSINRIKTNING	20
AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN	25
STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISOR	26
LEGALA FRÅGOR OCH ÖVRIGA UPPLYSNINGAR	29
EKONOMISK INFORMATION	34
UTVALSFINANSELL INFORMATION	35
KOMMENTAR TILL UTVALD FINANSELL INFORMATION	37

RISKFAKTORER

En investering i Bolaget och dess värdepapper är förenad med risk. Investerare uppmanas att noggrant analysera de riskfaktorer som bedöms vara av betydelse för Bolagets och aktiens utveckling inför ett eventuellt investeringsbeslut.

Var och en av nedanstående riskfaktorer¹ kan ha väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat, finansiella ställning, kassaflöde och framtidsutsikter. De kan även medföra att Bolaget minskar i värde, vilket kan leda till att Bolagets aktieägare förlorar hela eller delar av sitt investerade kapital.

Riskfaktorerna som beskrivs nedan är rangordnade utifrån Bolagets bedömning av riskens väsentlighet. De riskfaktorer som för närvarande bedöms mest väsentliga presenteras först i varje kategori, medan riskfaktorerna därefter presenteras utan särskild rangordning. Bedömningen av respektive risk baseras på den förväntade omfattningen av de negativa effekter som respektive risk, om den inträffar, skulle innebära samt sannolikheten för dess förekomst. Bedömningen görs genom en kvalitativ skala med beteckningarna låg, medel eller hög.

RISKFAKTORER AVSEENDE INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Risker relaterade till utveckling av detaljplaner

Bolagets affärsidé är att placera sina tillgångar i fastigheter där det finns möjligheter att ändra detaljplanen och ta fram byggrätter för bostadsändamål, eller andra kommersiella fastigheter, för att på så sätt öka värdet på fastigheten. Detta genom att arbeta fram en ny detaljplan tillsammans med kommunen. Det finns risk att Bolaget inte lyckas utveckla en detaljplan alternativt att det sker fördröjningar i arbetet eller att beslut från kommunen eller myndigheter gällande bygglov, detalj- och/eller områdesplaner uteblir eller ändras. Om Bolaget inte kan förbättra eller förvalta objektet i den planerade riktningen kan konsekvensen bli att värdet på enskilda investeringsobjekt påverkas negativt. Som en följd av detta kan avkastningen komma att bli lägre än förväntat.

Riskbedömning: Hög.

Risker relaterade till fastighetsmarknaden

Bolagets affärsidé består av att å ena sidan göra värdeskapande fastighetsförvärv, och å andra sidan öka fastighetsvärdet genom att driva detaljplansarbete för att fastigheten ska kunna utvecklas genom bygg- och fastighetsprojekt. Därför riskerar värdet på Bolagets enskilda investeringar att sjunka vid förändrade marknadsförhållanden, både med anledning av att befintliga fastigheter riskerar sjunka i värde och att utvecklingsmöjligheter, såsom möjligheter att ta fram byggrätter, begränsas vid försämrat marknadsläge.

Exempel på faktorer som påverkar fastighetsmarknaden är allmän konjunkturutveckling, tillväxt, valuta, byggkostnader, tillgång på mark, hyresnivåer, sysselsättning på arbetsmarknaden, fluktuationer på kapitalmarknaderna, produktionsstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, inflation samt räntenivåer. Vidare kan efterfrågan på marknaden påverkas av den ekonomiska utvecklingen,

vilket kan påverka förutsättningarna för igångsättning av nya bygg- och fastighetsprojekt och därmed Bolagets möjligheter att göra värdeskapande investeringar i utvecklingsfastigheter. Det finns även risk för att den makroekonomiska utvecklingen försämras beroende på omvärldsfaktorer och utvecklingen av den inhemska ekonomin.

Bolaget är bundet mot sina aktieägare att göra investeringar enligt den strategi som beskrivs i detta Prospekt. Även i det fall utbudet av fastigheter på marknaden är stort, begränsas antalet lämpliga investeringsobjekt av den investeringsstrategi som Bolaget tillämpar samt den lönsamhet som Bolaget bedömer är förknippad med ett investeringsobjekt.

Förändrade marknadsförhållanden samt begränsat utbud på marknaden försvårar Bolagets möjlighet att generera god avkastning till sina aktieägare genom att göra värdeskapande fastighetsinvesteringar.

Riskbedömning: Medel.

Likviditetsmässiga risker

Fastigheter är en mindre likvid tillgång än olika typer av finansiella instrument. Processen för att både förvärva och avyttra fastigheter på den öppna marknaden är tidskrävande och tar normalt sett ett antal månader. Eftersom Bolagets avkastning är beroende av att förvärv och avyttring sker till så fördelaktiga priser som möjligt innebär det en risk för att förändringar i marknaden medför att pris och övriga villkor kan försämrats under den tid som förvärvs- eller avyttringsprocessen pågår. Till skillnad från finansiella instrument som är upptagna till handel på en börs eller handelsplats finns det generellt inte någon organiserad handelsplats för enskilda fastigheter, och marknadsvärdet fastställs därför inte i realtid. Därmed är det förenat med en större osäkerhet att fastställa det verkliga marknadsvärdet för en enskild fastighet vid en given tidpunkt. Det föreligger risk för att, speciellt avyttringar, sker till ett för Bolaget ofördelaktigt pris på grund av att värderingen är mer osäker eller att ett aktuellt marknadsvärde inte finns att tillgå.

Om Bolaget påverkas negativt av den begränsade likviditeten i tillgångsslaget fastigheter kan Bolagets intäkter från avyttringar av fastigheter minska vilket påverkar Bolagets resultat och därmed investerarnas avkastningsmöjligheter.

Riskbedömning: Låg.

FINANSIELLA RISKFAKTORER

Risker relaterade till finansieringskostnader

Bolagets investeringar kommer delvis att finansieras med lånat kapital, vilket är en del av Bolagets investeringsstrategi. Bolaget eftersträvar att ha en belåningsgrad, mätt som lån i relation till fastighetsvärde, på omkring 50 procent, för att effektivisera investeringarna. Bolaget exponeras därför för risker som sammanhänger med ökade finansieringskostnader, minskade avdragsmöjligheter för räntekostnader, krav på ökad amortering och ökade kostnader i samband med refinansiering

¹ Denna riskbeskrivning syftar till att beskriva de väsentliga riskerna som är specifika för Emittenten och dess verksamhet. En beskrivning av de risker som är specifika för de värdepapper som Emittenten erbjuder återfinns i avsnittet "Riskfaktorer" i Värdepappersnoten.

RISKFAKTORER

när de ursprungliga lånen löper ut. Utöver den direkta påverkan av dessa riskfaktorer, kan värdet av de underliggande investeringarna påverkas negativt av att generellt försämrade lånevillkor riskerar att påverka fastighetspriserna långsiktigt genom marknadens krav på högre avkastning. Dessutom kan en högre inflation i landet leda till högre räntekostnader och allmänt sämre lånevillkor med högre avkastningskrav som följd.

Det finns risk att finansieringskostnader ökar och har negativ inverkan på Bolagets resultat. Exempelvis leder höjd ränta till högre kostnader, vilket i sin tur kan ge negativt resultat som i förlängningen riskerar sänka Bolagets egna kapital och påverkar Bolagets soliditet negativt.

Riskbedömning: Medel.

Risker relaterade till refinansiering

De finansieringsavtal som Bolaget avser att ingå vid förvärv av fastigheter förväntas ha en löptid på cirka två till tre år. Därefter kommer Bolaget behöva omförhandla lånen eller på annat sätt söka refinansiering. Det finns även risk för att Bolaget i framtiden kan komma att bli beroende av ytterligare finansiering för att exempelvis utveckla och komplettera investeringarna. Eventuell ytterligare lånefinansiering medför att Bolagets skulder ökar, vilket i sig påverkar Bolagets soliditet. Om Bolaget istället skaffar ytterligare finansiering genom att emittera aktier eller aktierelaterade instrument kommer Bolagets aktieägare att drabbas av utspädning i den mån sådana nyemissioner sker med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Vid oförutsedda händelser finns risk för att de finansiella villkoren som anges i vissa låneavtal som Bolaget kan komma att ingå inte kan upprätthållas vilket i sin tur kan leda till dyrare refinansiering eller försäljning av fastigheten till ogynnsamma villkor som följd.

Det finns risk för att Bolaget inte i erforderlig grad lyckas uppnå ytterligare finansiering om ett sådant behov skulle uppstå. Bolaget kan då tvingas att avyttra sina tillgångar tidigare än planerat. Om refinansiering erhålls med försämrade villkor finns det risk att Bolagets kostnader ökar. På lång sikt kan risker relaterade till refinansiering försämra Bolagets möjligheter att nå lönsamhet.

Riskbedömning: Medel.

RISKER RELATERADE TILL FASTIGHETSFÖRVALTNING

Risk för lägre hyresintäkter

Ett typiskt investeringsobjekt för Bolaget är fastigheter med befintliga kassaflöden i form av hyresintäkter från befintliga hyresgäster. Målet med investeringarna är att öka fastighetens värde genom att skapa byggrätter för bostadsändamål, men under tiden är Bolaget beroende av de löpande intäkterna från uthyrning av lokaler i fastigheterna och kommer därför sträva efter att ha hyresgäster i samtliga fastigheter. Bolagets totala hyresintäkter kan påverkas negativt exempelvis på grund av förlorade hyresgäster och ökande

vakanser samt minskad efterfrågan. För det fall hyresgäster inte kan betala den löpande hyran påverkar det Bolagets kassaflöde och likviditet negativt. Om Bolaget drabbas av lägre hyresintäkter kan det leda till lägre totala intäkter och därmed sämre finansiell ställning för Bolaget.

Riskbedömning: Låg.

Tekniska risker

Vid fastighetsköp utsätts Bolaget för tekniska risker knutna till fastigheterna som förvärvas. Detta kan exempelvis vara risker som hänger samman med dolda fel eller brister i fastigheterna, risk för skada genom brand, naturkatastrofer eller historiska förhållanden vad avser föreningar eller liknande. Det innebär att Bolagets kostnader för exempelvis reparationer, saneringsåtgärder eller tillförande av nya funktioner i fastigheterna kan överstiga de antaganden som gjordes vid förvärvstillfället, baserat på de förhållanden som var kända vid förvärvet. Detta kan få en negativ inverkan på Bolagets kassaflöde. Vidare kan det påverka fastigheternas värde negativt, då en framtida köpare av fastigheterna med all sannolikhet kommer att ta hänsyn till de tekniska bristerna vid en förhandling om köpeskillingen.

Riskbedömning: Låg.

Miljörisker

Fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering medför miljöpåverkan. Enligt lag är den som bedrivit en verksamhet som medfört en förorening även ansvarig för efterbehandling. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta erforderlig efterbehandling av en förorenad fastighet är den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till eller borde ha upptäckt föroreningarna ansvarig. Det finns således en risk att krav under vissa förutsättningar kan komma att riktas mot Bolaget för utredningsåtgärder vid misstanke om förorening i mark, vattenområde eller grundvatten, eller för efterbehandling eller marksanering vid förekomst av förorening i mark, vattenområden eller grundvatten, för att ställa fastigheten i sådant skick som följer av lagstiftning.

Även krav på sanering av äldre byggnader på en fastighet kan komma att ställas på Bolaget, t.ex. som en följd av att olämpliga byggnadsmaterial använts vid tidigare konstruktioner eller ombyggnadsåtgärder.

Miljörisker kan leda till ökade kostnader, svårigheter att exploatera fastigheten eller svårigheter att avyttra fastigheten. Detta har negativ påverkan på Bolagets möjligheter att göra värdeskapande fastighetsinvesteringar och därmed generera god avkastning till sina aktieägare.

Riskbedömning: Låg.

Risk för ökade driftskostnader

Eftersom Bolaget ämnar innehålla de förvärvade fastigheterna en tid efter förvärv, för att driva detaljplansarbete, kommer Bolaget efter förvärv att bedriva löpande förvaltning av de förvärvade fastigheterna. Detta inkluderar hantering av de

RISKFAKTORER

kostnader som krävs för den grundläggande driften av en fastighet samt uthyrning av lokaler till hyresgäster. De viktigaste driftskostnaderna avser uppvärmning, fastighetsskötsel, el, vatten, renhållning, fastighetsskatt, tomträttsavgäld, försäkringar, underhåll samt administration. En stor del av dessa kostnader varierar över tiden. Drifts- och underhållskostnader samt byggkostnader påverkas samtidigt av inflationen, då många drift- och entreprenadavtal innehåller indexklausuler.

Ökade driftskostnader har direkt negativ påverkan på fastigheternas driftsnetto, vilken försämras om kostnader ökar.

Riskbedömning: Låg.

ÖVRIGA RISKER RELATERADE TILL VERKSAMHETEN

Risk för kompetensbrist

Coeli Asset Management AB kommer att agera som AIF-förvaltare och sköta portföljförvaltning åt Bolaget enligt den investeringsstrategi som beskrivs i detta Prospekt. Det är därför väsentligt att Coeli Asset Management AB och andra bolag inom Coelikoncernen har förmåga att attrahera och behålla personal med hög kompetens och erfarenhet. Konkurrenten om personer med nödvändig kompetens är hård, och tillgången på sådana personer är mycket begränsad.

Coeli Asset Management AB har bland annat utsett en ansvarig förvaltare och en analytiker som har det huvudsakliga ansvaret för att hitta attraktiva investeringsobjekt. Vidare har det i Coeli Fastighet II AB anställts en VD med mångårig erfarenhet av alternativa tillgångsslag och alternativa investeringsfonder.

Om Coelikoncernen förlorar dessa eller andra nyckelpersoner, eller har svårt att attrahera personal med nyckelkompetens, kan det inverka negativt på Bolagets möjligheter att göra värdeskapande fastighetsinvesteringar, då ersättande av en nyckelperson kan visa sig svårt, och under alla omständigheter innebär en tidsödande och kostsam process. Om Bolaget förlorar nyckelpersoner kan det försena och försvåra Bolagets möjligheter att investera i fastighetsobjekt med god potential för värdeökning och avkastning till investerare.

Riskbedömning: Låg.

Risker med likviditetsförvaltning

Bolagets värde är även beroende av hur Bolaget förvaltar det kapital som inte är uppbundet i de underliggande investeringarna, s.k. likviditetsförvaltning. Likviditetsförvaltningen är en del av Bolagets placeringsinriktning men kommer att ske i begränsad utsträckning då Bolaget ämnar inneha en låg kassabehållning. Enligt Bolagets strategi och placeringsinriktning kan det kapital som inte är investerat i fastigheter komma att placeras främst i någon av Coelikoncernens lämpliga räntefonder med låg risk. Det finns risk för att avkastningen på förvaltningen inte blir som förväntat, eller att det förvaltade kapitalet minskar i värde, och det finns således en risk för att det kapital som omfattas av likviditetsförvaltningen inte kan återfås i samband med en

likvidation av Bolaget. För det fall denna risk inträffar innebär det negativa konsekvenser för Bolagets möjlighet att generera avkastning till sina investerare.

Riskbedömning: Låg.

Risker relaterade till bolagsförvärv

Enligt Bolagets strategi och placeringsinriktning ska Bolaget investera i utvecklingsfastigheter. Investeringarna sker i normalfallet genom förvärv av andra fastighetsägande aktiebolag, vilket medför en viss risk eftersom förvärven inkluderar övertagande av det förvärvade bolagets tillgångar och förpliktelser. Det kan visa sig förekomma förpliktelser, så som skulder, för det förvärvade bolaget som är okända för Bolaget vid förvärvstillfället, vilket kan påverka Bolagets finansiella ställning negativt. Det förvärvade bolagets historiska dispositioner kan också påverka dess framtida skatteposition negativt, något som inte nödvändigtvis är uppenbart vid förvärvstillfället.

Riskbedömning: Låg.

Risk att utdelning sker i andra tillgångar än likvida medel

Bolaget har en begränsad livslängd och kommer realisera sina investeringar senast efter cirka sex år från och med våren 2020 (alternativt från den tidpunkt då samtliga emissioner är genomförda och registrerade). Eftersom Bolagets investeringar primärt kommer utgöras av fastigheter finns det en risk att Bolaget ej har lyckats utveckla fastighetsinnehaven innan likvidation av Bolaget vilket innebär att den utskiftade egendomen kan komma att bestå av såväl likvida medel som andelar i andra bolag och fastigheter. Avsikten är att i den mån det är möjligt dela ut likvida medel till aktieägarna. Det finns emellertid risk för att andelar i andra bolag eller fastigheter vid likvidation inte kan avyttras eller på annat sätt omsättas i likvida medel.

Om utdelning inte kan ske i likvida medel kan det leda till att investerare blir tvungna att behålla det utdelade innehavet en längre tid än önskat eller att avyttring överhuvudtaget inte kan ske.

Riskbedömning: Låg.

Risk relaterat till huvudägarens inflytande

Bolagets huvudägare, Coeli Private Equity Management II AB, kontrollerar majoriteten av rösterna i Bolaget och kommer även efter nyemission att vara huvudägare, i form av sitt innehav av Emittentens röststarka preferensaktier P1, och därmed ha ett bestämmande inflytande över Bolagets ledning och inriktning samt i alla frågor som bolagsstämman har att besluta om. Coeli Private Equity Management II AB:s avsikt är att behålla sitt innehav i Bolaget under den aktuella tidshorisonten.

Konsekvensen av detta är att det för innehavare av preferensaktier P2 kan bli svårare att påverka Bolagets verksamhet. Detta eftersom investerares möjligheter att

RISKFAKTORER

påverka beslut och val vid bolagsstämmor är begränsad av det faktum att preferensaktier P1 är röststarka.

Riskbedömning: Låg.

Riskbegränsningar

Bolaget har utformat en portföljstrategi innehållande vissa riskbegränsningar som förvaltaren ska hålla sig inom vid investeringar för att säkerställa att Bolagets portfölj följer den uttalade strategin och placeringsinriktningen. Dessa riskbegränsningar är antagna av AIF-förvaltarens ledning och Bolaget är bundet att mot investerarna agera enligt dessa. Om Bolaget överträder en eller flera riskbegränsningar föreligger en risk att Bolaget får försämrat förtroende av exempelvis Bolagets ledning, investerare, förvaringsinstitut, myndigheter samt långgivare vilket kan innebära negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Konsekvenser som kan inträffa till följd av att riskbegränsningar överträds är exempelvis att AIF-förvaltaren bryter mot villkor i det förvaringsinstitutavtal som ingåtts med SEB eller kan bli ersättningsskyldigt mot kunderna enligt de bestämmelser om skadestånd som finns i AIF-lagen.

Riskbedömning: Låg.

LEGALA OCH REGULATORISKA RISKER

Förändrad lagstiftning

Coeli Fastighet II AB och dess AIF-förvaltare Coeli Asset Management AB är skyldiga att bedriva sin verksamhet efter de lagar, förordningar och annan lagstiftning som är tillämpliga på Bolagets verksamhet, bland annat Aktiebolagslagen och AIF-lagen. Bolagets möjlighet att bedriva den planerade investeringsverksamheten kan begränsas om förändringar i lagstiftning och andra regelverk medför särskilda krav, som Bolaget i dagsläget inte uppfyller. Eventuella betungande förändringar i det regelverk som är tillämpligt kan medföra negativa konsekvenser för Bolaget och investerarna, exempelvis i form av ökade kostnader för regelefterlevnad.

Detta kan exempelvis inträffa om kraven på AIF-fonder eller bolag noterade på reglerad marknad ökar på ett sådant sätt som gör att Bolaget eller AIF-förvaltaren inte uppfyller reglerna. Sedan Bolagets start har förändrad lagstiftning vid ett tillfälle ökat kostnaderna för regelefterlevnad, då Prospektförordningen² började tillämpas i sin helhet i juli 2019 vilket medförde att ett nytt prospekt behövde upprättas.

Riskbedömning: Medel.

Tillståndsförfrågningar

Genom AIF-lagen har det uppkommit krav på dels att AIF-förvaltaren skall ha särskilda tillstånd eller registreringar, dels att, i syfte att möjliggöra marknadsföring av en AIFs värdepapper till allmänheten, tillstånd för sådan marknadsföring. Eftersom Bolaget är en externt förvaltat alternativ investeringsfond har förvaltningen outsourcats till Coeli Asset Management AB och

det finns en risk att AIF-förvaltaren inte uppfyller samtliga villkor som uppställs i AIFM-direktivet respektive AIF-lagen och att därmed finns risk att Coeli Asset Management AB förlorar sådant tillstånd som krävs enligt lag. För det fall Coeli Asset Management förlorar sitt tillstånd är Bolaget beroende av att hitta en ny förvaltare med tillstånd. Detta skulle kunna få till konsekvens att de administrativa kostnaderna för Bolaget ökar eller att avkastningen inte blir så hög som förväntat. Om Bolaget inte hittar en ny förvaltare med tillstånd kommer Bolaget inte kunna bedriva verksamheten såsom tänkt eller tvingas likvideras i förtid.

Riskbedömning: Låg.

RISKFAKTORER RELATERADE TILL SKATTELAGSTIFTNING

Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet

Enligt gällande regelverk kan aktierna i ett fastighetsägende bolag i många fall säljas utan inkomstbeskattning inom bolagssektorn enligt reglerna om s.k. näringsbetingade andelar. Kapitalvinsten vid ett aktiebolags direktförsäljning av en fastighet beskattas däremot typiskt sett med 22 procent enligt den nu gällande skattesatsen. Ett nytt förslag innebär dock bland annat att beskattningskonsekvenserna vid en paketerad fastighetstransaktion (dvs. försäljning av aktierna i det bolag som äger fastigheten) i så stor utsträckning som möjligt ska motsvara de beskattningskonsekvenser som uppkommer vid en direktförsäljning av samma fastighet. Skattebelastningen ska enligt förslaget vara lika både utifrån inkomstskatt och stämpelskatt. Totalt sett medför detta en ökad skattebelastning för företag som omfattas av reglerna. Vid tidpunkten för publicerandet av detta Prospekt är det oklart om och i vilken utsträckning denna utredning kommer resultera i en ny lagstiftning. En förändrad skattelagstiftning skulle kunna påverka Bolagets finansieringsverksamhet, finansiella ställning och resultat negativt.

Riskbedömning: Låg.

² Europaparlamentets och Rådets förordning (EU) 2017/1129.

VD HAR ORDET

Coeli etablerades år 1994 och förvaltar idag totalt cirka 20 miljarder SEK i egna fonder där vi erbjuder investerare ett brett utbud av olika placeringsalternativ. Vår kapitalförvaltning präglas av aktivt förvaltande, där vi erbjuder räntebärande instrument, aktiefonder, hedgefonder, fastigheter och Private Equity. Inom Coelis mer alternativa tillgångsslag har vi arbetat med Private Equity sedan 2006 och under år 2017 lanserade vi en möjlighet till exponering mot fastighetsmarknaden genom Coeli Real Estate. Nu, med detta Bolag Coeli Fastighet II AB, öppnar vi åter upp för en exponering mot fastighetsmarknaden. Bolaget kommer att placera sina tillgångar i svenska fastigheter, med inriktning på fastigheter där det finns möjligheter att ta fram byggrätter för bostadsändamål, eller andra kommersiella fastigheter med bra potential om värdeskapande. Ett typiskt investeringsobjekt kommer vara fastigheter med befintliga kassaflöden där möjlighet finns att skapa byggrätter för bostadsändamål. Bolaget har en opportunistisk investeringsstrategi där målsättningen med förvaltningen är att skapa en hög avkastning. Bolagets avkastningsmål är att avkastningen till investerarna ska överstiga 10 procent per år efter avgifter.

Vi ser fastighetsmarknaden som ett fortsatt attraktivt investeringsalternativ. På den svenska bostadsmarknaden finns ett stort behov av bostäder samtidigt som det råder bostadsbrist i majoriteten av landets kommuner. Befolkningsprognosen tyder på väsentligt ökat behov av både bostadsyta och samhällsfastighetsyta, vilket i sin tur ställer krav på ökade investeringar och ökad produktionstakt. Låga vakanser, relativt hög efterfrågan på nyproducerade bostäder och låga driftskostnader på nyproduktion ger förutsättningar för goda investeringar. Det rådande låga ränteläget är särskilt gynnsamt för fastighetsinvesteringar då finansieringsbehovet är stort i sektorn. Vi har därför öppnat upp denna möjlighet så att våra investerare, både privata och institutionella, ska få en allokering mot fastighetsmarknaden som lämpar sig väl till att balansera risken och öka diversifieringen i sin portfölj. Historiskt har investeringar i fastigheter, både genom ett direkt ägande och via börsen, överpresterat i jämförelse med andra tillgångsslag.

Våra förvaltare och transaktionsansvariga bevakar löpande utvecklingen på fastighetsmarknaden och utvärderar en stor mängd investeringsobjekt och fastighetsprojekt för att skapa ett tydligt mervärde till våra investerare. Vi är selektiva i de investeringar vi väljer att göra och investerar bara i projekt med hög sannolikhet till god lönsamhet vid försäljning.

Vi har under två inledande emissioner under 2019 tagit in cirka 170 MSEK som kommer att investeras enligt Bolagets placeringsstrategi. I dagsläget har inga investeringar genomförts och nu erbjuder vi investerare ytterligare en chans att teckna sig i emissionen som avses genomföras under hösten 2019 och som beskrivs närmare i detta Prospekt.

För dig som har intresse av att närmare följa verksamheten i våra bolag, är vårt mål att vara så transparanta och öppna som möjligt rörande de investeringar som vi väljer att göra. Det finns även tillfälle att komma på något av de många seminarier som Coeli har på sina kontor löpande under året.

En investering i den här typen av verksamhet är alltid förenat med risk och för en mer utförlig riskanalys så hänvisar jag till avsnitt "*Risikfaktorer*" på sidorna 12 och 40 i detta Prospekt.

Coeli ger er vårt löfte om att vi som förvaltar Coeli Fastighet II AB ska göra vårt bästa för att skapa god avkastning på våra investerares kapital. Har ni frågor eller vill diskutera fastigheter är ni varmt välkomna att höra av er till mig och vårt team.

Henrik Arfvidsson
Verkställande direktör

VERKSAMHETEN

Verksamheten

Styrelsen i Coeli Fastighet II AB är ansvarig för innehållet i Prospektet. Enligt styrelsens kännedom överensstämmer den information som ges i Registreringsdokumentet med sakförhållandena och ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd har utelämnats.

Stockholm den 26 september 2019

Coeli Fastighet II AB

Styrelsen

BAKGRUND

Coeli Fastighet II AB har startats som ett dotterbolag till Coeli Private Equity Management II AB som i sin tur är helägt av Coeli Holding AB. Inom Coelikoncernen finns kompetens inom investeringsrådgivning, kapitalförvaltning, fondförvaltning, samt flera andra områden relaterade till den finansiella sektorn. Syftet med att starta Bolaget är att tillvarata den samlade kunskapen i Coelikoncernen för att tillsammans med aktieägarnas investeringar i Bolaget skapa värde genom att göra ett antal fastighetsinvesteringar. Målsättningen med att investera i fastigheter är att ge en långsiktigt god avkastning och som inte nödvändigtvis har full korrelation med börsen men samtidigt kan överträffa börsens utveckling.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Bolagets verksamhet består i att med eget kapital tillsammans med upplånat kapital hos bank eller annat kreditinstitut investera på den svenska fastighetsmarknaden. Bolaget avser att utveckla sin verksamhet och realisera sina investeringar efter cirka sex år från och med våren 2020 alternativt från den tidpunkt samtliga emissioner är genomförda och registrerade. Vid en betydande negativ marknadsutveckling, eller därmed likställd omständighet, kan det emellertid inte uteslutas att Bolaget tvingas införskaffa ytterligare kapital genom nyemission av ytterligare värdepapper. Om Bolaget, vid utgången av sexårsperioden, bedömer det som mer fördelaktigt för investerarna, kan Bolaget komma att senarelägga utvecklingen av verksamheten och realiseringen av sina investeringar i ett år. Om Bolaget efter ett år bedömer att det inte är fördelaktigt för investerarna att utveckla verksamheten kan Bolaget besluta om en förlängning om maximalt ytterligare ett år. Bolaget kan även komma att tidigare lägga utvecklingen om bedömningen görs att det är särskilt fördelaktigt för investerarna.

Bolagets preferensaktier P2 är sedan april 2019 upptagna till handel på Nordic AIF, en del av den reglerade marknaden NGM Equity ("NGM"). Notering av aktierna är ett krav som uppställs i AIF-lagen för att möjliggöra marknadsföring av aktierna till icke-professionella investerare. Att kunna marknadsföra aktierna mot icke-professionella investerare bedöms som strategiskt viktigt och nödvändigt för att tillgodose Coeli Fastighet II AB:s kunders efterfrågan. Om likvid handel inte kan utvecklas eller om sådan handel inte blir varaktig kan det medföra svårigheter för aktieägare att sälja sina

aktier. Sammantaget är en investering i Bolaget emellertid en långsiktig investeringsmöjlighet och det är styrelsens uppfattning att bäst avkastning sannolikt erhålls genom att behålla aktierna fram till likvidation av Bolaget.

AFFÄRSIDÉ

Bolagets affärsidé är att erbjuda sina kunder en möjlighet att investera i fastighetsmarknaden där det finns potential för värdeskapande och utveckling. Bolaget ska placera sina tillgångar i fastigheter i Sverige med inriktning på fastigheter där det finns möjligheter att ändra detaljplanen och ta fram bygggrätter för bostadsändamål, eller andra kommersiella fastigheter med bra potential för värdeskapande.

OMSTÄNDIGHETER UNDER VILKA INVESTERINGSSTRATEGI OCH MÅL ELLER INVESTERINGSPOLICYN KAN ÄNDRAS

Fonden är ett svenskt aktiebolag, vilket innebär att ändringar som rör Fonden antingen beslutas av Fondens styrelse eller genom röstning på bolagsstämman. Investeraren är aktieägare och således har rätt att delta vid röstning vid bolagsstämma.

Ändringar avseende Fondens bolagsordning kan ske genom beslut på bolagsstämma. Generellt krävs två tredjedelar av såväl de avgivna rösterna som de vid bolagsstämman företrädde aktierna röstat för ändringen. Ändringarna avseende Fondens investeringsstrategi och mål kan påverka Fondens egenskaper såsom placeringsinriktning, avgifter och riskprofil.

Fram tills en ändring är beslutad är Fonden bunden att förvaltning ska ske enligt beskrivningen i detta prospekt. Investeraren uppmärksammas på att AIF-förvaltaren och Bolagets styrelse emellertid har vissa möjligheter att påverka fondens investeringsstrategi och mål utan beslut av bolagsstämman.

MARKNAD OCH MÅLGRUPP

Coeli Fastighet II AB kommer att genomföra sina investeringar i fastigheter i Sverige. Erbjudandet enligt detta Prospekt riktar sig i första hand till privatpersoner, företag och institutioner som önskar få tillgång till en diversifierad portfölj av direktinvesteringar i fastigheter.

RÄTTSLIG STATUS OCH TILLSYN

Coeli Fastighet II AB är en svensk alternativ investeringsfond. Bolagets associationsform regleras av den svenska aktiebolagslagen (2005:551). Bolagets förvaltare Coeli Asset Management AB har erhållit tillstånd från Finansinspektionen att förvalta alternativa investeringsfonder och verksamheten står under Finansinspektionens tillsyn. AIF-förvaltaren har från Finansinspektionen erhållit tillstånd för marknadsföring av Coeli Fastighet II AB till icke-professionella kunder i Sverige.

VERKSAMHETEN

FÖRVALTNING AV BOLAGET

Bolaget har ingått ett AIF-förvaltaravtal med Coeli Asset Management AB. Genom detta får Coeli Asset Management AB i uppdrag att för Bolagets räkning utvärdera intressanta investeringsprojekt och följa upp gjorda investeringar. Coeli Asset Management AB agerar som AIF-förvaltare för Bolaget i enlighet med AIF-lagen. Det innebär bl.a. att Coeli Asset Management AB för Bolagets räkning skall identifiera, analysera och genomföra möjliga investeringar och realiseringar av investeringar. Portföljförvaltningsuppdraget skall bedrivas på ett professionellt sätt och med iakttagande av för branschen vid var tid gällande författningar, föreskrifter, regler och rekommendationer.

Coeli Asset Management AB är ett svenskt aktiebolag med organisationsnummer 556608-7648 som bedriver sin verksamhet enligt svensk rätt. AIF-förvaltaren bildades den 1 mars 2001 i Sverige och har sitt säte i Stockholm. AIF-förvaltarens identifieringskod för juridiska personer (LEI) är 5493005EHQXZDVUXS17 och dess postadress är Box 3317, 103 66 Stockholm. AIF-förvaltarens telefonnummer är + 46 (0) 8 506 223 00. AIF-förvaltarens webbplats är www.coeli.se. Informationen på webbplatsen ingår ej i prospektet.

Enligt avtalet med Coeli Asset Management AB kommer Coeli Asset Management AB att ha rätt till en årlig ersättning för sina portföljförvaltningstjänster, vilken beskrivs i avsnitt "*Strategi och placeringsinriktning - Kostnader*" nedan.

FÖRVARINGSINSTITUT

I AIF-lagen finns krav på att Bolaget skall använda sig av ett förvaringsinstitut som bl.a. skall förvara Bolagets tillgångar och kontrollera att köp och inlösen av andelar i Bolaget sker i enlighet med lag och bolagsordning. Förvaringsinstitutet är ansvarigt gentemot Bolaget eller dess investerare om förvaringsinstitutet, eller tredje part till vilken depåförvaringen delegerats, förlorat finansiella instrument som depåförvaras.

Coeli Asset Management AB har utsett Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) ("**SEB**") till Bolagets förvaringsinstitut. SEB är ett svenskt aktiebolag med organisationsnummer 502032-9081 och bedriver sin verksamhet enligt svensk rätt. SEB registrerades 29 december 1971 och har sitt säte i Stockholm. Förvaringsinstitutets identifieringskod för juridiska personer (LEI) är F3JS33DEI6XQ4ZBPTN86 och dess adressen är 106 40 Stockholm. Telefonnummer till SEB är +46 (0) 771-62 53 53. Förvaringsinstitutets webbplats är www.SEB.se. Informationen på webbplatsen ingår inte i prospektet.

Förvaringsinstitutet har till uppgift att kontrollera att de utbetalningar som Bolaget gör till underliggande portföljbolag är lagenliga och korrekta. Förvaringsinstitutet har härvidlag endast att ta tillvara Bolagets aktieägares intressen.

Utöver ovan föreligger inga förtroenderelationer eller liknande relationer mellan Bolaget och tredje parter när det gäller förvaring av Bolagets tillgångar

ALLMÅNT OM ALTERNATIVA INVESTERINGSFONDER

De som överväger att investera i Coeli Fastighet II AB skall vara medvetna om att Bolaget är en alternativ investeringsfond och inte en värdepappersfond. Genom att vara en fastighetsfond omfattas Coeli Fastighet II AB inte, med de fördelar och nackdelar som detta innebär, av de särskilda reglerna i lag (2004:46) om värdepappersfonder så som till exempel krav på tillstånd för verksamhetens bedrivande, kapital-, riskspridnings- och placeringskrav eller de särskilda reglerna om inlösen av fondandelar. Däremot omfattas Fonden av de särskilda reglerna i AIF-lagen och lagstiftningen i Sverige för införlivande av AIFM-direktivet som innebär tillståndskrav, verksamhetskrav och tillsyn för AIF-förvaltaren Coeli Asset Management AB.

Detta ger Coeli Fastighet II AB större valfrihet när det kommer till investering av insatt kapital, vilket – mot en högre risk än vad som kanske normalt är fallet i en värdepappersfond – oftast ger ökade möjligheter till en god avkastning som överstiger svenska börsindex på det investerade kapitalet. En investering i Coeli Fastighet II AB innebär således inte ett förvärv av en fondandel i en värdepappersfond, utan förvärv av en aktiepost i ett aktiebolag vars verksamhet i första hand består i att förvalta kapital och skapa avkastning till aktieägarna genom att investera i fastigheter och fastighetsprojekt.

NOTERING VID REGLERAD MARKNAD

Notering vid en reglerad marknad är ett av kraven som följer av AIF-lagen för att möjliggöra av marknadsföring av aktierna till icke-professionella investerare. Att kunna marknadsföra aktierna mot icke-professionella investerare bedöms som strategiskt viktigt och nödvändigt för att tillgodose Coeli Fastighet II AB:s kunders efterfrågan.

Bolagets preferensaktier P2 är sedan april 2019 upptagna till handel på Nordic AIF, en del av den reglerade marknaden NGM Equity. Bolagets styrelse avser att även uppta de preferensaktier P2 som erbjuds i denna värdepappersnot till handel på Nordic AIF.

INVESTERINGAR OCH ÄGANDE

De fastighetsinvesteringar som Bolaget ämnar göra kommer i normalfallet att utgöras av förvärv av aktier i ett fastighetsägende bolag. Bolaget strävar efter att förvärva samtliga aktier i investeringsobjekten men även samägande kan komma att bli aktuellt. Ägandet av aktierna i de underliggande fastigheterna kommer normalt att ske genom holdingbolag som till 100 procent ägs av Bolaget.

Bolaget har per dagen för detta prospekt inte gjort några investeringar. Det finns heller inga pågående eller framtida invisningar som Bolaget gjort åtaganden om. Efter avslutade emissioner ämnar Bolaget att genomföra fastighetsinvesteringar inom ramen för den strategi som beskrivs i detta prospekt, se exempelvis avsnitt "*Strategi och placeringsinriktning*".

VERKSAMHETEN

MÅL

Bolaget har en opportunistisk investeringsstrategi där målsättningen med förvaltningen är att skapa en hög avkastning. Bolagets avkastningsmål är att avkastningen till investerarna ska överstiga 10 procent per år efter avgifter. På kort sikt är målet att under år 2019 och 2020 ingå köpeavtal för fastigheter på det sätt som redogörs för under rubriken "Strategi och placeringsinriktning".

Nedan följer ett hypotetiskt exempel som åskådliggör fördelningen samt avkastningen vid utdelningar från Bolaget. Det är viktigt att notera att det hypotetiska exemplet nedan enbart är just ett hypotetiskt exempel och inte på något sätt

kan tas för en prognos avseende Bolagets förväntade resultat och utdelningspolitik. Beräkningarna i exemplet är grundat på att Bolaget får in totalt 400 000 000 SEK i emissionslikvid samt visar utfallet för en minsta investeringspost om cirka 250 000 SEK. Utdelningarna är hypotetiska och är helt oberoende av varandra samt visar ingen prognos avseende förväntade utdelningar från Bolaget. Ränteintäkter på likvida medel i fastighetsprojekt är inte medräknade i det hypotetiska exemplet. Tabellen är inte inflationsjusterad.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	TOTALT
Insatt kapital (250 000 kr)	250 000	-	-	-	-	-	250 000
Courtage (0-3%) ¹	5 000	-	-	-	-	-	5 000
Totalt kapital exklusive kreditfinansiering	255 000	-	-	-	-	-	255 000
Kreditfinansiering (50%) ²	-	75 000	250 000	250 000	225 000	-	250 000
Totalt kapital inklusive kreditfinansiering	255 000	330 000	505 000	505 000	480 000	255 000	505 000
Ingående kapital (investeringsposten)	250 000	325 000	500 000	500 000	475 000	250 000	500 000
Totalt fastighetsvärde ³	-	150 000	527 000	621 860	733 795	779 290	-
Återbetalning av kreditfinansiering	-	-	-2 250	-7 433	-32 210	-208 108	-250 000
Brutto utdelning⁴	-	-	-2 250	-7 433	29 976	571 182	591 476
Förvaltningskostnad (0,8%) ⁵	-2 000	-1 200	-4 216	-4 975	-5 870	-6 234	-
Etableringskostnad (2%) ⁶	-5 000	-	-	-	-	-	-
Löpande faktisk kostnad (1,125%) ⁷	-2 813	-2 813	-2 813	-2 813	-2 813	-2 813	-
Transaktionskostnad (0,75%) ⁸	-375	-750	-	-	-188	-563	-
Räntekostnad (3%) ⁹	-	-2 250	-7 568	-7 723	-7 716	-6 243	-
Netto utdelning (per år)	-10 188	-7 013	-16 846	-22 943	13 390	555 330	511 731
Netto utdelning (Ackumulerad)	-10 188	-17 200	-34 046	-56 989	-43 599	511 731	511 731
Återbetalning insatt kapital (per år)	-10 188	-17 200	-34 046	-56 989	-43 599	412 021	250 000
Återbetalning insatt kapital (ackumulerad)	-10 188	-27 388	-61 434	-118 422	-162 021	250 000	250 000
Tröskelvärde (5%/år) ¹⁰	262 500	275 625	289 406	303 877	319 070	335 024	335 024
Överavkastning i belopp	-	-	-	-	-	176 707	176 707
Vinstdelning 30% på överavkastning till P1 aktieägarna ¹¹	-	-	-	-	-	-53 012	-53 012
Summa avkastning till investeraren efter vinstdelning	-10 188	-7 013	-16 846	-22 943	13 390	502 318	458 719
Varav återbetalning till investeraren av insatt kapital	-10 188	-27 388	-61 434	-118 422	-162 021	250 000	250 000
Total genomsnittlig årlig avkastning	-	-	-	-	-	-	-
Återbetalt belopp av investerat kapital*	-4%	-3%	-7%	-9%	5%	201%	183%

1. Courtage beräknas på det insatta kapitalet och är en engångskostnad vid emissionstillfället. Uppgår till högst 3 procent och kan rabatteras. I exemplet ovan uppgår courtage till 2 procent.

2. Bolaget eftersträvar att ha en belåningsgrad om 50 procent för att effektivisera investeringarna, vilket reflekteras i exemplet ovan.

3. Totalt fastighetsvärde uppgår till koncernens totala fastighetsvärde vilket inkluderar alla underliggande fastigheter som Bolaget förvärfvar. Fastighetsvärdena är helt hypotetiska och rena exempel för att belysa avkastningsflödet.

4. Utdelning till Bolaget uppstår när de fastighetsprojekt som Bolaget investerar i avyttras. Utdelningarna är helt hypotetiska och rena exempel för att belysa avkastningsflödet.

5. Förvaltningskostnaden är 0,8 procent (exkl. moms i förekommande fall). Detta beräknas under bolagets första år på emitterat belopp, och därefter på marknadsvärdet av fastigheterna i Bolagets portfölj. Förvaltningskostnaderna minskar i takt med att Bolaget delar ut utdelning till investerarna.

6. Etableringskostnader uppgår till högst 6,4 MSEK (exkl. moms), vilket motsvarar cirka 1,6 procent (2 procent inkl. moms) av en fulltecknad emission på 400 MSEK. Kostnaden i exemplet ovan är 2 procent av det insatta kapitalet på 250 000 SEK, dvs. 5 000 SEK (inkl. moms).

7. Löpande faktiska kostnader avser styrelsearvode samt kostnader för revision, redovisning, rådgivning, börsnotering, förvaring, extern fastighetsvärdering, teknisk förvaltning av fastighetsinnehav, AIF-avgift etc., högst 3 600 000 SEK per år vilket motsvarar 0,9 (1,125 procent inkl. moms) av en fulltecknad emission på 400 MSEK. Kostnaden i exemplet är 1,125 procent av det insatta kapitalet på 250 000 SEK, dvs. 2 813 SEK (inkl. moms).

8. Transaktionskostnader uppgår till högst 0,6 procent (0,75 procent inkl. moms) på investeringsposten (insatt kapital samt kreditfinansiering). Kostnaden i exemplet är 0,75 procent av investeringsposten dvs. 3 750 kr

9. Räntekostnad utgörs av ränta för långfristiga och kortfristiga skulder som ska erläggas vid investeringsposten (insatt kapital samt fastighetsförvärfvar. I ovan avkastningsexempel är antagandet att den årliga räntekostnaden uppgår till 3 procent.

10. Tröskelränta uppgår till 5 procent och måste uppfyllas innan överavkastning kan vara aktuell.

11. Överavkastningen är den del av utdelningen som blir kvar när ägare av preferensaktie har blivit tilldelade sitt investerade belopp och tröskelräntan. Denna del delas sedan 70 procent till ägare av preferensaktier P2 och 30 procent till ägare av preferensaktier P1.

* Återbetalningen grundar sig på hypotetiska antaganden enligt ovan beskrivning. Negativa värden illustrerar endast återbetalningstakt och fordrar inga ytterligare inbetalningar.

STRATEGI OCH PLACERINGSINRIKTNING

Coeli Fastighet II AB:s affärsidé är att erbjuda sina kunder en möjlighet att investera i fastighetsmarknaden där det finns möjlighet till värdeskapande och utveckling. Detta möjliggör att Bolagets aktieägare kan investera i fastighetsprojekt, som annars normalt inte är tillgängliga för mindre investerare. Coeli Fastighet II AB kommer att investera i fastigheter i Sverige, med fokus på fastigheter där det finns potential att ta fram byggrätter för bostadsändamål, eller andra kommersiella fastigheter med god potential om värdeskapande. Bolaget kommer ej investera i andra fastighetsfonder. Upp till 100 procent av Coeli Fastighet II AB:s investeringsbara medel kan komma att investeras i fastigheter.

Bolaget har en opportunistisk syn på sin förvaltning där målsättningen med förvaltningen är att skapa en hög avkastning. Bolagets avkastningsmål är att avkastningen till investerarna ska överstiga 10 procent per år efter avgifter. I syfte att erhålla bästa möjliga avkastning kommer Bolaget eftersträva att ha en belåningsgrad om 50 procent för att effektivisera investeringen. Bolaget beräknar att belåningsgraden, mätt som lån i relation till fastighetsvärde, kommer att uppgå till omkring 50 procent. Bolaget kan komma att belastas av kostnader förknippade med kreditfinansiering. Bolaget kan vidare i samband med sådan upplåning komma att behöva ställa säkerhet för checkkrediter genom att pantsätta tillgångar. För det fall Bolaget inte finansieras i tillräcklig omfattning genom den nyemission som detta Prospekt omfattar, jämte eventuellt efterföljande nyemissioner som bolagsstämman, eller styrelsen med stöd av eventuellt bemyndigande från en extra bolagsstämma alternativt den kommande årsstämma 2020 beslutar om, kan det bli nödvändigt för Bolaget att saminvestera, ingå parallellinvesteringsavtal eller andra liknande arrangemang med andra fonder inom Coelikoncernen.

Coeli Asset Management AB som AIF-förvaltare har primärt ansvar för att tillse att Bolaget följer de restriktioner som gäller finansiering och belåning. Även Bolagets förvaringsinstitut kommer att följa upp att Bolaget inte överskrider restriktionerna. I händelse av en för stor belåningsgrad skulle Bolaget exempelvis kunna avyttra innehav.

FASTIGHETSINVESTERINGAR

Allmänt om den svenska bostadsmarknaden

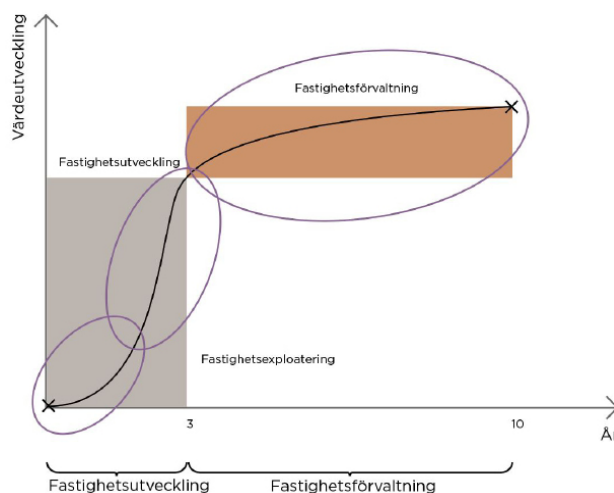
Nuläget på den svenska bostadsmarknaden kan övergripande sammanfattas i följande punkter:

- Bostadsbrist i majoriteten av svenska kommuner som kommer ta lång tid att bygga bort,
- Låga räntor under lång tid,
- Byggandet av bostäder är en av de viktigaste politiska frågorna,
- Låga eller inga vakanser och låga driftskostnader på nyproducerade bostäder ger förutsägbarhet och enklare finansieringar,
- Relativt god likviditet på den svenska transaktionsmarknaden, och
- Projektutveckling i egen regi kan ge goda vinster och hög avkastning på eget kapital.

OLIKA FASER I VÄRDEUTVECKLINGSKEDJAN FÖR FASTIGHETER

Värdeutvecklingen för fastighet kan delas in i tre olika faser: fastighetsexploatering, fastighetsutveckling och fastighetsförvaltning. Coeli Fastighet II AB kan komma att vara aktiva i alla tre faser av värdeutvecklingen. Bolagets portfölj kommer att bestå av fastigheter med stabila underliggande kassaflöden men där också utvecklingsmöjligheter finns, en sådan typ av utveckling skulle t.ex. kunna vara en möjlighet att ta fram en ny detaljplan för bostadsändamål på fastigheten. För ett enskilt projekt kan Bolaget komma att vara aktivt inom både fastighetsexploatering och fastighetsutveckling såvida projektutvecklingen hålls inom den tidsram som Bolaget satt för sina investeringar. Följande bild åskådliggör värdeutvecklingen i de tre faserna fastighetsexploatering, fastighetsutveckling och fastighetsförvaltning på ett schematiskt sätt:

Illustration av värdeutvecklingen från fastighetsplaceringar



UTVÄRDERINGSPROCESSEN

Den förvaltare som AIF-förvaltaren Coeli Asset Management AB har utsett till att ha det huvudsakliga ansvaret för portföljförvaltningen genomför noggrann utvärdering av potentiella fastighetsinvesteringar, för att kunna välja ut de investeringar som har potential att generera den bästa riskjusterade avkastningen. Bolaget placerar sina tillgångar i fastighetsmarknaden där det finns möjlighet till värdeskapande och utveckling. Ett typiskt investeringsobjekt kommer vara fastigheter med befintliga kassaflöden där möjlighet finns att skapa byggrätter för bostadsändamål.

Utvärderingsprocessen och sökning efter potentiella förvärvsobjekt drivs av personer med mångårig erfarenhet av både fastighetsinvesteringar och generell investeringsverksamhet. Till stöd för förvaltningen kommer underkonsulter med fastighetsspecifik kompetens att användas både för de kommersiella aspekterna av fastighetsverksamheten såsom köp/sälj och värdering av fastigheter samt för de mer tekniska aspekterna av fastighetsverksamheten såsom ändring av detaljplan, byggprojekt och teknisk besiktning.

STRATEGI OCH PLACERINGSINRIKTNING

Utvärderingsprocessen syftar till att undersöka följande huvudaspekter:

Potential i planändring och detaljplan

Genom att ändra en fastighets användningsområde kan stora värden realiseras. Ett exempel på detta skulle kunna vara en industrifastighet som ligger i ett område som håller på att omvandlas till bostäder. Vid en ändring av plan för fastigheten (från industri till bostäder) samt genom att arbeta fram en ny detaljplan för bostäder tillsammans med kommunen ökar fastighetsvärdet väsentligt då användandet av fastigheten för bostadsändamål normalt sett har ett mycket större värde än användning för industriändamål. Coeli Fastighet II AB kan därefter välja att exploatera fastigheten (uppföra ett bostadshus) i egen regi för att därefter avyttra den färdiga bostadsfastigheten eller sälja byggrätten redan efter dess att detaljplanen har ändrats. Byggrätten säljs i det senare fallet till en exploatör som själv uppför ett bostadshus på fastigheten.

Underprissatta fastighetstillgångar

Coeli Fastighet II AB har som mål att lokalisera och förvärva fastighetstillgångar som anses underprissatta. I och med den stora mängd fastigheter som finns på marknaden går det att identifiera och förvärva fastigheter som kan anses underprissatta. Målet med dessa fastigheter är sedan att under en tid äga, utveckla och förvalta (till exempel genom att hitta nya hyresgäster) för att sedan avyttra fastigheterna med god avkastning.

Övrig värdeskapandepotential

Alla fastigheter som analyseras och utvärderas som potentiella förvärv kommer belysas från aspekter som motiverar ett högre fastighetsvärde. Sådana aspekter är till exempel:

- *Ändrad användning av detaljplan såsom ovan.*
- *Fastigheter med stabila och positiva kassaflöden.*
- *Nyuthyrning* – i de fall där fastigheten har vakanser kan fastighetsvärdet ökas genom att fylla upp tomma ytor för att på så sätt öka hyresintäkterna.
- *Förlängning av hyresavtal* – genom att ändra och omförhandla hyresavtal för att få till hyresavtal som löper längre, ökar fastighetsvärdet. I och med att säkerheten och längden på flödet av hyresintäkter ökar, motiveras därigenom även ett ökat fastighetsvärde.
- *Byte av hyresgäster* – Olika typer av hyresgäster och verksamheter har olika betalningsförmåga. Genom att byta ut hyresgäster och få in andra typer av verksamheter kan hyror ökas vilket i förlängningen leder till ett ökat fastighetsvärde.

UPPFÖLJNING

Efter en investering ska Coeli Fastighet II AB kontinuerligt arbeta med utveckling av fastigheten i form av dialog med kommunen och byggnadsnämnden om planändring, ingå i

detaljplansförhandlingar och använda sig av kontrakterad projektledning med mångårig erfarenhet från stora byggbolag. Uppföljningen syftar till att fastställa en optimal detaljplan med laga kraft. Då en del av fastighetsportföljen ska bestå av projektfastigheter som har stabila kassaflöden, kommer även uppföljning av investeringarna ämna till att säkerställa och förbättra stabiliteten i kassaflöden. Bolaget ska aktivt jobba med befintliga och nya hyresgäster för att på så sätt förlänga avtal, öka hyresnivåer och fylla upp vakanser vilket i sin tur leder till högre fastighetsvärden.

VÄRDERING OCH RAPPORTERING

Bolaget upprättar sin koncernredovisning baserat på IFRS. Coeli Asset Management AB är ansvarig för värdering enligt lagen om förvaltare av alternativa investeringsfonder ("LAIF"). Detta innebär bland annat att fastigheternas värde beräknas till marknadsvärde baserat på externa värderingsutlåtanden. Bolaget kommer halvårsvis utföra NAV (eng: net asset value)-beräkning internt och vid helår använda externa värderingsutlåtanden, vilket är i enlighet med AIF-lagen. Bolaget kommer att upprätta hel- och halvårsrapport samt NAV baserat på värdering enligt nämnda regler. Hel- och halvårsrapport inklusive NAV kommer att offentliggöras enligt NGM:s regelverk. Detta innebär att bokslutskommuniké samt halvårsrapport ska delges inom två månader från utgången av rapportperioden. Årsredovisningen ska offentliggöras senast fyra månader efter räkenskapsårets utgång. Värdering ska även genomföras vid samband med ökning eller minskning av kapitalet i Bolaget i enlighet med AIF-lagen.

LIKVIDITETSFÖRVALTNING

Som en del av förvaltningsstrategin kan Bolagets kassamedel komma att placeras i räntefonder med låg risk som förvaltas av Coeli Asset Management AB. Coeli har lämpliga aktivt förvaltade fonder med inriktning på räntor, som primärt investerar i penningmarknadsinstrument och företagsobligationer utgivna på den nordiska marknaden. De fonder som kan komma att bli aktuella för Bolagets likviditetsförvaltning har kreditrisk som är balanserad och låg ränterisk. En placering av kassamedel i dessa fonder kommer att göras då Bolaget anser att det är ett för investeraren bättre alternativ än att placera likvida medel på ett bankkonto. Fonderna har inte någon in- och utträdesavgift, låg risk och har historiskt haft god avkastning. Detta är en del av Bolagets förvaltningsstrategi och det är endast fonder inom Coelikoncernen som kommer att användas för likviditetsförvaltningen. Andra investeringsalternativ utöver nämnda räntefonder och placering på bankkonto kan under tiden komma att utvärderas och användas om det finns godtagbara skäl att frångå ovan. Det finns ingen avsikt att bedriva kassaförvaltningen i externa fonder.

Detta blir aktuella främst under emissionsperioderna och till dess att Bolaget är fullt investerat. Därefter kommer likviditetsförvaltningen ske i begränsad utsträckning, då Bolaget ämnar ha låg kassabehållning.

STRATEGI OCH PLACERINGSINRIKTNING

RISKBEGRÄNSNINGAR

Bolaget har utformat en portföljstrategi innehållande vissa riskbegränsningar som följs av förvaltare vid investeringar för att säkerställa att Bolagets portfölj följer den uttalade strategin och placeringsinriktningen. Riskbegränsningarna är fastställda utifrån Bolagets investeringsstrategi och tillgångar. De fastställda riskbegränsningarna är förenliga med den riskstrategi som redovisas till Bolagets investerare i informationsbroschyr samt detta prospekt.

Den, av AIF-förvaltaren utsedda, ansvariga förvaltaren ansvarar för att riskbegränsningarna vid var tid är uppfyllda. AIF-förvaltaren har även inrättat en riskhanteringsfunktion som övervakar och rapporterar löpande till AIF-förvaltarens styrelse avseende efterlevnaden av de antagna riskbegränsningarna. Om Bolaget skulle bryta mot nedan riskbegränsningar innebär det en överträdelse mot prospektet, den information som givits till investerare samt Coelikoncernens interna regler.

Vid eventuell överträdelse av riskbegränsningar har AIF-förvaltaren antagit eskaleringsrutiner för uppföljning, hantering och åtgärder som ska vidtas. AIF-förvaltaren bedömer vilka, om några, avhjälpande åtgärder som krävs samt utvärderar om överträdelsen bör rapporteras till tillsynsmyndigheter samt eventuellt informeras till investerare genom ett pressmeddelande.

Riskbegränsningarna utgörs av:

Koncentration/vikt portföljinnehav:

- Ett enskilt förvärv får vid förvärvstidpunkten maximalt utgöra 20 procent av det tilltänkta värdet på Bolagets totala fastighetsportfölj.
- Bolaget ska äga mellan 5 och 20 fastigheter när Bolaget är fullt investerat.

Geografi

- Bolaget ska endast investera i fastigheter i Sverige.

Tomträtter

- Bolagets totala fastighetsportfölj får maximalt bestå av 25 procent tomträtter.

Belåning

- Bolaget har en begränsning för finansiell hävstång³ om 300 procent.

Tidshorisont

- Bolaget får bara göra fastighetsinvesteringar som bedöms kunna realiseras med god värdetillväxt inom 8 år.

Deläggande

- Vid samägande måste Bolaget äga minst 30 procent av fastighetens anskaffningsvärde.

KOSTNADER

Courtage

Courtage beräknas på det insatta kapitalet och är en engångskostnad vid emissionstillfället. Kostnaden uppgår till högst 3 procent och kan rabatteras. Courtage betalas av investeraren och tillfaller distributören Coeli Wealth Management AB.

Etableringskostnad

Bolaget kommer att belastas med en etableringskostnad, som avser kostnad för att etablera Bolaget, om 1,6 procent (ex moms) av emissionsbeloppet dock högst 6 400 000 SEK vid fulltecknade emissioner. Exempel på sådana etableringskostnader är kostnader hänförliga till uppstartande av Bolaget, framtagande och upprättande av prospekt, kostnader för juridisk rådgivning, kostnader i samband med upprättande av avtal med förvaringsinstitut, marknadsföringskostnader, tredjepartsdistribution, börsnoteringskostnader, revision och granskning, offentliga avgifter m.m. Etableringskostnaden innefattar ersättning till den distributör som Bolaget avser att ingå avtal med för att distribuera investeringsposter i emissionerna. I tillägg till detta kommer Bolaget vid slutet av dess livslängd belastas med kostnader för Bolagets likvidation.

Transaktions/förvärvskostnader

Inga fastigheter har förvärvats vid tidpunkten för upprättandet av Prospektet och således har inga transaktionskostnader belastat Bolaget. Bolaget kommer att bära kostnader i anledning av transaktioner (förvärv, investeringar och avyttringar). Sådana kostnader kan avse skatter och andra lagstadgade pålagor jämte kostnader för värdering av fastigheter, mäklare samt legala, finansiella och tekniska rådgivare. Transaktionsavgifter beräknas uppgå till maximalt 0,6 procent (exkl. moms) av fastighetsvärdet vid förvärv (insatt kapital samt kreditfinansiering).

Arvode revisorer och styrelse, börsavgifter, administrativa kostnader, AIFM-kostnad m.m.

Med anledning av kraven på tillsyn och förvaringsinstitut som följer av att Bolaget omfattas av AIF-lagen kommer Bolaget att belastas med kostnader hänförliga till tillståndsansökan och tillsyn samt en kostnad till AIF-förvaltaren som avser hantering av risk, regelefterlevnad, administration och rapportering. AIF-förvaltaren har rätt till en årlig kostnad på 0,2 procent av emissionslikviden. Bolaget kommer även att belastas med kostnader på upp till högst 150 000 SEK per år för de tjänster som förvaringsinstitutet erbjuder. Utöver ovan angivna kostnader kan Bolaget årligen komma att belastas med en kostnad avseende arvoden för styrelse och revisor. Löpande kostnader avser vidare redovisningstjänster, extern fastighetsvärdering vid hel- och halvårsrapportering, fastighetsrådgivning, börsnoteringskostnader m.m.

Bolaget har uppskattat att dessa kostnader sammanlagt uppgår till 0,9 procent (exkl. moms) per år av det i emissionerna tecknade beloppet.

³ Bolaget avser att använda belåning i förvaltningen. Bolaget kommer använda belåningen för att uppnå önskad exponering mot de fastigheter som i enlighet med investeringsstrategin kommer utgöra tillgångsportföljen. Belåningen utgör Bolagets hävstång vilket är förhållandet mellan Bolagets exponering och nettotillgångsvärde. I enlighet med de regulatoriska krav som åligger en AIF-förvaltare ska denne fastställa en högsta nivå på den finansiella hävstången.

STRATEGI OCH PLACERINGSINRIKTNING

Förvaltningsavgift

Enligt avtalet med Coeli Asset Management AB kommer Coeli Asset Management AB, utöver den AIF-kostnad om 0,2 procent som nämns ovan, att ha rätt till en årlig ersättning för den portföljförvaltning som utförs åt Bolaget med ett belopp motsvarande 0,80 procent (exkl. moms). Denna förvaltningsavgift om 0,80 procent kommer initialt baseras på den beräknade emissionslikviden från de i emissionerna antalet tecknade aktier, dvs. maximalt 0,80 procent av 400 000 000 SEK från och med att den första emissionen är stängd till dess att den sista emissionen är stängd. Avgiften tas ut kvartalsvis i förskott, baserat på antalet tecknade aktier den första dagen i respektive kvartal, och kommer därför att tas ut för första gången i början av andra kvartalet 2019 när emission 1 är stängd*.

När samtliga emissioner är slutförda och registrerade samt att Bolaget har påbörjat sina investeringar, vilket förväntas inträffa i det tredje kvartalet 2020, kommer förvaltningsavgifterna istället beräknas baserat på marknadsvärdet av fastigheterna i Bolagets portfölj. Den årliga förvaltningsavgiften tas ut kvartalsvis i förskott.

* Exempel: Teckningsperioden för emission 1 avslutas 29 mars 2019. Tecknas 100 000 aktier till teckningskurs 250 kr i emission 1 kommer förvaltningsavgiften avseende kvartal 2 2019 beräknas som 0,80 procent av 25 000 000 SEK (100 000 aktier à 250 SEK). Om det i emission 2 tecknas ytterligare 100 000 aktier, beräknas avgiften efter emission 2 istället på 50 000 000 SEK.

I det fall någon investerare överväger att göra en enskilt större och mer betydande investering i Bolaget kan förvaltaren komma att erbjuda särskilda villkor för denne genom att träffa en separat överenskommelse därom. En sådan överenskommelse träffas i så fall mellan förvaltaren och investeraren i fråga och skall endast träffas under förutsättning att den inte påverkar Bolaget eller dess övriga aktieägare.

Vinstdelning till innehavare av Preferensaktier P1

Om vinstutdelningen överstiger den årliga tröskelräntan (5 procent) till innehavarna av preferensaktier P2 skall överstigande belopp fördelas mellan innehavarna av preferensaktier P1 och preferensaktier P2. Det beräknas genom att 70 procent av beloppet över tröskelräntan utdelas till P2 aktieägarna och 30 procent utdelas till P1 aktieägarna (Coeli Private Equity Management II AB 100 procent ägare). Kostnaden för vinstdelning ökar vid högre avkastning till investerarna och minskar vid lägre avkastning.

Kostnaden utgår endast om innehavare av P2-aktier fått tillbaka hela sitt investerade kapital ökat med 5 procent samt att Bolagets kostnader är täckta.

Hypotetiska kostnader

Följande tabell visar avgifter samt kostnader som kan komma att belasta Bolaget under dess livslängd. Beräkningarna på exemplen i tabellen är högst hypotetiska och är ingen prognos avseende Bolagets förväntade resultat och utdelningspolitik.

STRATEGI OCH PLACERINGSINRIKTNING

		Beskrivning	Beräkningsgrund	Kostnaden/avgiften utgår med (exkl. moms)	Kostnaden/avgiften tillfaller
Engångskostnader	Courtage	Beräknas på det investerade beloppet och är en engångskostnad vid emissionstillfället. Uppgår till högst 3 procent och kan rabatteras.	Emissionsvolym 400 MSEK*	0 - 12 MSEK	Distributör
	Etableringskostnad	Kostnader för att etablera bolaget, en engångskostnad som belastar bolaget vid uppstarten. Uppgår till högst 1,6 procent av emissionsbeloppet.	Emissionsvolym 400 MSEK*	0 - 6,4 MSEK	Externa motparter t. ex. revisorer, Bolagsverket, legalt ombud, Finansinspektionen, Börsen m.m.
	Transaktions/förvärvskostnader	Engångsavgifter vid Bolagets fastighetsinvesteringar för att förvärva en fastighet för värdering, juridisk rådgivning, mäklar-arvode mm. Uppgår till högst 0,60 procent av fastighetsvärdet vid förvärv.	0,6 procent av fastighetsvärdet vid förvärv, dvs. max 800 MSEK vid fulltecknad emission och 50 procent belåningsgrad	0 - 4,8 MSEK	Oberoende värderingsinstitut, mäklare, advokater m.fl.
Löpande kostnader	Arvode revisorer och styrelse, börsavgifter, administrativa kostnader, AIFM-kostnad m.m.	Externa kostnader som exempelvis revision, styrelsearvode, förvaringsinstitut, extern fastighetsvärdering, rådgivning och administration etc. Innefattar även AIFM-kostnad (avseende hantering av risk, regelefterlevnad, administration och rapportering.	Rörlig kostnad om högst 0,9 procent av emissionsvolym 400 MSEK*	0 - 3,6 MSEK/år	Styrelseledamöter, externa motparter som t. ex. revisorer, jurister, börs och förvaringsinstitut samt AIF-förvaltare (Coeli Asset Management AB).
	Förvaltningsavgift**	Årlig kostnad för Bolagets förvaltning. Kostnaden är 0,80 procent, initialt beräknat på emissionsvolymen, efter stängning av emissionerna, beräknat på Bolagets fastigheter**	(i) Emissionsvolym 400 MSEK* (ii) Värdet av bolagets fastigheter**	0,80 procent av 400 MSEK det första året dvs. 3,2 MSEK. Därefter rörlig beroende på fastighetsvärde**	Coeli Asset Management AB. Om förvaltning läggs på annan part även denna.
	Vinstdelning till innehavare av Preferensaktier P1	Vinstutdelning av överavkastningen (dvs. den del av avkastningen som överstiger investerarnas initiala investering + 5 procent) per år. Överstigande del delas upp på 70 procent till P2 aktieägarna och 30 procent till P1 aktieägarna. Kostnaden för vinstdelning ökar vid högre avkastning till investerarna och minskar vid lägre avkastning. Kostnaden utgår endast om innehavare av P2-aktier fått tillbaka hela sitt investerade kapital + 5 procent och därmed att Bolagets kostnader är täckta.	Emissionsvolym 400 MSEK*. Där oberoende utdelningar per år ackumulerat uppgår till: år 1: N/A, år 2: N/A, år 3: N/A, år 4: N/A, år 5: 20 procent, år 6: 194 procent. Livslängden på Bolaget beräknas till 6 aktiva år.	Givet den hypotetiska avkastningsmodellen***, där investerare får 10 procent avkastning, gör Bolaget en överavkastning på ca 283 MSEK under 6 år varav 30 procent, ca 85 MSEK går till P1-aktieägarna.	Ägare av preferensaktier P1, vilka i dagsläget utförs av Coeli Private Equity Management II AB.

* Fulltecknad emission

** Beskrivs närmare i avsnitt "Förvaltningskostnad" ovan

*** Beskrivs närmare i avsnitt "Mål" ovan

Kostnader i samband med likvidation

Utöver ovan angivna kostnader tillkommer att Bolaget vid slutet av dess livslängd kommer att belastas med kostnader för bolagets likvidation.

AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDE

AKTIE OCH AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet i Coeli Fastighet II AB uppgick den 30 juni 2019 till cirka 926 000 SEK, fördelat på 500 000 preferensaktier P1 samt 425 920 preferensaktier P2, samtliga med kvotvärde om 1 SEK.

Vid tidpunkten för detta Prospekt har Bolaget genomfört två nyemissioner utan företrädesrätt sedan Bolagets grundades. Den första emissionen registrerades hos Bolagsverket den 8 april 2019 och ökade Bolagets aktiekapital med 425 920 SEK, motsvarande kvotvärdet för det antal aktier som getts ut. Den andra emissionen registrerades hos Bolagsverket den 30 juli 2019 och ökade Bolagets aktiekapital med 248 300 SEK, motsvarande kvotvärdet för det antal aktier som getts ut. Följaktligen uppgår emittentens aktiekapital per dagen för detta prospekt till 1 174 220 SEK, fördelat på 500 000 preferensaktier P1 och 674 220 preferensaktier P2.

Preferensaktier P1 berättigar till tio röster vardera, medan preferensaktier P2 berättigar till en röst vardera. Såväl preferensaktier P1 som preferensaktier P2 är denominerade i

svenska kronor (SEK), och har ett kvotvärde på 1 krona och är utställda på innehavaren. Samtliga aktier är fullt inbetalda. Genom den förestående nyemissionen enligt detta Prospekt kan aktiekapitalet komma att öka med ytterligare högst 905 680 SEK. Under förutsättning att nyemissionen fulltecknas kommer aktiekapitalet efter emissionen att uppgå till 2 079 900 SEK.

Emittentens aktiekapital vid ingången av året var 500 000 SEK, fördelat på 500 000 preferensaktier P1. Vid datumet för den delårsrapport som Emittenten publicerat var aktiekapitalet per den 30 juni 2019 926 000 SEK, motsvarande kvotvärdet för samtliga preferensaktier P1 samt P2 som per den dagen var fullt inbetalda.

Enligt nu gällande bolagsordning⁴, antagen den 18 december 2018, ska emittentens aktiekapital uppgå till maximalt 2 200 000 SEK (paragraf 4) och antalet aktier maximalt 2 200 000 aktier (paragraf 5).

Förändring av aktiekapitalet sedan bolagets bildande 2018

År	Transaktion	Ökning av aktiekapitalet	Ökning av antal Preferensaktier P1	Ökning av antal Preferensaktier P2	Totalt antal aktier	Kvotvärde (SEK)	Emissionskurs (SEK)
2018	Bildande	50 000	50 000	-	50 000	1	1
2018	Nyemission	450 000	450 000	-	500 000	1	1
2019	Nyemission	425 920	-	425 920	925 920	1	250
2019	Nyemission	248 300	-	248 300	1 174 220	1	252
	Förestående						
2019	nyemission	905 680	-	905 680	2 079 900	1	255

ÄGARSTRUKTUR

Coeli Private Equity Management II AB äger samtliga 500 000 preferensaktier P1. Ägandet av Bolagets preferensaktier är spritt mellan de investerare som tilldelades aktier i de två emissioner som genomförts under 2019. Coeli Private Equity Management II AB kommer inte att teckna nya aktier eller på annat sätt tillföra nytt kapital i Bolaget i samband med den förestående nyemissionen. Med hänsyn till att Coeli

Private Equity Management II AB innehar ett betydande antal preferensaktier P1 i dagsläget samt att dessa aktier berättigar till tio röster vardera kommer Coeli Private Equity Management II AB även efter den förestående nyemissionen att inneha majoriteten av rösterna i Bolaget och ha ett bestämmande inflytande över Bolagets ledning och inriktning samt alla frågor som bolagsstämman har att besluta om.

Ägarstruktur före emissionerna (2019-07-30)

Ägare	Preferensaktier P1	Preferensaktier P2	Andel aktier (%)	Andel röster (%)
Coeli Private Equity Management II AB	500 000	-	42,58	88,12
Övriga aktieägare	-	674 220	57,42	11,88
Totalt	500 000	674 220	100	100

Ägarstruktur efter fulltecknade emissioner enligt detta Prospekt

Ägare	Preferensaktier P1	Preferensaktier P2	Andel aktier (%)	Andel röster (%)
Coeli Private Equity Management II AB	500 000	-	24,04	75,99
Övriga aktieägare	-	1 579 900	75,96	24,01
Totalt	500 000	1 579 900	100	100

⁴ Införlivad genom hänvisning, se avsnitt "Handlingar införlivade genom hänvisning".

STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISOR

ALLMÄNT

Styrelsen består av tre ordinarie ledamöter: Helna Liljedahl, Jan Nordström och Mikael Larsson. Mikael Larsson och Jan Nordström utsågs på extra bolagsstämma den 28 november 2018. Helena Liljedahl utsågs på extra bolagsstämma 14 juni 2019 då hon ersatte Henrik Arfvidsson som ordinarie ledamot samt övertog rollen som styrelseordförande från Mikael Larsson. Uppdraget för samtliga styrelseledamöter gäller till slutet av årsstämman som kommer att hållas under första halvåret 2020. En styrelseledamot äger dock rätt att när som helst frånträda uppdraget. Om det anses nödvändigt kan Coeli Private Equity Management II AB i egenskap av huvudägare komma att föreslå att antalet styrelseledamöter i Bolaget skall utökas.

Henrik Arfvidsson är Bolagets verkställande direktör. Den 28 november 2018 fastställde styrelsen en ny arbetsordning och instruktion för verkställande direktören. Styrelsens arbetsordning anger bland annat vilka ärenden som ska behandlas samt föreskrifter för styrelsemötenas genomförande. Sedan Bolaget bildades har fem protokollförda styrelsesammanträden genomförts.

Bolaget har låtit göra en utredning avseende styrelseledamöterna och verkställande direktören, och det kan konstateras att ingen av dessa under de senaste fem åren har dömts i bedrägerirelaterade mål, varit inblandad i konkurs, likvidation eller konkursförvaltning.

Ingen av styrelseledamöterna och verkställande direktören har varit föremål för anklagelser eller påföljder av reglerings- eller tillsynsmyndigheter eller erkända yrkessammanslutningar eller ålagts näringsförbud.

Det har inte träffats någon särskild överenskommelse mellan större aktieägare, kunder, leverantörer eller andra parter enligt vilken någon befattningshavare har valts in i styrelsen eller tillträtt som verkställande direktör. Något avtal har inte slutits mellan Bolaget och någon befattningshavare om förmåner eller ersättning efter uppdragets slutförande. Det finns inte heller några familjeband mellan befattningshavarna och det har inte ingåtts några avtal som medför begränsningar för befattningshavare att avyttra eventuella värdepapper i Bolaget. Med undantag för det förhållandet att såväl vissa av styrelseledamöterna som verkställande direktören har andra uppdrag i Coelikoncernen föreligger det inte någon potentiell intressekonflikt för befattningshavare i Bolaget i förhållande till uppdraget för Bolaget. Vidare kan styrelseledamot eller någon av de ledande befattningshavarna personligen eller via bolag komma att teckna aktier i de emissioner som beskrivs i detta Prospekt.

Mikael Larsson är styrelseledamot i Coeli Fastighet II AB samt innehar lednings- och styrelsepositionen inom flertalet bolag inom Coelikoncernen. Mikael Larsson är dessutom

majoritetsaktieägare i Coeli Holding AB. Eftersom Coeli Holding AB äger samtliga utestående aktier i Coeli Private Equity Management II AB är Mikael Larsson därigenom indirekt ägare av Coeli Private Equity Management II AB, som i dagsläget äger samtliga utgivna preferensaktier P1 i Bolaget. Han är även indirekt ägare av Coeli Asset Management AB som har uppdragits att vara portföljförvaltare åt Bolaget.

Samtliga styrelseledamöter och VD nås på kontorsadress, Sveavägen 24-26, 111 57 Stockholm.

För att hantera risken för eventuella intressekonflikter har styrelsen i AIF-förvaltaren Coeli Asset Management antagit *Riktlinjer för hantering av intressekonflikter*. Coeli Asset Management AB är även skyldigt enligt lag och avtal att verka för Bolagets bästa.

STYRELSEN OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Styrelse

Styrelsens ledamöter består av följande personer:

Helena Liljedahl

Ort: Stockholm

Född: 1969

Utbildning: Civilekonom

Position: Styrelsens ordförande

Invalid: 2019

Huvudsaklig sysselsättning: VD KF Fastigheter AB

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i Folksam ömsesidig sakförsäkring, Bro Markutveckling AB, Ljusta Projektutveckling AB, Valbo Volymhandel AB, samt i flertalet bolag inom KF-koncernen. Styrelseordförande i Norra Backaplan Fastighets AB, Destination Slussen AB samt Bostadsutveckling Kungens Kurva AB.

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): Under de senaste fem åren har Helena Liljedahl även varit styrelseledamot Technopolis Oyj (noterat Nasdaq Helsinki), ledamot av Revisionsutskottet Technopolis Oyj, styrelseordförande Handelsbodarna Sverige Fastighets AB, VD för KF Fastigheter Centrumhandel AB, styrelseledamot i Fastighets AB Partille Port och styrelseledamot i Solberga Handelscenter AB.

Innehav i Bolaget: Inget

Jan Nordström

Ort: Uppsala

Född: 1958

Utbildning: Civilingenjör KTH, 1982

Position: Styrelseledamot

Invalid: 2018

STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISOR

Huvudsaklig sysselsättning: Projekt- och Byggledare för olika byggprojekt genom bolaget J.G.N Bygg & Projekt AB.

Andra pågående uppdrag: Jan Nordström är ledamot och verkställande direktör i J.G.N Bygg & Projekt AB, samt styrelseledamot i Coeli Fastighet I AB.

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): Inga.

Innehav i Bolaget: Inget.

Mikael Larsson

Ort: Stockholm

Född: 1965

Utbildning: Gymnasiestudier

Position: Styrelseledamot

Invalid: 2018

Huvudsaklig sysselsättning: Grundare, huvudägare och koncernchef Coeli-gruppen

Andra pågående uppdrag: Mikael Larsson är styrelseledamot i Coeli Private Equity AB, Coeli Fastighet I AB, Coeli Asset Management AB, Coeli Holding Fastighet I AB, Coeli Holding Fastighet II AB, Coeli Real Estate AB, Coeli Private Equity 2006 AB, Coeli Private Equity 2016 AB, Coeli Private Equity Fund XI AB, Coeli Wealth Management AB, Coeli Private Equity Management II AB, Noga AB, Sävja 1:1 AB, Oxenborgens Fastigheter AB, Klackkärrsförvaltning AB, Fastighets AB, Orlångsjö 2:7, Dr Westerlunds Gata 13 Fastighetsförvaltning AB och Quadrox AB, Vagnhallen 15 AB, Lansen 16 i Täby AB, Långgatan Fastighets AB, Jämtlänningen Holding AB, Coeli Real Estate Fund I Holding AB, Luktviolen Fastighets AB, Snättringe 31 AB samt styrelsesuppleant i C work stories AB och evenodds AB och styrelseordförande i Coeli Private Equity Management AB.

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): Under de senaste fem åren har Mikael Larsson även varit styrelseledamot i, Coeli Frontier Markets AB, Sävja 1:2 AB och Coeli Service II AB.

Innehav i Bolaget: Indirekt innehav i Bolaget genom ägande av cirka 75 procent av aktierna i Coeli Holding AB, som vid tidpunkten för angivandet av detta Registreringsdokument indirekt äger samtliga aktier i Bolaget.

Övrigt: Mikael Larsson är grundare av Coeli Wealth Management AB (1994) med kontor i Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala. Mikael har även grundat fondbolaget Coeli Asset Management AB (2000). Samt grundare av Coeli Private Equity Management AB (2006) och Coeli Real Estate Management AB (2016). Övriga ägarbolag är Quadrox AB och Oxenborgens fastigheter AB.

Ledande befattningshavare:

Henrik Arfvidsson

Ort: Stockholm

Född: 1980

Utbildning: Magisterexamen i företagsekonomi

Position: Verkställande direktör

Invalid: 2018

Huvudsaklig sysselsättning: Henrik Arfvidsson har arbetat inom Coelikoncernen sedan 2007, under de första fyra åren arbetade han med att bygga upp och driva dåvarande Coeli AB:s (nuvarande Coeli Asset Management AB) depåadministration. Det sista året med fokus på ledarskap och systemutveckling. Han har redan från start varit insatt i Private Equity produkterna och ansvarat för de administrativa delarna för de olika Private Equity-bolagen. Henrik Arfvidsson har sedan 2011 arbetat som ekonomichef och förvaltare i Private Equity-bolagen. Sedan början av 2016 är Henrik Arfvidsson verkställande direktör för de olika Private Equity-bolagen i Coelikoncernen. Henrik Arfvidsson verkar även som portföljförvaltare för Coeli Asset Management AB.

Andra pågående uppdrag: Verkställande direktör i CNI Nordic 5 AB, Coeli Private Equity Management AB, Coeli Private Equity Management II AB, Coeli Private Equity XI AB, Coeli Private Equity 2006 AB och Coeli Private Equity 2016 AB. Verkställande direktör samt styrelseledamot i Coeli Private Equity AB.

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): Verkställande direktör i Coeli Private Equity Fund III AB och styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Sveavägen 131.

Innehav i Bolaget: Indirekt innehav i Bolaget och Årsfonderna (Henrik Arfvidsson är minoritetsäktieägare i Coeli Holding AB som äger samtliga utestående aktier i Coeli Private Equity Management II AB som i sin tur innehar samtliga utestående aktier i Coeli Private Equity och alla utestående Prerensaktier P1 i Årsfonderna).

REVISOR

På extra bolagsstämma den 28 november 2018 valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB till Bolagets revisionsbolag med Leonard Daun som huvudansvarig revisor för tiden intill utgången av årsstämman som infaller det första halvåret 2020. Leonard Daun är född 1964 och har kontorsadress Box 179, 751 04 Uppsala. Han är ledamot i FAR och auktoriserad revisor sedan 1995.

STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISOR

ERSÄTTNING

Ersättning till styrelse

Vid extra bolagsstämma den 28 november 2018 beslutades att arvode till styrelse skall kunna utgå med 300 000 SEK. Arvode ska kunna utgå till ledamöter som inte är anställda av Coelikoncernen. Det har inte betalats ut något belopp i ersättning till någon styrelseledamot under det innevarande räkenskapsåret.

Utöver ovanstående utgår inte några särskilda förmåner eller andra ersättningar till styrelsens ledamöter.

Ersättning till verkställande direktör

Den verkställande direktören uppbär ingen ersättning från Bolaget. Verkställande direktören uppbär ersättning från andra bolag inom Coelikoncernen.

Ersättning till revisor

Enligt beslut på extra bolagsstämma den 28 november 2018 erhåller Bolagets revisor ersättning enligt löpande räkning för revisionsuppdraget. Även för övriga konsultationer erhålls ersättning enligt löpande räkning. Det har inte betalats ut något belopp i ersättning till revisor under det innevarande räkenskapsåret.

Ersättning efter uppdragets avslutande

Det finns inga avtal mellan medlemmarna av förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan och Bolaget om förmåner efter det att uppdraget avslutats. Det finns vidare inga avsatta eller upplupna belopp hos Bolaget för pensioner eller liknande förmåner efter avträdande av tjänst.

LEGALA FRÅGOR OCH ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

BOLAGSINFORMATION

Coeli Fastighet II AB (publ) är ett publikt aktiebolag och dess associationsform regleras av den svenska aktiebolagslagen (2005:551). Bolagets aktier har upprättats enligt svensk lagstiftning, är denominerade i svenska kronor (SEK) och kommer att ställas ut på innehavaren. Bolaget har organisationsnummer 559173- 7548 och har sitt säte i Stockholm. Bolagets identitetskod för juridiska personer (LEI-kod) är 549300GXIIAUWSV2YS64.

Då Bolaget lyder under svensk lag måste det vid en bolagsstämma i enlighet med reglerna i aktiebolagslagen (2005:551) antas en ny bolagsordning för det fall aktieägarna vill ändra på aktiernas/aktieägarnas rättigheter. Det finns inga särskilda krav eller villkor för ändrings av aktieägarnas rättigheter intagna i bolagsordningen som är mer långtgående än de krav som ställs enligt aktiebolagslagen (2005:551).

Bolaget bildades den 20 september 2018 och är inregistrerat hos Bolagsverket den 2 oktober 2018. Stiftare av Bolaget var Bolagsrätt i Sundsvall AB. Bolagets firma och handelsbeteckning är Coeli Fastighet II AB. Firman registrerades den 18 december 2018. Bolagsordningen i nuvarande lydelse antogs vid bolagsstämma den 28 november 2018. Verksamheten bedrivs i Sverige enligt svensk lagstiftning.

Bolagets registrerade adress är Coeli Fastighet II AB, c/o Coeli AB, Box 3317, 103 66 Stockholm med telefonnummer 08-506 223 00. Emittentens webbplats är <https://coeli.se/vara-fonder/fastighetsfonder/coeli-fastighet-ii-ab/>. Informationen på webbplatsen ingår ej i Prospektet såvida informationen inte införlivats i Prospektet genom hänvisning.

ORGANISATION

Bolaget ägs i dagsläget till cirka 42 procent av Coeli Private Equity Management II AB som i sin tur är helägt av Coeli Holding AB. Andra bolag som direkt eller indirekt ägs av Coeli Holding AB är bland annat Coeli Private Equity Management AB, Coeli Private Equity Management II AB och Coeli Asset Management AB. Bolaget har för närvarande inte några dotterbolag eller filialer.

Bolagets styrelseledamot, Mikael Larsson, är genom sitt majoritetsägande (cirka 75 procent) i Coeli Holding AB indirekt ägare av Coeli Private Equity Management II AB som per dagen för detta Prospekt äger samtliga utgivna Preferensaktier P1 i Bolaget. Bolagets preferensaktier P1 berättigar till tio röster vardera, medan preferensaktier P2 berättigar till en röst vardera. Mikael Larsson kan därför, genom Private Equity Management II AB, ha ett bestämmande inflytande över Bolagets ledning och inriktning samt alla frågor som bolagsstämman har att besluta om.

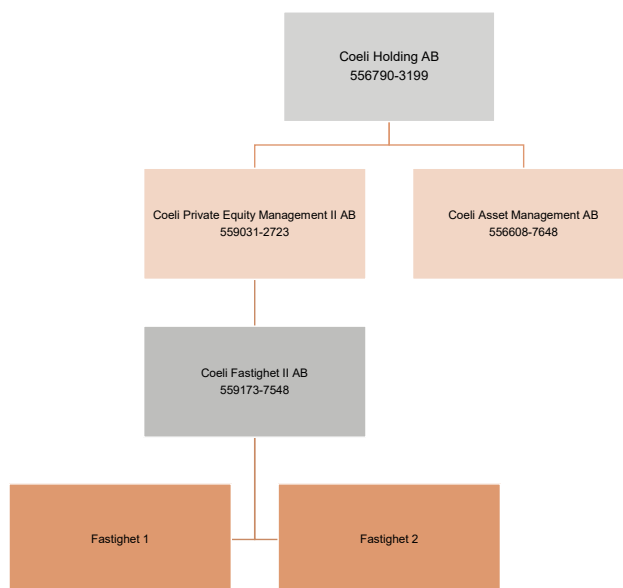
Utöver detta finns det inga fysiska eller juridiska personer som äger 5 procent eller mer av aktierna eller rösterna i Bolaget.

Bolaget har ingått ett förvaltaravtal med Coeli Asset Management AB och utsett Coeli Asset Management AB till AIF-förvaltare. Coeli Asset Management AB är ett bolag inom Coelikoncernen som är registrerat i Sverige och som har tillstånd från Finansinspektionen för att förvalta alternativa investeringsfonder och står under Finansinspektionens tillsyn. Som auktoriserad AIF-förvaltare innehar Coeli Asset Management AB den kompetens samt tillräckliga personella och tekniska resurser för krävs för att verksamheten skall fungera väl och för att bedriva den typ av förvaltning som Bolaget avser att göra.

Bolaget kan i framtiden komma att utse en annan förvaltare. Utöver kostnader i enlighet med avtalen med Coeli Asset Management AB kommer Bolaget att ha kostnader för styrelsearvoden och revisorsarvoden i enlighet med vad som anges under avsnittet "Kostnader".

Fastigheter som Bolaget i framtiden kommer att investera i kommer att utgöra dotterbolag till Bolaget. Ägandet kan komma att ske genom holdingbolag. Bolagets styrelse kan i framtiden, med rådande omvärldsfaktorer i beaktning, överväga att ta in investerare i Bolaget på villkor som kan skilja sig från de som ges i detta Prospekt. Eventuella ytterligare investerare kommer i förekommande fall samäga Bolagets fastigheter med innehavare av de Preferensaktier P2 som erbjuds genom detta prospekt.

Exempel



LEGALA FRÅGOR OCH ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

VÄSENTLIGA AVTAL

Bolaget har ingått ett förvaltningsavtal med Coeli Asset Management AB. Coeli Asset Management AB är skyldig att utse ett förvaringsinstitut åt Bolaget och har uppdragit SEB att agera förvaringsinstitut åt Bolaget.

Coeli Asset Management AB har tillstånd att få förvalta alternativa investeringsfonder (AIF-tillstånd) för att kunna fullfölja sitt uppdrag som AIF-förvaltare för Bolaget.

Bolaget har även ingått avtal med en tredje part, Coeli Wealth Management AB ("**Distributören**"), om tredjepartsdistribution. Coeli Wealth Management AB är en förmögenhetsförvaltare som ingår i samma concern som Emittenten. Coeli Wealth Management AB bedriver tillståndspliktig verksamhet och står under Finansinspektionens tillsyn. Enligt avtalet kommer Distributören att distribuera investeringsposter på uppdrag av Coeli Fastighet II AB. De investerare som köper investeringsposter via Distributören behöver ha en depå hos ett depåförande institut och investeringsposterna ska registreras hos Euroclear Sweden AB i depåförande instituts namn för slutkunds räkning. Enligt avtalet kommer Distributören ha rätt till dels en fast förmedlingsprovision, dels en ersättning baserad på den vid var tidpunkt förvaltade kapitalvolymen hänförlig till de investeringsposter som Distributören distribuerat under avtalet. Maximal ersättning till Distributören kan i samband med Bolagets bildande och emissionen utgå med 4 000 000 SEK (ex moms) för det fall cirka 400 000 000 SEK⁵ inflyter till Bolaget. Ersättningen utgör del av den totala etableringskostnaden som kan uppgå till högst 1,6 procent (ex moms) av den maximala emissionsvolymen. Den löpande och rörliga delen av ersättningen kommer att erläggas av Coeli Asset Management AB och således kommer inte Bolaget med hänsyn därtill att belastas med några kostnader utöver förvaltningsavgiften. Distributören kommer även att ha rätt till så kallad courtageersättning om 0–3 procent av investerat kapital, som betalas av investeraren. Bolaget kan även komma att ingå andra avtal om tredjepartsdistribution.

Bolaget har vid tidpunkten för Prospektet, utöver vad som ovan angetts, inte ingått några övriga avtal av väsentlig betydelse.

ANSTÄLLDA

Bolaget har utöver VD inga anställda.

FÖRSÄKRINGSSKYDD

Bolaget har för branschen sedvanliga försäkringar.

REGLERING AV ALTERNATIVA INVESTERINGSFONDER

Europaparlamentet och Rådet antog i juni 2011 AIFM-direktivet. AIFM-direktivet har införlivats i svensk rätt den 22 juli 2013 genom att AIF-lagen trädde ikraft. De nya reglerna berör alla som förvaltar fonder i någon bemärkelse men som inte är värdepappersfonder. De fonder som berörs är till exempel specialfonder, riskkapitalfonder och fastighetsfonder och för att

få förvalta sådana fonder krävs ett särskilt tillstånd, ett s.k. AIF-förvaltartillstånd. Syftet med regleringen är främst att skydda professionella investerare, att eliminera eventuella systemrisker hänförliga till vissa typer av alternativa investeringar samt öka transparensen för investerare och myndigheter.

AIFM-direktivet har implementerats i svensk lagstiftning genom LAIF. I LAIF uppställs olika krav på förvaltningsverksamheten vad gäller rapporteringskrav, kapitaltäckningskrav, förvaringsinstitut, ersättningspolicy och oberoende värdering.

Coeli Fastighet II AB och dess verksamhet omfattas av såväl den svenska regleringen som direktivet, vilket riskerar att leda till ökade administrativa kostnader för Bolaget. För att möjliggöra marknadsföring av Bolagets värdepapper till allmänheten är det ett krav att Bolagets aktier är upptagna till handel på reglerad marknad samt att AIF-förvaltaren ansöker och erhåller marknadsföringstillstånd. Nedan beskrivs något mer ingående de krav på Coeli Asset Management AB, i egenskap av AIF-förvaltare av Bolaget, och Bolaget som ställs genom införlivandet av AIFM-direktivet.

Verksamhetskrav

Som exempel på de i detta avseende mest relevanta kraven enligt LAIF (och även AIFM-direktivet, eftersom LAIF är den svenska lagstiftarens implementering av AIFM-direktivet) på hur en AIF-förvaltare skall bedriva sin verksamhet kan anges följande:

- *Startkapital och kapitalbas:* Vid ansökan om tillstånd skall en extern AIF-förvaltare (d.v.s. när inte förvaltningen sköts internt av AIF:en) ha ett startkapital motsvarande minst EUR 125 000. Under den fortsatta verksamheten skall sedan AIF-förvaltare ha en kapitalbas motsvarande minst startkapitalet samt därutöver ytterligare kapital beroende av bl.a. storleken på den förvaltade fondförmögenheten och fondens omkostnader.
- *Riskhantering:* AIF-förvaltare skall ha en riskhanteringsfunktion och lämpliga riskhanteringssystem som kan identifiera, möta, hantera och övervaka de risker som är relevanta för AIF:en.
- *Likviditetshantering:* AIF-förvaltare skall ha lämpliga system för likviditetshantering och förfaranden för övervakning av likviditetsrisk som gör det möjligt att säkerställa att AIF:ens likviditetsprofil överensstämmer med dess underliggande skyldigheter.
- *Intressekonflikter:* AIF-förvaltare skall vidta alla rimliga åtgärder för att undvika intressekonflikter och för att identifiera, hantera och redovisa de intressekonflikter som uppkommer.
- *Ersättningssystem:* AIF-förvaltare skall ha ett ersättningssystem som främjar en sund och effektiv förvaltning.

⁵ Beloppet avser den totala emissionslikviden den förestående emissionen i detta Prospekt; samt de eventuellt efterföljande emissionerna.

LEGALA FRÅGOR OCH ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Organisation, värdering och delegering

LAIF (och även AIFM-direktivet) ställer även krav på att en AIF-förvaltare skall organisera sin verksamhet på sådant sätt att den har tillräckliga resurser för att verksamheten skall fungera väl samt ha sunda rutiner för förvaltning av verksamheten, redovisning, drift och förvaltning av sina informationssystem samt intern kontroll.

Dessutom ställs krav på AIF-förvaltares värdering av förvaltrade AIF:ers tillgångar. En AIF-förvaltare kommer, för varje AIF som förvaltas, behöva se till att lämpliga och konsekventa förfaranden fastställs så att en korrekt och oberoende värdering av AIF:ens tillgångar kan genomföras.

Därutöver reglerar LAIF (och även AIFM-direktivet) att en AIF-förvaltare tillåts delegera åt någon annan att utföra visst arbete eller vissa funktioner. För att sådan delegering skall vara möjlig krävs dock bl.a. att uppdragsavtalet kan motiveras på objektiva grunder samt att uppdragstagaren är kvalificerad för uppgiften och förfogar över tillräckliga resurser för att utföra den.

Förvaringsinstitut

Liksom det redan tidigare varit krav på för värdepappersfonder, ställer LAIF (och även AIFM-direktivet) krav på att det för varje AIF finns ett förvaringsinstitut som förvarar AIF:ens tillgångar eller, när det är fråga om tillgångar som inte kan förvaras i depå, kontrollerar att AIF:en äger tillgångarna. Därutöver skall förvaringsinstitutet se till att bl.a. försäljning och inlösen av andelar sker enligt lag och fondbestämmelser och att värderingen sker korrekt.

Förvaringsinstitutet ansvarar för förluster av förvarade finansiella instrument. Har institutet delegerat depåförvaringsuppgifter till en uppdragstagare kan dock institutet i vissa situationer, närmare angivna i LAIF (och även AIFM-direktivet), undgå ansvar för förluster. För att undgå ansvar måste dock institutet visa att det av särskilda skäl var tvingat att delegera depåförvaringsuppgiften till uppdragstagaren.

För en AIF som hör hemma inom EU, måste förvaringsinstitutet vara etablerat i samma land som AIF:en.

Informationskrav och rapportering

Genom LAIF (och även AIFM-direktivet) ställs informationskrav liknande de som gäller idag för värdepappersfonder, vilket i första hand innebär krav på upprättande av årsberättelse och informationsbroschyr.

Årsberättelse och informationsbroschyr kommer att behöva upprättas för varje AIF som AIF-förvaltaren förvaltar och marknadsför inom EES. För fonder som marknadsförs till icke-professionella investerare kommer dessutom, som ett komplement till informationsbroschyren, ett faktablad behöva upprättas. Därutöver kommer AIF-förvaltaren på regelbunden basis behöva informera tillståndsmyndigheten om exempelvis på vilka marknader och med vilka tillgångar AIF:erna förvaltrade av AIF-förvaltaren handlar samt vilka illikvida tillgångar som finns i fonderna.

Kontroll över onoterade företag och emittenter

LAIF (och även AIFM-direktivet) innehåller särskilda bestämmelser om förvärv där en AIF-förvaltare, indirekt genom en AIF, får kontroll över ett onoterat bolag, varvid kontroll skall betyda innehav av mer än 50 procent av rösterna i det onoterade bolaget. AIF-förvaltaren kommer då dels behöva underrätta tillståndsmyndigheten och det onoterade bolaget, dels avstå från vissa åtgärder som kan medföra att det onoterade bolaget töms på tillgångar. Samma regler gäller om en AIF förvärvar kontroll över ett företag som hör hemma inom EES och vars aktier är upptagna till handel på reglerad marknad, men att kontroll i detta sammanhang anses uppkomma redan vid innehav av 30 procent av rösterna i företaget.

Därutöver föreligger en underrättelseskyldighet till tillståndsmyndigheten vid överskridande eller underskridande av tröskelvärdena 10, 20, 30, 50 och 75 procent genom förvärv eller överlåtelse av innehav i onoterade företag.

TILLSYN OCH SANKTIONER

Vidare finns regler om tillsyn av och sanktioner från tillståndsmyndigheten. I ett svenskt perspektiv innebär detta bl.a. att Finansinspektionen, som utgör tillstånds- och tillsynsmyndighet för AIF:er och AIF-förvaltare som hör hemma i Sverige, skall ingripa om en AIF-förvaltare har åsidosatt sina skyldigheter enligt AIF-lagen, andra författningar som reglerar förvaltarens verksamhet, fondbestämmelserna, bolagsordningen eller interna instruktioner som har sin grund i en författning som reglerar förvaltarens verksamhet. Om överträdelsen är allvarlig kommer Finansinspektionen kunna återkalla förvaltarens tillstånd eller, om det är tillräckligt, meddela en varning.

RÄTTSLIGA FÖRFARANDEN OCH SKILJEFÖRFARANDEN

Bolaget har inte varit part i några myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden (inklusive ännu icke avgjorda ärenden eller sådana som Bolaget är medveten om riskerar att bli inledda) under de senaste tolv månaderna, som nyligen haft eller skulle kunna få betydande effekter på Bolagets eller koncernens finansiella ställning eller lönsamhet.

INTRESSEKONFLIKTER

Då såväl styrelseledamöter som verkställande direktören har andra uppdrag i Coeliconcernen kan det finnas potentiella intressekonflikter mellan Bolaget, dess nuvarande ägare eller befattningshavare. Bolagets nuvarande ägare är Coeli Private Equity Management II AB, som i dagsläget äger samtliga utgivna preferensaktier P1 i Bolaget. Coeli Private Equity Management II AB ägs i sin tur av Coeli Holding AB som även äger bland annat Coeli Asset Management AB, Coeli Private Equity Management AB samt Coeli Asset Management AB. Bolaget avser inte att investera i någon av Coeli Asset Management AB:s fonder, utöver den eventuella likviditetsförvaltning som beskrivs ovan.

LEGALA FRÅGOR OCH ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Mikael Larsson är styrelseledamot i flertalet bolag inom eller med koppling till Coelikoncernen: Coeli Fastighet I AB, Coeli Asset Management AB, Coeli Holding Fastighet I AB, Coeli Holding Fastighet II AB, Coeli Real Estate AB, Coeli Private Equity 2006 AB, Coeli Private Equity 2016 AB, Coeli Private Equity Fund XI AB, Coeli Wealth Management AB, Coeli Service II AB, Coeli Private Equity Management II AB, Fastighets AB, Orlångsjö 2:7, Dr Westerlunds Gata 13 Fastighetsförvaltning AB och, Vagnhallen 15 AB, Långgatan Fastighets AB, Jämtlänningen Holding AB, Coeli Real Estate Fund I Holding AB, Luktviolen Fastighets AB, Snättringe 31 AB samt styrelsesuppleant i och styrelseordförande i Coeli Private Equity Management AB.

Utöver ovanstående är styrelseledamot Mikael Larsson aktieägare i Coeli Holding AB, där Mikael Larsson är majoritetsägare. Eftersom Coeli Holding AB äger samtliga utestående aktier i Coeli Private Equity Management II AB är Mikael Larsson därigenom indirekt ägare av Coeli Private Equity Management II AB, som i dagsläget äger samtliga utgivna preferensaktier P1 i Bolaget. Mikael Larsson är även indirekt ägare av Coeli Asset Management AB som förväntas bli portföljförvaltare åt Bolaget.

Henrik Arfvidsson är verkställande direktör tillika styrelseledamot i Coeli Private Equity. Henrik Arfvidsson är minoritetsägare i Coeli Holding och anställd i Coeli Asset Management AB, samt uppbär ersättning från ett antal olika bolag inom Coelikoncernen.

Mot bakgrund av de beskrivna omständigheterna finns således en risk att intressekonflikter kan föreligga eller uppstå med anledning av att ovan personer har ett ekonomiskt intresse som är beroende av erbjudandets/emissionens framgång, eftersom förvaltarens förvaltningsarvode samt Coeli Private Equity Management II AB:s del av eventuell överavkastning i Bolaget förutsätter att det flyter in emissionslikvid till Bolaget.

Det är Bolagets uppfattning att inga potentiella intressekonflikter finns mellan Bolaget och SEB som är Bolagets förvaringsinstitut.

Coeli Asset Management AB, som Bolaget utsett till AIF-förvaltare, är även AIF-förvaltare för ett annat bolag som har liknande investeringsinriktning som Bolaget. En potentiell intressekonflikt är att AIF-förvaltare väljer att prioritera det andra bolaget framför Bolaget när det bland annat kommer till förvärv av fastigheter. Det andra bolaget som AIF-förvaltare förvaltar är dock nära fullinvesterad, vilket innebär att intressekonflikten enbart kommer att finnas under en begränsad tid.

Utöver ovan anses inga andra intressekonflikter föreligga.

För att hantera intressekonflikter har styrelsen i AIF-förvaltare Coeli Asset Management antagit *Riktlinjer för hantering av intressekonflikter*⁶.

Coeli Asset Management AB är även skyldigt enligt lag och avtal att verka för Bolagets bästa.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Bolaget har inte lämnat lån, garantier eller borgensförbindelser till eller till förmån för styrelseledamöterna, ledande befattningshavare eller revisorerna i koncernen. Ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna i Bolaget har haft någon direkt eller indirekt delaktighet i affärstransaktioner, som är eller var ovanlig till sin karaktär eller avseende på villkoren och som i något avseende kvarstår oreglerad eller oavslutad. Revisorerna har inte varit delaktiga i några affärstransaktioner enligt ovan.

Under den period som omfattas av den historiska finansiella informationen fram till dagen för detta registreringsdokument har transaktioner med närstående skett i form av förvaltningsavgifter till AIF-förvaltare Coeli Asset Management AB (se vidare avsnitt "Förvaltningsavgift") och placering av överskottslikviditet samt återbetalning av den förvaltningsavgift som är förenad med placeringen i en av Coeli Asset Management AB förvaltat räntefond. Placeringen är inom ramen för den likviditetsförvaltning som beskrivs i avsnitt "Strategi och placeringsinriktning".

Detaljerad redogörelse över närståendetransaktioner kommer, enligt de internationella redovisningsstandarder som emittenten har antagit, anges i kommande årsredovisning. Viss information om närståendetransaktioner under perioden 1 januari 2019 till 30 juni 2019 återfinns i Not 4 - Närståendetransaktioner i Emittentens halvårsrapport (sida 11) som är införlivad i detta Prospekt genom hänvisning.

UTDELNINGSPOLITIK

Utdelning till preferensaktier P2 avser Bolaget lämna för det fall möjlighet ges på grund av att gjorda investeringar resulterar i realiserad avkastning innan dess att Bolaget skall likvideras, exempelvis genom avyttring av ett fastighetsprojekt i vilket Bolaget investerat i. Sådan utdelning kommer att ske efter beslut på årsstämma eller annan bolagsstämma under förutsättning att beslutet biträds av Coeli Private Equity Management II AB i dess egenskap av innehavare av preferensaktier P1. Se avsnitt "De erbjudna aktiernas rättigheter" för närmare beskrivning av utdelning.

Bolaget har ännu inte lämnat någon utdelning.

Bestämmelser kring utdelning regleras av Emittentens bolagsordning, vänligen se avsnitt "De omständigheter under vilka fondens investeringsstrategi och mål eller investeringspolicyn kan ändras".

⁶ <https://coeli.se/legal-information-coeli-asset-management-ab/>. Informationen på webbplatsen ingår ej i prospektet.

LEGALA FRÅGOR OCH ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

OPTIONSprogram

Bolaget har inte något optionsprogram och avser inte heller att implementera något sådant.

ALLMÄNT OM BOLAGSSTYRNING

Bolaget är ett svenskt aktiebolag vars aktier är noterade på Nordic AIF, en del av den reglerade marknaden NGM Equity. Börsnotering av aktien medför skyldighet att följa Kodan, upprätta Bolagsstyrningsrapport och låta revisor granska denna. Bolagsstyrningen i Bolaget baseras på NGM Equity:s regelverk, Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"), aktiebolagslagen, god sed på aktiemarknaden, Bolagets bolagsordning, interna styrdokument samt andra tillämpliga lagar, regler och rekommendationer som gäller särskilt för alternativa investeringsfonder.

Bolag som tillämpar Kodan är inte skyldiga att vid varje tillfälle följa varje regel i Kodan. Om Bolaget finner att en viss regel inte passar med hänsyn till Bolagets särskilda omständigheter kan Bolaget välja en alternativ lösning, under förutsättning att Bolaget då tydligt redovisar avvikelserna och den alternativa lösningen samt ger en motivering till valet av den alternativa lösningen (allt enligt principen "följ eller förklara").

De avvikelser från Kodan som Bolaget gör kommer att redovisas i Bolagets bolagsstyrningsrapport, som publiceras i årsredovisning samt på Bolagets hemsida. Avvikelsena gäller Kodans regler för inrättande av särskild funktion för internrevision, ersättningsutskott samt valberedning, då Styrelsen har gjort bedömningen att det med hänsyn till Bolagets verksamhet och storlek finns tillräckliga granskningsfunktioner och processer för att hantera dessa frågor.

REVISIONS- OCH ERSÄTTNINGsutskott

Bolaget har inte inrättat ett revisions- och ersättningsutskott. Mot bakgrund av Bolagets storlek och verksamhet bör sådana frågor beredas av ägarna respektive styrelsen i sin helhet, vilket bedöms kunna ske utan olägenheter. Bolagets revisor rapporterar således till styrelsen i sin helhet om sina iakttagelser från granskningen av bokslut och sin bedömning av Bolagets interna kontroll. Bolagets revisor kommer att medverka personligen vid minst ett styrelsemöte per år.

BOLAGSORDNING

Den gällande versionen av Bolagets bolagsordning antogs den 18 december 2018.

Bolagsordningen återfinns på Bolagets webbplats <https://coeli.se/vara-fonder/fastighetsfonder/coeli-fastighet-ii-ab/> och är införlivad i detta prospekt genom hänvisning.

Föremålet för Bolagets verksamhet är, enligt bolagsordningens tredje paragraf, att direkt eller indirekt äga, förvärva, försälja och förvalta fastigheter och/eller fastighetsbolag ävensom idka därmed förenlig verksamhet.

TILLHANDAHÅLLANDE AV HANDLINGAR FÖR INSPEKTION

Bolagets stiftelseurkund, bolagsordning samt alla rapporter och utlåtanden som utfärdats av sakkunnig på Bolagets begäran samt den historiska finansiella informationen som föreligger för Bolaget finns tillgängliga i pappersform hos Bolaget för inspektion under Prospektets giltighetstid på Bolagets huvudkontor med adress Sveavägen 24-26, 111 57 Stockholm. Information avseende Bolaget finns även på Bolagets hemsida <https://coeli.se/vara-fonder/fastighetsfonder/coeli-fastighet-ii-ab/>. Information på webbplatser som anges i Prospektet ingår inte i prospektet såvida det inte uttryckligen anges att informationen har införlivats i prospektet genom hänvisning.

HANDLINGAR INFÖRLIVADE GENOM HÄNVISNING

Nedan följer en förteckning över de handlingar som är införlivade i Prospektet genom hänvisning. För det fall endast en del av en handling är införlivad, är de övriga delarna inte relevant för Prospektet.

- Den reviderade delårsrapporten inklusive revisorsrapport för perioden 2 oktober 2018 till 18 oktober 2018
Dokument: *Prospekt 2018 Coeli Fastighet II AB*, sida 39-43.
<https://coeli.se/vara-fonder/fastighetsfonder/coeli-fastighet-ii-ab/>
- Ej reviderad halvårsrapport för perioden 1 januari 2019 till 30 juni 2019
Dokument: *Delårsrapport Januari - Juni 2019* <https://coeli.se/vara-fonder/fastighetsfonder/coeli-fastighet-ii-ab/>, sidor:
 - Resultaträkning, sida 6
 - Balansräkning, sida 7
 - Rapport över förändring i eget kapital, sida 8
 - Kassaflödesanalys, sida 9
 - Noter, sida 10-11
 - Revisors granskningsrapport, sida 14
- Bolagsordning
<https://coeli.se/vara-fonder/fastighetsfonder/coeli-fastighet-ii-ab/>

OM REGISTRERINGSdokumentET

Registreringsdokumentet har godkänts av Finansinspektionen, som behörig myndighet enligt förordning (EU) 2017/1129. Finansinspektionen godkänner detta registreringsdokument enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i förordning (EU) 2017/1129. Detta godkännande bör inte betraktas som något slags stöd för Emittenten som avses i detta registreringsdokument.

EKONOMISK INFORMATION

HISTORISK FINANSIELL INFORMATION

Verksamheten är nystartad under 2018. Bolagets första räkenskapsår löper från den 2 oktober 2018 till den 31 december 2019 (förlängt räkenskapsår). Bolaget har därmed ännu inte avgivit någon årsredovisning per datumet för registreringsdokumentet.

Inför det prospekt som godkändes av Finansinspektionen och publicerades av Emittenten den 20 december 2018 upprättades en delårsrapport vilken inkluderades i prospektet och är reviderad av Bolagets revisor. Den reviderade delårsrapporten inklusive revisorsrapport finns tillgänglig på Bolagets hemsida är införlivad i detta prospekt genom hänvisning. Se <https://coeli.se/vara-fonder/fastighetsfonder/coeli-fastighet-ii-ab/> Prospekt Coeli Fastighet II AB, sid. 39-43.

Då Emittentens värdepapper är upptagna till handel på den reglerade marknaden Nordic AIF som drivs av NGM Equity, är det ett krav enligt NGM:s börsregler att upprätta en halvårsrapport. Per dagen för detta registreringsdokument har Emittenten publicerat en halvårsrapport för perioden 1 januari 2019 till 30 juni 2019. Då Emittenten bedrivit verksamhet i mindre än ett år finns inga jämförelsesiffror. Halvårsrapporten är översiktligt granskad av Bolagets revisor. Halvårsrapporten inklusive revisorns granskningsrapport finns tillgänglig på Bolagets hemsida är införlivad i detta prospekt genom hänvisning. Se <https://coeli.se/vara-fonder/fastighetsfonder/coeli-fastighet-ii-ab/>, se avsnitt ovan "*Handlingar införlivade genom hänvisning*".

Förutom den reviderade delårsrapporten för perioden 2 oktober 2018 till 18 december 2018, som är införlivad i Prospektet genom hänvisning, har ingen information i Prospektet reviderats av Bolagets revisor.

NETTOANDELSVÄRDE

AIF-förvaltaren Coeli Asset Management AB har fastställt fondens värde (NAV) i enlighet med de värderingsregler som framgår av detta prospekt. Värderingen upprättades med anledning av avslutad emission som ökade Bolagets aktiekapital. NAV per den 24 juli 2019 har fastställts till 250,12 SEK. Investerares uppmärksammas på att detta värde kan avvika från de kurser som finns på börslistan Nordic AIF på NGM. Det fastställda nettoandelsvärdet har ej varit föremål för revision.

FINANSIERINGSSTRUKTUR

Bolagets verksamhet kommer att finansieras genom nyemissioner som presenteras i detta samt tidigare publicerat Prospekt. Under förutsättning att erbjudandet enligt detta prospekt fulltecknas kommer Bolaget totalt, under sammanlagt tre emissioner, att tillföras en emissionslikvid om 400 000 000 SEK som sedan kommer att användas till att investera i olika fastighetsinvesteringar. Investeringarna kommer, förutom med eget kapital, att kreditfinansieras med lån i bank eller motsvarande kreditinstitut. I samband med upptagande av kreditfinansiering kan fastigheterna eller aktierna i Bolagen som äger fastigheterna ställas som kredit för lånen. Belåningsgraden definieras som lån i relation till fastighetsvärde. Bolaget eftersträvar att ha en belåningsgrad om 50 procent på aggregerad nivå samt per fastighet, för att effektivisera investeringarna. Det totala lånebehovet beräknat på den totala emissionslikviden vid fulltecknad emission förväntas således uppgå till 400 000 000 SEK. Om Bolaget i förestående emission får in ett lägre belopp än 400 000 000 SEK kommer lånebehovet vara lägre. Vid datumet för publiceringen av detta prospekt har Bolaget inte ingått några avtal eller gjort åtaganden mot långgivare.

ÖVERSIKT ÖVER RÖRELSE OCH FINANSIELL SITUATION

Bolaget bildades den 2 oktober 2018 och har vid tidpunkten för avgivandet av delårsrapporten ännu inte bedrivit någon verksamhet annat än att i nyemissioner ta in kapital. Per den 28 november 2018 har en extra bolagsstämma beslutat om en nyemission om 450 000 SEK vilken inbetalats och tecknats samma dag. På samma bolagsstämma beslöts om ändring till publikt aktiebolag, antagande av ny bolagsordning, utsågs en ny styrelse och revisor samt beslöts om ändring av bolagets firma från Goldcup 17122 AB till Coeli Fastighet II AB. Vid extra bolagsstämma den 18 december 2018 beslutades om nyemission av maximalt 1 600 000 preferensaktier P2 samt om antagande av ny bolagsordning.

Verksamheten som är nystartad består av att med egna medel förvärva och förvalta värdepapper, bedriva värdepappershandel och tillhandahålla riskkapital för fastighetsplaceringar. Detta kommer Bolaget främst att göra genom att, med det i Bolaget investerade kapitalet, investera i fastigheter.

UTVALD FINANSIELL INFORMATION

Då såväl Bolaget som verksamheten är nystartad saknas historisk finansiell information annat än delårsperioden 2 oktober 2018 till 18 december 2018 samt halvårsperioden 1 januari 2019 till 30 juni 2019. Det bör noteras att ingen jämförelse kan göras då Bolaget inte har någon tidigare räkenskapsperiod.

Den ekonomiska informationen nedan är hämtad direkt från den översiktligt granskade halvårsrapport som Emittenten offentliggjort för perioden 1 januari 2019 till 30 juni 2019, om inte annat anges. Halvårsrapporten är upprättad i enlighet

med Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 anger att företaget i sin årsredovisning ska tillämpa International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU, i den utsträckning detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och Tryggandelagen, samt med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som krävs i förhållande till IFRS. Halvårsrapporten är upprättad i enlighet med de redovisningsprinciper som Bolagets framtida finansiella rapporter kommer baseras på.

RESULTATRÄKNING (TSEK)	2019-01-01 2019-06-30	2018-10-02 2019-06-30
Rörelsens intäkter		
Hysesintäkter	-	-
Övriga intäkter	-	-
Summa rörelsens intäkter	-	-
Rörelsens kostnader		
Förvaltningsavgifter	-213	-213
Övriga externa kostnader	-308	-308
Personalkostnader	-	-
Värdeförändring fastighet	-	-
Avskrivningar	-	-
Summa rörelsens kostnader	-521	-521
RÖRELSERESULTAT	-521	-521
Finansnetto		
Orealiserad värdeförändring på kortfristiga placeringar	81	81
Räntekostnader	-5	-5
Övriga finansiella kostnader	-	-
Summa finansnetto	76	76
RESULTAT FÖRE SKATT	-445	-445
Skatt på periodens resultat	-	-
PERIODENS RESULTAT	-445	-445
ÖVRIGT TOTALRESULTAT	-	-
SUMMA TOTALRESULTAT HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE	-445	-445
RESULTAT PER P2-AKTIE FÖRE OCH EFTER UTSPÄDNING, KR	-0,69	-0,69
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT		
Periodens resultat	-445	-445
Övrigt totalresultat	-	-
Poster som inte ska återföras till resultaträkningen	-	-
Poster som senare kan återföras till resultaträkningen	-	-
Periodens totalresultat	-445	-445
Resultat per P-2 aktie före och efter utspädning	-0,69	-0,69

UTVALD FINANSIELL INFORMATION

BALANSRÄKNING (TSEK)

2019-06-30

Tecknat men ej inbetalt kapital**55 364****TILLGÅNGAR****Omsättningstillgångar**

Övriga kortfristiga placeringar	50 081
Övriga fordringar	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19
Kassa och bank	56 318
Summa omsättningstillgångar	106 418
SUMMA TILLGÅNGAR	161 782

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital**

Aktiekapital	926
Ej registrerat aktiekapital	220
Övrigt tillskjutet kapital	160 782
Balanserat resultat	-
Periodens resultat	-445
Summa eget kapital	161 482

Skulder**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut	-
Leverantörsskulder	-
Skulder till koncernföretag	297
Övriga skulder	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4
Summa kortfristiga skulder	301
Summa skulder	301

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**161 782**

KASSAFLÖDESANALYS (TSEK)

2019-01-01
2019-06-302018-10-02
2019-06-30**Den löpande verksamheten**

Periodens resultat före skatt	-445	-445
-------------------------------	------	------

Justeringsposter

Värdeförändringar fastigheter	-	-
Resultandel i intressebolag	-	-
Betald skatt	-	-

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-445	-445
---	-------------	-------------

Förändringar i rörelsekapital

Minskning(+)/ökning (-) av kortfristiga fordringar	-19	-19
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	301	301
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-164	-164

Investeringsverksamheten

Investering i fastighet	-	-
Investering i intressebolag	-50 081	-50 081
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-50 081	-50 081

Finansieringsverksamheten

Nyemission	106 980	106 980
Emissionskostnader	-417	-417
Utdelning P1-aktier	-	-
Upptagna fastighetslån	-	-
Amorterade fastighetslån	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	106 563	106 563

Årets kassaflöde**56 318****56 318****Likvida medel vid årets början****-****-****Likvida medel vid periodens slut****56 318****56 318**

KOMMENTAR TILL UTVALD FINANSIELL INFORMATION

Verksamheten är nystartad under 2018. Bolagets första räkenskapsår löper från den 2 oktober 2018 till den 31 december 2019 (förlängt räkenskapsår). Nedan kommentar till den finansiella utvecklingen under halvårsperioden 1 januari 2019 till 30 juni 2019 innehåller därför inga jämförelsesiffror från tidigare perioder.

Resultat

Under perioden 1 januari 2019 till 30 juni 2019 bedrevs ingen verksamhet annat än att genomföra emissioner för att tillföra Bolaget kapital för att kunna genomföra sin investeringsstrategi. Under perioden har Bolagets resultaträkning belastats med kostnader hänförliga till etablering av bolaget, såsom kostnader för legalt ombud, kostnader till myndigheterna Finansinspektionen och Bolagsverket samt förvaltningsavgifter till AIF-förvaltaren. Detta resulterade i ett rörelseresultat om -521 000 SEK och ett resultat för perioden på -445 000 SEK.

Tillgångar

Per den 30 juni 2019 uppgick Bolagets tillgångar till 160 098 000 SEK, vilket utgjordes av likvida medel samt övriga kortfristiga placeringar. Dessa tillgångar utgörs av inbetalade medel för de emissioner som genomförts under 2018 och 2019. På balansdagen var 500 000 preferensaktier P1 emitterade och fullt inbetalda samt 425 920 preferensaktier P2 emitterade och fullt inbetalda. Aktiens kvotvärde är 1 krona. Utöver detta fanns den 30 juni 2019 ytterligare 53 680 preferensaktier P2 som utgör tecknat men ej inbetalt kapital, eftersom den sista teckningsdagen i den andra emissionen som genomfördes under 2019 var den 12 juli 2019, efter balansdagen.

Anläggningstillgångar

Bolaget har inga materiella eller immateriella anläggningstillgångar.

Omsättningstillgångar

Bolagets omsättningstillgångar per 30 juni 2019 består av likvida bankmedel uppgående till 56 318 000 SEK samt övriga kortfristiga placeringar (inom ramen för bolagets likviditetsförvaltning, såsom beskrivet i detta prospekt) om 50 081 000 SEK.

Eget kapital

Bolagets kapital uppgick den 30 juni 2019 till 159 797 000 SEK, bestående av Bolagets aktiekapital, ej registrerat aktiekapital samt den överkursfond som tillkommit med anledning av emissionerna.

Skulder

Per den 30 juni 2019 har Bolaget 301 000 SEK i utestående skulder, primärt till koncernföretag med anledning av att Coeli Asset Management är utsedd AIF-förvaltare som ansvarar för driften av Bolaget och erhåller ersättning för detta.

Kassaflöde

Under perioden 1 januari 2019 till 30 juni 2019 påverkades Bolagets kassaflöde negativt av periodens resultat med -445 000 SEK. Inom den löpande verksamheten ledde ökning av

kortfristiga fordringar samt ökning av kortfristiga skulder till negativt kassaflöde om -164 000 SEK. I nyemissioner hade Bolaget tagit in 106 980 000 SEK som påverkar kassaflödet positivt, med emissionskostnader om 417 000 SEK. Av emissionslikviden har 50 081 000 SEK placerats i en räntefond, vilket påverkar kassaflödet negativt.

Periodens kassaflöde uppgick till 56 318 000 SEK. Inga övriga händelser än de som beskrivs ovan har påverkat bolagets kassaflöde under perioden 1 januari 2019 till 30 juni 2019.

BETYDANDE FÖRÄNDRINGAR AV EMITTENTENS FINANSIELLA STÄLLNING

Perioden 1 januari 2019 till 30 juni 2019

- Vid de två emissioner som Bolaget genomfört under 2019 tecknades 425 920 aktier till teckningskursen 250 SEK respektive 248 300 aktier till teckningskursen 252 SEK vilket har tillfört Bolaget 169 051 600 SEK med avdrag för emissionskostnader om maximalt 4 900 000 SEK (exkl. moms) för de två emissionerna, vilket ger ett nettobelopp om minst 164 151 600 SEK (observera dock att betalning och tilldelning i emission två inte hade skett per den 30 juni 2019)
- Vid extra bolagsstämma den 14 juni 2019 valdes Helena Liljedahl till ordinarie ledamot samt ordförande i Bolagets styrelse. Bolagets VD Henrik Arfvidsson har med anledning av ovan avslutat sitt uppdrag som styrelseledamot. Styrelsen består av Helena Liljedahl (ordf.), Jan Nordström (ledamot) och Mikael Larsson (ledamot).

Perioden efter den 30 juni 2019

- Emissionslikviden om cirka 62,6 MSEK från den andra emissionen som genomfördes under 2019 var fullt inbetald den 24 juli 2019.
- Den 28 augusti 2019 har ytterligare 113 002 000 SEK av den inbetalade emissionslikviden placerats i en räntefond, i syfte att bedriva effektiv likviditetshantering tills det att Bolaget påbörja sina investeringar.

Utöver ovan har inga betydande förändringar i Bolagets finansiella ställning eller ställning på marknaden skett under perioden 1 januari 2019 till den 30 juni 2019 eller efter lämnandet av den översiktligt granskade finansiella informationen per 30 juni 2019.

INVESTERINGAR

Bolagets verksamhet består av att med egna medel förvärva och förvalta värdepapper, bedriva värdepappershandel och tillhandhålla riskkapital för fastighetsplaceringar. Detta gör Bolaget främst genom att, med det i Bolaget investerade kapitalet, investera i fastigheter. Bolaget har vid publiceringen av detta Prospekt inte gjort några investeringar.

KOMMENTAR TILL UTVALD FINANSIELL INFORMATION

PÅGÅENDE INVESTERINGAR OCH ÅTAGANDEN OM FRAMTIDA INVESTERINGAR

Bolaget utvärderar kontinuerligt potentiella fastighetsprojekt för att kunna välja ut de investeringar som har potential att generera högsta möjliga avkastning, se mer under avsnittet "*Strategi och placeringsinriktning*". Bolaget har inte gjort några åtaganden om framtida investeringar.

FRAMTIDA UTVECKLING

Bolaget genomför under 2019 tre emissioner med syfte att ta in upp till 400 miljoner SEK som kommer användas till investeringar i fastigheter. På kort sikt är målet att under år 2019 och 2020 ingå köpeavtal för fastigheter på det sätt som redogörs för under rubriken "*Strategi och placeringsinriktning*". För ytterligare information om Bolagets framtida utveckling och potentiella avkastning till investerare, se avsnitt "*Mål*" under "*Verksamheten*".

VÄRDEPAPPERSNOT

VÄRDEPAPPERSNOT	39
RISKFAKTORER	40
BAKGRUND OCH MOTIV	41
INBJUDAN TILL TECKNING AV AKTIER	42
CENTRAL INFORMATION	43
INFORMATION OM DE VÄRDEPAPPER SOM ERBJUDS	46
VILLKOR OCH ANVISNINGAR	48
KOSTNADER	50
SKATTEFRÅGOR I SVERIGE	51

RISKFAKTORER

En investering i Bolaget och dess värdepapper är förenad med risk. Investerare uppmanas att noggrant analysera de riskfaktorer som bedöms vara av betydelse för Bolagets och aktiens utveckling inför ett eventuellt investeringsbeslut. Var och en av nedanstående riskfaktorer⁷ kan ha väsentlig negativ inverkan på de värdepapper som Bolaget erbjuder i denna Värdepappersnot.

Riskfaktorerna som beskrivs nedan är rangordnade utifrån Bolagets bedömning av riskens väsentlighet. De riskfaktorer som för närvarande bedöms mest väsentliga presenteras först i varje kategori, medan riskfaktorerna därefter presenteras utan särskild rangordning. Bedömningen av respektive risk baseras på den förväntade omfattningen av de negativa effekter som respektive risk, om den inträffar, skulle ha samt sannolikheten för dess förekomst. Bedömningen görs genom en kvalitativ skala med beteckningarna låg, medel eller hög.

RISKFAKTORER AVSEENDE NOTERING PÅ REGLERAD MARKNAD

Likviditetsrisk

Notering av aktierna är ett krav som AIF-lagen uppställer för att möjliggöra marknadsföring av aktierna till icke-professionella investerare.

Bolaget preferensaktier P2 är upptagna till handel på den reglerade marknaden Nordic AIF som drivs av NGM Equity. Bolagets styrelse avser att även uppta de preferensaktier P2 som erbjuds i denna Värdepappersnot till handel på Nordic AIF. Det är svårt att förutse vilket intresse Bolagets preferensaktie P2 kommer att få. Om likvid handel inte kan utvecklas eller om sådan handel inte blir varaktig kan det medföra svårigheter för aktieägare att sälja sina aktier.

Aktiens likviditet påverkar möjligheten att handla i aktien vid önskad tidpunkt. Det finns en risk att handeln i de aktier som Bolaget kommer att ge ut inte kommer att vara särskilt aktiv, vilket kan försvåra för aktieägarna att sälja sina aktier.

Sedan den första handelsdagen den 17 april 2019 har ingen handel i Bolagets aktie skett.

Riskbedömning: Hög.

RISKFAKTORER AVSEENDE BOLAGETS AKTIE

Risk för begränsade möjligheter till utdelning

Enligt Bolagets bolagsordning krävs beslut på årsstämma eller annan bolagsstämma biträdd av samtliga innehavare av preferensaktier P1 (dvs. Coeli Private Equity Management II AB) för att någon utdelning skall kunna lämnas till innehavare av preferensaktier P2. Inför beslut om framtida utdelning kommer Bolagets styrelse att ta hänsyn till kontraktuella och legala begränsningar för utdelningar samt övriga faktorer som styrelsen finner relevanta. Även om styrelsen har för avsikt att föreslå bolagsstämman att besluta om utdelning till innehavare av preferensaktier P2 för det fall möjlighet ges därtill är det osäkert om och när sådan utdelning kan

ske. Till följd av detta kommer en potentiell värdestegring på Bolagets aktier, och realisering därav genom avyttring, inom överskådlig tid sannolikt att vara den enda möjligheten till avkastning för den som investerar i Bolagets aktier. En investering i Bolaget är därför i första hand en långsiktig investering.

Riskbedömning: Medel

Risk för att emissionen inte fulltecknas

Beskrivning: För det fall att emissionserbjudandet enligt detta Prospekt inte fulltecknas erhåller Bolaget ett mindre kapital att investera, vilket medför en risk för att Bolagets riskspridning inte blir så omfattande som den skulle kunna ha blivit vid en fulltecknad emission. Risken ökar samtidigt som riskspridningen minskar eftersom kapitalet blir uppdelat på färre placeringar.

För det fall emissionen inte fulltecknas kan det bli nödvändigt för Bolaget att saminvestera, ingå parallellinvesteringsavtal eller andra liknande arrangemang med andra fonder inom Coelikoncernen. Det är emellertid inte säkert att det finns någon sådan fond att saminvestera tillsammans med.

Slutligen, i det fall den planerade verksamheten inte kan bedrivas överhuvudtaget på grund av otillräcklig finansiering kan Bolaget i slutändan komma att avvecklas och överskjutande medel återbetalas till investerarna. Om så sker kan investerarna bli tvungna att bära kostnaden för en eventuell likvidation.

Per dagen för denna Värdepappersnot har Bolaget genom nyemissioner fått in cirka 170 MSEK som ska investeras enligt den strategi som beskrivs i detta prospekt. Målet är att ta in maximalt 400 MSEK.

Riskbedömning: Låg.

Risk relaterad till avsaknad av etablerat marknadsvärde i underliggande tillgångar

Det faktum att Bolaget avser att investera i fastigheter gör att det kan föreligga problem att löpande värdera Bolagets innehav, vilket kan få till följd att det uppstår svårigheter att från tid till annan värdera ett aktieinnehav i Bolaget. Bolagets redovisningsprinciper innebär att tillgångar i form av investeringar i fastigheter och dylikt värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade över resultaträkningen. Värderingen sker halvårsvis i samband med hel- och halvårsredovisningar. Avsaknaden av ett aktuellt och etablerat marknadsvärde för fastigheter kan försvåra en investerares möjlighet att vid var tid värdera sitt aktieinnehav.

Riskbedömning: Låg.

⁷ Denna riskbeskrivning syftar till att beskriva de väsentliga risker som är förenade med aktierna i Bolaget i dess egenskap av finansiella instrument. En beskrivning av de risker som är specifika för Bolaget och dess verksamhet återfinns i avsnittet "Riskfaktorer" i Registreringsdokumentet.

BAKGRUND OCH MOTIV

BAKGRUND

Coeli Fastighet II AB har startats som ett dotterbolag till Coeli Private Equity Management II AB. Coeli Private Equity Management II AB är i sin tur helägt av Coeli Holding AB som bland annat även äger värdepappersbolaget Coeli Asset Management AB. Inom Coelikoncernen finns kompetens inom investeringsrådgivning, kapitalförvaltning, fondförvaltning, samt flera andra områden relaterade till den finansiella sektorn.

Syftet med att starta Bolaget är att tillvarata den samlade kunskapen i Coelikoncernen för att tillsammans med aktieägarnas investeringar i Bolaget skapa värde genom att investera i ett antal utvalda fastigheter.

Detta Prospekt upprättas med anledning av erbjudandet till allmänheten att teckna aktier samt med anledning av upptagande till handel av de aktier som erbjudandet omfattar.

MOTIV

Coeli Fastighet II AB behöver, för att kunna uppnå sitt syfte och genomföra sin affärsidé, ett betydande kapitaltillskott från nya investerare. Med de medel som investeras genom nyemissionen enligt denna värdepappersnot samt eventuell efterföljande nyemission avser Bolaget att genomföra ett antal investeringar främst i investeringsobjekt som normalt endast är tillgängliga för större investerare och som historiskt visat sig ge god värdeutveckling som överstigit svenska börsindex. Vilka investeringar som kommer att genomföras är dels beroende av hur stort kapital Bolaget får in, dels vilka investeringsalternativ som vid investeringstidpunkten bedöms som mest förmånliga (se vidare Registreringsdokumentet under rubrik "*Strategi och Placeringsinriktning*"). För att kunna etablera sig som en stark aktör, och för att ha tillräckliga medel för att få tillgång till investeringsobjekt som har krav på avsevärda investeringsbelopp som minsta investering, har Bolaget beslutat att ge tänkbara investerare ett erbjudande enligt vad som framgår av detta Prospekt och denna värdepappersnot.

Målet med de två genomförda samt den förestående emissionen är att ta in 400 000 000⁸ SEK för att Bolaget ska kunna genomföra sin affärsidé. En bedömning av den exakta kostnaden för de planerade nyemissionerna kan svårtligen göras men Bolaget beräknar att etableringskostnader kommer att uppgå till sammanlagt högst 1,6 procent (ex moms), vilket motsvarar högst 6 400 000 SEK. Nettobeloppet Bolaget tillförs vid fullteknade emissioner kan därför uppgå till maximalt 393 600 000 SEK.

I den förestående emissionen kommer Bolaget att emittera högst 905 680 aktier till kursen 255 SEK, med målet att ta in ytterligare 230 948 400 SEK, eller 229 448 400 SEK efter avdrag för emissionskostnader.

Emissionslikviden från samtliga nyemissioner kommer att användas till att investera i de investeringsalternativ som förvaltaren bedömer vara mest förmånliga.

Styrelsen i Coeli Fastighet II AB är ansvarig för innehållet i denna Värdepappersnot. Enligt styrelsens kännedom överensstämmer den information som ges i Värdepappersnoten med sakförhållandena och ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd har utelämnats. Styrelseledamöter i Bolaget är Helena Liljedahl (ordförande), Mikael Larsson (ledamot) och Jan Nordström (ledamot).

Stockholm den 26 september 2019

Coeli Fastighet II AB

Styrelsen

⁸ Beloppet avser den totala emissionslikviden från de under 2019 genomförda två emissionerna, den förestående emissionen i detta Prospekt, samt eventuellt efterföljande emissioner.

INBJUDAN TILL TECKNING AV AKTIER

Coeli Fastighet II AB erbjuder härmed de investerare som är intresserade att teckna aktier i Bolaget. Erbjudandet enligt detta Prospekt avser den emission som styrelsen i Coeli Fastighet II AB beslutade att genomföra den 12 augusti 2019. Beslutet omfattade en nyemission av högst 905 680 preferensaktier P2, i syfte att ta in totalt cirka 230 948 400 SEK till Bolaget.

Då de två under 2019 genomförda emissionerna inte fulltecknades och då Bolagets styrelse bedömer att gynnsamma förutsättningar finns, har styrelsen med stöd av bemyndigande från extra bolagsstämma den 18 december 2018, beslutat om att genomföra ytterligare en emission. Beslutet om nyemission och bemyndigandet från extra bolagsstämma den 18 december 2018 avsåg emission av maximalt 1 600 000 preferensaktier P2 i syfte att ta in totalt cirka 400 000 000 SEK⁹ till bolaget.

Bolaget har valt att upprätta prospekt för de emissionerna som avses genomföras under 2019, samt eventuellt ytterligare emissioner, genom att använda sig av förfarandet med ett Prospekt bestående av tre separata dokument. Detta innebär att Bolaget inför den första emissionen som genomfördes under 2019 upprättade ett fullständigt prospekt (FI Dnr 18-22195). Inför den andra emissionen som genomfördes 2019 upprättades en värdepappersnot och sammanfattning (FI Dnr 19-7140). Med anledning av att den nya prospektförfordningen i juli 2019 började tillämpas i sin helhet har Bolaget inför den kommande, tredje, emissionen behövt upprätta ett fullständigt prospekt bestående av registreringsdokument ("**Registreringsdokumentet**"), värdepappersnot och sammanfattning.

Inför eventuella ytterligare emissioner kommer Coeli Fastighet II AB att lämna in en uppdaterad värdepappersnot och sammanfattning, liknande de som återfinns i detta dokument, till Finansinspektionen för att investerarna skall få tillgång till den senaste informationen om Bolaget. De slutgiltiga villkoren för den eventuellt kommande emissionen är beroende av utfallet i denna emission. Av den anledningen kan inte antalet aktier eller beloppet för den eventuellt kommande emissionen fastställas innan förevarande emission är stängd. Efter det att den förestående emissionen är avslutad kommer därför Bolaget i den mån det är nödvändigt att fastställa de slutgiltiga villkoren för den eventuellt kommande emissionen och därefter offentliggöra villkoren i en värdepappersnot som i förekommande fall kommer att inlämnas till Finansinspektionen för godkännande och publiceras på Bolagets hemsida <https://coeli.se/vara-fonder/fastighetsfonder/coeli-fastighet-ii-ab/>¹⁰ innan anmälningsperioden börjar. I samband med fastställande av de slutgiltiga villkoren kan viss justering av emissionsbeloppet eller antalet aktier avseende den eventuellt kommande emissionen att ske om återstående emissionsbelopp inte är jämnt delbart med akties teckningskurs för respektive emission.

Erbjudandet enligt denna Värdepappersnot avser den tredje emissionen som genomförs i Bolaget. I det fall den förestående emissionen inte fulltecknas och om Bolagets styrelse bedömer att gynnsamma förutsättningar finns, kan styrelsen med stöd av extra bolagsstämma alternativt kommande årsstämma 2020 besluta att genomföra ytterligare emissioner.

Förutom när så uttryckligen anges har ingen information i denna värdepappersnot granskats eller reviderats av Bolagets revisor.

Denna Värdepappersnot har godkänts av Finansinspektionen, som behörig myndighet enligt förordning (EU) 2017/1129. Finansinspektionen godkänner denna Värdepappersnot enbart i så måtto att den uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i förordning (EU) 2017/1129. Detta godkännande bör inte betraktas som något slags stöd för kvaliteten på de värdepapper som avses i Värdepappersnoten. Investerare bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i dessa värdepapper.

⁹ Beloppet avser den totala emissionslikviden från de två genomförda emissionerna, den förestående emissionen i detta Prospekt, samt eventuellt efterföljande emissioner.

¹⁰ Information på webbplatsen som anges i Värdepappersnoten ingår inte i prospektet såvida det inte uttryckligen anges att informationen har införts i Värdepappersnoten genom hänvisning.

CENTRAL INFORMATION

EGET KAPITAL OCH SKULDSÄTTNING

Koncernens egna kapital och nettoskuldsättning per den 30 juni 2019 framgår av följande tabeller.

TSEK	30 juni 2019
Summa kortfristiga skulder	-301
Mot garanti eller borgen	-
Mot säkerhet	-
Utan garanti/borgen eller säkerhet	-301
Summa långfristiga skulder	-
Mot garanti eller borgen	-
Mot säkerhet	-
Utan garanti/borgen eller säkerhet	-
Eget kapital	
Aktiekapital	926
Reservfond	-
Andra reserver	160 557
Summa eget kapital	161 482

Nettoskuldsättning (per 30 juni 2019)

Per den 30 juni 2019 har koncernen inga eventalförpliktelser och ingen indirekt skuldsättning.

Bolaget har inte offentliggjort någon reviderad årsredovisning per datumet för prospektet. Informationen nedan baseras på den finansiella informationen per den 30 juni 2019, som utgör en del av Emittentens översiktligt granskade halvårsrapport.

Nettoskuldssättningen per 30 juni 2019 består av likvida medel och kortfristiga skulder. Samtliga skulder är ej räntebärande.

Nettoskuldssättning (per 30 juni 2019)	
TSEK	
A. Kassa	-
B. Likvida medel: Bankmedel	56 318
C. Lätt realiserbara värdepapper	50 081
D. Likviditet (A)+(B)+(C)	106 399
E. Kortfristiga fordringar	19
F. Kortfristiga bankkulder	-
G. Kortfristig del av långfristiga skulder	-
H. Andra kortfristiga skulder	301
I. Kortfristiga skulder (F)+(G)+(H)	301
J. Netto kortfristig skuldsättning (I)-(E)-(D)	-106 117
K. Långfristiga banklån	-
L. Emitterade obligationer	-
M. Andra långfristiga lån	-
N. Långfristig skuldsättning (K)+(L)+(M)	-
O. Nettoskuldssättning (J)+(N)	-106 117

RÖRELSEKAPITAL

Det är styrelsens uppfattning att Bolaget har ett befintligt rörelsekapital som motsvarar Bolagets aktuella behov under de kommande tolv månaderna.

Per 30 juni 2019 fanns likvida medel i Bolaget om cirka 56 318 000 SEK, samt cirka 50 081 000 SEK i lätt realiserbara värdepapper, motsvarande inbetalt belopp för de 500 000 preferensaktierna P1 och de i den första emissionen tecknade 425 920 preferensaktierna P2, innan avdrag för emissionskostnader. Genom den emissionslikvid som influtit från den första emissionen som genomförts under 2019, samt den emissionslikvid från den andra emissionen som betalats in efter 30 juni 2019 om 62 571 600 SEK, är styrelsens bedömning att Bolaget har tillräckligt kapital för att bedriva den löpande verksamheten under den kommande tolvårsperioden.

Bolagets aktuella behov består av arbeten och åtgärder hänförliga till etableringen av Bolaget och utformningen av erbjudandet enligt detta prospekt. De betalningsförpliktelser som Bolaget har ådragit och kommer att ådra sig i samband därmed består främst av arvoden till legal rådgivare och revisor samt offentliga avgifter till myndigheter. Sådana betalningsförpliktelser bedöms ej överstiga Bolagets rörelsekapital per offentliggörandet av denna Värdepappersnot.

För det fall Bolaget genom förestående nyemission tar in ett visst kapital (om än betydligt mindre än förväntat) är det styrelsens uppfattning att Bolaget kan bedriva sin verksamhet som planerat, eftersom verksamheten i form av investeringar då bedöms kunna ske genom saminvesteringar och parallellinvesteringsavtal med andra fonder inom Coelikoncernen.

NETTOANDELSVÄRDE

Nettovärdet på tillgångarna i Bolaget fastställs i samband med hel- och halvårsskifte och offentliggörs i årsredovisning respektive halvårsrapport. Bolaget upprättar sin koncernredovisning baserat på IFRS. Värdering ska även genomföras vid samband med ökning eller minskning av kapitalet i Bolaget i enlighet med AIF-lagen. Bolagets nettoandelsvärde fastställdes i samband med att den andra emissionen avslutades i juli 2019. AIF-förvaltaren Coeli Asset Management AB har fastställt Bolagets värde (NAV) i enlighet med de värderingsregler som framgår av detta prospekt. NAV per den 24 juli 2019 har fastställts till 250,12 SEK. Investerares uppmärksammas på att detta värde kan avvika från de kurser som finns på börslistan Nordic AIF på NGM. Det fastställda nettoandelsvärdet har ej varit föremål för revision.

CENTRAL INFORMATION

Nettoandelsvärde för befintliga ägare av preferensaktier P2 (per 30 juni 2019) ¹¹	Emissionskurs i erbjudande till allmänheten
249,34 SEK	255 SEK

Teckningskurserna för respektive emission har fastställts av styrelsen utifrån Bolagets kapitalbehov och det bedömda värdet på preferensaktier P2 i Bolaget efter genomförda emissioner. De fastställda teckningskurserna innebär att preferensaktier P2 ges ut till överkurs. Mot bakgrund av Bolagets verksamhet, som är nystartad och skiljer sig väsentligt från andra bolag med en löpande verksamhet, har Bolaget vid prissättningen inte använt någon etablerad metod (som främst är avsedd för andra typer av bolag) för att fastställa priset på aktien.

INBLANDADE PERSONERS INTRESSE I EMISSIONEN

Styrelseledamoten Mikael Larsson är majoritetsaktieägare i Coeli Holding AB. Eftersom Coeli Holding AB äger samtliga utestående aktier i Coeli Private Equity Management II AB är Mikael Larsson därigenom indirekt ägare av Coeli Private Equity Management II AB, som i dagsläget äger samtliga utgivna preferensaktier P1 i Bolaget. Han är även indirekta ägare av Coeli Asset Management AB som agerar AIF-förvaltare åt Bolaget.

Henrik Arfvidsson är verkställande direktör i Bolaget. Henrik Arfvidsson är minoritetsägare i Coeli Holding AB och anställd i Coeli Asset Management AB, samt uppbär ersättning från ett antal olika bolag inom Coelikoncernen.

Ovan personer har därigenom ett ekonomiskt intresse som är beroende av erbjudandets/emissionens framgång, eftersom förvaltarens förvaltningsarvode samt Coeli Private Equity Management II AB:s del av eventuell överavkastning i Bolaget förutsätter att det flyter in emissionslikvid till Bolaget.

EMISSIONSBESLUTEN OCH BEMYNDIGANDE

Vid den extra bolagsstämma som hölls i Coeli Fastighet II AB den 18 december 2018 beslutades att genomföra nyemission av högst 1 600 000 preferensaktier P2, i syfte att ta in totalt cirka 400 000 000 SEK¹² till Bolaget. Styrelsen bemyndigades att genomföra detta och den första emissionen genomfördes det första kvartalet 2019. I det fall Bolagets styrelse bedömer att gynnsamma förutsättningar finns för att genomföra ytterligare emissioner och för det fall den första emissionen inte fulltecknas kan styrelsen med stöd av bemyndigandet från bolagsstämman komma att besluta om att genomföra ytterligare två emission. Den andra emissionen inom ramen för bemyndigandet avslutades i juli 2019.

Detta prospekt avser endast den tredje av emissionerna enligt nedan. I den mån det blir aktuellt med ytterligare emissioner,

efter bemyndigande från en extra bolagsstämma alternativt kommande årsstämma, kommer en ny värdepappersnot och en ny sammanfattning upprättas.

EMISSION 1

Styrelsen i Coeli Fastighet II AB beslutade den 18 december 2018 att genomföra en nyemission utan företrädesrätt för befintliga aktieägare. Nyemissionen innebär att Bolagets aktiekapital ökar med högst 1 600 000 SEK genom emission av högst 1 600 000 preferensaktier P2, envar med ett kvotvärde på 1 SEK. Emissionskursen var 250 SEK per preferensaktie P2 och teckning skedde under perioden från den 7 januari 2019 till den 29 mars 2019. Efter den första emissionen har 425 920 aktier betalats och registrerats hos Bolagsverket. Detta innebär att aktiekapitalet efter registrering uppgår till 925 920 kronor uppdelat på 500 000 preferensaktier P1 och 425 920 preferensaktier P2. Efter att emissionen registrerades hade Bolaget totalt 925 920 utestående aktier.

EMISSION 2

Styrelsen i Coeli Fastighet II AB beslutade den 17 april 2019, med stöd av bemyndigande från den extra bolagsstämma som hölls den 18 december 2018, att genomföra en andra nyemission utan företrädesrätt för befintliga aktieägare. Nyemissionen innebär att Bolaget emitterar det antal aktier som, med beaktande av teckningskursen för den andra emissionen, är nödvändigt för att sammanlagt ta in cirka 400 000 000 SEK¹³. Nyemissionen innebär att Bolagets aktiekapital ökar med högst 1 164 761 SEK genom emission av högst 1 164 761 preferensaktier P2, envar med ett kvotvärde på 1 SEK. Emissionskursen var 252 SEK per preferensaktie P2 och teckning skedde under perioden från den 23 april 2019 till den 12 juli 2019. Efter den andra emissionen har 248 300 aktier betalats och registrerats hos Bolagsverket. Detta innebär att aktiekapitalet efter registrering uppgår till 1 174 200 SEK uppdelat på 500 000 preferensaktier P1 och 425 920 preferensaktier P2. Efter att emissionen registrerades har Bolaget totalt 1 174 200 utestående aktier.

EMISSION 3

Då det i den första och andra emissionen inte tecknats aktier motsvarande ett emissionsbelopp om cirka 400 000 000 SEK har styrelsen den 12 augusti 2019, med stöd av bemyndigande från den extra bolagsstämma som hölls den 18 december 2018, beslutat om att i en tredje emission utan företrädesrätt för befintliga aktieägare emittera det antal aktier som, med beaktande av teckningskursen för den tredje emissionen och utfallet i de två första emissionerna, är nödvändigt för att sammanlagt ta in cirka 400 000 000 SEK¹⁴. Teckningskursen för den tredje emissionen är fastställt till 255 SEK per preferensaktie P2. Bolagets aktiekapital kan komma att ökas med ett belopp motsvarande det antal preferensaktier P2 som ges ut i anledning av emissionen, eftersom akties kvotvärde är 1 krona. Antalet aktier som emissionen enligt denna Värdepappersnot avser är maximalt

¹¹ Enligt emittentens översiktligt granskade halvårsrapport för perioden januari till juni 2019.

¹² Bolaget avser att genomföra totalt tre emissioner 2019; de två som genomförts under 2019 samt den förestående emissionen i detta Prospekt; som syftar till att ta in sammanlagt cirka 400 000 000 SEK till Bolaget.

¹³ Se ovan fotnot.

¹⁴ Se ovan fotnot.

CENTRAL INFORMATION

905 680. Detta innebär att aktiekapitalet, om emissionen fulltecknas, kommer att uppgå till 2 070 900 SEK uppdelat på 500 000 preferensaktier P1 och 1 579 900 preferensaktier P2. Om emissionen fulltecknas kommer Bolaget ha totalt 2 079 900 utestående aktier.

EVENTUELLT TILLKOMMANDE EMISSIONER

För det fall Bolaget inte fått in nödvändigt kapital för den planerade verksamheten kan styrelsen komma att föreslå att Bolaget under år 2020 skall genomföra ytterligare emissioner i Bolaget i syfte att få in tillräckligt stort kapital för att genomföra planerade investeringar. Ett sådant beslut förutsätter dock beslut av bolagsstämman i Bolaget samt inlämnande av en uppdaterade Värdepappersnot samt Sammanfattning för Finansinspektionens godkännande. Aktietecknare bör känna till att Coeli Private Equity Management II AB även efter fullteckning av aktier i emissionen kommer att ha en så pass stor andel av rösterna i Bolaget att ett sådant beslut kan komma att fattas. Teckningskursen för aktierna i eventuellt tillkommande emissioner kommer att sättas med beaktande av bland annat teckningskurser i tidigare emissioner samt styrelsens bedömning av värdet på Bolagets Preferensaktier P2.

INFORMATION OM DE VÄRDEPAPPER SOM ERBJUDS

AKTIEN

Allmänt

Bolaget är ett publikt aktiebolag och dess associationsform regleras av den svenska aktiebolagslagen (2005:551). Bolagets aktier har upprättats enligt svensk lagstiftning och är denominerade i svenska kronor (SEK) och utställda på innehavaren. Aktiens kvotvärde är 1 kr.

Preferensaktier P1 berättigar till tio röster vardera, medan preferensaktier P2 berättigar till en röst vardera. Vid bolagsstämma får varje röstberättigad rösta för det fulla antalet aktier av vederbörande ägda eller företrädade aktier, utan begränsning i röstetalet.

Det finns inga formella inskränkningar i rätten att fritt överlåta Bolagets aktier.

De aktier som erbjuds enligt detta Prospekt avser endast preferensaktier P2. Emissionserbudandet enligt detta prospekt riktar sig till allmänheten, med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, se vidare i avsnitt "*Villkor och anvisningar*" nedan. I Bolagets bolagsordning anges att innehavare äger företrädesrätt vid nyemission, men att det inte finns någon inskränkning i möjligheten att besluta om avvikelse från företrädesrätten. Se avsnitt "*Bolagsordning*" för detaljer.

ISIN-nummer

ISIN-numret för Bolagets preferensaktier P2 är SE0012012672.

De erbjudna aktiernas rättigheter

Bolaget avser lämna utdelning till preferensaktier P2 för det fall möjlighet ges på grund av att gjorda investeringar resulterar i realiserad avkastning innan dess att Bolaget skall likvideras. Sådan utdelning kommer att ske efter beslut på årsstämma eller annan bolagsstämma under förutsättning att beslutet biträds av Coeli Private Equity Management II AB i dess egenskap av innehavare av preferensaktier P1.

Med undantag för eventuell ackumulerad utdelning till preferensaktier P1 enligt ovan skall innehavare av preferensaktier P2 genom utdelning eller när Bolaget likvideras, med företrädare framför innehavare av preferensaktier P1, ha rätt till ett belopp motsvarande vad som totalt har betalats för preferensaktier P2, uppräknat med 5 procent per år från den 1 januari 2020 till dess att full återbetalning skett av preferensbeloppet genom utdelning eller i samband med att Bolaget försätts i likvidation. Totalt inbetalt belopp för preferensaktier P2 beräknas på det totala antalet tecknade preferensaktier P2 i de emissioner av preferensaktier P2 som genomförs i Bolaget. För det fall utdelning, eller annan värdeöverföring enligt 17 kap 2 § aktiebolagslagen, till preferensaktier P2 sker med visst belopp under tiden fram till det att Bolaget likvideras skall det belopp som ligger till grund för uppräkning med 5 procent minskas med motsvarande belopp från tidpunkten för utdelning. Därefter skall innehavare av preferensaktier P1 ha rätt till ett belopp motsvarande vad som inbetalats

för preferensaktier P1. Eventuella tillgångar därutöver skall fördelas med 30 procent till innehavare av preferensaktie P1 och med 70 procent till innehavare av preferensaktie P2.

Ovanstående kan för tydlighetens skull beskrivas med följande punkter och exempel:

1) Innehavare av preferensaktier P2 har rätt att genom utdelning eller när Bolaget likvideras, med företrädare framför innehavare av preferensaktier P1, till ett belopp motsvarande:

a. Vad som totalt har inbetalats för samtliga emitterade preferensaktier P2, innebärande att det totala inbetalade beloppet slås ut på samtliga preferensaktier P2 utan hänsyn till vad respektive innehavare av preferensaktie P2 betalade för sina preferensaktier P2.

b. 5 procent per år på vad som totalt inbetalts för preferensaktier P2 (från den 1 januari 2020) till dess att full återbetalning skett, genom utdelning eller likvidation, av vad som totalt inbetalats för preferensaktier P2. För det fall utdelning (i form av återbetalning av insatt kapital eller annan värdeöverföring enligt 17 kap 2 § aktiebolagslagen) till preferensaktier P2 sker under tiden fram till Bolaget likvideras, skall det belopp som ligger till grund för uppräkning med 5 procent minskas med motsvarande belopp från tidpunkten för utdelning.

2) Därefter har innehavare av preferensaktier P1 rätt till ett belopp motsvarande vad som inbetalats för preferensaktier P1.

3) Eventuella tillgångar därutöver skall fördelas med 70 procent till innehavare av preferensaktier P2 och 30 procent till innehavare av preferensaktie P1.

Den avkastning som Coeli Private Equity Management II AB kan komma att erhålla i dess egenskap av aktieägare i Bolaget är begränsad till (i) de 500 000 SEK som Bolaget har erlagt för sina 500 000 preferensaktier P1, (ii) Coeli Private Equity Management II AB:s del av överavkastningen enligt punkt 3 i stycket ovan.

Utbetalning av kontant utdelning sker genom Euroclear Sweden AB. Någon utdelning har hittills inte lämnats.

I samband med utdelning, såväl under Bolagets bestånd som i samband med likvidation, kan Bolagets tillgångar, t ex andelar i bolag, komma att skiftas ut till aktieägarna. I sådant fall kommer dessa tillgångar att marknadsvärderas med hjälp av oberoende värderingsinstitut bekostad av Bolaget.

Anslutning till Euroclear Sweden

Coeli Fastighet II AB är ett avstämningsbolag och Bolagets aktier skall vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument.

INFORMATION OM DE VÄRDEPAPPER SOM ERBJUDS

Bolagets aktier är utställda på innehavaren och utfärdade i kontobaserad form. Bolaget och dess aktier är sedan den 11 januari 2019 anslutna till VPC-systemet med Euroclear Sweden AB, adress Box 191, 101 23 Stockholm ("Euroclear"), som central värdepappersförvarare och clearingorganisation. Aktieägarna erhåller inte några fysiska aktiebrev, utan transaktioner med aktierna sker på elektronisk väg genom registrering i VPC-systemet av behöriga banker och andra värdepappersförvaltare.

Budplikt, inlösen och offentliga uppköpserbudanden

Bolagets värdepapper har inte varit föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningsskyldighet. Det har inte heller förekommit något offentligt uppköpserbudande avseende värdepapperen.

Då Bolaget är ett svensk aktiebolag vars aktier är upptagna till handel på reglerad marknad omfattas Bolagets aktier av Lag (2006:451) om offentliga uppköpserbudanden på aktiemarknaden.

Likviditetsgarant

Bolaget har ingått avtal med ABG Sundal Collier ASA ("ABG") under vilket ABG ska agera likviditetsgarant åt Bolaget. Uppdragsavtalet syftar till att främja likviditeten i Bolagets finansiella instrument genom att ABG under ordinarie handelstid fortlöpande och för egen räkning ställer kurser avseende Bolagets aktier.

UTSPÄDNING I ANLEDNING AV EMISSIONERNA

Utspädningen av aktiekapitalet efter fulltecknad nyemission i detta Prospekt, samt eventuellt efterföljande emissioner, kan uppgå till högst 43,54 procent av aktierna, eller cirka 13,76 procent av rösterna i Bolaget för befintliga aktieägare som ej tecknar sig i emissionen. Vid fulltecknad emission ökar antalet från 1 174 000 med 905 680 till sammanlagt 2 079 900. Beroende på utfallet i emissionerna kan utspädningen emellertid komma att variera. Bolagets nuvarande huvudägare, Coeli Private Equity Management II AB, har förklarat att man kommer att avstå från att teckna aktier i emissionerna. Övriga bolag inom Coelikoncernen kan komma att teckna aktier i emissionerna.

Befintliga aktieägares innehav av aktiekapital och rösträtter före och efter erbjudandet*			
Före erbjudandet		Efter erbjudandet	
Andel aktier	Andel röster	Andel aktier	Andel röster
57,42%	11,88%	32,42%	10,25%

* Förutsatt att de ej tecknar sig för de nya aktierna

ÖVRIGT

Anmälningssperioden avseende den nu planerade och ovan angivna emissionen kan komma att justeras efter beslut av styrelsen i Bolaget. För det fall anmälningssperiodernas längd ändras kommer tidpunkten för andra relevanta moment avseende emissionserbudandena att ändras i erforderlig utsträckning. En eventuell förläggning kommer att meddelas senast vid respektive teckningsperiods utgång på Bolagets hemsida. Styrelsen har inte rätt att tillfälligt dra in erbjudandet eller att dra tillbaka erbjudandet efter det att handeln med värdepappren har inletts.

Teckningskurserna för respektive emission har fastställts av styrelsen utifrån Bolagets kapitalbehov och det bedömda värdet på preferensaktier P2 i Bolaget efter emissionen. De fastställda teckningskurserna innebär att preferensaktier P2 ges ut till överkurs. Den överkurs som betalas för preferensaktier P2 kommer mot bakgrund av de skillnader som finns i de olika aktieslagens rättigheter, dvs. att preferensaktier P2 har företräde framför preferensaktier P1 till återbetalning av investerat kapital, i första hand att återbetalas till innehavare av preferensaktier P2 (se vidare Värdepappersnoten under rubrik "Information om de värdepapper som erbjuds").

Vid beslut om tilldelning av aktier kan tilldelning för en person komma att utebli eller ske med lägre antal aktier än vad som tecknats av den personen. Nyemissionen kan komma att registreras stegvis.

VILLKOR OCH ANVISNINGAR

EMISSIONSKURS

Emissionskursen är 255 SEK per aktie avseende emission 1. Courtage tillkommer med 0 till 3 procent på tecknat belopp. Därutöver tillkommer inte några ytterligare kostnader.

Den fastställda teckningskursen innebär att preferensaktier P2 ges ut till överkurs. Bolagets verksamhet bygger på att det finns en kassa i Bolaget som kan användas för de investeringar som Bolaget avser göra. Det förutsätter i sin tur att aktierna ges ut till överkurs. Om aktierna inte skulle ges ut med en överkurs skulle det inte finnas någon kassa i Bolaget att använda till avsedda investeringar dvs. Bolaget skulle inte kunna bedriva någon verksamhet. Mot bakgrund av Bolagets verksamhet, som är nystartad och skiljer sig väsentligt från andra bolag med en löpande verksamhet, har Bolaget vid prissättningen inte använt någon etablerad metod (som främst är avsedd för andra typer av bolag) för att fastställa priset på aktien.

MINSTA AKTIEPOST

Vid anmälan om teckning av aktier inom ramen för emissionserbudandet har styrelsen för avsikt att prioritera teckning av aktier i poster om 1 000 aktier, vilket motsvarar 255 000 SEK för emission 3, eller ett högre antal aktier i multiplar om 200 aktier.

ANMÄLAN

Anmälan om teckning av aktier för emissionen skall göras under perioden från den 30 september 2019 till den 20 december 2019.

Anmälningstiden för emission 3 kan komma att förkortas eller förlängas efter beslut av styrelsen i Bolaget. Beslutet skall offentliggöras av styrelsen på Bolagets hemsida snarast efter det att beslut härom har fattats. Ett beslut om förlängning av anmälningstiden skall beslutas av styrelsen senast vid teckningsperiodens slut (det vill säga senast den 20 december 2019). För det fall anmälningstidens längd ändras kommer tidpunkten för andra relevanta moment avseende emissionserbudandet att ändras i erforderlig utsträckning.

Anmälan skall göras på särskild anmälningssedel som kan erhållas från Bolaget eller Coeli Asset Management AB och inges till Coeli Asset Management AB på följande adress: Coeli Asset Management AB Box 3317, 103 66 Stockholm. Anmälningssedeln finns även tillgänglig på Bolagets webbplats.

Den som anmäler sig för teckning av aktier måste antingen ha ett VP-konto eller en värdepappersdepå hos bank till vilken leverans av aktier kan ske. Personer som saknar VP-konto och depå måste öppna antingen ett VP-konto eller en värdepappersdepå genom sin bank eller värdepappersinstitut innan anmälan inlämnas. Observera att detta kan ta viss tid.

Inga tillägg eller förändringar får göras i förtryckt text. Felaktigt eller ofullständigt ifylld anmälningssedel kan komma att bortses ifrån utan vidare meddelande därom. Anmälan är bindande och genom att acceptera erbjudandet åtar sig investeraren att betala teckningslikviden. Endast en anmälningssedel per tecknare kommer att beaktas. Vid ingivande av flera anmälningssedlar beaktas enbart den först ingivna.

TILLDELNING

Beslut om tilldelning av aktier i respektive emission fattas av styrelsen i Bolaget efter det att anmälningssedeln för respektive emission löpt ut. I händelse av överteckning kommer styrelsen att fatta beslut om tilldelning med beaktande av det antal aktier som anmälan avser samt tidpunkten för mottagandet av korrekt ifylld anmälningssedel. Tilldelning kan komma att utebli eller ske med lägre antal aktier än inlämnad anmälan avser.

BESKED OM TILLDELNING OCH BETALNING

Så snart tilldelning av aktier fastställts kommer en avräkningsnota att skickas till dem som erhållit tilldelning. Besked om tilldelning kommer inte att lämnas på något annat sätt. De som tilldelats aktier beräknas erhålla avräkningsnotor inom en vecka efter det att beslut om tilldelning fattats. Personer som inte tilldelats aktier kommer inte att erhålla något meddelande. Full betalning avseende tecknade aktier skall erläggas kontant enligt anvisningar på utsänd avräkningsnota.

BRISTANDE BETALNING

Medverkande emissionsinstitut kan vid tecknarens bristande betalning komma att förskotta teckningslikviden. Om betalning inte erlagts inom föreskriven tid eller medel inte finns tillgängliga på angivet konto kan tilldelade aktier därefter komma att överlåtas till annan. Skulle försäljningspriset vid en sådan överlåtelse understiga priset enligt erbjudandet, kan den som erhöll tilldelning av aktierna i erbjudandet komma att åläggas att svara för mellanskillnaden.

REGISTRERING OCH LEVERANS AV AKTIER

Registrering vid Bolagsverket av de för respektive emission utgivna aktierna beräknas ske inom fyra veckor efter det att betalning för aktierna erlagts. Registreringen hos Bolagsverket kan komma att ske stegvis. Efter registrering vid Bolagsverket kommer leverans av aktier ske genom registrering på respektive tecknarens VP-konto eller värdepappersdepå hos bank eller värdepappersinstitut. Som bekräftelse på registreringen erhåller investeraren en VP-avi från Euroclear Sweden som visar att inbokning av preferensaktier P2 skett på mottagarens konto. Avisering till tecknare vars innehav är förvaltarregistrerade sker i enlighet med respektive förvaltares rutiner.

VILLKOR OCH ANVISNINGAR

Resultatet av respektive emission kommer att offentliggöras på Bolagets hemsida senast när de nya aktierna har registrerats och levererats.

RÄTT TILL UTDELNING

De nya aktierna medför rätt till vinstutdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter det att nyemissionen har registrerats hos Bolagsverket och aktierna införts i aktieboken hos Euroclear Sweden. Någon sådan utdelning är dock ej planerad inom den närmaste tiden. Observera även att preferensaktier P2 inte har någon rätt till utdelning med mindre än att beslut därom fattas på årsstämma eller annan bolagsstämma och beslutet biträds av samtliga innehavare av preferensaktier P1 (i dagsläget Coeli Private Equity Management II AB). Eventuell utdelning utbetalas efter årsstämma eller annan bolagsstämma där beslut fattas om utdelning, och ombesörjs av Euroclear Sweden. Rätt till utdelning tillfaller den som på av bolagsstämman fastställd avstämningsdag var registrerad som ägare i den av Euroclear Sweden förda aktieboken. Om aktieägare inte kan nås genom Euroclear Sweden kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget avseende utdelningsbelopp och begränsas endast genom regler om preskription. Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet Bolaget. Det föreligger inte några restriktioner för utdelning eller särskilda förfaranden för aktieägare utanför Sverige. För aktieägare som inte är skatterättsligt hemmahörande i Sverige (såsom exempelvis en utländsk kapitalförsäkring) utgår dock normalt svensk kupongskatt. Se även avsnittet "*Utdelningspolitik*", i Registreringsdokumentet under "*Legala frågor och övriga upplysningar*".

För aktieägare som inte är skatterättsligt hemmahörande i Sverige (såsom exempelvis en utländsk kapitalförsäkring) utgår dock normalt svensk kupongskatt. Se även avsnittet "*Utdelningspolitik*", i Registreringsdokumentet under "*Legala frågor och övriga upplysningar*".

NOTERING AV AKTIERNA

Bolagets befintliga preferensaktier P2 är föremål för handel på den reglerade marknaden Nordic AIF som drivs av NGM. Bolagets styrelse avser att även uppta de preferensaktier P2 som erbjuds i denna värdepappersnot till handel på Nordic AIF. Första handelsdag för de nyemitterade aktierna är planerad att ske så fort som praktiskt möjligt efter det att utfallet av emissionen är registrerad hos Bolagsverket och aktierna tilldelade investerarna. Handel i Bolagets preferensaktier P2 kan komma att inledas innan dess att aktieägarna meddelats om det.

KOSTNADER

KOSTNADER FÖR EMISSIONEN

En bedömning av den exakta kostnaden för nyemissionen enligt detta Prospekt, samt eventuellt efterföljande emission, kan svårigen göras men Bolaget beräknar att kostnaden för den första emissionen uppgår till 3 400 000 SEK samt att vardera eventuella efterföljande emissioner uppgår till cirka 1 500 000 SEK. Nämnade emissionskostnader utgör en del av den etableringskostnad om sammanlagt 1,6 procent (ex moms) av emissionslikviden, dock högst 6 400 000 MSEK (exkl. moms) av en maximal emissionslikvid på cirka 400 000 000 SEK¹⁵ som Bolaget kommer att belastas med i samband med bildandet av Bolaget, dess verksamhet och utformningen av erbjudandet enligt Prospektet, samt eventuell efterföljande värdepappersnot. Etableringskostnaden innefattar ersättning till den distributör som Bolaget avser att ingå avtal med för att distribuera investeringsposter i emissionerna.

KOSTNADER FÖR TILLSTÅND, TILLSYN, AIF-FÖRVALTNING, FÖRVARINGSINSTITUT SAMT LÖPANDE KOSTNADER

Med anledning av kraven på tillsyn och förvaringsinstitut som följer av att Bolaget omfattas av AIF-lagen kommer Bolaget att belastas med kostnader hänförliga till tillståndsansökan och tillsyn samt en kostnad till AIF-förvaltaren som avser hantering av risk, regelefterlevnad, administration och rapportering. AIF-förvaltaren har rätt till en årlig kostnad på 0,2 procent av emissionslikviden. Bolaget kommer även att belastas med kostnader på upp till högst 150 000 SEK per år för de tjänster som förvaringsinstitutet erbjuder. Utöver ovan angivna kostnader kan Bolaget årligen komma att belastas med en kostnad avseende arvoden för styrelse och revisor. Löpande kostnader avser vidare redovisningstjänster, extern fastighetsvärdering vid hel och halvårsrapportering, fastighetsrådgivning, börsnoteringskostnader m.m.

Bolaget har uppskattat att dessa kostnader sammanlagt uppgår till 1,125 procent per år av det i emissionerna tecknade beloppet.

FÖRVALTNINGSKOSTNAD

Enligt avtalet med Coeli Asset Management AB kommer Coeli Asset Management AB att ha rätt till ersättning för sina tjänster med ett belopp motsvarande 0,80 procent (exkl. moms). Denna förvaltningsavgift om 0,80 procent kommer initialt baseras på den beräknade emissionslikviden från de i emissionerna antalet tecknade aktier, dvs. maximalt 0,80 procent av 400 000 000 SEK från och med att den första emissionen är stängd till dess att den sista emissionen är stängd. Avgiften tas ut kvartalsvis i förskott, baserat på antalet tecknade aktier den första dagen i respektive kvartal, och kommer därför att tas ut för första gången i början av andra kvartalet 2019 när emission 1 är stängd*.

När samtliga emissioner är registrerade, vilket förväntas ske under det första kvartalet 2020, kommer förvaltningsavgifterna istället beräknas baseras på marknadsvärdet av Bolagets fastigheter. Förvaltningsavgifterna tas ut kvartalsvis i förskott.

* Exempel: Teckningsperioden för emission 1 avslutas 29 mars 2019. Tecknas 100 000 aktier till teckningskurs 250 kr i emission 1 kommer förvaltningsavgiften avseende kvartal 2 beräknas som 0,80 procent av 25 000 000 SEK (100 000 aktier à 250 SEK). Om det i emission 2 tecknas ytterligare 100 000 aktier, beräknas avgiften efter emission 2 istället på 50 000 000 SEK.

I det fall någon investerare överväger att göra en enskilt större och mer betydande investering i Bolaget kan förvaltaren komma att erbjuda särskilda villkor för denne genom att träffa en separat överenskommelse därom. En sådan överenskommelse träffas i så fall mellan förvaltaren och investeraren i fråga och skall endast träffas under förutsättning att den inte påverkar Bolaget eller dess övriga aktieägare.

TRANSAKTIONSKOSTNADER

Inga fastigheter har förvärvats vid tidpunkten för upprättandet av Prospektet och således har inga transaktionskostnader belastats Bolaget. Bolaget kommer att bära kostnader i anledning av transaktioner (förvärv, investeringar och avyttringar). Sådana kostnader kan avse skatter och andra lagstadgade pålagor jämte kostnader för värdering av fastigheter, mäklare samt legala, finansiella och tekniska rådgivare. Transaktionsavgifter beräknas uppgå till maximalt 0,6 procent (exkl. moms) av fastighetsvärdet vid förvärv (insatt kapital samt kreditfinansiering).

KOSTNADER I SAMBAND MED LIKVIDATION

Utöver ovan angivna kostnader tillkommer att Bolaget vid slutet av dess livslängd kommer att belastas med kostnader för bolagets likvidation.

¹⁵ Beloppet avser den totala emissionslikviden från de två under 2019 genomförda emissionerna, den förestående emissionen i detta Prospekt samt eventuellt efterföljande emissioner.

SKATTEFRÅGOR I SVERIGE

Investerare upplyses om att skattelagstiftningen i investerarens hemland såväl som skattelagstiftningen i emittentens registreringsland kan inverka på inkomsterna på värdepappren. Vad som anges nedan är en sammanfattning av skattekonsekvenser med anledning av innehav av aktier i Bolaget. Sammanfattningen är baserad på nu gällande lagstiftning och är endast avsedd som generell information till investerare, om inte annat anges, som är obegränsat skattskyldiga i Sverige.

Redogörelsen behandlar inte situationer då värdepapper innehas som lagertillgång i näringsverksamhet eller innehas av bland annat handelsbolag, investmentföretag, försäkringsbolag eller investeringsfonder. Inte heller behandlas:

- de särskilda reglerna om skattefria kapitalvinster (inklusive avdragsförbud vid kapitalförlust) och utdelning i bolagssektorn när investeraren innehar delägaraktier som anses vara näringsbetingade i skattehänseende,
- de särskilda reglerna om beskattning av s.k. skalbolag,
- de särskilda regler som kan bli tillämpliga på aktier som förvärvats med stöd av aktieinnehav i företag vilka är eller har varit fåmansföretag, eller
- utländska företag som bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige eller utländska företag som har haft hemvist i Sverige.

Kommentarerna avseende investering via kapitalförsäkring tar endast sikte på beskattningen av den individ som innehar aktier via försäkringen och således inte på eventuella konsekvenser som kan uppkomma för försäkringsbolaget som ställt ut försäkringen.

De skattemässiga effekter som uppkommer för varje enskild innehavare av värdepapper beror delvis på dennes specifika situation. Särskilda skattekonsekvenser som inte beskrivs nedan kan bli tillämpliga för vissa kategorier av skattskyldiga. Varje investerare bör därför inte förlita sig på redogörelsen utan bör rådfråga skatterådgivare om de individuella skattekonsekvenser som kan uppstå för dennes del, inklusive, i förekommande fall, tillämpligheten och effekten av utländska skatteregler och skatteavtal.

Fysiska personer

Kapitalvinstbeskattning

När marknadsnoterade aktier och andra delägaraktier säljs eller på annat sätt avyttras kan en skattepliktig kapitalvinst eller en avdragsgill kapitalförlust uppstå. Kapitalvinster beskattas i inkomstslaget kapital med en skattesats om 30 procent.

Kapitalvinst respektive kapitalförlust beräknas som skillnaden mellan försäljningsersättningen, efter avdrag för försäljningsutgifter, och omkostnadsbeloppet.

Omkostnadsbeloppet för samtliga aktier av samma slag och sort läggs samman och beräknas gemensamt med tillämpning av genomsnittsmetoden. Det innebär att omkostnadsbeloppet utgörs av den genomsnittliga anskaffningsutgiften för ägarens samtliga aktier av samma slag och sort i Bolaget och beräknas med hänsyn till inträffade förändringar i innehavet.

Vid försäljning av marknadsnoterade aktier får omkostnadsbeloppet alternativt bestämmas enligt schablonmetoden till 20 procent av försäljningsersättningen efter avdrag för försäljningsutgifter.

Kapitalförlust på marknadsnoterade aktier och andra marknadsnoterade delägaraktier får dras av fullt ut mot skattepliktiga kapitalvinster som uppkommer samma år på aktier och andra marknadsnoterade delägaraktier (dock inte andelar i värdepappersfonder eller specialfonder som endast innehåller svenska fordringsrätter, s.k. räntefonder). Kapitalförluster på aktier eller andra delägaraktier som inte kan kvittas på detta sätt får dras av med 70 procent mot övriga inkomster i inkomstslaget kapital.

Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges reduktion av skatten på inkomst av tjänst och näringsverksamhet samt fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. Skattereduktion medges med 30 procent av den del av underskottet som inte överstiger 100 000 SEK och med 21 procent av det återstående underskottet. Outnyttjat underskott kan inte sparas till senare beskattningsår.

Utdelning

Fysiska personer beskattas för utdelning i inkomstslaget kapital med en skattesats om 30 procent. För fysiska personer som är bosatta i Sverige innehålls preliminär skatt på utdelningar med 30 procent. Den preliminära skatten innehålls normalt av Euroclear Sweden eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, av förvaltaren. Bolaget innehåller inte preliminär skatt annat än om detta krävs enligt lag.

Aktier på investeringssparkonto

Vad som sägs ovan om kapitalvinst, kapitalförlust och utdelning gäller inte för aktier som innehas på ett investeringssparkonto, där det i stället sker en schablonbeskattning baserad på värdet av tillgångarna på kontot. En schablonintäkt beräknas genom att kapitalunderlaget multipliceras med statslåneräntan per utgången av november året före beskattningsåret ökad med 1 procentenhet. Schablonintäkten beräknas dock som lägst till 1,25 procent av kapitalunderlaget. Denna schablonintäkt beskattas som inkomst av kapital.

Aktier som innehas via kapitalförsäkring

För fysiska personer som innehar aktier i Bolaget via en svensk eller utländsk kapitalförsäkring sker ingen omedelbar inkomstbeskattning i samband med utdelning eller avyttring av andelar i Bolaget.

Avseende innehav via kapitalförsäkring sker istället en schablonbeskattning baserad på värdet av kapitalunderlaget

SKATTEFRÅGOR I SVERIGE

i försäkringen. Beskattningsunderlaget beräknas genom att kapitalunderlaget multipliceras med statslåneräntan per utgången av november året före beskattningsåret ökad med 1 procentenhet. Beskattningsunderlaget ska dock som lägst beräknas till 1,25 procent av kapitalunderlaget. Det framräknade beloppet beskattas med 30 procent. För innehavare av svensk kapitalförsäkring dras avkastningsskatten automatiskt av den som utställt försäkringen och ska därför inte tas upp i innehavarens egen inkomstdeklaration. Innehavare av utländsk kapitalförsäkring ska dock själva ta upp underlaget i sin inkomstdeklaration och betala avkastningsskatten.

Juridiska personer

För aktiebolag beskattas alla inkomster, inklusive skattepliktiga kapitalvinster och utdelningar, i inkomstslaget näringsverksamhet. Skattesatsen är 22 procent. Beräkning av kapitalvinst respektive kapitalförlust sker på samma sätt som för fysiska personer enligt vad som redovisats ovan.

Kapitalförlust på aktier och andra delägar rättigheter får endast dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på sådana värdepapper. En sådan kapitalförlust kan även, om vissa villkor är uppfyllda, dras av mot kapitalvinster på aktier och andra delägar rättigheter hos ett annat företag i samma koncern. Sådan kvittning förutsätter bland annat att det finns koncernbidragsrätt mellan bolagen. Kapitalförlust som inte har kunnat utnyttjas ett visst år får dras av mot kapitalvinst på aktier och andra delägar rättigheter under efterföljande beskattningsår utan begränsning i tiden.

Aktier som innehas via kapitalförsäkring

För juridiska personer som innehar aktier i Bolaget via en svensk eller utländsk kapitalförsäkring sker ingen omedelbar inkomstbeskattning i samband med utdelning eller avyttring av andelar i Bolaget.

Avseende innehav via kapitalförsäkring sker istället en schablonbeskattning baserad på värdet av kapitalunderlaget i försäkringen. Beskattningsunderlaget beräknas genom att kapitalunderlaget multipliceras med statslåneräntan per utgången av november året före beskattningsåret ökad med 1 procentenhet. Beskattningsunderlaget ska dock som lägst beräknas till 1,25 procent av kapitalunderlaget. Det framräknade beloppet beskattas med 30 procent. För innehavare av svensk kapitalförsäkring dras avkastningsskatten automatiskt av den som utställt försäkringen och ska därför inte tas upp i innehavarens egen inkomstdeklaration. Innehavare av utländsk kapitalförsäkring ska dock själva ta upp underlaget i sin inkomstdeklaration och betala avkastningsskatten.

Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige

Kupongskatt

För aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som erhåller utdelning på aktier i ett svenskt aktiebolag uttas normalt svensk kupongskatt med 30 procent. Skattesatsen är dock i allmänhet reducerad genom det EU-rättsliga s.k. moder/dotterbolagsdirektivet och skatteavtal som Sverige har ingått med andra länder. Flertalet av Sveriges skatteavtal möjliggör nedsättning av den svenska skatten till avtalets skattesats direkt vid utdelningstillfället om erforderliga uppgifter om den utdelningsberättigade finns tillgängliga. I Sverige verkställs avdraget för kupongskatt normalt av Euroclear, eller beträffande förvaltarregistrerade aktier, av förvaltaren.

I de fall 30 procent kupongskatt innehållits vid utbetalning till en person som har rätt att beskattas enligt en lägre skattesats eller om för mycket kupongskatt annars innehållits, kan återbetalning begäras hos Skatteverket före utgången av det femte kalenderåret efter utdelningen.

Kapitalvinst

Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige, och vars innehav inte är hänförligt till ett fast driftställe i Sverige, kapitalvinstbeskattas normalt inte i Sverige vid avyttring av aktier. Innehavarna kan dock bli föremål för beskattning i sin hemviststat.

Enligt en särskild regel blir dock fysiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige föremål för kapitalvinstbeskattning i Sverige vid avyttring av vissa värdepapper, såsom aktier, om de vid något tillfälle under det kalenderår då avyttringen sker eller under de föregående tio kalenderåren har varit bosatta eller stadigvarande vistas i Sverige. Tillämpligheten av denna regel är dock i flera fall begränsad genom dubbelbeskattningsavtal.

Coeli

Box 3317, 103 66 Stockholm, Sveavägen 24-26, 111 57

Tel: (0) 8 506 223 00, Fax: (0) 8 545 916 41, Org: 559173-7548, www.coeli.se