



Coeli | FASTIGHET II AB (PUBL)

INBJUDAN TILL TECKNING AV AKTIER I
COELI FASTIGHET II AB

OM PROSPEKTET

Med "**Bolaget**" 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 lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument samt Kommissionens förordning (EG) nr 809/2004 av den 29 april 2004 om genomförande av Europaparlamentets och rådets direktiv 2003/71/EG. Med "**Prospektet**" avses såväl detta prospekt i dess helhet, samt Registreringsdokumentet och tillkommande värdepappersnot och sammanfattning sett tillsammans.

Prospektet har godkänts och registrerats av Finansinspektionen den 20 december 2018 i enlighet med bestämmelserna i 2 kap 25 och 26 §§ lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument, och offentliggjorts av Bolaget samma dag. Godkännandet och registreringen innebär inte att Finansinspektionen garanterar att sakuppgifter i Prospektet är riktiga eller full-ständiga.

Bolaget har valt att upprätta prospekt för de tre emissionerna som avses genomföras under 2019 genom att använda sig av förfarandet med ett Prospekt bestående av tre separata dokument. Detta innebär att Bolaget inför den första emissionen och för upptagande av Bolagets preferensaktier P2 till handel vid reglerad marknad upprättar ett fullständigt prospekt bestående av registreringsdokument ("**Registreringsdokumentet**"), värdepappersnot och sammanfattning. Inför de ytterligare emissionerna som bolagsstämman, eller styrelsen med stöd av eventuellt bemyndigande från den kommande årsstämman 2019, 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.

Inför upptagande av Bolagets preferensaktier P2 till handel vid reglerad marknad kommer all relevant information för detta ändamål publiceras på Bolagets hemsida. Med "**Prospektet**" avses såväl detta prospekt i dess helhet, samt Registreringsdokumentet och tillkommande värdepappersnot och sammanfattning 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. Förutom när så uttryckligen anges har ingen information i detta Prospekt 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/real-estate/coeli-real-estate-ii-ab/> samt på Finansinspektionens hemsida (www.fi.se).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING	4
REGISTRERINGSdokUMENT	14
RISKFAKTORER	15
VD HAR ORDET	20
VERKSAMHETEN	21
STRATEGI OCH PLACERINGSINRIKTNING	25
AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN	30
STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISOR	31
LEGALA FRÅGOR OCH ÖVRIGA UPPLYSNINGAR	33
EKONOMISK INFORMATION	38
DELÅRSRAPPORT - COELI FASTIGHET II AB (PUBL)	39
RAPPORT FRÅN OBEROENDE REVISOR	43
KOMMENTAR TILL DEN FINANSIELLA UTVECKLINGEN	44
BOLAGSORDNING	45
VÄRDEPAPPERSNOT	47
RISKFAKTORER	48
BAKGRUND OCH MOTIV	49
INBJUDAN TILL TECKNING AV AKTIER	50
CENTRAL INFORMATION	51
INFORMATION OM DE VÄRDEPAPPER SOM ERBJUDS	53
VILLKOR OCH ANVISNINGAR	55
KOSTNADER	59
SKATTEFRÅGOR I SVERIGE	60

SAMMANFATTNING

INLEDNING

Sammanfattningar består av informationskrav uppställda i "Punkter". Punkterna är numrerade i avsnitten A - E (A.1 - E.7).

Denna sammanfattning innehåller alla de Punkter som krävs i en sammanfattning för aktuell typ av värdepapper och emittent. Eftersom vissa Punkter inte är tillämpliga för alla typer av prospekt kan det dock finnas luckor i Punkternas numrering.

Även om det krävs att en Punkt inkluderas i sammanfattningen för aktuella värdepapper och emittent, är det möjligt att ingen relevant information kan ges rörande Punkten. Informationen har då ersatts med en kort beskrivning av Punkten tillsammans med angivelsen "*Ej tillämpligt*".

AVSNITT A - INTRODUKTION OCH VARNINGAR

Punkt	Informationskrav	Information
A.1	Varning	Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till Prospektet. Varje beslut om att investera i värdepappren ska baseras på en bedömning av Prospektet i dess helhet från investerarens sida. Om yrkande avseende uppgifterna i ett Prospekt anförs vid domstol, kan den investerare som är kårande i enlighet med medlemsstaternas nationella lagstiftning bli tvungen att svara för kostnaderna för översättning av Prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds. Civilrättsligt ansvar kan endast 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 andra delar av Prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i sådana värdepapper.
A.2	Tredje mans användning av prospektet	<i>Ej tillämplig</i> ; samtycke till tredje man att använda Prospektet lämnas inte.

AVSNITT B - EMITTENT

B.11	Otillräckligt rörelsekapital	<p>Bolagets befintliga rörelsekapital är inte tillräckligt för de aktuella behoven de kommande tolv månaderna.</p> <p>I dagsläget finns likvida medel i Bolaget om 500 000 SEK, motsvarande inbetalt belopp för de 500 000 preferensaktierna P1. Även om Bolaget under den kommande tolv månadersperioden kommer att fokusera på att ta in kapital genom de förestående nyemissionerna och därför inte kommer att ha några väsentliga kostnader, saknar Bolaget för närvarande tillräckligt rörelsekapital för de aktuella behoven under de kommande tolv månaderna från datumet för Prospektet.</p> <p>Bolagets aktuella behov består av arbeten och åtgärder hänförliga till etableringen av Bolaget och utformningen av erbjudandet enligt detta prospekt. De betalningsförpliktelser som Bolaget kommer att ådra sig i samband därmed består främst av arvoden till legal rådgivare och revisor samt offentliga avgifter till myndigheter. Sådana betalningsförpliktelser bedöms överstiga Bolagets rörelsekapital per offentliggörandet av detta prospekt och kommer att förfalla till betalning i mars 2019. Det innebär att brist på rörelsekapital uppkommer i mars 2019. I en sådan situation skulle Bolaget behöva anskaffa 2 000 000 SEK för att kunna fullgöra betalningsförpliktelserna varefter de förfaller till betalning. I händelse av att det inte flyter in någon, eller en mycket begränsad, emissionslikvid till följd av utebliven eller bristfällig teckning kommer Bolaget av nuvarande ägaren Coeli Private Equity Management II AB att tillföra tillräckligt kapital för att fullgöra det relevanta betalningsförpliktelserna. Vidare kan Bolaget välja att dra tillbaka erbjudandet under Prospektet.</p> <p>Bolagets verksamhet bygger på att kunna genomföra investeringar med hjälp av det kapital som Bolaget tar in genom förestående nyemissioner. Om Bolaget inte får in något kapital härigenom innebär det att Bolaget kan tvingas att ändra sin strategi alternativt avveckla Bolaget och dess verksamhet. För det fall Bolaget genom nyemissionerna 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. Bolaget har utöver att ta in kapital genom de förestående emissionerna ingen alternativ finansieringsstrategi. Om Bolaget inte får in något kapital och om saminvesteringar ej bedöms möjligt, kommer Bolaget slutligen kommer att likvideras.</p>
------	------------------------------	---

SAMMANFATTNING

B.33	<p>Firma och handelsbeteckning (B.1) Coeli Fastighet II AB, org.nr. 559173-7548.</p> <p>Säte och bolagsform (B.2) Bolaget har sitt säte i Stockholm, och är ett publikt aktiebolag bildat i Sverige enligt svensk rätt och bedriver verksamhet enligt svensk rätt. Bolagets associationsform regleras av den svenska aktiebolagslagen (2005:551).</p> <p>Koncern (B.5) Bolaget är ett helägt dotterbolag till Coeli Private Equity Management II AB, 559031-2723.</p> <p>Anmälningsskyldiga personer, större aktieägare samt kontroll av bolaget (B.6) Utöver Mikael Larssons indirekta innehav¹ av 500 000 preferensaktier P1 motsvarande 100 procent av rösterna och 100 procent av aktiekapitalet saknar Bolaget kännedom om anmälningsskyldigt direkt eller indirekt innehav av kapitalandelar eller rösträtt i Bolaget.</p> <p>Bolagets huvudägare Coeli Private Equity Management II AB innehar samtliga 500 000 preferensaktier P1. Preferensaktier P1 berättigar till tio (10) röster vardera, medan preferensaktier P2 berättigar till en (1) röst vardera. Vid bolagsstämman får varje röstberättigad rösta för det fulla antalet aktier av vederbörande ägda eller företrädda aktier, utan begränsning i röstetalet.</p> <p>Coeli Private Equity Management II AB kommer även efter de förestående nyemissionerna 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 nyemissionerna att vara huvudägare och därmed ha ett bestämmande inflytande över Bolagets ledning och inriktning samt alla frågor som bolagsstämman har att besluta om.</p> <p>Utvald historisk finansiell information (B.7) Verksamheten är nystartad under 2018. Bolagets första räkenskapsår löper från den 2 oktober 2018 till den 31 december 2019 (förlängt räkenskapsår). Enligt av Emittenten upprättad finansiell information fanns per den 18 december 2018 likvida medel om 500 000 SEK och ett eget kapital om 500 000 i Bolaget. Den finansiella informationen är reviderad och har 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</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">RESULTATRÄKNING (KR)</th> <th style="text-align: right;">2018-10-02</th> <th style="text-align: right;">2018-12-18</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Nettoomsättning</td> <td style="text-align: right;">-</td> <td style="text-align: right;">-</td> </tr> <tr> <td>Övriga externa kostnader</td> <td style="text-align: right;">-</td> <td style="text-align: right;">-</td> </tr> <tr> <td>Summa rörelsens kostnader</td> <td style="text-align: right;">-</td> <td style="text-align: right;">-</td> </tr> <tr> <td>RÖRELSERESULTAT</td> <td style="text-align: right;">-</td> <td style="text-align: right;">-</td> </tr> <tr> <td>Finansiella poster</td> <td style="text-align: right;">-</td> <td style="text-align: right;">-</td> </tr> <tr> <td>Inkomstskatt</td> <td style="text-align: right;">-</td> <td style="text-align: right;">-</td> </tr> <tr> <td>PERIODENS RESULTAT TILLIKA TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN</td> <td style="text-align: right;">-</td> <td style="text-align: right;">-</td> </tr> </tbody> </table>	RESULTATRÄKNING (KR)	2018-10-02	2018-12-18	Nettoomsättning	-	-	Övriga externa kostnader	-	-	Summa rörelsens kostnader	-	-	RÖRELSERESULTAT	-	-	Finansiella poster	-	-	Inkomstskatt	-	-	PERIODENS RESULTAT TILLIKA TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	-	-
RESULTATRÄKNING (KR)	2018-10-02	2018-12-18																							
Nettoomsättning	-	-																							
Övriga externa kostnader	-	-																							
Summa rörelsens kostnader	-	-																							
RÖRELSERESULTAT	-	-																							
Finansiella poster	-	-																							
Inkomstskatt	-	-																							
PERIODENS RESULTAT TILLIKA TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	-	-																							

¹ Genom sitt ca. 75-procentiga ägande av Coeli Holding AB som äger 100 procent av aktierna i Bolagets moderbolag Coeli Private Equity Management II AB.

SAMMANFATTNING

BALANSRÄKNING (KR)		2018-12-18
TILLGÅNGAR		
Omsättningstillgångar		
Kassa och bank	(not 5)	500 000
Summa omsättningstillgångar		500 000
SUMMA TILLGÅNGAR		
500 000		
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
	(not 4)	
Bundet eget kapital		
Aktiekapital		500 000
Summa bundet eget kapital		500 000
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		
500 000		
KASSAFLÖDESANALYS (KR)		2018-10-02
		2018-12-18
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster		-
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital</i>		-
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital		-
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>		-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>		-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Likvid från emission av aktier		500 000
<i>Kassaflöde finansieringsverksamheten</i>		500 000
Minskning / ökning av likvida medel		500 000
<i>Likvida medel vid årets början</i>		-
<i>Likvida medel vid årets slut</i>		500 000
Proformaredovisning (B.8)		
<i>Ej tillämpligt; Prospektet innehåller inte någon proformaredovisning.</i>		
Resultatprognos (B.9)		
<i>Ej tillämpligt; Någon resultatprognos eller beräkning av förväntat resultat görs inte.</i>		
Anmärkningar i revisionsberättelse (B.10)		
<i>Ej tillämpligt; Det finns inte några anmärkningar i revisionsberättelsen.</i>		
Aktier som är emitterade respektive inbetalda (C.3)		
Bolagets aktier består av preferensaktier P1 och preferensaktier P2. Preferensaktier P1 berättigar till tio röster vardera, medan preferensaktier P2 berättigar till en röst vardera. 500 000 preferensaktier P1 är emitterade och fullt inbetalda. Aktiens kvotvärde är 1 krona.		
Utdelningspolitik (C.7)		
Bolaget avser att lämna utdelning till preferensaktier P2 i det fall möjlighet ges på grund av att gjorda investeringar resulterar i realiserad avkastning innan dess att Bolaget skall likvideras, t.ex. genom att ett fastighetsprojekt i vilket Bolaget investerat avyttras eller genererar positivt resultat. 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.		

SAMMANFATTNING

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

Nedan följer ett hypotetiskt exempel som åskådliggör fördelningen samt avkastningen vid utdelningar ifrån 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 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. I det hypotetiska exemplet är inte heller eventuella hyresintäkter som Bolaget ämnar att fastigheten ska generera inkluderade. Tabellen är inte inflationsjusterad. Kostnaderna i exemplet motsvarar de som redogörs för i E.7 nedan.

	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 förvärvat. 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 kreditfinansiering som uppstår vid fastighetsförvärv. I ovan avkastningsexempel är antagandet är 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.

SAMMANFATTNING

		<p>Huvudsakliga risker avseende Bolaget (D.2)</p> <p>Bolagets verksamhet påverkas av ett antal risker vars effekter skulle kunna ha en negativ inverkan på Bolagets framtid, vilka måste beaktas vid bedömningen av Bolagets framtida utveckling.</p> <p>Av riskerna kan nämnas (i) att Bolaget avser att göra olika fastighetsinvesteringar, i vilka den potentiella värdeökningen förknippad med hög risk i form av att avkastning kan bli sämre än förväntat eller rentav utebli om försäljningen av Bolagets fastigheter i samband med Bolagets avveckling försenas eller sker till ett pris som inte motsvarar fastigheternas förväntade värdeutveckling, vilket innebär att en investerare riskerar att förlora hela eller delar av investerat kapital, (ii) att Bolagets aktieägare i samband med likvidation av Bolaget kan erhålla utskiftad egendom i form av andelar i fastighetsprojekt som kan vara svåra att realisera till likvida medel, (iii) att Bolagets möjlighet att investera kan begränsas om förändringar i lagstiftning och andra regelverk medför särskilda krav på investerare, (iv) att det finns risk för att aktuellt fastighetsutbud begränsar Bolaget från att genomföra investeringar enligt plan, vilket kan innebära att avkastningen inte blir så hög som förväntats, (v) att Bolaget är en alternativ investeringsfond och inte en värdepappersfond och att Bolaget därmed inte omfattas 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, samt (vi) att Bolagets huvudägare även efter emissionen kommer att äga och kontrollera majoriteten av rösterna i Bolaget och kommer därmed ha ett bestämmande inflytande över Bolagets ledning och inriktning samt alla frågor som bolagsstämman har att besluta om.</p>
B.34	Investeringsmål och investeringspolitik	<p>Bolaget har en opportunistisk investeringsstrategi där målsättningen med förvaltningen är att skapa en hög avkastning. Fondens avkastningsmål är att avkastningen till investerarna ska överstiga 10 procent per år efter avgifter.</p> <p>Coeli Fastighet II AB:s affärsidé är att erbjuda sina kunder en möjlighet 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.</p>
B.35	Belåningsgrad	<p>Bolaget beräknar att belåningsgraden, mätt som lån i relation till fastighetsvärde, kommer att uppgå till 50 procent både på aggregerad nivå samt för enskilda objekt. 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. Bolagets finansiella hävstång är fastställd till maximalt 300 procent.</p>
B.36	Lagstiftning och tillsynsmyndighet	<p>Bolaget och dess verksamhet omfattas 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"). Bolaget avser att ingå ett förvaltningsavtal med Coeli Asset Management AB och utse Coeli Asset Management AB till AIF-förvaltare. Coeli Asset Management AB har nödvändiga tillstånd från Finansinspektionen för att förvalta alternativa investeringsfonder och står under Finansinspektionens tillsyn.</p>
B.37	Typisk investerare	<p>Erbjudandet enligt detta Prospekt riktar sig i första hand till privatpersoner, företag och institutioner som önskar få tillgång till direktinvesteringar i fastighetsmarknaden.</p>
B.38	Emittentkoncentration	<p><i>Ej tillämpligt.</i> (Finns ingen information att lämna)</p>
B.39	Investeringar i andra företag för kollektiva investeringar	<p><i>Ej tillämpligt.</i> (Finns ingen information att lämna)</p>

SAMMANFATTNING

<p>B.40</p>	<p>Tjänsteleverantörer</p>	<p>Bolaget avser att ingå avtal med Coeli Asset Management AB i fråga om förvaltning samt med ett externt kreditinstitut fråga om förvaringsinstitutstjänster.</p> <p>Enligt avtalet med Coeli Asset Management AB kommer Coeli Asset Management AB att ha rätt till en årlig ersättning för den portföljförvaltning som utförs åt Bolaget med ett belopp motsvarande 0,80 procent (exkl. moms). Förvaltningsavgiften 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*.</p> <p>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.</p> <p><small>* 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 0,80procent av 25 000 000 SEK (100 000 aktier á 250 SEK). Om det i emission 2 tecknas ytterligare 100 000 aktier, beräknas avgiften efter emission 2 istället på 50 000 000 SEK.</small></p> <p>Coeli Asset Management AB har även i egenskap av tilltänkt AIF-förvaltare rätt till en årlig kostnad på 0,2 procent av emissionslikviden för hantering av risk, regelefterlevnad, administration och rapportering. Denna kostnad är en del av de löpande kostnader som Bolaget uppskattar till 0,9 procent (exkl. moms) av emissionslikviden per år för bland annat arvode till revisorer och styrelse, börsavgifter, administrativa kostnader.</p> <p>Avgiften avseende förvaringsinstitutstjänster uppgår till ca 150 000 SEK/år.</p> <p>Bolaget avser att ingå avtal med en tredje part, Coeli Wealth Management AB ("Distributören") om tredjepartsdistribution. 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 400 000 000 SEK 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 rätt till så kallad courtageersättning om 0 till 3 procent av investerat kapital, som betalas av investeraren.</p> <p>Bolaget kan även komma att ingå andra avtal om tredjepartsdistribution.</p>
<p>B.41</p>	<p>Förvaltare, förvaringsinstitut m.m.</p>	<p>Bolaget avser att ingå ett förvaltningsavtal med Coeli Asset Management AB och utse Coeli Asset Management AB till AIF-förvaltare.</p> <p>I och med att reglerna i AIF-lagen är tillämpliga på Bolaget 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. Bolaget avser att utse Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) ("SEB") att fungera som förvaringsinstitut för Bolaget.</p> <p>Coeli Asset Management AB och SEB lyder under svensk lagstiftning.</p>
<p>B.42</p>	<p>Nettoandelsvärde</p>	<p>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.</p>

SAMMANFATTNING

B.43	Paraplyföretag	<i>Ej tillämpligt.</i> Bolaget är inte ett paraplyföretag för kollektiva investeringar.
B.44	Nystartad verksamhet	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 eller delårsrapport annat än delårsrapport för perioden 2 oktober 2018 till 18 december 2018, som är utgör en del av detta prospekt och ska läsas som en del därav.
B.45	Portfölj	<i>Ej tillämpligt.</i> Bolaget har inga innehav.
B.46	Senaste nettovärdet	<i>Ej tillämpligt.</i> Bolaget har ännu inte fastställt något nettovärde.
AVSNITT C - VÄRDEPAPPER		
C.1	Slag av värdepapper	Erbjudandet avser emission av nya preferensaktier P2 och ISIN-numret för dessa aktier är SE0012012672.
C.2	Valuta	Aktierna är denominerade i svenska kronor (SEK).
C.4	Rättigheter som hänger samman med värdepapperen	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 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 trettio (30) procent till innehavare av preferensaktie P1 och med sjuttio (70) procent till innehavare av preferensaktie P2.
C.5	Eventuella överlåtelse- inskränkningar	<i>Ej tillämpligt;</i> Det saknas formella inskränkningar i rätten att fritt överlåta aktien.
C.6	Handel i värdepapperen på reglerad marknad	Bolagets aktier är inte och har inte tidigare varit föremål för organiserad handel. Detta prospekt har upprättats med anledning av att styrelsen för Bolaget avser att ansöka om notering av Bolagets preferensaktier P2 på Nordic AIF, en del av den reglerade marknaden NGM Equity ("NGM"). Notering av aktierna är ett krav som AIF-lagen uppställer för att möjliggöra marknadsföring av aktierna till icke-professionella investerare.
AVSNITT D - RISKER		
D.3	Huvudsakliga risker avseende värdepapperen	Potentiella investerare skall vara medvetna om att en investering i Bolaget och Bolagets värdepapper är förknippad med risker av varierande slag. Av riskerna kan nämnas (i) att det är osäkert om och i så fall när utdelning från Bolaget kommer att ske och att en potentiell värdestegring på Bolagets aktier därför inom överskådlig tid sannolikt är enda möjligheten till avkastning för en investerare, varför en investering i första hand är en långsiktig investering, (ii) att avsaknaden av en likvid marknad för aktierna innebär att det kan bli svårt att hitta en köpare till och sälja sina aktier i Bolaget, (iii) att avsaknaden av löpande marknadsvärdering av aktierna innebär en risk för svårigheter att prissätta aktierna korrekt vid en eventuell försäljning, (iv) att emissionen inte fulltecknas, vilket kan medföra risk för att Bolagets riskspridning inte blir så omfattande som den kunnat bli vid fulltecknad emission eller att det blir nödvändigt att göra saminvesteringar eller andra arrangemang, vilket inte säkert finns möjlighet till, samt (v) att aktiekursens utveckling är beroende av en rad faktorer vilket kan leda till att Bolagets aktier både kan komma att öka och minska i värde. Dessa faktorer utgörs exempelvis av risken för att Bolaget inte kommer att gå med vinst, att aktierna därför inte ökar i värde eller förlorar i värde. Kursvariationer kan även uppkomma genom stora förändringar av köp- och säljvolym och behöver inte nödvändigtvis ha ett samband med Bolagets underliggande värde. Även psykologiska faktorer och dess effekter på aktiekursen kan komma att påverka Bolagets aktiekurs negativt.

SAMMANFATTNING

AVSNITT E - ERBJUDANDE		
E.1	Intäkter och kostnader avseende erbjudandet	<p>Teckningskursen har för den första emissionen fastställts till 250 SEK per preferensaktie P2 vilket innebär att Bolaget kommer att tillföras en emissionslikvid om 400 000 000 SEK om samtliga 1 600 000 preferensaktier P2 i den förestående emissionen fulltecknas.</p> <p>Kostnaden för nyemissionen enligt denna värdepappersnot beräknas uppgå till cirka 3 400 000 SEK. Nämnade 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 till tre. Etableringskostnaden innefattar ersättning till den distributör som Bolaget avser att ingå avtal med för att distribuera investeringsposter i emissionerna.</p>
E.2a	Motiv till erbjudandet	<p>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.</p> <p>Vid en fulltecknad emission tillförs Bolaget 400 000 000 SEK med avdrag för emissionskostnader om maximalt 6 400 000 SEK (exkl. moms), vilket ger ett nettobelopp om 393 600 000 SEK. Nettobeloppet som Bolaget tillförs samt kostnader för emissionen minskar om emissionen ej fulltecknas.</p>
E.3	Erbjudandets villkor	<p>Allmänt Erbjudandet enligt detta Prospekt avser en emission som styrelsen i Coeli Fastighet II AB beslutade att genomföra den 18 december 2018 och som avser nyemission av högst 1 600 000 preferensaktier P2, envar med ett kvotvärde på 1 krona. Bolagets aktiekapital kommer vid fulltecknad första nyemission att uppgå till 2 100 000 SEK uppdelat på 500 000 preferensaktier P1 och 1 600 000 preferensaktier P2.</p> <p>Emittent Coeli Fastighet II AB, org. nr. 559173-7548.</p> <p>Emissionsbelopp Högst 400 000 000 SEK.</p> <p>Aktier Erbjudandet enligt detta Prospekt avser emission av högst 1 600 000 preferensaktier P2 i Bolaget.</p> <p>Aktierna är denominerade i svenska kronor, upprättade enligt svensk rätt och utställda på innehavaren.</p> <p>Företrädesrätt Erbjudandet riktar sig till allmänheten, utan företrädesrätt för befintlig aktieägare.</p> <p>Teckningskurs 250 SEK</p> <p>Teckningsperiod Teckningsperioden för den första emissionen löper från den 7 januari 2019 till den 29 mars 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 29 mars 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.</p>

SAMMANFATTNING

		<p>Tilldelning Tilldelning av aktier skall ske enligt styrelsens bestämmande inom ramen för emissionens belopp. Tilldelning kan komma att utebli eller ske av ett mindre antal aktier än begärt.</p> <p>Likviddag Planerad likviddag för den första emissionen är den 29 mars 2019.</p> <p>Courtage Utgår med noll (0) till tre (3) procent på investerat belopp. Courtaget betalas av investeraren baserat på den tecknade investeringsposten och tillfaller den distributör som investeraren köper sina investeringsposter via.</p> <p>ISIN-nummer SE0012012672</p> <p>Utspädning i anledning av emissionerna Utspädningen efter fulltecknad nyemission i detta Prospekt, samt eventuellt efterföljande emissioner, kan uppgå till högst 1 600 000 aktier, eller cirka 76 procent. Beroende på utfallet i emissionerna kan utspädningen emellertid komma att variera. Övriga bolag inom Coelikoncernen kan komma att teckna aktier i emissionerna.</p> <p>Övrigt Anmälningssperioden avseende nyemissionen samt för den eventuellt tillkommande emissionen kan komma att justeras efter beslut av styrelsen i Bolaget. För det fall anmälningssperiodernas längd ändras kommer tidpunkten för andra relevanta moment avseende emissionserbjudandena att ändras i erforderlig utsträckning. Nyemissionerna kan komma att registreras stegvis. Eventuell ändring kommer att meddelas på Emittentens hemsida senast vid teckningsperiodens slut.</p>
E.4	Intressen och intressekonflikter	<p>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 i dagsläget äger samtliga utgivna preferensaktier P1 i Bolaget. Han är även indirekt ägare av Coeli Asset Management AB som förväntas bli portföljförvaltare åt Bolaget.</p> <p>Henrik Arfvidsson är verkställande direktör och styrelseledamot 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.</p> <p>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. För att hantera intressekonflikter har styrelsen i Bolaget antagit riktlinjer som innehåller etiska regler som Bolaget, anställda samt styrelse är skyldiga att följa.</p> <p>Coeli Asset Management AB, som Bolaget avser att utse 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 fullinvesterad, vilket innebär att intressekonflikten enbart kommer att finnas under en begränsad tid. Coeli Asset Management AB är även skyldigt enligt lag och avtal att verka för Bolagets bästa.</p> <p>Inga andra intressekonflikter anses föreligga.</p>

SAMMANFATTNING

E.5		<i>Ej tillämpligt</i> ; Erbjudandet avser nyemitterade aktier i Bolaget. Inga fysiska eller juridiska personer erbjuder att sälja värdepapper och det finns inga lock-up avtal.
E.6		Utspädningen efter fulltecknad emission enligt detta Prospekt samt eventuell efterföljande emission kan uppgå till högst 1 600 000 aktier, eller ca 76 procent av kapitalet respektive ca 24 procent av rösterna i Bolaget. <i>Ej tillämpligt</i> ; Erbjudandet riktar sig till allmänheten, utan företrädesrätt för befintliga aktieägare.
E.7		De kostnader som åläggs investeraren är förutom tecknat belopp courtage om noll (0) till tre (3) procent på tecknat belopp. Därutöver kan avgifter och kostnader enligt tabellen på nästa sida 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. Kostnaderna motsvarar de som använts i exemplet i B33 (C.7 utdelningspolitik).

		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 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

** Se avsnitt "B.40 Tjänsteleverantörer" ovan

*** Se avsnitt "C.7 Utdelningspolitik" ovan

REGISTRERINGSBOK

REGISTRERINGSBOK	14
RISKFÄKTORER	15
VD HAR ORDET	20
VERKSAMHETEN	21
STRATEGI OCH PLACERINGSINRIKTNING	25
AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN	30
STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISOR	31
LEGALA FRÅGOR OCH ÖVRIGA UPPLYSNINGAR	33
EKONOMISK INFORMATION	38
DELÅRSRAPPORT - COELI FASTIGHET II AB (PUBL)	39
RAPPORT FRÅN OBEROENDE REVISOR	43
KOMMENTAR TILL DEN FINANSIELLA UTVECKLINGEN	44
BOLAGSORDNING	45

RISKFaktorER

Potentiella investerare skall vara medvetna om att en investering i Coeli Fastighet II AB är förknippad med risker av varierande slag. Potentiella investerare bör därför noggrant analysera de riskfaktorer som bedöms vara av betydelse för Bolagets framtida utveckling och i synnerhet utvärdera de specifika faktorer som behandlas nedan. Var och en av nedanstående riskfaktorer kan ha väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat, finansiella ställning, kassaflöde och framtidsutsikter. Dessutom kan Bolagets värde minska, vilket i sin tur kan medföra att investerare förlorar hela eller delar av sitt investerade kapital. Riskfaktorerna nedan är inte rangordnade efter betydelse, och utgör inte heller en fullständig förteckning över de risker Bolaget ställs inför eller kan komma att ställas inför. Ytterligare risker och osäkerheter som Bolaget inte känner till eller som för närvarande inte bedöms som väsentliga kan komma att utvecklas till viktiga faktorer med stor påverkan på Bolaget och dess värde.

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

RISKFaktorER AVSEENDE BOLAGET

Bolagets värdeutveckling

Bolagets värde är i all väsentlighet beroende av utvecklingen på de investeringar som Bolaget gör. Det finns risk för att Bolagets tillgångar inte ökar i värde, eller att värdet inte förblir intakt, vilket innebär att det finns en risk för att investerat kapital inte kan återfås i samband med en likvidation av Bolaget. Det finns således en risk för att investerarna inte återfår det investerade kapitalet i Bolaget.

Utdelning av andra tillgångar än likvida medel

I samband med likvidation av Bolaget kan den utskiftade egendomen 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 inte kan avyttras eller på annat sätt omsättas i likvida medel. En följd av detta är att det efter en likvidation av Bolaget kan uppstå svårigheter att realisera värdet av de innehav som delats ut, vilket kan få till konsekvens att en investerare blir tvungen att behålla det utdelade innehavet en längre tid än man vill eller att avyttring överhuvudtaget inte kan ske.

Likviditetsförvaltning

Bolagets värde är vidare beroende av hur Bolaget förvaltar det kapital som inte är uppbundet i de underliggande investeringarna, s.k. likviditetsförvaltning. Likviditetsförvaltningen kommer 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, vilket kan leda till att investerare förlorar en del av sitt investerade kapital.

Regulativa krav

Bolagets möjlighet att investera kan begränsas om förändringar i lagstiftning och andra regelverk medför särskilda krav på investerare eller på Bolaget. Eventuella betungande förändringar i det regelverk som är tillämpligt kan medföra negativa konsekvenser för Bolaget och investerarna.

Coeli Fastighet II AB är en alternativ investeringsfond och inte en värdepappersfond. Genom att vara en alternativ investeringsfond omfattas Coeli Fastighet II AB inte 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, vilka har till syfte att utgöra ett konsumentskydd för den enskilde investeraren. Eftersom Bolaget är en alternativ investeringsfond är en investering i Bolaget således mer utsatt för risk än en investering i en sedvanlig värdepappersfond. Genom införlivandet av Europaparlamentets och rådets direktiv 2011/61/EU 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 (nedan "**AIFM-direktivet**") i svensk rätt genom lag (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder (nedan "**AIF-lagen**") har dock inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet införts en harmoniserad reglering med bestämmelser om tillståndsplikt, verksamhetskrav och tillsyn när det gäller AIF-förvaltare. Coeli Fastighet II AB omfattas av dessa nya regler och utgör en s.k. AIF enligt AIFM-direktivet och AIF-lagen. Dessa regleringar ämnar till att skapat ett skydd även för investerare i Bolaget. Mot bakgrund av att lagstiftningen inte helt motsvarar reglerna för värdepappersfonder kan en investering i Bolaget ändå vara utsatt för mer risk än en investering i en sedvanlig värdepappersfond.

Kompetens

Coeli Asset Management AB kommer att agera som AIF-förvaltare och för att sköta portföljförvaltning åt Bolaget enligt avtal. 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. Konkurrensen om personer med nödvändig kompetens är hård, och tillgången på sådana personer är mycket begränsad.

Om Coelikoncernen förlorar nyckelpersoner, eller har svårt att attrahera personal med nyckelkompetens, kan det inverka negativt på Bolagets verksamhet och rörelseresultat, då ersättande av en nyckelperson kan visa sig svårt, och under alla omständigheter innebär en tidsödande process som i sig kan försena och försvåra Bolagets utveckling.

Huvudägarens fortsatta inflytande över Bolaget

Bolagets huvudägare, Coeli Private Equity Management II AB, kontrollerar majoriteten av rösterna i Bolaget och kommer även efter nyemissionerna att vara huvudägare och därmed ha ett

RISKFaktorER

bestämmande inflytande över Bolagets ledning och inriktning samt 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 tidshorizonten. Det finns således en risk för att Coeli Private Equity Management II AB kommer att använda sitt inflytande på ett sätt som inte ur alla aspekter kommer att vara fördelaktigt för samtliga aktieägare.

Marknad

Som aktör inom fastighetsmarknaden påverkas Bolaget i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer som allmän konjunkturutveckling, tillväxt, valuta, byggkostnader, tillgång på mark, hyresnivåer, sysselsättning på arbetsmarknaden, fluktuationer på kapitalmarknaderna, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, inflation samt räntenivåer. Efterfrågan på varor och tjänster påverkas av den ekonomiska utvecklingen och det kan speciellt påverka förutsättningarna för igångsättning av nya bygg- och fastighetsprojekt.

Det finns risk för att den makroekonomiska utvecklingen försämras, både beroende på omvärldsfaktorer och utvecklingen av den inhemska ekonomin. Om så sker riskerar värdet på Bolagets enskilda investeringar att sjunka vilket kan få till konsekvens att avkastningen blir sämre än förväntat.

Politisk risk

Bolagets möjlighet att med lönsamhet genomföra fastighetsinvesteringar påverkas av politiska beslut som fattas både på nationell och kommunal nivå. När Bolaget har förvärvat en fastighet är investeringens framgång beroende av den värdeutveckling som uppnås genom utveckling eller exploatering av fastigheten, vilket kan vara avhängigt beslut från kommunen avseende detaljplaner eller bygglov. Även höjda fastighetsskatter eller andra beslut på nationell nivå som påverkar fastighetsmarknaden kan ha negativ inverkan på Bolagets resultat, finansiella ställning eller verksamhet.

RISKFaktorER AVSEENDE INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Fastighetsinvesteringar

Bolaget avser att göra olika investeringar i fastigheter.

Bolagets avkastning på investerat kapital kommer till stor del att vara beroende av investeringsobjektets värde och avkastning, vilken i sin tur bland annat är beroende av Bolagets förmåga att hitta attraktiva investeringsobjekt, hur marknaden utvecklas samt Bolagets förmåga att utveckla och genomföra värdeökande åtgärder på investeringsobjekten. Avkastningen är även i hög grad beroende av värderingen vid investerings-, respektive avyttringstidpunkterna och Bolagets förmåga att genomföra investeringar och avyttringar till priser som är fördelaktiga för Bolaget. Om Bolaget inte lyckas genomföra investeringar och avyttringar till fördelaktiga priser kan det få till konsekvens att avkastningen blir sämre än förväntat.

Bolagets möjlighet att hitta potentiella investeringsobjekt är beroende av aktuellt marknadsutbud och således kan Bolagets möjligheter att genomföra förvärv från tid till annan

begränsas av det rådande fastighetsutbudet. Utbudet av lämpliga investeringsobjekt påverkas även av andra faktorer såsom lönsamhetsaspekter och den av Bolaget tillämpade investeringsstrategin. Det föreligger således en risk att det vid tid för investering inte finns några fastigheter (eller endast ett fåtal fastigheter) till försäljning som motsvarar de krav som uppställs i investeringsstrategin och som i övrigt är godtagbara ur förvärvssynpunkt, vilket kan innebära att Bolaget inte kan genomföra investeringar enligt plan.

Riskerna relaterade till fastighetsinvesteringar, såsom beskrivna ovan, kan om de förverkligas få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

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. Om Bolaget överträder en eller flera riskbegränsningar föreligger en risk att Bolaget får försämrat förtroende av exempelvis Bolagets ledning, investerare, myndigheter samt långgivare vilket kan innebära väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Hyresintäkter

Ett typiskt investeringsobjekt för Bolaget kommer vara fastigheter med befintliga kassaflöden i form av hyresintäkter från befintliga hyresgäster. Målet med investeringarna är att skapa bygggrätter för bostadsändamål men under tiden utgörs Bolagets löpande intäkter av hyresintäkter. 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 få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Risker med myndighetsbeslut

Det finns risk att fördröjda, uteblivna eller ändrade beslut från myndighet, t.ex. bygglov eller beslut om detalj- och/eller områdesplaner, kan få konsekvensen att värdet på enskilda investeringsobjekt påverkas negativt. Detta på grund av att Bolaget inte kan förbättra eller förvalta objektet i den planerade riktningen. Som en följd av detta kan avkastningen komma att bli lägre än förväntat.

Likviditetsmässig risk

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. Det innebär en risk för att förändringar i marknaden kan medföra att pris och övriga villkor kan försämrats under den tid som förvärvs- eller avyttringsprocessen pågår. Till skillnad från noterade finansiella instrument finns inte den typ av organiserad handelsplats för enskilda fastigheter generellt, som till exempel vid notering på en börs, och marknadsvärdet fastställs därför inte i realtid.

RISKFAKTORER

Därmed är det förenat med en större osäkerhet att fastställa det verkliga marknadsvärdet för en enskild fastighet vid en given tidpunkt. Ett förvärv eller en avyttring kan således riskera att ske till ett för investeraren/Bolaget ofördelaktigt pris på grund av att värderingen är mer osäker eller att ett aktuellt marknadsvärde inte finns att tillgå.

Teknisk risk

Vid fastighetsköp finns alltid en teknisk risk knuten till fastigheterna som förvärvas. Detta kan exempelvis vara risker som hänger samman med dolda fel eller brister i fastigheterna, risk för skada genom brand eller naturkatastrofer eller historiska förhållanden vad avser föroreningar 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, vilket kan få en negativ inverkan på kassaflödet. Fastigheternas värde kan även påverkas negativt då en framtida köpare av fastigheterna med all sannolikhet kommer att ta hänsyn till de tekniska bristerna vid en förhandling om köpeskillingen.

Driftskostnader

De viktigaste driftskostnaderna är kostnader för uppvärmning, fastighetsskötsel, el, vatten, renhållning, fastighetsskatt, tomträttsavgäld, försäkringar, underhåll samt administration. En stor del av dessa kostnader varierar över tiden. Ökade driftskostnader har en direkt negativ påverkan på fastigheternas driftsnetto, och därmed på Bolagets resultat och avkastning.

Miljörisk

Fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering medför miljöpåverkan. Enligt lag gäller att den som bedrivit en verksamhet som medfört en förorening även är 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. Sådana krav kan påverka Bolagets möjlighet att använda fastigheten samt få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Förvärv av bolag

Bolaget kommer att förvärva fastigheter genom bolagsförvärv, vilket innebär en viss risk genom att ett övertagande sker av det förvärvade bolagets tillgångar och förpliktelser. Det kan visa sig förekomma förpliktelser 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.

Tillståndsfrågor

Genom AIFM-direktivet och 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 till sådan marknadsföring. Det är Bolagets och styrelsens uppfattning att Coeli Asset Management AB, i egenskap av blivande AIF-förvaltare för Bolaget uppfyller sådana villkor. Det finns risk att Coeli Asset Management AB inte uppfyller samtliga de 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. Detta skulle kunna få till konsekvens att de administrativa kostnaderna för Bolaget ökar, avkastningen inte blir så hög som förväntats eller att Bolaget inte kan bedriva verksamheten såsom tänkt. De nya reglerna kan medföra såväl ökade initiala kostnader för tillståndsansökan, tillståndsprovning och anpassning av verksamheten som ökade löpande kostnader för att uppfylla de krav som uppställs. Vid ökade kostnader föreligger en risk för att avkastningen inte blir så hög som förväntas. Om inte registrering medges eller tillstånd erhålles kan Bolaget i värsta fall bli tvunget att avbryta dess verksamhet.

Konkurrens

Bolagets konkurrenter är dels andra liknande aktörer som också erbjuder sina investerare investeringsprodukter med fastighetsinriktning, dels andra fastighetsbolag. Huruvida Bolaget kommer att kunna uppfylla såväl sina finansiella mål som sina investeringsmål är i stor utsträckning beroende av konkurrenssituationen och övriga aktörers agerande. Det finns således en risk att Bolaget inte tillförs tillräckligt med eget kapital för de tilltänkta investeringarna samt att Bolaget inte lyckas anskaffa investeringsobjekt på en fördelaktig prisnivå. Detta i sin tur kan få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

FINANSIELLA RISKFAKTORER

Osäkerhet vid värdering av fastigheterna

Risken vid investeringar i fastigheter påverkas främst av osäkerhetsfaktorer vid värdering av tillgången. Det är två faktorer som huvudsakligen påverkar bedömningen av fastighetsvärdet; tillgång och efterfrågan på fastigheter och det avkastningskrav som marknaden är villig att acceptera vid köp eller försäljning. Eftersom det inte finns värderingar av enskilda fastighetsobjekt i realtid, som t.ex. med värdepapper, är värderingen baserad på mer subjektiva värden. Konsekvensen av avsaknaden av vedertagna och aktuella marknadspriser och en osäker värdering är att förvärv eller avyttring kan ske till ett ofördelaktigt pris vilket kan komma att påverka Bolagets avkastning. Det finns även risk för att de faktorer som ligger till grund för en värdering kan fluktuera och påverka värdet negativt.

RISKFaktorER

Finansiering

Bolagets investeringar kommer delvis att finansieras med lånat kapital. Det innebär att Bolaget exponeras för risker som sammanhänger med tillgång till lånefinansiering, ökade finansieringskostnader, minskade avdragsmöjligheter för räntekostnader, krav på ökad amortering och risker i samband med refinansiering 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. 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 föreligger även en risk att Bolaget inte beviljas lån den utsträckning som önskas för en viss investering.

Det finns risk för att Bolaget i framtiden kan komma att bli beroende av ytterligare finansiering för att exempelvis utveckla och komplettera investeringarna. I den mån Bolaget 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. Eventuell lånefinansiering medför att Bolagets skulder ökar, vilket i sig påverkar Bolagets soliditet. Det finns en risk för att avkastningen blir lägre vid en eventuell lånefinansiering på grund av ökade kostnader, vilket kan få till konsekvens att den totala avkastningen till investerarna blir lägre eller i värsta fall uteblir samt att investerarna inte återfår det investerade kapitalet.

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, vilket långsiktigt skulle försämra Bolagets möjligheter att nå lönsamhet.

Bolaget påverkas även av risken av förändringar över tid av landets inflation. En högre inflation leder oftast till risken för högre räntekostnader och allmänt sämre lånevillkor med högre avkastningskrav som följd. Drifts- och underhållskostnader samt byggkostnader riskerar samtidigt att öka, vanligen i samma takt som inflationen, då många drift- och entreprenadavtal innehåller indexklausuler.

Finansiella risker med tredje part

Vid samarbete med tredje part i t.ex. större om- eller nybyggnadsprojekt finns en risk för att den tredje parten går i konkurs eller på något annat sätt inte förmår fullgöra sina förpliktelser mot Bolaget. Det kan även förekomma andra situationer t.ex. kostnader som uppstår i samband med byggnationen, vilket kan påverka avkastningen negativt.

Andra risker hänförliga till tredje part

Eftersom endast ett begränsat antal byggnadsentreprenörer och liknande aktörer agerar på den svenska marknaden finns en risk för att Bolaget inte kommer att kunna förhandla sig till de villkor som Bolaget önskar uppnå i samband med potentiella samarbeten vilket kan påverka avkastningen negativt.

Föreslagna lagändringar inom skatteområdet

Framtida ändringar i lagar och föreskrifter kan komma att påverka Bolagets verksamhet. I detta avseende bör de nya ränteavdragsbegränsningsreglerna och sänkningen av bolagsskatten som träder i kraft under 2019 samt förslaget om ändrade beskattningsregler vid fastighetsöverlåtelse särskilt uppmärksammas.

Nya regler i företagssektorn

I syfte att implementera ett EU-direktiv som bl.a. syftar till att motverka skatteundandraganden har Riksdagen antagit nya generella ränteavdragsbegränsningsregler som gäller för både externa och interna lån.

Översiktligt innebär de nya reglerna att rätten till avdrag för negativt räntenetto (dvs. skillnaden mellan ränteutgifter och ränteinkomster) begränsas till 30 procent av ett särskilt framräknat skattemässigt EBITDA-resultat. Enligt en alternativ förenklingsregel får dock avdrag göras med maximalt fem (5) miljoner kronor (beräknat på totalnivå för koncernen som helhet). Regelverket innehåller särskilda regler om hur begreppet ränta ska definieras.

Reglerna innebär viss möjlighet till koncernutjämning där bolag som har ett positivt räntenetto under vissa förutsättningar kan dra av negativt räntenetto i ett annat bolag. Även reglerna om koncernbidrag ger i praktiken vissa möjligheter till resultatutjämning inom en koncern.

Negativt räntenetto som inte kan dras av under ett år får sparas vidare under en sexårsperiod och kan då utnyttjas förutsatt att villkoren är uppfyllda. Detta förutsätter dock bl.a. att bolaget inte varit föremål för en ägarförändring.

I anslutning till de nya ränteavdragsbegränsningsreglerna införs även en rad specialregler avseende bl.a. förbud mot att aktivera ränteutgifter som tillgång och införande av ett primäravdrag som syftar till att stimulera byggande av hyreshus. Särskilda regler som syftar till att motverka s.k. hybridsituationer införs också.

De nya reglerna kan öka Bolagets skattekostnader och detta kan ha en negativ påverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

RISKFaktorER

I anslutning till de ovannämnda reglerna sänks också bolagsskattesatsen i två steg från dagens 22 procent. Från och med 2019 sänks skattesatsen till 21,4 procent och från 2021 ytterligare till 20,6 procent.

Förändringarna blir gällande för beskattningsår som börjar efter den 31 december 2018

Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet

I slutet på mars 2017 presenterades den s.k. paketeringsutredningen sitt förslag till ändrade skatteregler för fastighetsbolag. Enligt gällande regelverk kan aktierna i ett fastighetsägande 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. Förslaget 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. Utredningens förslag har varit föremål för kritik och 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.

VD HAR ORDET

Coeli etablerades år 1994 och förvaltar idag totalt cirka 20 miljarder 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.

För dig som har intresse av att närmare följa verksamheten i våra bolag, är vårt mål att vara så transparenta 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 15 och 48 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. Härmed försäkras att styrelsen i Coeli Fastighet II AB vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i Prospektet, såvitt styrelsen vet, överensstämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd.

Stockholm den 20 december 2018

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 börserna men samtidigt kan överträffa börsernas 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 avveckla sin verksamhet och realisera sina investeringar efter cirka sex år från och med våren 2020 då samtliga emissioner är genomförda och registrerade. Vid en betydande negativ marknadsutveckling, eller därmed likställd omständighet, kan det emellertid inte uteslutas att Bolaget nödgas införskaffa ytterligare kapital genom nyemission av ytterligare värdepapper. Om Bolaget, vid utgången av sexårsperioden, bedömer det som mera fördelaktigt för investerarna, kan Bolaget komma att senarelägga avvecklingen av verksamheten och realiseringen av sina investeringar i ett år. Om Bolaget efter ett år bedömer att det inte är fördelaktigt för investerarna att avveckla verksamheten kan Bolaget besluta om en förlängning om maximalt ytterligare ett år. Bolaget kan även komma att tidigarelägga avvecklingen om bedömningen görs att det är särskilt fördelaktigt för investerarna.

Styrelsen avser att ansöka om notering av Bolagets preferensaktier P2 är på Nordic AIF, en del av den reglerade marknaden NGM Equity. 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.

Majoriteten av de investeringsalternativ som idag erbjuds till privata investerare är produkter som är konstruerade i syfte att tillgodose investerarens behov av likviditet, tillgänglighet och trygghet:

Likviditet

De produkter som idag i första hand erbjuds privata investerare är anpassade till den normala kundens önskemål att snabbt kunna avyttra sin investering om kunden behöver få sina pengar utbetalda.

Tillgänglighet

De krav som ställs, främst i fråga om investeringsbelopp, anpassas till den kundkategori som producenterna i första hand riktar sig till.

Trygghet

Risken i produkterna anpassas till vad producenterna tror att investerarna kommer att kunna acceptera på kort sikt, vilket ofta innebär att variationen på avkastningen inte får vara för stor. Vidare anpassas produkterna till lagstiftarens krav som syftar till att skydda den icke-professionella investeraren, genom exempelvis begränsningar i placeringsinriktningen.

Att de flesta investeringsalternativ är anpassade till den icke-professionella investerarens behov har lett till att flera intressanta investeringsmöjligheter i praktiken har undantagits från marknaden för de privata investerarna, bland annat beroende på höga krav på minsta investeringsbelopp. Bolagets ambition är att skapa en indirekt tillgänglighet till sådana investeringar som annars inte är åtkomliga för privata investerare. Därutöver har Bolaget professionell kompetens för utvärdering, urval, analys och uppföljning av de fastighetsinvesteringar som Bolaget gör.

AFFÄRSIDÉ

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.

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.

VERKSAMHETEN

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,
- Byggbandet 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.

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
Courtagage (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. Courtagage beräknas på det insatta kapitalet och är en engångskostnad vid emissionstillfället. Uppgår till högst 3 procent och kan rabatteras. I exemplet ovan uppgår courtagage 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 kreditfinansiering som uppstår vid fastighetsförvärf. I ovan avkastningsexempel är antagandet är 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.

VERKSAMHETEN

FÖRVALTNING AV BOLAGET

Bolagets ledning och förvaltning sköts för närvarande helt av Bolagets ledning. Det är Bolagets avsikt att ingå 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 avser att agera 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. Bolaget bildades den 1 mars 2001 i Sverige och har sitt säte i Stockholm. Bolagets postadress är Box 3317, 103 66 Stockholm. Bolagets telefonnummer är + 46 (0) 8 506 223 00.

Enligt avtalet med Coeli Asset Management AB kommer Coeli Asset Management AB att ha rätt till en årlig ersättning för sina tjänster med ett belopp motsvarande 0,80 procent (exkl. moms). vilken beskrivs i avsnitt "*Strategi och placeringsinriktning - Kostnader*" nedan.

FÖRVARINGSINSTITUT

I och med att reglerna i AIF-lagen är tillämpliga på Bolaget 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.

Bolaget avser att utse Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) ("**SEB**") till förvaringsinstitut. SEB är ett svenskt aktiebolag med organisationsnummer 502032-9081. SEB registrerades 29 december 1971 och har sitt säte i Stockholm. Adressen är 106 40 Stockholm. Bolagets telefonnummer är +46 (0) 771-62 53 53.

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.

ALLMÄNT OM ALTERNATIVA INVESTERINGSFONDER

De som överväger att investera i Coeli Fastighet II AB skall vara medvetna om att Bolaget är en fastighetsfond och inte en värdepappersfond. De sistnämnda regleras särskilt i lagen (2004:46) om värdepappersfonder och omfattas därmed av ett regelverk som har till syfte att utgöra ett konsumentskydd för den enskilde investeraren. 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 Coeli Fastighet II AB, i sin egenskap av AIF under AIF-lagen, av de särskilda reglerna i AIF-lagen och lagstiftningen i Sverige för införlivande av AIFM-direktivet som innebär tillståndskrav, verksamhetskrav och tillsyn för den tilltänkta förvaltaren Coeli Asset Management AB.

Det 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 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

Detta prospekt har upprättats delvis med anledning av att styrelsen för Bolaget har för avsikt att ansöka om notering av Bolagets preferensaktier P2 vid Nordic AIF, en del av den reglerade marknaden NGM Equity. 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.

Mot bakgrund av de regler som implementeras i svensk rätt genom AIF-lagen kommer Bolaget inte att utgöra en alternativ investeringsfond förrän efter det att den första emissionen slutförts genom registrering. Därmed kommer inte heller Bolaget att behöva något marknadsföringstillstånd förrän inför den andra emissionen. Efter att den första emissionen har registrerats och de emitterade aktierna bokats ut på relevanta aktieägares VP-konton/depåer avser styrelsen i bolaget, i syfte att uppfylla de krav och regler som gäller för alternativa investeringsfonder, att ansöka om upptagande av Bolagets aktier till handel på Nordic AIF, en del av den reglerade marknaden NGM Equity. Bolaget kommer även att ansöka om marknadsföringstillstånd hos den svenska Finansinspektionen. Först efter det att Bolagets aktier upptagits till handel på Nordic AIF samt Bolaget erhållit marknadsföringstillstånd samt godkännande av värdepappersnot för den andra emissionen från Finansinspektionen, kommer Erbjudandet enligt den eventuella andra emissionen i Bolaget att starta.

Om det vid upphörandet av den första emissionens teckningsperiod inte har tecknats minst det antal aktier som krävs för att kunna notera Bolagets aktier på Nordic

VERKSAMHETEN

Growth Market NGM:s lista Nordic AIF avser styrelsen förlänga teckningstiden för den första emissionen i syfte att nå noteringskravet och därefter notera aktien samt erhålla marknadsföringstillstånd hos svenska Finansinspektionen före det att den andra emissionen startar. För det fall en notering trots förlängd teckningstid inte skulle vara möjlig att genomföra kommer Bolaget i första hand utreda möjligheten att notera aktierna vid en annan reglerad marknad. Om detta inte skulle vara möjligt kommer Bolaget givet regleringen i AIF-lagen inte att kunna bedriva den planerade verksamheten och i det läget skulle Bolaget likvideras.

Information av relevans för innehavare av preferensaktie P2 som t.ex. att ansökan om notering beviljas, första beräknade dag för handel och information om eventuell likviditetsgarant (om någon sådan anlitas) kommer att tillgängliggöras på Bolagets hemsida så snart sådan information finns. Handel i Bolagets preferensaktier P2 kan komma att inledas innan dess att aktieägarna meddelats om det.

INVESTERINGAR OCH ÄGANDE

De fastighetsinvesteringar som Bolaget ämnar göra kommer att utgöras av förvärv av aktier i ett fastighetsägande 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 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*".

STRATEGI OCH PLACERINGSINRIKTNING

Ledningen i Coeli Fastighet II AB och Coeli Asset Management AB följer kontinuerligt den svenska fastighetsmarknaden.

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 Real Estate Fund I AB:s investeringsbara medel kan komma att investeras direkt eller indirekt i fastigheter.

Grundkriterierna för Bolagets investeringar är att ha 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 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 eventuell efterföljande nyemissioner som bolagsstämman, eller styrelsen med stöd av eventuellt bemyndigande från den kommande årsstämman 2019 beslutar om, kan det bli nödvändigt för Bolaget att saminvestera, ingå parallellinvesteringsavtal eller andra liknande arrangemang med andra fonder inom Coelikoncernen.

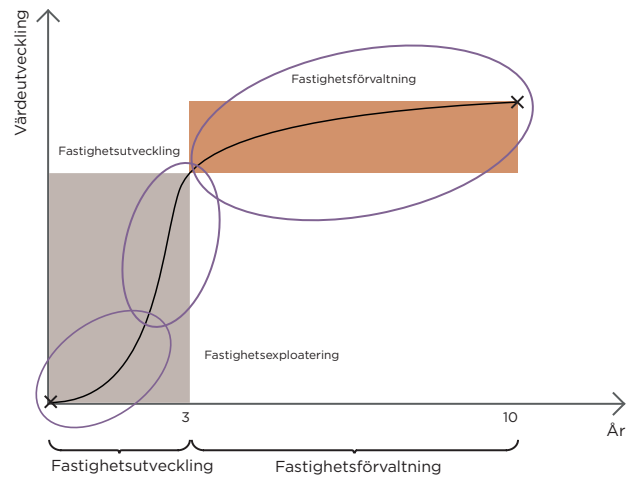
Coeli Asset Management AB har primärt ansvar för att tillse att Bolaget följer de restriktioner som gäller finansiering och belåning. Även Bolagets förvaringsinstitut kommer att följa upp att Bolaget inte överskrider restriktionerna. För det fall ett överskridande skulle uppdagas kommer Bolagets styrelse omgående att genom pressmeddelande informera investerarna om detta samt om de åtgärder som Bolaget kommer att vidta för att återigen uppfylla restriktionerna. I händelse av en för stor belåningsgrad skulle Bolaget exempelvis kunna avyttra innehav.

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 sån typ av utveckling skulle t.ex. kunna vara en möjlighet att ta fram en ny detaljplan för bostadsändamål på fastigheten. För ett enstaka 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

Coeli Fastighet II AB genomför en 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 sök efter potentiella förvävsobjekt drivs av ledningen för Coeli Fastighet II AB som har mångårig erfarenhet av både fastighetsinvesteringar och generell investeringsverksamhet. Till stöd för ledningen 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.

Utvärderingsprocessen syftar till att undersöka följande huvudaspekter:

Potential i planändring och detaljplan

Genom att ändra en fastighets användningsområde kan stora värden realiserars. 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

STRATEGI OCH PLACERINGSINRIKTNING

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. 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. Bolaget anser att en placering av kassamedel i dessa fonder är ett för investeraren bättre alternativ än att placera likvida medel på ett bankkonto, då fonderna inte har någon in- och utträdesavgift, låg risk och historisk god avkastning. Detta är en del av Bolagets förvaltningsstrategi och det är endast fonder inom Coelikoncernen som kommer att användas för likviditetsförvaltningen. Andra investeringsalternativ kan under tiden komma att utvärderas om marknadsvillkoren förändras framöver. 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 bedriver verksamhet inom fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling. 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.

Bolagets ansvariga förvaltare samt VD ansvarar för att riskbegränsningarna vid var tid är uppfyllda. Det åligger AIF-förvaltarens riskhanteringsfunktion att löpande övervaka och rapportera till Bolagets verkställande ledning och 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 Bolaget och AIF-förvaltaren antagit eskaleringsrutiner för uppföljning, hantering och åtgärder som ska vidtas. AIF-förvaltarens riskhanteringsfunktion bedömer vilka, om några, avhjälpande åtgärder som krävs samt utvärderar om överträdelsen bör rapporteras till tillsynsmyndigheter.

Riskbegränsningarna utgörs av:

Koncentration/vikt portfölj innehav:

- 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 hävstång² 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.

² 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

KOSTNADER

Courtage

Courtage beräknas på det insatta kapitalet och är en engångskostnad vid emissionstillfället. Uppgår till högst 3 procent och kan rabatteras. Courtage betalas av investeraren och tillfaller distributören.

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 fulltecknas emission. 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 tagits av 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.

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 0,80procent av 25 000 000 SEK (100 000 aktier á 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 höst 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

** Se avsnitt "B.40 Tjänsteleverantörer" ovan

*** Se avsnitt "C.7 Utdelningspolitik" 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 uppgår före genomförandet av emissionerna enligt detta Prospekt till 500 000 SEK, fördelat på 500 000 preferensaktier P1, vilka har utgetts mot ett belopp motsvarande aktiernas kvotvärde (totalt betalt belopp 500 000 SEK). Det har i dagsläget inte givits ut några 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 högst 1 600 000 SEK. Under förutsättning att nyemissionen fulltecknas kommer aktiekapitalet efter emissionen att uppgå till 2 100 000 SEK.

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
2018	Förestående nyemission	1 600 000	-	1 600 000		1	250

ÄGARSTRUKTUR

Coeli Private Equity Management II AB äger samtliga 500 000 preferensaktier P1 och är därmed Bolagets enda aktieägare före erbjudandet enligt detta prospekt. Coeli Private Equity Management II AB kommer inte att teckna nya aktier eller på annat sätt tillföra nytt kapital i Bolaget i samband med de förestående nyemissionerna. 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 de förestående nyemissionerna 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. För att förhindra att det bestämmande inflytandet utnyttjas ska Bolagets styrelse tillämpa de etiska regler som i linje med de etiska regler som antagits i och gäller för andra bolag inom Coelikoncernen.

Ägarstruktur före emissionerna

Ägare	Preferensaktier P1	Preferensaktier P2	Andel aktier (%)	Andel röster (%)
Coeli Private Equity Management II AB	500 000	-	100	100
Totalt	500 000	-	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	-	23,8	75,8
Övriga aktieägare	-	1 600 000	76,2	24,2
Totalt	500 000	1 600 000	100	100

STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISOR

ALLMÄNT

Styrelsen består av tre ordinarie ledamöter: Mikael Larsson, Jan Nordström och Henrik Arfvidsson. Samtliga utsågs på extra bolagsstämma den 28 november 2018. 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 två protokollfört styrelsesammanträde genomförts. Vid detta möte behandlades dels fasta frågor, dels frågor kring Bolagets affärsidé och finansiering samt kring detta Perspektiv.

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 sanktioner av myndighet eller organisation som företräder viss yrkesgrupp och som är offentligrättsligt reglerad 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 Perspektiv.

Mikael Larsson är styrelseledamot och ordförande 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

förväntas bli portföljförvaltare åt Bolaget. För att hantera risken för eventuella intressekonflikter ska Bolagets styrelse tillämpa Riktlinjer för hantering av intressekonflikter och Riktlinjer för hantering av etiska frågor i linje med de etiska regler som antagits i och gäller för andra bolag inom Coelikoncernen. Se avsnitt "Intressekonflikter" nedan för mer information.

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

STYRELSEN OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Styrelse

Styrelsens ledamöter består av följande personer:

Mikael Larsson

Ort: Stockholm

Född: 1965

Utbildning: Gymnasiestudier

Position: Styrelsens ordförande

Invald: 2018

Huvudsaklig sysselsättning: Grundare, huvudägare och koncernchef Coeli-gruppen

Andra pågående uppdrag: Mikael Larsson är styrelseledamot i Coeli Private Equity AB, Coeli Real Estate Fund 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 2007 AB, Coeli Private Equity 2008 AB, Coeli Private Equity 2009 AB, Coeli Private Equity 2010 AB, Coeli Private Equity 2011 AB, Coeli Private Equity 2012 AB, Coeli Private Equity 2013 AB, Coeli Private Equity 2014 AB, Coeli Private Equity 2015 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, Örlångsjö 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 verkställande direktör och styrelseledamot i och samt 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 ca 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

STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISOR

Management AB (2006) och Coeli Real Estate Management AB (2016). Övriga ägarbolag är Quadrox AB och Oxenborgen fastigheter AB.

Jan Nordström

Ort: Uppsala

Född: 1958

Utbildning: Civilingenjör KTH, 1982

Position: Styrelseledamot

Invald: 2018

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 Real Estate Fund I AB.

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): Inga.

Innehav i Bolaget: Inget.

Henrik Arfvidsson

Ort: Stockholm

Född: 1980

Utbildning: Magisterexamen i företagsekonomi

Position: Verkställande direktör och styrelseledamot

Invald: 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, Coeli Private Equity 2007 AB, Coeli Private Equity 2008 AB, Coeli Private Equity 2009 AB, Coeli Private Equity 2010 AB, Coeli Private Equity 2011 AB, Coeli Private Equity 2012 AB, Coeli Private Equity 2013 AB, Coeli Private Equity 2014 AB, Coeli Private Equity 2015 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 minoritetsaktieägare 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).

Ledande befattningshavare

Henrik Arfvidsson är såväl styrelseledamot som verkställande direktör i Coeli Private Equity. För information om Henrik Arfvidsson, se avsnittet ovan.

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.

ERSÄTTNING

Ersättning till styrelse

Vid extra bolagsstämma den 28 november 2018 beslutades att arvode till styrelse skall kunna utgå med totalt 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

Bolaget 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.

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 ändring 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, Sveavägen 24-26, 111 57 Stockholm med telefonnummer 08-506 223 00.

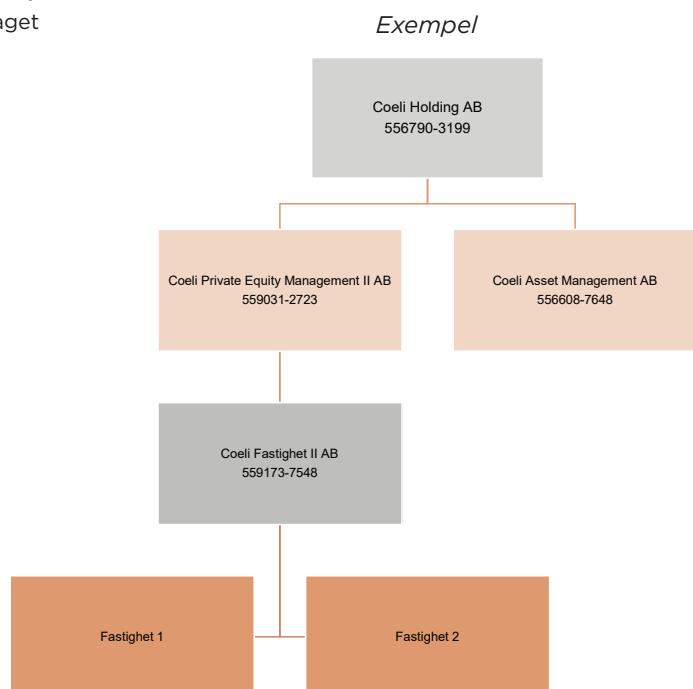
ORGANISATION

Bolaget ägs i dagsläget till 100 procent av Coeli Private Equity Management II AB som i sin tur ägs 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 och ordförande, Mikael Larsson, är genom sitt majoritetsägande i Coeli Holding AB indirekt ägare av Coeli Private Equity Management II som per dagen för detta Prospekt äger samtliga utgivna Preferensaktier P1 i Bolaget. Utöver detta finns det inga fysiska eller juridiska personer som äger fem procent eller mer av aktierna eller rösterna i Bolaget. Bolagets ledning och förvaltning sköts för närvarande helt av Bolagets ledning. Det är Bolagets avsikt att ingå ett förvaltaravtal med Coeli Asset Management AB och utse 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.

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.



LEGALA FRÅGOR OCH ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

VÄSENTLIGA AVTAL

Bolaget avser att ingå ett förvaltningsavtal med Coeli Asset Management AB. Coeli Asset Management AB är skyldig att utse ett förvaringsinstitut åt Bolaget och har för avsikt att utse SEB att utgöra förvaringsinstitut.

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 avser att ingå avtal med en tredje part, Coeli Wealth Management AB ("Distributören"), om tredjepartsdistribution. 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 000³ SEK 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 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 systemriskar hänförliga till vissa typer av alternativa investeringar samt öka transparensen för investerare och myndigheter.

I såväl den svenska regleringen som i AIFM-direktivet 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 Bolaget tvunget att börsnotera aktierna samt ansöka och erhålla marknadsföringstillstånd. Nedan beskrivs något mer ingående de krav på Coeli Asset Management AB, i egenskap av blivande 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 AIFM-direktivet (och, eftersom direktivet i många delar är en s.k. fullharmonisering på området d.v.s. medlemsstaterna får inte införa vare sig strängare eller mindre långtgående regler än de som följer av direktivet, därigenom även nationell lagstiftning) 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.
- **Ersättningsystem:** AIF-förvaltare skall ha ett ersättningsystem som främjar en sund och effektiv förvaltning.

³ 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

AIFM-direktivet (och nationell lagstiftning) 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 förvaltade 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 regleras i AIFM-direktivet (och nationell lagstiftning) 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 AIFM-direktivet (och nationell lagstiftning) 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 AIFM-direktivet (och nationell lagstiftning), 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 AIFM-direktivet (och nationell lagstiftning) ställs upp 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 förvaltade

av AIF-förvaltaren handlar samt vilka illikvida tillgångar som finns i fonderna.

Kontroll över onoterade företag och emittenter AIFM-direktivet (och nationell lagstiftning) 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, dock 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

Genom AIFM-direktivet och särskilt genom respektive införlivandelands nationella lagstiftning föreskrivs 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 rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden (inklusive ännu icke avgjorda ärenden eller sådana som Bolaget är medveten om kan uppkomma) 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 Coelikoncernen 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

LEGALA FRÅGOR OCH ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

AB. Bolaget avser inte att investera i någon av Coeli Asset Management AB:s fonder.

Mikael Larsson är styrelseledamot i flertalet bolag inom eller med koppling till Coelikoncernen: Coeli Real Estate Fund 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 2007 AB, Coeli Private Equity 2008 AB, Coeli Private Equity 2009 AB, Coeli Private Equity 2010 AB, Coeli Private Equity 2011 AB, Coeli Private Equity 2012 AB, Coeli Private Equity 2013 AB, Coeli Private Equity 2014 AB, Coeli Private Equity 2015 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. För att hantera intressekonflikter ska Bolagets styrelse tillämpa Riktlinjer för hantering av intressekonflikter och Riktlinjer för hantering av etiska frågor i linje med de etiska regler som antagits i och gäller för andra bolag inom Coelikoncernen.

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 i Årsfonderna och styrelseledamot tillika verkställande direktör 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. För att hantera intressekonflikter har styrelsen i Bolaget antagit etiska regler.

Det är Bolagets uppfattning att inga potentiella intressekonflikter finns mellan Bolaget och SEB om avses bli Bolagets förvaringsinstitut.

Coeli Asset Management AB, som Bolaget avser att utse 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 fullinvesterad, vilket innebär att intressekonflikten enbart kommer att finnas under en begränsad tid. Coeli Asset Management AB är även skyldigt enligt lag och avtal att verka för Bolagets bästa.

Utöver ovan anses inga andra intressekonflikter föreligga.

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.

OPTIONSPROGRAM

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

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.

ALLMÄNT OM BOLAGSSTYRNING

Bolaget är ett svenskt aktiebolag och Bolaget avser att ansöka om notering på Nordic AIF, en del av den reglerade marknaden NGM Equity. Från och med notering av aktien medför skyldighet att följa Koden, 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 Koden är inte skyldiga att vid varje tillfälle följa varje regel i Koden. 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

LEGALA FRÅGOR OCH ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

lösningen samt ger en motivering till valet av den alternativa lösningen (allt enligt principen "följ eller förklara"). Eventuella avvikelser från Koden kommer att redovisas i Bolagets bolagsstyrningsrapport, som publiceras i årsredovisning samt på Bolagets hemsida.

REVISIONS- OCH ERSÄTTNINGSKOTT

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.

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/real-estate/coeli-real-estate-ii-ab/>.

EKONOMISK INFORMATION

ÖVERSIKT ÖVER RÖRELSE OCH FINANSIELL SITUATION

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 eller delårsrapport annat än delårsrapport för perioden 2 oktober 2018 till den 18 december 2018, som utgör en del av detta prospekt och ska läsas som en del därav. Delårsrapporten är reviderad av Bolagets revisor. Per den 18 december 2018 fanns likvida medel om 500 000 SEK och ett aktiekapital om 500 000 SEK i Bolaget.

Några väsentliga förändringar i Bolagets finansiella ställning eller ställning på marknaden har inte skett under perioden 2 oktober 2018 till den 18 december 2018 eller efter lämnandet av den reviderade utvalda finansiella informationen per 18 december 2018.

Förutom den reviderade delårsrapporten för perioden 2 oktober 2018 till 18 december 2018 har ingen information i Prospektet granskats eller reviderats av Bolagets revisor.

FINANSIERINGSSTRUKTUR

Per dagen för detta prospekt finns likvida medel i Bolaget om 500 000 SEK. Bolagets verksamhet kommer att finansieras genom nyemissioner som presenteras i detta prospekt. Under förutsättning att erbjudandet enligt detta prospekt fulltecknas kommer bolaget att tillföras en emissionslikvid om 400 000 00 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 emissioner 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 långivare.

HISTORISK FINANSIELL INFORMATION

Då såväl Bolaget som verksamheten är nystartad saknas historisk finansiell information annat än den utvalda finansiella informationen per 18 december 2018. Det bör noteras att ingen jämförelse kan göras då Bolaget inte har någon tidigare räkenskapsperiod.

Följande delårsrapport utgör den finansiella information som omfattas av revisorns revisionsrapport daterad den 18 december 2018, avseende perioden 2 oktober 2018 till 18 december 2018. Delårsrapporten 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. Delårsrapporten är upprättad i enlighet med de redovisningsprinciper som Bolagets framtida finansiella rapporter kommer baseras på.

DELÅRSRAPPORT

COELI FASTIGHET II AB (PUBL), ORG. NR. 559173-7548

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Bolaget bildades den 2 oktober 2018 och har vid tidpunkten för avgivandet av delårsrapporten ännu inte bedrivit någon verksamhet. 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. Bolaget har per den 18 december 2018 inga andra tillgångar än bankmedel och har inga skulder.

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. Finansiering av Bolaget pågår för närvarande.

RESULTATRÄKNING (KR)		2018-10-02
		2018-12-18
Nettoomsättning		-
Övriga externa kostnader	(not 1, 2, 3)	-
Summa rörelsens kostnader		-
RÖRELSERESULTAT		-
Finansiella poster		-
Inkomstskatt		-
PERIODENS RESULTAT TILLIKA TOTLARESLTAT FÖR PERIODEN		

BALANSRÄKNING (KR)		2018-12-18
TILLGÅNGAR		
Omsättningstillgångar		
Kassa och bank	(not 5)	500 000
Summa omsättningstillgångar		500 000
SUMMA TILLGÅNGAR		500 000
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	(not 4)	
Bundet eget kapital		
Aktiekapital		500 000
Summa bundet eget kapital		500 000
Fritt eget kapital		
Periodens resultat		-
Summa fritt eget kapital		-
SUMMA EGET KAPITAL		-
Kortfristiga skulder		
Skulder till koncernföretag		-
Summa kortfristiga skulder		-
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		500 000

DELÅRSRAPPORT

COELI FASTIGHET II AB (PUBL), ORG. NR. 559173-7548

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL (KR)	Aktiekapital	Ej registrerat aktiekapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Bolagets bildande den 2 oktober 2018	50 000			50 000
Totalresultat				
Periodens totalresultat och övrigt totalresultat				
Summa totalresultat				
Transaktioner med aktieägare				
Nyemission	450 000			450 000
Utgående eget kapital 18 december 2018	500 000			500 000

Se vidare not 5

KASSAFLÖDESANALYS (kr)	2018-10-08	2018-12-18
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster		-
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital</i>		-
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital		-
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>		-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>		-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Likvid från emission av aktier		500 000
<i>Kassaflöde finansieringsverksamheten</i>		500 000
Minskning / ökning av likvida medel		500 000
Likvida medel vid periodens början		-
Likvida medel vid periodens slut		500 000

Not 1 - Redovisningsprinciper, grund för rapporternas upprättande

Delårsrapporten för Coeli Fastighet II AB har upprättats 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.

Klassificering av fastigheter

Fastighetsinvesteringar klassificeras som förvaltningsfastigheter i löpande och aktiv förvaltning. Bokfört/verkligt värde och därmed realiserade värdeförändringar fastställs vid hel och halvårsbokslut utifrån värderingsutlåtande från externt värderingsinstitut. Verkligt värde motsvarar marknadsvärde. Värdeförändringar utgörs av skillnad mellan redovisat och verkligt värde och påverkar resultaträkningen.

Kassaflödesanalysen

Vid upprättande av kassaflödesanalysen har den indirekta metoden använts. Vid tillämpning av den indirekta metoden beräknas nettot av in- och utbetalningar i den löpande verksamheten genom att nettoresultatet justeras för årets förändring av rörelsetillgångar och rörelseskulder, poster som inte ingår i kassaflödet samt poster som ingår i kassaflödet för investerings- och finansieringsverksamheten.

DELÅRSRAPPORT

COELI FASTIGHET II AB (PUBL), ORG. NR. 559173-7548

Bolaget utsätts genom sin verksamhet för olika finansiella risker:

Investeringsrisk, marknadsrisk, kreditrisk och likviditetsrisk.

Ledningen identifierar, utvärderar och säkrar finansiella risker.

a) Investeringsrisker

Ränterisk avseende kassaflöden och verkliga värden.

Eftersom Bolaget inte innehar några väsentliga räntebärande tillgångar annat än likvida medel på bank, är Bolagets intäkter och kassaflöde från den löpande verksamheten i allt väsentligt kommer vara oberoende av förändringar i marknadsräntor.

b) Marknadsrisk

Eftersom Bolaget inte innehar några väsentliga räntebärande tillgångar annat än likvida medel på bank, är Bolagets intäkter och kassaflöde från den löpande verksamheten i allt väsentligt oberoende av förändringar i marknadsräntor. I händelse av att Bolaget innehar kortfristiga placeringar medför detta marknadsrisk då tillgången påverkas av innehavets kursutveckling. Med kortfristiga placeringar avses placeringar i diversifierade räntefonder med daglig likviditet samt låg riskprofil. Ett minimum av ränterisk eftersträvas.

c) Kreditrisk

Kreditrisk uppstår genom tillgodohavanden hos banker och finansinstitut. Den maximala kreditriskexponeringen utgörs av det bokförda värdet på de exponerade tillgångarna.

d) Kredit- och motpartsrisk

Endast banker och finansinstitut som av oberoende värderare fått lägst kreditrating "A2" accepteras. Bolagets bankmedel finns hos SEB AB som har kreditrating Aa2. För att minimera kreditrisker görs löpande bedömning av partners kreditvärdighet.

e) Likviditetsrisk

Bolagets likviditetsrisk består i händelse att Bolaget saknar likvida medel för betalning av sina åtaganden.

f) Ränterisk

Bolaget kan exponeras för ränterisk i de investeringar som görs med belåning. Bolaget eftersträvar en belåningsgrad om 50 procent.

Not 2 - Arvoden och kostnadsersättning till revisorer

Inga arvoden eller kostnadsersättningar till revisorer har utgått under perioden.

Not 3 - Löner, ersättningar och sociala avgifter

Inga löner, ersättningar och sociala avgifter har utgått.

Not 4 - Eget kapital

	<u>Aktiekapital</u>
<i>Bildande av bolaget 2018-10-02</i>	0
Nyemission (P1-aktier)	50 000
Nyemission (P1-aktier)	450 000
Utgående eget kapital 2018-12-18	500 000

	Antal aktier	Kvotvärde
P1	500 000	1
P2	-	-

Det finns två aktieslag i Bolaget, preferensaktier P1 (500 000 aktier) och preferensaktier P2 (0 aktier), och varje aktie har ett kvotvärde på 1 SEK. Preferensaktier P1 berättigar till 10 röster per aktie. Preferensaktier P2 berättigar till 1 röst per aktie. P2-aktien har vid likvidation företräde framför P1-aktier till ett belopp motsvarande vad som betalats för P2-aktier uppräknat med fem 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 framtill likvidation. Avkastning därutöver fördelas med 70 procent till P2-aktieägare och 30 procent till P1-aktieägare.

DELÅRSRAPPORT

COELI FASTIGHET II AB (PUBL), ORG. NR. 559173-7548

Not 5 - Finansiella instrument

Bolagets finansiella instrument avser i sin helhet lånefordringar hos kreditinstitut och utgörs av bankmedel om 500 000 SEK. Dessa är placerade i en bank med kreditrating Aa2.

Not 6 - Närståendetransaktioner

Inga närstående transaktioner finns under den aktuella rapporteringen.

Not 7 - Ställda panter och eventalförpliktelser

Bolaget har inga ställda panter eller eventalförpliktelser vid periodens utgång.

Not 8 - Händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser efter periodens utgång.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av bolagets ställning och resultat.

Stockholm den 18 december 2018

Mikael Larsson
Ordförande

Henrik Arfvidsson
VD

Jan Nordström
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse avseende denna delårsrapport har avgivits den 19 december 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Leonard Daun
Auktoriserad revisor



Revisors rapport avseende finansiella rapporter över historisk finansiell information

Till styrelsen i Coeli Fastighet II AB (publ)

Vi har utfört en revision av de finansiella rapporterna för Coeli Fastighet II AB på s. 1-4, som omfattar balansräkningen per den 18 december 2018 och resultaträkningen, kassaflödesanalysen och redogörelsen för förändringar i eget kapital för perioden den 12 oktober 2018 till den 18 december 2018 samt en beskrivning av väsentliga redovisningsprinciper och andra tilläggsupplysningar.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för de finansiella rapporterna

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att de finansiella rapporterna tas fram och presenteras på ett sådant sätt att de ger en rättvisande bild av finansiell ställning, resultat, förändringar i eget kapital och kassaflöde i enlighet årsredovisningslagen och RFR 2 (Redovisning för juridiska personer). Denna skyldighet innefattar utformning, införande och upprätthållande av intern kontroll som är relevant för att ta fram och på rättvisande sätt presentera de finansiella rapporterna utan väsentliga felaktigheter, oavsett om de beror på oegentligheter eller fel. Styrelsen ansvarar även för att de finansiella rapporterna tas fram och presenteras enligt kraven i prospektförordningen 809/2004/EG.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om de finansiella rapporterna på grundval av vår revision. Vi har utfört vår revision i enlighet med FARs rekommendation RevR 5 Granskning av finansiell information i prospekt. Det innebär att vi följer FARs etiska regler och har planerat och genomfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att de finansiella rapporterna inte innehåller några väsentliga felaktigheter. Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar

Vi är oberoende i förhållande till Coeli Fastighet II AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

En revision i enlighet med FARs rekommendation RevR 5 Granskning av finansiell information i prospekt innebär att utföra granskningsåtgärder för att få revisionsbevis som bestyrker belopp och upplysningar i de finansiella rapporterna. De valda granskningsåtgärderna baseras på vår bedömning av risk för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna oavsett om de beror på oegentligheter eller fel. Vid riskbedömningen överväger vi den interna kontroll som är relevant för bolagets framtagande och rättvisande presentation av de finansiella rapporterna som en grund för att utforma de revisionsåtgärder som är tillämpliga under dessa omständigheter men inte för att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innebär också att utvärdera tillämpligheten av använda redovisningsprinciper och rimligheten i de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort samt att utvärdera den samlade presentationen i de finansiella rapporterna.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som underlag för vårt uttalande.

Uttalande

Enligt vår uppfattning ger de finansiella rapporterna en rättvisande bild i enlighet med årsredovisningslagen och RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) av Coeli Fastighet II AB:s balansräkning per den 18 december 2018 samt resultaträkningen, kassaflödesanalysen och redogörelsen för förändringar i eget kapital för perioden den 2 oktober 2018 till den 18 december 2018

Uppsala den 19 december 2018
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Leonard Daun
Auktoriserad revisor

KOMMENTAR TILL DEN FINANSIELLA UTVECKLINGEN

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

Under perioden 2 oktober 2018 till 18 december 2018 bedrevs ingen verksamhet. Därav finns ingen aktivitet att kommentera i förhållande till resultaträkningen.

Per den 18 december 2018 uppgick Bolagets tillgångar till 500 000 SEK, vilket utgjordes av likvida medel. Bolagets kapital uppgick till 500 000 SEK, bestående av Bolagets aktiekapital.

Per den 18 december 2018 uppgår Bolagets likvida medel till 500 000 SEK. Inga övriga händelser än aktiekapitalet har påverkat bolagets kassaflöde under perioden 2 oktober 2018 till 18 december 2018.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Bolaget har inga anläggningstillgångar.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Bolagets omsättningstillgångar består av likvida bankmedel uppgående till 500 000 SEK.

EGET KAPITAL

Bolagets eget kapital uppgår per 18 december 2018 till 500 000 SEK. Eget kapital utgörs av 500 000 P1 aktier.

SKULDER

Bolaget har inga skulder.

Väsentliga händelser som inträffat under perioden 2 oktober 2018 till 18 december 2018

- Inga väsentliga händelser har inträffat under perioden 2 oktober 2018 till 18 december 2018.

Väsentliga händelser som inträffat efter den 18 december 2018

- Inga väsentliga förändringar har inträffat vad gäller Bolagets finansiella ställning eller ställning på marknaden.

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Bolaget har inga materiella anläggningstillgångar.

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.

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 heller inte gjort några åtaganden om framtida investeringar.

BOLAGSORDNING

COELI FASTIGHET II AB (PUBL)

(559173-7548)

§ 1

Bolagets firma är 559173-7548. Bolaget är publikt (publ).

§ 2

Styrelsen ska ha sitt säte i Stockholm kommun.

§ 3

Föremålet för bolagets verksamhet ska vara att direkt eller indirekt äga, förvärva, försälja och förvalta fastigheter och/eller fastighetsbolag ävensom idka därmed förenlig verksamhet.

§ 4

Aktiekapitalet ska utgöra lägst 500 000 kronor och högst 2 000 000 kronor.

§ 5

Antalet aktier i bolaget ska vara lägst 500 000 och högst 2 000 000

§ 6

Aktierna kan vara preferensaktie P1 och preferensaktie P2. Såväl preferensaktier P1 som preferensaktier P2 får ges ut till ett antal motsvarande etthundra (100) procent av det totala antalet aktier i bolaget.

Preferensaktier P1 ska berättiga till tio (10) röster vardera, och preferensaktier P2 ska berättiga till en (1) röst vardera.

§ 7

Utöver den rätt till utdelning som kan följa av 18 kap 11 § aktiebolagslagen ska aktierna i bolaget berättiga till utdelning enligt vad som anges i denna § 7, såvitt tvingande lagstiftning ej annat stadgar:

Innehavare av preferensaktier P2 ska genom utdelning eller när bolaget likvideras, med företräde framför innehavare av preferensaktier P1, ha rätt till ett belopp motsvarande vad som totalt har betalats för preferensaktier P2, uppräknat med fem (5) procent per år från den 1 januari 2020 ("Preferensbelopp P2") till dess att full återbetalning skett av Preferensbelopp P2 genom utdelning eller i samband med att bolaget likvideras. För det fall utdelning till preferensaktier P2 sker med visst belopp under tiden fram till det att bolaget likvideras ska det belopp som ligger till grund för uppräkning med fem (5) procent minskas med motsvarande belopp från tidpunkten för utdelning.

Efter ovanstående fördelning av tillgångarna ska innehavare av preferensaktier P1 ha rätt till ett belopp motsvarande vad som inbetalats för preferensaktier P1. Eventuella tillgångar därutöver ska fördelas med trettio (30) procent till innehavare av preferensaktie P1 och med sjuttio (70) procent till innehavare av preferensaktie P2.

Vid likvidation ska utdelning kunna ske båda genom kontant utdelning och utdelning av bolagets värdepapper. Värdet av sådana värdepapper ska vid utdelningen värderas till marknadsvärde.

§ 8

Vid sådan nyemission av aktier som inte sker mot betalning med apportegendom, ska innehavare av en gammal aktie äga företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt ska erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om inte sålunda erbjudna aktier räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, ska aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det totala antalet aktier de förut äger i bolaget, och i den mån detta inte kan ske genom lottning.

Beslutar bolaget att ge ut aktier endast av visst aktieslag ska samtliga aktieägare oavsett aktieslag, äga företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier de förut äger. Vad som angivits ovan ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om kontantemission eller kvittningsemmission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Vad som föreskrivits ovan om aktieägarnas företrädesrätt ska äga motsvarande tillämpning vid emission av teckningsoptioner och konvertibler.

Vid ökning av aktiekapitalet genom fondemission ska nya aktier av respektive aktieslag emitteras i förhållande till det antal aktier av varje aktieslag som finns sedan tidigare. Därvid ska gamla aktier av visst slag ge företräde till nya aktier av samma slag.

§ 9

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst åtta ledamöter utan suppleanter.

En eller två revisorer med eller utan revisorssuppleanter ska utses. Till revisor samt, i förekommande fall, revisorssuppleant ska utses auktoriserad revisor eller registrerat revisionsbolag.

§ 10

Kallelse till årsstämma samt annan bolagsstämma, inklusive extra bolagsstämma, där fråga om ändring av bolagsordningen kommer att behandlas ska utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman. Kallelse till annan extra bolagsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman.

BOLAGSORDNING

COELI REAL ESTATE FUND I AB (PUBL)

(559086-4392)

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Samtidigt som kallelse sker ska bolaget genom annonsering i Svenska Dagbladet upplysa om att kallelse har skett.

För att få delta i bolagsstämman ska aktieägare dels vara upptagen i utskrift eller annan framställning av hela aktieboken avseende förhållandena fem vardagar före bolagsstämman, dels anmäla sig hos bolaget senast kl 16:00 den dag som anges i kallelsen till stämman. Denna dag får ej vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, juldag eller nyårsafton och ej infalla tidigare än femte vardagen före bolagsstämman.

§ 11

På årsstämma ska följande ärenden förekomma till behandling.

1. val av ordförande vid stämman,
2. upprättande och godkännande av röstlängd,
3. godkännande av dagordning för stämman, 4 val av en eller två justeringsmän,
5. prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad,
6. framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen samt, i förekommande fall, koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen,
7. beslut
 - a) om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt, i förekommande fall, koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen;
 - b) om disposition av bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen;
 - c) om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna och verkställande direktören.
8. fastställande av arvoden åt styrelsen och revisor,
9. val av styrelse och suppleanter samt, i förekommande fall, av revisor och revisorssuppleant,
10. annat ärende som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

Styrelsens ordförande eller den styrelsen därtill utser öppnar bolagsstämman och leder förhandlingarna till dess ordförande vid stämman valts.

Bolagsstämma ska hållas i Uppsala eller Stockholm.

§ 12

Bolagets räkenskapsår är kalenderår.

§ 13

Bolagets aktier ska vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument.

Bolagsordning antagen vid bolagsstämma den 28 november 2018.

VÄRDEPAPPERSNOT

VÄRDEPAPPERSNOT	47
RISKFÄKTORER	48
BAKGRUND OCH MOTIV	49
INBJUDAN TILL TECKNING AV AKTIER	50
CENTRAL INFORMATION	51
INFORMATION OM DE VÄRDEPAPPER SOM ERBJUDS	53
VILLKOR OCH ANVISNINGAR	55
KOSTNADER	59
SKATTEFRÅGOR I SVERIGE	60

RISKFAKTORER

Potentiella investerare skall vara medvetna om att en investering i Coeli Fastighet II AB är förknippad med risker av varierande slag. Potentiella investerare bör därför noggrant analysera de riskfaktorer som bedöms vara av betydelse för Bolagets framtida utveckling och i synnerhet utvärdera de specifika faktorer som behandlas i värdepappersnoten nedan. Var och en av nedanstående riskfaktorer kan ha väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat, finansiella ställning, kassaflöde och framtidsutsikter. Dessutom kan Bolagets värde minska, vilket i sin tur kan medföra att investerare förlorar hela eller delar av sitt investerade kapital. Riskfaktorerna nedan är inte rangordnade efter betydelse och utgör inte heller en fullständig förteckning över de risker Bolaget ställs inför eller kan komma att ställas inför. Ytterligare risker och osäkerheter som Bolaget inte känner till eller som för närvarande inte bedöms som väsentliga kan komma att utvecklas till viktiga faktorer med stor påverkan på Bolaget och dess värde.

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 förenade med Bolaget och dess verksamhet återfinns i avsnittet "Riskfaktorer" i Registreringsdokumentet.

RISKFAKTORER AVSEENDE BOLAGETS AKTIE

Utdelning kan inte förväntas

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. 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.

Handel i Bolagets aktie

Bolaget avser att ansökan om notering av Bolagets preferensaktier P2 på den reglerade marknaden Nordic AIF som drivs av NGM Equity. 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.

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

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.

Kursvariationer och likviditet

Kursvariationer kan uppkomma genom stora förändringar av köp- och säljvolym och behöver inte nödvändigtvis ha ett samband med Bolagets underliggande värde. Kursvariationerna kan påverka Bolagets aktiekurs negativt. Det finns en risk att Bolaget kommer att gå med förlust, eller att aktierna ska minska i värde. Aktiens likviditet påverkar möjligheten att handla i aktien vid önskad tidpunkt.

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.

Emissionen fulltecknas inte

För det fall att emissionserbudandet 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 Bolaget inte finansieras i tillräcklig omfattning genom den nyemission som detta Prospekt omfattar, jämte eventuellt efterföljande nyemissioner i enlighet med det bemyndigande som beslutats av bolagsstämman i Bolaget 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. 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.

Kursvariationer

Potentiella investerare bör beakta att en investering i aktier är förenad med risk och att aktierna kan komma att både öka och minska i värde. Aktiekursens utveckling är beroende av en rad faktorer, varav en del är bolagsspecifika och andra är knutna till fastighets- och aktiemarknaden som helhet. Kursvariationer kan också uppkomma genom stora förändringar av köp- och säljvolym och behöver inte nödvändigtvis ha ett samband med Bolagets underliggande värde. Aktiemarknaden kan även komma att påverkas av psykologiska faktorer och dess effekter på aktiemarknaden kan komma att påverka Bolagets aktiekurs negativt. Det finns därför risk för att aktier förvärvad genom detta erbjudande inte kan säljas till för innehavaren acceptabla nivåer vid varje given tidpunkt. Varje investeringsbeslut avseende aktier bör föregås av en noggrann analys.

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 detta Prospekt samt eventuell efterföljande nyemissioner 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.

En bedömning av den exakta kostnaden för nyemissionen enligt detta Prospekt, samt de eventuellt efterföljande emissionerna, kan svårigen göras men Bolaget beräknar att kostnaden för den första emissionen uppgår till cirka 3 400 000 SEK samt de eventuellt efterföljande två emissionerna till cirka 1 500 000 SEK vardera. Nämnda emissionskostnader utgör en del av den etableringskostnad om sammanlagt 1,6 procent (ex moms) av emissionslikviden, dock högst 6 400 000 SEK (exkl. moms) av en maximal emissionslikvid på cirka 400 000 000⁴ SEK som Bolaget kommer att belastas med i samband med bildandet av Bolaget, dess verksamhet och utformningen av erbjudandet enligt Prospektet, samt eventuell efterföljande värdepappersnoter. Etableringskostnaden innefattar ersättning till den distributör som Bolaget avser

att ingå avtal med för att distribuera investeringsposter i emissionerna. I det fall nyemissionen enligt detta Prospekt blir fulltecknad beräknas den sammanlagda nettointäkten för Bolaget uppgå till 393 600 000 MSEK.

Bolagets befintliga rörelsekapital är inte tillräckligt för de aktuella behoven de kommande tolv månaderna. I dagsläget finns likvida medel i Bolaget om 500 000 SEK, motsvarande inbetalt belopp för de 500 000 preferensaktierna P1. Även om Bolaget under den kommande tolv månadersperioden kommer att fokusera på att ta in kapital genom de förestående nyemissionerna och därför inte kommer att ha några väsentliga kostnader, saknar Bolaget för närvarande tillräckligt rörelsekapital för de aktuella behoven under de kommande tolv månaderna.

Bolagets verksamhet bygger på att kunna genomföra investeringar med hjälp av det kapital som Bolaget tar in genom förestående nyemissioner. Om Bolaget inte får in något kapital härigenom innebär det att Bolaget kan tvingas att ändra sin strategi alternativt avveckla Bolaget och dess verksamhet. För det fall Bolaget genom nyemissionerna 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. Bolaget har utöver att ta in kapital genom de förestående emissionerna ingen alternativ finansieringsstrategi.

Styrelsen i Coeli Fastighet II AB är ansvarig för innehållet i detta Prospekt. Härmed försäkras att styrelsen i Bolaget vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i Prospektet, såvitt styrelsen vet, överensstämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd. Styrelseledamöter i Bolaget är Mikael Larsson (ordförande), Henrik Arfvidsson (ledamot) och Jan Nordström (ledamot).

Stockholm den 20 december 2018

Coeli Fastighet II AB

Styrelsen

⁴ Beloppet avser den totala emissionslikviden från den förestående emissionen i detta Prospekt; samt de eventuellt efterföljande emissionerna.

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 18 december 2018. Erbjudandet omfattar en nyemission av högst 1 600 000 000⁵ SEK till Bolaget. I det fall Bolagets styrelse bedömer att gynnsamma förutsättningar finns för att genomföra ytterligare två emissioner och för det fall den första emissionen inte fulltecknas kan bolagsstämman, eller styrelsen med stöd av eventuellt bemyndigande från den kommande årsstämman 2019, komma att besluta om att genomföra ytterligare en emission.

Bolaget har valt att upprätta prospekt för den nu förestående emissionen genom att använda sig av förfarandet med ett prospekt bestående av tre separata dokument. Detta innebär att Bolaget inför emissionen upprättar ett fullständigt prospekt bestående av registreringsdokument, värdepappersnot och sammanfattning. Förutom när så uttryckligen anges har ingen information i denna värdepappersnot granskats eller reviderats av Bolagets revisor.

Inför den eventuellt ytterligare två emissionerna som eventuellt kommer att ske, kommer Coeli Fastighet II AB 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. De slutgiltiga villkoren för de eventuellt kommande emissionerna är beroende av utfallet i denna emission. Av den anledningen kan inte antalet aktier eller beloppet för de andra emissionerna fastställas innan förevarande emission är stängd. Efter det att den första emissionen är avslutad kommer därför Bolaget i den mån det är nödvändigt att fastställa de slutgiltiga villkoren för de andra emissionerna och därefter offentliggöra villkoren i den värdepappersnot som kommer att publiceras på Bolagets hemsida <https://coeli.se/vara-fonder/real-estate/coeli-real-estate-ii-ab/> innan anmälningssperioden börjar. I samband med fastställande av de slutgiltiga villkoren kan viss justering av emissionsbeloppet eller antalet aktier avseende den andra emissionen komma att ske om återstående emissionsbelopp inte är jämnt delbart med akties teckningskurs för respektive emission.

Stockholm den 20 december 2018

Coeli Fastighet II AB
Styrelsen

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

CENTRAL INFORMATION

EGET KAPITAL OCH SKULDSÄTTNING

Koncernens egna kapital och nettoskudsättning per den 18 december 2018 framgår av följande tabell.

TSEK	18 december 2018
Summa kortfristiga skulder	-
Mot garanti eller borgen	-
Mot säkerhet	-
Utan garanti/borgen eller säkerhet	-
Summa långfristiga skulder	-
Mot garanti eller borgen	-
Mot säkerhet	-
Utan garanti/borgen eller säkerhet	-
Eget kapital	
Aktiekapital	500
Reservfond	-
Andra reserver	-
Summa eget kapital	500

Nettoskudsättning (per 18 december 2018)

Per den 18 december 2018 har koncernen inga eventualeförpliktelser och ingen indirekt skudsättning.

Bolaget har inte offentliggjort någon finansiell information per datumet för prospektet. Informationen nedan baseras på den finansiella informationen per den 18 december 2018, som utgör en del av detta prospekt och ska läsas som en del därav och är reviderat av Bolagets revisor.

Nettoskudsättningen per 18 december 2018 motsvarar bolagets egna kapital som uppgår till 500 000 SEK. Samtliga skulder är ej räntebärande.

Nettoskudsättning (per 18 december 2018)	
TSEK	
A. Kassa	-
B. Likvida medel: Bankmedel	500
C. Lätt realiserbara värdepapper	-
D. Likviditet (A)+(B)+(C)	500
E. Kortfristiga fordringar	-
F. Kortfristiga bankkulder	-
G. Kortfristig del av långfristiga skulder	-
H. Andra kortfristiga skulder	-
I. Kortfristiga skulder (F)+(G)+(H)	-
J. Netto kortfristig skudsättning (I)-(E)-(D)	-500
K. Långfristiga banklån	-
L. Emitterade obligationer	-
M. Andra långfristiga lån	-
N. Långfristig skudsättning (K)+(L)+(M)	-
O. Nettoskudsättning (J)+(N)	-500

Bolagets befintliga rörelsekapital är inte tillräckligt för de aktuella behoven de kommande tolv månaderna.

I dagsläget finns likvida medel i Bolaget om 500 000 SEK, motsvarade inbetalt belopp för de 500 000 preferensaktierna P1. Även om Bolaget under den kommande tolv månadersperioden kommer att fokusera på att ta in kapital genom de förestående nyemissionerna och därför inte kommer att ha några väsentliga kostnader, saknar Bolaget för närvarande tillräckligt rörelsekapital för de aktuella behoven under de kommande tolv månaderna.

Bolagets aktuella behov består av arbeten och åtgärder hänförliga till etableringen av Bolaget och utformningen av erbjudandet enligt detta prospekt. De betalningsförpliktelser som Bolaget kommer att ådra sig i samband därmed består främst av arvoden till legal rådgivare och revisor samt offentliga avgifter till myndigheter. Sådana betalningsförpliktelser bedöms överstiga Bolagets rörelsekapital per offentliggörandet av detta prospekt och kommer att förfalla till betalning i mars 2019. Det innebär att brist på rörelsekapital uppkommer i mars 2019. I en sådan situation skulle Bolaget behöva anskaffa 2 000 000 SEK för att kunna fullgöra betalningsförpliktelserna varefter de förfaller till betalning. I händelse av att det inte flyter in någon, eller en mycket begränsad, emissionslikvid till följd av utebliven eller bristfällig teckning kommer Bolaget av nuvarande ägaren Coeli Private Equity Management II AB att tillföras tillräckligt kapital för att fullgöra de relevanta betalningsförpliktelserna. Vidare kan Bolaget välja att dra tillbaka erbjudandet under Prospektet.

Bolagets verksamhet bygger på att kunna genomföra investeringar med hjälp av det kapital som Bolaget tar in genom förestående nyemissioner. Om Bolaget inte får in något kapital härigenom innebär det att Bolaget kan tvingas att ändra sin strategi alternativt avveckla Bolaget och dess verksamhet. För det fall Bolaget genom nyemissionerna 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. Bolaget har utöver att ta in kapital genom de förestående emissionerna ingen alternativ finansieringsstrategi. Om Bolaget inte får in något kapital och om saminvesteringar ej bedöms möjligt, kommer Bolaget slutligen komma att likvideras.

CENTRAL INFORMATION

INBLANDADE PERSONERS INTRESSE I EMISSIONEN

Styrelseledamot 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 och styrelseledamot 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.

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. Bolaget har ännu inte fastställt något nettoandelsvärde.

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 företrädde 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.

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 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 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.

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. 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 företräde 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.

ISIN-nummer

ISIN-numret för Bolagets preferensaktier P2 är SE0012012672.

INFORMATION OM DE VÄRDEPAPPER SOM ERBJUDS

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. Bolaget har ansökt om att ansluta sina aktier 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.

Handel i Bolagets aktie

Bolagets avser att ansöka om notering av Bolagets preferensaktier P2 är föremål på den reglerade marknaden Nordic AIF, en del av NGM Equity. Notering av aktierna är ett krav som AIF-lagen uppställer för att möjliggöra marknadsföring av aktierna till icke-professionella investerare.

Det är svårt att bedöma vilket intresse Bolagets preferensaktier 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.

Budplikt, inlösen och offentliga uppköpserbudanden

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

Likviditetsgarant

Bolaget har för avsikt att föra diskussioner med olika aktörer avseende ingående av ett uppdragsavtal som likviditetsgarant. Uppdraget skulle innebära att en eventuell uppdragstagare under ordinarie handelstid fortlöpande och för egen räkning ställer kurser avseende Bolagets aktier. Uppdragsavtalet syftar till att främja likviditeten i Bolagets finansiella instrument när dessa blir upptagna till handel på listan Nordic AIF som drivs av Nordic Growth Market NGM AB.

VILLKOR OCH ANVISNINGAR

EMISSIONSBESLUTEN OCH BEMYNDIGANDE

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 18 december 2018. Erbjudandet omfattar en nyemission av högst 1 600 000 preferensaktier P2, i syfte att ta in totalt cirka 400 000 000⁶ SEK till Bolaget. I det fall Bolagets styrelse bedömer att gynnsamma förutsättningar finns för att genomföra ytterligare två emissioner och för det fall den första emissionen inte fulltecknas kan bolagsstämman, eller styrelsen med stöd av eventuellt bemyndigande från den kommande årsstämman 2019, komma att besluta om att genomföra ytterligare en emission.

Vid den extra bolagsstämman den 18 december 2018 som beslutade om nyemission av 1 600 000 preferensaktier P2 beslutades även att anta en ny bolagsordning. Bolagsordningen är i stort sett identisk med den nu gällande bolagsordningen, med undantag för att bestämmelsen om den lägsta och högsta gränsen för antalet aktier i stället är 550 000 respektive 2 200 000 samt att bestämmelsen om den lägsta och högsta gränsen för aktiekapitalet är 550 000 SEK respektive 2 200 000 SEK. Skälet till bolagsstämmans beslut om att anta en ny bolagsordning med sådant innehåll är att den förestående nyemissionen som avses detta prospekt ska gå att registrera hos Bolagsverket för det fall samtliga 1 600 000 preferensaktier P2 tecknas i emissionen. Enligt bolagsstämmans beslut ska den nya bolagsordningen endast registreras hos Bolagsverket för det fall fler än 50 000 aktier tecknas i nyemissionen. Om det inträffar kommer registreringen av den nya bolagsordningen hos Bolagsverket ske i samband med att de tecknade och betalda aktierna registreras. För det fall färre än 50 000 aktier tecknas i nyemissionen kommer den nuvarande Bolagsordningen även fortsättningsvis att gälla.

Bolaget har valt att upprätta prospekt för den nu förestående emissionen, samt för de ytterligare emissioner som eventuellt kommer att genomföras under 2019 samt för upptagande av Bolagets preferensaktie P2 genom att använda sig av förfarandet med ett prospekt bestående av tre separata dokument. Detta innebär att Bolaget inför första emissionen och för upptagande av Bolagets preferensaktie P2 till handel vid reglerad marknad upprättar ett fullständigt prospekt bestående av registreringsdokument, värdepappersnot och sammanfattning. Inför de eventuellt ytterligare emissioner som eventuellt kommer att ske med bolagsstämmans bemyndigande, kommer Coeli Fastighet II AB 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 kommer att innehålla de slutgiltiga villkoren för de eventuellt kommande emissionerna är beroende av utfallet i denna emission. Av den

anledningen kan inte antalet aktier eller beloppet för de andra emissionerna fastställas innan förevarande emission är stängd. Efter det att den första emissionen är avslutad kommer därför Bolaget i den mån det är nödvändigt att fastställa de slutgiltiga villkoren för den andra emissionen och därefter offentliggöra villkoren i den värdepappersnot som kommer att publiceras på Bolagets hemsida <https://coeli.se/varafonder/real-estate/coeli-real-estate-ii-ab/>, innan respektive anmälningsperiod börjar. I samband med fastställande av de slutgiltiga villkoren i kommande emissioner kan viss justering av emissionsbeloppet eller antalet aktier avseende den andra emissionen komma att ske om återstående emissionsbelopp inte är jämnt delbart med akties teckningskurs för respektive emission.

Detta prospekt avser endast den första av emissionerna enligt nedan och upptagande av Bolagets preferensaktier P2 till handel vid reglerad marknad. I den mån det blir aktuellt med en andra och tredje emission 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. Bolagets aktiekapital kommer vid en fulltecknad nyemission att uppgå till 2 100 000 SEK uppdelat på 500 000 preferensaktier P1 och 1 600 000 preferensaktier P2. Emissionskursen har fastställts till 250 SEK per preferensaktie P2.

Teckning är tänkt att ske under perioden från den 7 januari 2019 till den 29 mars 2019. Nyemissionen kommer, med avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt, att rikta sig till allmänheten.

Om det vid upphörandet av den första emissionens teckningsperiod inte har tecknats minst det antal aktier som krävs för att kunna notera Bolagets aktier på Nordic AIF, en del av den reglerade marknaden som drivs av Nordic Growth Market NGM, avser styrelsen att förlänga teckningstiden för emissionen i syfte att nå noteringskravet och därefter notera aktien samt erhålla marknadsföringstillstånd hos svenska Finansinspektionen före det att den andra emissionen startar. Emissionserbjudandet kan komma att dras tillbaka eller tillfälligt dras in av styrelsen om emissionslikviden blir alltför låg, om ny lagstiftning eller tolkningen av befintlig lagstiftning medför att Bolaget inte kan genomföra verksamheten på det sätt som avses eller om det framstår som osannolikt att aktierna kommer att kunna noteras. En eventuell förlängning eller tillbakadragning av erbjudandet kommer att meddelas senast vid teckningsperiodens utgång, den 29 mars 2019, på Bolagets hemsida.

⁶ Bolaget avser att genomföra totalt tre emissioner 2019; den förestående emissionen i detta Prospekt; samt eventuellt två efterföljande emissioner, som syftar till att ta in sammanlagt cirka 400 000 000 kronor till Bolaget.

⁷ Beloppet avser den totala emissionslikviden från den förestående emissionen i detta Prospekt; samt de eventuellt efterföljande emissionerna.

VILLKOR OCH ANVISNINGAR

EMISSION 2

Om det vid den första emissionen inte tecknats aktier motsvarande ett emissionsbelopp om cirka 400 000 000 SEK kan bolagsstämman, eller styrelsen med stöd av eventuellt bemyndigande från den kommande årsstämman 2019, komma att besluta om en andra emission emittera det antal aktier som, med beaktande av teckningskursen för den andra emissionen, är nödvändigt för att sammanlagt ta in cirka 400 000 000⁷ SEK. Teckningskursen för den andra emissionen kommer att fastställas till 252 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.

Teckning är tänkt att ske under perioden från den 22 april 2019 till den 12 juli 2019. Nyemissionen kommer, med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, att rikta sig till allmänheten.

EMISSION 3

Om det vid den första och andra emissionen inte tecknats aktier motsvarande ett emissionsbelopp om cirka 400 000 000 SEK kan bolagsstämman, eller styrelsen med stöd av eventuellt bemyndigande från den kommande årsstämman 2019, komma att besluta om en tredje emission emittera det antal aktier som, med beaktande av teckningskursen för den andra emissionen, är nödvändigt för att sammanlagt ta in cirka 400 000 000 SEK. Teckningskursen för den tredje emissionen kommer att fastställas 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.

Teckning är tänkt att ske under perioden från den 1 oktober 2019 till den 31 december 2019. Nyemissionen kommer, med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, att rikta sig till allmänheten.

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 upprättande av ett nytt prospekt. 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 beslutade teckningskurser om den emissionen som omfattas av detta Prospekt.

UTSPÄDNING I ANLEDNING AV EMISSIONERNA

Utspädningen av aktiekapitalet efter fulltecknad nyemission i detta Prospekt, samt eventuellt efterföljande emissioner, kan uppgå till högst 76 procent av aktierna, eller cirka 24 procent av rösterna i Bolaget om antalet aktier ökar från 500 000 med 1 600 000 till sammanlagt 2 100 000. 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.

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 emissionserbjudandena att ändras i erforderlig utsträckning. En eventuell förläggning kommer att meddelas senast vid respektive teckningsperiods utgång på Bolagets hemsida.

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.

Motivet till emissionserbjudandena enligt detta Prospekt är att skapa tillräckligt med egna medel i Bolaget för att Bolaget skall kunna driva verksamheten och genomföra sin affärsidé. Nyemissionerna kan komma att registreras stegvis.

EMISSIONSKURS

Emissionskursen är 250 SEK per aktie avseende emission 1. Courtage tillkommer med 0 till 3 procent på tecknat belopp. Därutöver tillkommer inte några ytterligare kostnader.

En substansvärdering av Bolaget före emissionen ger ett värde om cirka 500 000 SEK, vilket motsvarar den emissionslikvid som innehavaren av preferensaktier P1 har betalat för de

⁸ Beloppet avser den totala emissionslikviden från den förestående emissionen i detta Prospekt samt de eventuellt efterföljande emissionerna.

VILLKOR OCH ANVISNINGAR

aktierna. Emissionskursen i förestående nyemission har satts till en nivå som förväntas motsvara substansvärdet för preferensaktier P2 i Bolaget per aktie efter genomförd emission, men före reduktion för emissionskostnader. Under förutsättning att emissionen fulltecknas kommer Bolaget efter emissionen att ha ett substansvärde om 400 000 000⁸ SEK (vilket värde erhålls genom att multiplicera antalet nya preferensaktier P2 med teckningskursen i förestående emission).

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.

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").

MINSTA AKTIEPOST

Vid anmälan om teckning av aktier inom ramen för emissionserbjudandet har styrelsen för avsikt att prioritera teckning av aktier i poster om 1 000 aktier, vilket motsvarar 250 000 SEK för emission 1, eller ett högre antal aktier i multiplar om 200 aktier.

ANMÄLAN

Anmälan om teckning av aktier för emissionen skall göras under perioden från den 7 januari 2019 till den 29 mars 2019.

Anmälningstiden för emission 1 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 (dvs. senast den 29 mars 2019). För det fall anmälningstidens längd ändras kommer tidpunkten för andra relevanta moment avseende emissionserbjudandet 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

Anmälningssedel kan även erhållas via www.coeli.se.

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 två veckor efter det att betalning för aktierna erlagts. Registreringen hos

VILLKOR OCH ANVISNINGAR

Bolagsverket kan komma att ske stegvis. Efter registrering vid Bolagsverket kommer leverans av aktier ske genom registrering på respektive tecknares 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.

Resultatet av respektive emission kommer att offentliggöras på Bolagets hemsida 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

Information av relevans för innehavare av preferensaktier P2, som t.ex. första beräknade dag för handel och information om likviditetsgaranter (om någon sådan anlitas) kommer att tillgängliggöras på Bolagets hemsida så snart sådan information finns. 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 de eventuellt efterföljande emissionen, kan svårligen 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 000⁹ SEK SEK 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% 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 tagits av 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.

⁹ Beloppet avser den totala emissionslikviden från (den förestående emissionen i detta Prospekt samt de eventuellt efterföljande emissionerna.

SKATTEFRÅGOR I SVERIGE

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 innehåses som lagertillgång i näringsverksamhet eller innehåses 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 innehåses 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 innehåses 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 i försäkringen. Beskattningsunderlaget beräknas genom att kapitalunderlaget multipliceras med statslåneräntan per

SKATTEFRÅGOR I SVERIGE

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 delägarätter 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 delägarätter 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 delägarätter 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