

2019-02-28

B E S L U T

Coeli Real Estate Fund I AB
Att. Verkställande direktören
Box 3317
103 66 STOCKHOLM

FI Dnr 18-171
Delgivning nr 2



Finansinspektionen
Box 7821
SE-103 97 Stockholm
[Brunnsgatan 3]
Tel +46 8 408 980 00
Fax +46 8 24 13 35
finansinspektionen@fi.se
www.fi.se

Sanktionsavgift enligt lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument

Finansinspektionens beslut

Finansinspektionen beslutar att Coeli Real Estate Fund I AB, 559086-4392, ska betala en sanktionsavgift på tvåhundra tusen (200 000) kronor för underlåtenhet att ansöka om godkännande av ett prospekt inom föreskriven tid.

(6 kap. 3 a § första stycket 1 lagen [1991:980] om handel med finansiella instrument)

Hur man överklagar, se *bilaga 1*.

Ärendet

Den 1 mars 2017 godkände och registrerade Finansinspektionen ett av Coeli Real Estate Fund I AB (Coeli eller bolaget) upprättat prospekt avseende erbjudande av aktier till allmänheten och upptagande av aktier till handel på NGM Nordic AIF. Prospektet upprättades i tre separata delar, bestående av ett registreringsdokument, en värdepappersnot och en sammanfattning, i enlighet med 2 kap. 13 § lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument (LHF). Av prospektet framgår att bolaget avsåg att genomföra flera erbjudanden av aktier till allmänheten och ta upp dessa till handel på NGM Nordic AIF under prospektets giltighet om tolv månader. Teckningsperioden för bolagets första erbjudande av aktier till allmänheten varade mellan den 2 mars 2017 och den 29 juni 2017.

Bolaget har den 31 augusti 2017 påbörjat ett andra erbjudande av aktier till allmänheten. Enligt uppgift på bolagets hemsida den 3 oktober 2017 varade teckningsperioden för detta erbjudande mellan den 31 augusti 2017 och den 29 september 2017.

Den 3 oktober 2017 anmälde Coeli till Finansinspektionen att bolaget inte upprättat någon värdepappersnot eller sammanfattning avseende det erbjudande av aktier till allmänheten som påbörjades den 31 augusti 2017. På begäran av Finansinspektionen kom Coeli den 5 oktober 2017 in med en skriftlig redogörelse för omständigheterna kring det inträffade.

Finansinspektionen tog den 9 februari 2018 upp frågan om bolaget överträtt reglerna om prospekt i LHF genom att inte i rätt tid ansöka om godkännande av prospekt och om bolaget därför ska betala en sanktionsavgift.

Bolaget har getts tillfälle att yttra sig och har då anfört i huvudsak följande. Bolaget har brustit i sin skyldighet att i rätt tid ansöka om godkännande av värdepappersnot och sammanfattning för bolagets erbjudande till allmänheten som påbörjades den 31 augusti 2017. Bolaget har självt anmält detta till Finansinspektionen och har varit öppet, transparent och samarbetsvilligt gällande omständigheterna kring överträdelsen. Överträdelsen berodde på missförstånd mellan medarbetare som hanterade emissionen. Vid tillfället hade bolaget ansökt om godkännande av ett tilläggsprospekt, som av medarbetarna sammanblandades med att vara en ansökan om godkännande av värdepappersnot och sammanfattning. Överträdelsen har inte varit avsiktlig eller systematisk.

Bolaget upptäckte överträdelsen den 27 september 2017, dvs. två dagar innan teckningsperioden löpte ut. I samband med detta vidtog bolaget omedelbart åtgärder för att utreda och klargöra händelseförloppet, varefter Finansinspektionen underrättades om det inträffade inom loppet av några arbetsdagar (per telefon den 3 oktober 2017 och i skrift den 5 oktober 2017). Bolaget har alltså snarast möjligt meddelat Finansinspektionen om det inträffade.

När överträdelsen upptäcktes upprättade bolaget skyndsamt en värdepappersnot och sammanfattning för den aktuella emissionen. En ansökan om godkännande av värdepappersnot och sammanfattning för emissionen lämnades in till Finansinspektionen den 4 oktober 2017, dvs. några dagar efter att överträdelsen upptäcktes.

I syfte att efterleva sina skyldigheter genomförde bolaget aldrig den aktuella emissionen baserat på erbjudandet av den 31 augusti 2017, dvs. erbjudandet som inte föregicks av en godkänd värdepappersnot och sammanfattning. Bolaget har vare sig tagit emot medel eller delat ut aktier baserat på erbjudandet av den 31 augusti 2017. Emissionen genomfördes först efter att Finansinspektionen den 26 oktober 2017 godkänt en värdepappersnot och sammanfattning för emissionen. Samtliga investerare som tecknat aktier i emissionen har därmed baserat sina investeringsbeslut på erbjudandet av den 27 oktober 2017, vilket föregicks av en godkänd värdepappersnot och sammanfattning för emissionen. Genom detta eliminerade bolaget också risken för potentiella investerare att drabbas av sådan skada som prospektregelverket syftar till att förhindra, dvs. att potentiella investerare baserar sina investeringsbeslut på felaktig information. Villkoren har varit i allt väsentligt samma i båda erbjudanden, varför investerarna inte heller drabbats av någon skada av den anledningen. För att säkerställa att liknande händelser inte ska inträffa igen har bolaget bl.a. arbetat fram interna checklistor för hantering av emissioner.

Sammanfattningsvis har bolaget gjort en självrättelse snarast möjligt efter att överträdelsen upptäcktes. Bolaget har vidare gjort vad det kunnat för att trots det

inträffade efterleva sina skyldigheter och eliminera risken för potentiella investerare att drabbas av skada.

Till yttrandet har bolaget bl.a. bifogat en incidentrapport daterad den 5 oktober 2017, ett pressmeddelande från den 26 oktober 2017 och ett utdrag om aktiekapital från Bolagsverket från den 14 februari 2018.

Finansinspektionens bedömning

Tillämpliga bestämmelser framgår av *bilaga 2*.

Ett tredelat prospekt gör det möjligt för en emittent att, med utgångspunkt i ett och samma prospekt, genomföra flera erbjudanden av överlåtbara värdepapper till allmänheten och ta upp dessa till handel på en reglerad marknad. Vid varje nytt erbjudande av överlåtbara värdepapper till allmänheten, och upptagande av dessa till handel på reglerad marknad, behöver emittenten endast skicka in en ansökan om godkännande och registrering av en sammanfattning och värdepappersnot till Finansinspektionen. Den nya sammanfattningen och värdepappersnoten utgör, tillsammans med det tidigare godkända och giltiga registreringsdokumentet, ett nytt prospekt.

Innan överlåtbara värdepapper erbjuds till allmänheten ska, som huvudregel, ett prospekt upprättas och lämnas in till Finansinspektionen för godkännande. Regleringen av prospektskyldigheten syftar huvudsakligen till att göra det möjligt för investerare att fatta välgrundade investeringsbeslut när överlåtbara värdepapper erbjuds till allmänheten eller tas upp till handel på en reglerad marknad (se prop. 2004/05:158 s. 58 f).

Bolaget har inte haft något prospekt godkänt eller publicerat innan eller under teckningsperioden för erbjudandet av aktier till allmänheten som varade mellan den 31 augusti 2017 och den 29 september 2017. Då bolaget har erbjudit värdepapper till allmänheten utan att det förelegat något godkänt prospekt finns grund att påföra Coeli en sanktionsavgift. Sanktionsavgiften ska fastställas till lägst 50 000 kronor och högst 10 miljoner kronor.

Avgiftens storlek

När Finansinspektionen beslutar om en sanktion mot en fysisk eller juridisk person ska myndigheten bland annat ta hänsyn till hur allvarlig överträdelsen är och hur länge den pågått. Särskild hänsyn ska tas till överträdelsens art, överträdelsens konkreta och potentiella effekter på det finansiella systemet, skador som uppstått och graden av ansvar.

I det nu aktuella ärendet består överträdelsen i att bolaget erbjudit överlåtbara värdepapper till allmänheten utan att ansöka om godkännande av prospekt avseende erbjudandet. Enligt Finansinspektionens bedömning kan överträdelser av prospektregelverket leda till allvarliga konsekvenser för den enskilda investeraren som

får sämre möjlighet att fatta välgrundade investeringsbeslut om bestämmelserna inte efterföljs. Enligt Coelis uppgifter upptäckte Coeli den 27 september 2017 att värdepappersnot och sammanfattning avseende den aktuella emissionen inte hade lämnats in till Finansinspektionen i enlighet med tillämpliga bestämmelser. I den incidentrapport som bolaget lämnat in anges bland annat att misstaget rapporterades till styrelsen samma dag det upptäcktes. Finansinspektionen har dock noterat att erbjudandet fortfarande fanns uppe på bolagets hemsida att ta del av den 3 oktober 2017. Finansinspektionen har informerat bolaget om denna observation men bolaget har inte kommit in med någon dokumentation, exempelvis pressmeddelande, som visar att erbjudandet ogiltigförklarades och vid vilken tidpunkt. Finansinspektionen bedömer därför att bolaget erbjudit värdepapper till allmänheten under hela den aktuella teckningstiden utan ett giltigt prospekt.

Utöver vad som anges ovan ska Finansinspektionen i försvårande riktning beakta om den juridiska eller fysiska personen tidigare har begått en överträdelse. Vid denna bedömning bör särskild vikt fästas vid om överträdelserna är likartade och den tid som har gått mellan överträdelserna. I förmildrande riktning ska beaktas om den juridiska eller fysiska personen i väsentlig mån genom ett aktivt samarbete har underlättat Finansinspektionens utredning, och att den juridiska personen snabbt upphört med överträdelserna eller den fysiska personen snabbt verkat för att överträdelserna ska upphöra, sedan den anmälts till eller påtalats av Finansinspektionen.

Bolaget har självmant anmält överträdelserna till Finansinspektionen nästan en vecka efter att överträdelserna upptäcktes. I och med att erbjudandet i fråga fortfarande fanns uppe på bolagets hemsida den 3 oktober 2017 kan dock anmälan till Finansinspektionen inte beaktas i förmildrande riktning vid fastställandet av sanktionsavgiftens storlek.

När sanktionsavgiftens storlek fastställs ska hänsyn vidare tas till den juridiska eller fysiska personens finansiella ställning och, om det går att fastställa, den vinst som den juridiska eller fysiska personen erhållit till följd av regelöverträdelserna eller de kostnader som undvikits.

Finansinspektionen har beaktat Coelis finansiella ställning vid fastställandet av sanktionsavgiftens storlek. Det finns enligt Finansinspektionens bedömning inte någon anledning att anta att bolaget erhållit någon vinst eller undvikit några kostnader till följd av regelöverträdelserna.

Coeli har anfört att överträdelserna inte varit avsiktliga då de berodde på ett missförstånd mellan medarbetare. Enligt Finansinspektionens bedömning är detta inte en omständighet som medför att avgiften, helt eller delvis, kan efterges. Det är emittentens ansvar att tillämpa de regler som gäller för prospekt. Bolaget har vidare anfört att det gjorts vad det kunnat för att trots det inträffade efterleva sina skyldigheter och eliminera risken för potentiella investerare att drabbas av skada.

Finansinspektionen kan dock konstatera att bolaget erbjudit aktier till allmänheten under hela den aktuella teckningstiden utan ett giltigt prospekt. Vad bolaget anfört om sina åtgärder medför därför inte att överträdelserna kan anses som ringa eller ursäktliga.

eller att det finns några särskilda skäl för eftergift av avgiften. Inte heller det som framkommit i övrigt medför att det finns skäl för eftergift av avgiften.

Efter en samlad bedömning av de omständigheter som Finansinspektionen ska ta hänsyn till när sanktionsavgiften fastställs beslutar Finansinspektionen att bolaget ska betala en sanktionsavgift på 200 000 kronor.

Finansinspektionen kommer att fakturera avgiften när beslutet har vunnit laga kraft.

FINANSINSPEKTIONEN

Johanna Bergqvist
Biträdande avdelningschef

Emma Lampe
Jurist
08-408 987 39

Hur man överklagar

Om ni anser att beslutet är felaktigt kan ni överklaga det genom att skriva till förvaltningsrätten. Ställ överklagandet till Förvaltningsrätten i Stockholm, men skicka eller lämna det till Finansinspektionen, Box 7821, 103 97 Stockholm.

Ange följande i överklagandet:

- Namn, personnummer eller organisationsnummer, postadress, e-postadress och telefonnummer
- Vilket beslut ni överklagar och ärendets nummer
- Vilken ändring ni vill ha och varför ni anser att beslutet ska ändras.

Om ni anlitar ett ombud, ska ni ange ombudets namn, postadress, e-postadress och telefonnummer.

Överklagandet ska ha kommit in till Finansinspektionen inom tre veckor från den dag ni fått ta del av beslutet.

Om överklagandet har kommit in i rätt tid kommer Finansinspektionen att pröva om beslutet ska ändras och sedan skicka överklagandet, handlingarna i det överklagade ärendet och eventuellt nytt beslut till Förvaltningsrätten i Stockholm.

Tillämpliga bestämmelser

Enligt 2 kap. 1 § lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument (LHF) ska ett prospekt upprättas när överlåtbara värdepapper erbjuds till allmänheten eller tas upp till handel på en reglerad marknad, om inte något annat följer av 2-7 §§.

Enligt 2 kap. 13 § första stycket LHF ska ett prospekt upprättas som ett eller tre separata dokument. I det senare fallet ska informationen i prospektet delas upp i ett registreringsdokument, en värdepappersnot och en sammanfattning.

Enligt 2 kap. 25 § första stycket LHF får frågan om godkännande av ett prospekt prövas av Finansinspektionen, om Sverige är hemmedlemsstat.

Enligt 2 kap. 28 § första stycket LHF ska ett prospekt offentliggöras, när det har godkänts och registrerats av Finansinspektionen. Av andra stycket framgår att ett prospekt ska offentliggöras av emittenten, den som lämnar erbjudandet eller den som ansöker om att överlåtbara värdepapper ska tas upp till handel på en reglerad marknad snarast och senast dagen innan anmälningstiden i erbjudandet börjar löpa eller de överlåtbara värdepapperen tas upp till handel.

Finansinspektionen ska besluta att en sanktionsavgift ska tas ut av den som trots att prospektskyldighet föreligger inte i rätt tid ansöker om godkännande av ett prospekt enligt 2 kap. 25 § LHF (6 kap. 3 a § första stycket 1 LHF).

Sanktionsavgiften ska fastställas till lägst 50 000 kronor och högst 10 miljoner kronor (6 kap. 3 b § första stycket LHF).

När Finansinspektionen beslutar om ett ingripande eller en sanktion mot en fysisk eller juridisk person, ska inspektionen ta hänsyn till hur allvarlig överträdelsen är och hur länge den pågått. Särskild hänsyn ska tas till överträdelsens art, överträdelsens konkreta och potentiella effekter på det finansiella systemet, skador som uppstått och graden av ansvar (6 kap. 3 d § LHF).

Utöver det som anges i 3 d § ska det i försvårande riktning beaktas om den juridiska eller fysiska personen tidigare har begått en överträdelse. Vid denna bedömning bör särskild vikt fästas vid om överträdelserna är likartade och den tid som har gått mellan de olika överträdelserna. I förmildrande riktning ska det beaktas om

1. den juridiska eller fysiska personen i väsentlig mån genom ett aktivt samarbete har underlättat Finansinspektionens utredning, och
2. den juridiska personen snabbt upphört med överträdelsen eller den fysiska personen snabbt verkat för att överträdelsen ska upphöra, sedan den anmälts eller påtalats av Finansinspektionen (6 kap. 3 e §).

När sanktionsavgiftens storlek fastställs, ska hänsyn tas till sådana omständigheter som anges i 3 d och e §§ samt till den juridiska eller fysiska personens finansiella ställning och, om det går att fastställa, den vinst som den juridiska eller fysiska personen till följd av regelöverträdelsen (6 kap. 3 f §).

Om överträdelsen är ringa eller ursäktlig eller det annars finns särskilda skäl, får en sanktionsavgift efterges helt eller delvis (6 kap. 3 g §).

DELGIVNINGSKVITTO



Finansinspektionen
Box 7821
SE-103 97 Stockholm
[Brunnsgatan 3]
Tel +46 8 408 980 00
Fax +46 8 24 13 35
finansinspektionen@fi.se
www.fi.se

FI Dnr 18-171
Delgivning nr 2

Ärende om sanktionsavgift enligt lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument

Handling:

Beslut angående sanktionsavgift den 28 februari 2019 till Coeli Real Estate Fund I AB .

Jag har, i egenskap av behörig firmatecknare, denna dag tagit del av handlingen.

.....
DATUM

.....
NAMNTECKNING

.....
NAMNFÖRTYDLIGANDE

.....
EV. NY ADRESS

.....

.....

.....

Detta kvitto ska sändas tillbaka till Finansinspektionen **omgående**. Om kvittot inte skickas tillbaka kan delgivning ske på annat sätt, t.ex. genom stämningsman.

Om du använder det bifogade kuvertet är återsändandet gratis.

Glöm inte att **ange datum** för mottagandet.