



Coeli | FASTIGHET II AB (PUBL)

INBJUDAN TILL TECKNING AV AKTIER I
COELI FASTIGHET II AB

OM VÄRDEPAPPERSNOTEN

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

Denna värdepappersnot ("**Värdepappersnoten**") 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.

Värdepappersnoten har godkänts och registrerats av Finansinspektionen den 17 april 2019 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 fullständiga.

Värdepappersnoten ska läsas tillsammans med det registreringsdokument som registrerats och godkänts av Finansinspektionen den 20 december 2018 ("Registreringsdokumentet"). Med "Prospektet" avses såväl Registreringsdokumentet samt denna värdepappersnot och eventuellt tillkommande värdepappersnoter och sammanfattningar tillsammans.

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 upprättade ett fullständigt prospekt bestående av registreringsdokument, värdepappersnot och sammanfattning. Inför denna emission och den ytterligare emissionen som eventuellt kommer att ske med stöd av bolagsstämmans bemyndigande kommer Bolaget att lämna in en uppdaterad värdepappersnot och sammanfattning, liknande de som återfinns i prospektet, 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 anmälningensperiodens början.

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 Prospektet granskats eller reviderats av Bolagets revisor.

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

Tvist 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
VÄRDEPAPPERSNOT _____	14
RISKFÄKTORER _____	15
BAKGRUND OCH MOTIV _____	16
INBJUDAN TILL TECKNING AV AKTIER _____	17
CENTRAL INFORMATION _____	18
INFORMATION OM DE VÄRDEPAPPER SOM ERBJUDS _____	20
VILLKOR OCH ANVISNINGAR _____	22
KOSTNADER _____	26
SKATTEFRÅGOR I SVERIGE _____	27

SAMMANFATTNING

INLEDNING		
<p>Sammanfattningar består av informationskrav uppställda i "Punkter". Punkterna är numrerade i avsnitten A - E (A.1 - E.7).</p> <p>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.</p> <p>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 "<i>Ej tillämpligt</i>".</p>		
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	<i>Ej tillämplig.</i> Bolagets bedömning är att det befintliga rörelsekapitalet är tillräckligt för de aktuella behoven under den kommande tolv månadersperioden.
B.33		Firma och handelsbeteckning (B.1) Coeli Fastighet II AB, org.nr. 559173-7548. 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). Koncern (B.5) Bolaget är ett dotterbolag till Coeli Private Equity Management II AB, 559031-2723. Bolaget har inga dotterbolag. Anmälningsskyldiga personer, större aktieägare samt kontroll av bolaget (B.6) Utöver Mikael Larssons indirekta innehav ¹ av 500 000 preferensaktier P1 motsvarande cirka 92 procent av rösterna och cirka 54 procent av aktiekapitalet saknar Bolaget kännedom om anmälningsskyldigt direkt eller indirekt innehav av kapitalandelar eller rösträtt i Bolaget. 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 bolagsstämma får varje röstberättigad rösta för det fulla antalet aktier av vederbörande ägda eller företrädda aktier, utan begränsning i röstetalet. 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.

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

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 SEK i Bolaget. Den finansiella informationen är reviderad av Bolagets revisor 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.	
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	-
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
KASSAFLÖDEANALYS (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

SAMMANFATTNING

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER DEN 18 DECEMBER 2018	
	<p>Under perioden 7 januari 2019 till 29 mars 2019 genomförde Bolaget en nyemission. I emissionen tecknades 425 920 preferensaktier P2 till kursen 250 SEK och Bolaget tillfördes en emissionslikvid om 106 480 000 SEK, innan avdrag för emissionskostnader. Den 8 april 2019 registrerades en ny bolagsordning. Innehållet är i princip identiskt med den föregående bolagsordningen, med undantag för höjda gränser för antal aktier samt aktiekapital. Bolagsordningen finns att tillgå på Bolagets hemsida.</p>
	<p>Proformaredovisning (B.8) <i>Ej tillämpligt</i>; Prospektet innehåller inte någon proformaredovisning.</p>
	<p>Resultatprognos (B.9) <i>Ej tillämpligt</i>; Någon resultatprognos eller beräkning av förväntat resultat görs inte.</p>
	<p>Anmärkningar i revisionsberättelse (B.10) <i>Ej tillämpligt</i>; Det finns inte några anmärkningar i revisionsberättelsen.</p>
	<p>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 och 425 920 preferensaktier P2 är emitterade och fullt inbetalda. Aktiens kvotvärde är 1 krona.</p>
	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 från samtliga emissioner 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 förväntande 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.</p>

SAMMANFATTNING

	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 aktuellt.

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 har ingått ett förvaltningsavtal med Coeli Asset Management AB och utsett 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	Emittent-koncentrat	<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>Tjänste- leverantörer</p>	<p>Bolaget har ingått 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 0,80 procent av 25 000 000 SEK (100 000 aktier à 250 SEK). Om det i emission 2 tecknas ytterligare 100 000 aktier, beräknas avgiften efter emission 2 istället på 50 000 000 SEK.</small></p> <p>Coeli Asset Management AB har även i egenskap av 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 har ingått 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>Bolaget har ingått avtal med ABG Sundal Collier ASA ("ABG") under vilket ABG ska agera likviditetsgarat åt Bolaget. Uppdragsavtalet syftar till att främja likviditeten i Bolagets finansiella instrument genom att ABG under ordinarie handelstid fortlöpande och för egen räkning ställer kurser avseende Bolagets aktier.</p>
<p>B.41</p>	<p>Förvaltare, förvaringsinstitut m.m.</p>	<p>Bolaget har ingått ett förvaltningsavtal med Coeli Asset Management AB och utsett 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 har utsett 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>

SAMMANFATTNING

B.42	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.
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	Per den 3 april 2019 har nettoandelsvärdet fastställts till 249,31 SEK.
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 befintliga preferensaktier P2 är föremål för handel på Nordic AIF, en del av den reglerade marknaden NGM Equity ("NGM"). Bolagets styrelse avser att även uppta de preferensaktier P2 som erbjuds i denna värdepappersnot till handel på Nordic AIF. Notering av aktierna är ett krav som AIF-lagen uppställer för att möjliggöra marknadsföring av aktierna till icke-professionella investerare.
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 andra emissionen fastställts till 252 SEK per preferensaktie P2 vilket innebär att Bolaget kommer att tillföras en emissionslikvid om 293 519 772 SEK om samtliga 1 164 761 preferensaktier P2 i den förestående emissionen fulltecknas.</p> <p>Kostnaden för nyemissionen enligt denna värdepappersnot beräknas uppgå till cirka 1 500 000 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> <p><small>* Beloppet avser den totala emissionslikviden från den under 2019 genomförda första emissionen, den enligt denna Värdepappersnot förestående emissionen; samt den eventuellt efterföljande emissionen.</small></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 emissionen som Bolaget genomfört under 2019 tecknades 425 920 aktier till teckningskursen 250 SEK vilket tillförde Bolaget 106 480 000 SEK med avdrag för emissionskostnader om maximalt 3 400 000 SEK (exkl. moms), vilket ger ett nettobelopp om minst 103 080 000 SEK. Nyemissionen enligt denna värdepappersnot avser högst 1 164 761 aktier till teckningskursen 252 SEK vilket vid fulltecknad emission tillför Bolaget ett nettobelopp på 292 019 772 SEK efter avdrag för emissionskostnader om maximalt 1 500 000 SEK. Nettobeloppet som Bolaget tillförs samt kostnader för emissionen minskar om förestående emission ej fulltecknas.</p>
E.3	Erbjudandets villkor	<p>Allmänt Erbjudandet enligt detta Prospekt avser en emission som styrelsen i Coeli Fastighet II AB 17 april 2019 beslutade att genomföra med bemyndigande från bolagsstämman den 18 december 2018 och som avser nyemission av högst 1 164 761 preferensaktier P2, envar med ett kvotvärde på 1 krona. Bolagets aktiekapital kommer vid fulltecknad nyemission att uppgå till 2 090 681 SEK uppdelat på 500 000 preferensaktier P1 och 1 590 681 preferensaktier P2.</p> <p>Emittent Coeli Fastighet II AB, org. nr. 559173-7548.</p> <p>Emissionsbelopp Högst 293 519 772 SEK.</p> <p>Aktier Erbjudandet enligt denna Värdepappersnot och Prospekt avser emission av högst 1 164 761 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 252 SEK</p> <p>Teckningsperiod Teckningsperioden för emissionen löper från den 23 april 2019 till den 12 juli 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 12 juli 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 19 juli 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 fulltecknade emissioner i detta Prospekt, samt eventuellt efterföljande emissioner, kan uppgå till högst 1 164 761 aktier, eller cirka 56 procent. Beroende på utfallet i förestående emission 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 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 utsett till AIF-förvaltare, är även AIF-förvaltare för ett annat bolag som har liknande investeringsinriktning som Bolaget. En potentiell intressekonflikt är att AIF-förvaltaren väljer att prioritera det andra bolaget framför Bolaget när det bland annat kommer till förvärv av fastigheter. Det andra bolaget som AIF-förvaltaren förvaltar är dock nära fullinvesterat, vilket innebär att intressekonflikten enbart kommer att finnas under en begränsad tid. Coeli Asset Management AB är även skyldigt enligt lag och avtal att verka för Bolagets bästa.</p> <p>Inga andra intressekonflikter anses föreligga.</p>
E.5	Säljare av värdepapperen	<p><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.</p>
E.6	Utspädningseffekt	<p>Utspädningen efter fulltecknad emission enligt detta Prospekt samt eventuell efterföljande emission kan uppgå till högst 1 164 761, eller cirka 56 procent av kapitalet respektive cirka 18 procent av rösterna i Bolaget.</p> <p><i>Ej tillämpligt;</i> Erbjudandet riktar sig till allmänheten, utan företrädesrätt för befintliga aktieägare.</p>

SAMMANFATTNING

E.7	Kostnader för investeraren	<p>De kostnader som åläggs investeraren är förutom tecknat belopp courtage om noll (0) till tre (3) procent på tecknat belopp.</p> <p>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).</p>			
		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.

* Beloppet avser den totala emissionslikviden från den under 2019 genomförda första emissionen, den enligt denna Värdepappersnot förestående emissionen; samt den eventuellt efterföljande emissionen,

** Se avsnitt "B.40 Tjänsteleverantörer" ovan

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

VÄRDEPAPPERSNOT

VÄRDEPAPPERSNOT	14
RISKFaktorER	15
BAKGRUND OCH MOTIV	16
INBJUDAN TILL TECKNING AV AKTIER	17
CENTRAL INFORMATION	18
INFORMATION OM DE VÄRDEPAPPER SOM ERBJUDS	20
VILLKOR OCH ANVISNINGAR	22
KOSTNADER	26
SKATTEFRÅGOR I SVERIGE	27

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

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

En bedömning av den exakta kostnaden för de planerade nyemissionerna kan svårigen göras men Bolaget beräknar att kostnaden för den första emissionen maximalt uppgår till cirka 3 400 000 SEK samt cirka 1 500 000 SEK vardera för denna samt eventuellt efterföljande emission. 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 000² 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.

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

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 Värdepappersnoten och Sammanfattningen, 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 VD) och Jan Nordström (ledamot).

Stockholm den 17 april 2019

Coeli Fastighet II AB

Styrelsen

² Beloppet avser den totala emissionslikviden från den under 2019 genomförda första emissionen, den förestående emissionen i denna Värdepappersnot; samt den eventuellt efterföljande emissionen.

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 17 april 2019. Beslutet omfattade en nyemission av högst 1 164 761 preferensaktier P2, i syfte att ta in totalt cirka 293 519 772 SEK till Bolaget.

Då den under 2019 genomförda första emissionen inte fulltecknades och då Bolagets styrelse bedömer att gynnsamma förutsättningar finns, har styrelsen med stöd av bemyndigande från extra bolagsstämman den 18 december 2018, beslutat om att genomföra ytterligare en emission. Beslutet om nyemission och bemyndigandet från extra bolagsstämman den 18 december 2018 avsåg emission av maximalt 1 600 000 000 preferensaktier P2 i syfte att ta in totalt cirka 400 000 000 SEK till bolaget³.

Bolaget har valt att upprätta prospekt för de under 2019 planerade emissionerna genom att använda sig av förfarandet med ett prospekt bestående av tre separata dokument. Detta innebär att Bolaget inför den första emissionen upprättade ett fullständigt prospekt bestående av registreringsdokument, värdepappersnot och sammanfattning.

Inför den förestående emissionen samt ytterligare en emission som eventuellt kommer att ske, kommer Coeli Fastighet II AB att lämna in en uppdaterad värdepappersnot och sammanfattning, liknande de som återfinns i detta dokument, till Finansinspektionen för att investerarna skall få tillgång till den senaste informationen om Bolaget. De slutgiltiga villkoren för den eventuellt kommande emissionen är beroende av utfallet i denna emission. Av den anledningen kan inte antalet aktier eller beloppet för den eventuellt kommande emissionen fastställas innan

förevarande emission är stängd. Efter det att den förestående emissionen är avslutad kommer därför Bolaget i den mån det är nödvändigt att fastställa de slutgiltiga villkoren för den eventuellt kommande emissionen och därefter offentliggöra villkoren i den värdepappersnot som kommer att inlämnas till Finansinspektionen för godkännande och 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 eventuellt kommande emissionen att ske om återstående emissionsbelopp inte är jämnt delbart med akties teckningskurs för respektive emission.

Erbjudandet enligt denna värdepappersnot avser den andra emissionen i Bolaget.

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

³ Beloppet avser den totala emissionslikviden från den under 2019 genomförda första emissionen, den förestående emissionen i denna Värdepappersnot; samt den eventuellt efterföljande emissionen.

CENTRAL INFORMATION

Bolaget har inte offentliggjort någon finansiell information annat än en delårsrapport per den 18 december 2018. Informationen nedan baseras på uppgifter från Bolagets interna redovisningssystem och är ej reviderad information.

EGET KAPITAL OCH SKULDSÄTTNING

Koncernens egna kapital och nettoskuldsättning per den 8 april 2019 framgår av följande tabell.

TSEK	8 april 2019
Summa kortfristiga skulder	295
Mot garanti eller borgen	-
Mot säkerhet	-
Utan garanti/borgen eller säkerhet	295
Summa långfristiga skulder	-
Mot garanti eller borgen	-
Mot säkerhet	-
Utan garanti/borgen eller säkerhet	-
Eget kapital	
Aktiekapital	926
Reservfond	-
Andra reserver	105 759*
Summa eget kapital	106 685

* Bestående av överkursfond om 106 054 TSEK från den under 2019 genomförda emissionen samt etableringskostnader om -295 TSEK.

Nettoskuldsättning (per 8 april 2019)

Per den 8 april 2019 har koncernen inga eventalförpliktelser och ingen indirekt skuldsättning.

Nettoskuldssättningen per 8 april 2019 motsvarar bolagets egna kapital som uppgår till 106 685 SEK. Samtliga skulder är ej räntebärande.

Nettoskuldssättning (per 8 april 2019)	
<i>TSEK</i>	
A. Kassa	-
B. Likvida medel: Bankmedel	106 980
C. Lätt realiserbara värdepapper	-
D. Likviditet (A)+(B)+(C)	106 980
E. Kortfristiga fordringar	-
F. Kortfristiga bankkulder	-
G. Kortfristig del av långfristiga skulder	-
H. Andra kortfristiga skulder	295
I. Kortfristiga skulder (F)+(G)+(H)	295
J. Netto kortfristig skuldsättning (I)-(E)-(D)	-106 685
K. Långfristiga banklån	-
L. Emitterade obligationer	-
M. Andra långfristiga lån	-
N. Långfristig skuldsättning (K)+(L)+(M)	-
O. Nettoskuldssättning (J)+(N)	-106 685

RÖRELSEKAPITAL

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

I dagsläget finns likvida medel i Bolaget om cirka 106 980 000 SEK, motsvarande inbetalt belopp för de 500 000 preferensaktierna P1 och de i den första emissionen tecknade 425 920 preferensaktierna P2, innan avdrag för emissionskostnader. Genom den emissionslikvid som influiter från den första emissionen som genomförts under 2019 är styrelsens bedömning att Bolaget har tillräckligt kapital för att bedriva den löpande verksamheten under den kommande tolvårsperioden.

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

För det fall Bolaget genom 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.

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.

HÄNDELSER SOM INTRÄFFAT EFTER

REGISTRERINGS-DOKUMENTETS GODKÄNNANDE

Sedan Registreringsdokumentets godkännande den 20 december 2018 har Bolaget genomfört en nyemission. Teckningsperioden pågick under perioden 7 januari 2019 till 29 mars 2019. I emissionen tecknades 425 920 preferensaktier P2 till kursen 250 SEK och Bolaget tillfördes en emissionslikvid om 106 480 000 SEK, innan avdrag för emissionskostnader.

Den 8 april 2019 registrerades en ny bolagsordning. Innehållet är i princip identiskt med den föregående bolagsordningen, med undantag för höjda gränser för antal aktier samt aktiekapital. Bolagsordningen finns att tillgå på Bolagets hemsida. Utöver detta har inga väsentliga händelser inträffat sedan registreringsdokumentets godkännande.

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. Per den 3 april 2019 har nettoandelsvärdet fastställts till 249,31 SEK.

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.

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

Handel i Bolagets aktie

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

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 lösningsskyldighet. Det har inte heller förekommit något offentligt uppköpserbudande avseende värdepapperen.

Likviditetsgarant

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

VILLKOR OCH ANVISNINGAR

EMISSIONSBESLUTEN OCH BEMYNDIGANDE

Styrelsen i Coeli Fastighet II AB beslutade, med stöd av bemyndigande från extra bolagsstämma, den 18 december 2018 att genomföra nyemission av högst 1 600 000 preferensaktier P2, i syfte att ta in totalt cirka 400 000 000⁴ 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 styrelsen med stöd av bemyndigandet från bolagsstämman 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 tidigare 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 de förestående nyemissionerna ska gå att registrera hos Bolagsverket för det fall samtliga 1 600 000 preferensaktier P2 tecknas i emissionerna. Enligt bolagsstämmans beslut ska den nya bolagsordningen endast registreras hos Bolagsverket för det fall fler än 50 000 aktier tecknas i nyemissionen. Då det i den första emissionen tecknades mer än 50 000 aktier har den nya bolagsordningen registrerats hos Bolagsverket. Bolagsordningen finns att tillgå på Bolagets hemsida.

Bolaget har valt att upprätta prospekt för den första 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 upprättade ett fullständigt prospekt bestående av registreringsdokument, värdepappersnot och sammanfattning. Prospektet godkändes av Finansinspektionen den 20 december 2018. Inför den förestående emissionen och en ytterligare emission som styrelsen eventuellt kommer att besluta om, med stöd av bolagsstämmans bemyndigande, kommer Coeli Fastighet II AB att lämna in en uppdaterad värdepappersnot och sammanfattning till Finansinspektionen, liknande de som återfinns i detta dokument, för att investerarna skall få tillgång till den senaste informationen om Bolaget. Värdepappersnoten kommer att innehålla de slutgiltiga

villkoren för den eventuellt kommande emission, vilka är beroende av utfallet i denna emission. Av den anledningen kan inte antalet aktier eller beloppet för kommande emission fastställas innan förevarande emission är stängd. Efter det att den förestående emissionen är avslutad kommer därför Bolaget i den mån det är nödvändigt att fastställa de slutgiltiga villkoren för kommande emission och därefter offentliggöra villkoren i den värdepappersnot som kommer att lämnas in till Finansinspektionen för godkännande och 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 i kommande emission kan viss justering av emissionsbeloppet eller antalet aktier komma att ske om återstående emissionsbelopp inte är jämnt delbart med aktiens teckningskurs för emissionen.

Detta prospekt avser endast den andra av emissionerna enligt nedan. I den mån det blir aktuellt med en 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. Emissionskursen var 250 SEK per preferensaktie P2 och teckning skedde under perioden från den 7 januari 2019 till den 29 mars 2019. Efter den första emissionen har 425 920 aktier betalats och registrerats hos Bolagsverket. Detta innebär att aktiekapitalet efter registrering uppgår till 925 920 kronor uppdelat på 500 000 preferensaktier P1 och 425 920 preferensaktier P2. Efter att emissionen har registrerats har Bolaget totalt 925 920 utestående aktier.

EMISSION 2

Då det vid den första emissionen inte tecknats aktier motsvarande ett emissionsbelopp om cirka 400 000 000 SEK har styrelsen den 17 april 2019, med stöd av bemyndigande från den extra bolagsstämma som hölls den 18 december 2018, beslutat om att i 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 000⁵ 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. Antalet aktier som emissionen enligt denna Värdepappersnot avser är 1 164 761.

⁴ Bolaget avser att genomföra totalt tre emissioner 2019; den under 2019 genomförda första emissionen, den enligt denna Värdepappersnot förestående emission; samt eventuellt en efterföljande emission, som syftar till att ta in sammanlagt cirka 400 000 000 kronor till Bolaget.

⁵ Beloppet avser den totala emissionslikviden från den under 2019 genomförda första emissionen, den enligt denna Värdepappersnot förestående emissionen; samt den eventuellt efterföljande emissionen.

⁶ Beloppet avser den totala emissionslikviden från den under 2019 genomförda första emissionen, den enligt denna Värdepappersnot förestående emissionen; samt den eventuellt efterföljande emissionen

VILLKOR OCH ANVISNINGAR

Tecknings sker under perioden från den 23 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 styrelsen med stöd av bemyndigande från den extra bolagsstämman som hölls den 18 december 2018 komma att besluta om en tredje emission för att emittera det antal aktier som, med beaktande av teckningen i de genomförda emissionerna, är nödvändigt för att sammanlagt ta in cirka 400 000 000⁷ 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 emissionerna kommer att ha en så pass stor andel av rösterna i Bolaget att ett sådant beslut kan komma att fattas.

UTSPÄDNING I ANLEDNING AV EMISSIONERNA

Utspädningen av aktiekapitalet efter fulltecknad nyemission i detta Prospekt, samt eventuellt efterföljande emission, kan uppgå till högst 56 procent av aktierna, eller cirka 18 procent av rösterna i Bolaget om antalet aktier ökar från 925 920 med 1 164 761 till sammanlagt 2 090 681. 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

Anmälningsperioden avseende den nu planerade och ovan angivna emissionerna kan komma att justeras efter beslut av styrelsen i Bolaget. För det fall anmälningsperiodernas längd ändras kommer tidpunkten för andra relevanta moment avseende emissionserbjudandena att ändras i erforderlig

utsträckning. Vidare kan emissionserbjudandet komma att dras tillbaka eller tillfälligt dras in av styrelsen exempelvis om emissionslikviden blir alltför låg eller om ny lagstiftning eller tolkningen av befintlig lagstiftning medför att Bolaget inte kan genomföra verksamheten på det sätt som avses. En eventuell förlängning eller tillbakadragning av erbjudandet kommer att meddelas senast vid teckningsperiodens 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 252 SEK per aktie avseende emission 2. Courtage tillkommer med 0 till 3 procent på tecknat belopp. Därutöver tillkommer inte några ytterligare kostnader.

Under förutsättning att emissionen fulltecknas kommer Bolaget efter emissionen att ha ett substansvärde om cirka 400 000 000⁷ SEK (vilket värde erhålls genom att multiplicera antalet tecknade 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.

⁷ Beloppet avser den totala emissionslikviden från den under 2019 genomförda första emissionen, den enligt denna Värdepappersnot förestående emissionen; samt den eventuellt efterföljande emissionen

VILLKOR OCH ANVISNINGAR

MINSTA AKTIEPOST

Vid anmälan om teckning av aktier inom ramen för emissionserbudandet har styrelsen för avsikt att prioritera teckning av aktier i poster om 1 000 aktier, vilket motsvarar 252 000 SEK för emission 2, eller ett högre antal aktier i multiplar om 200 aktier.

ANMÄLAN

Anmälan om teckning av aktier för emissionen skall göras under perioden från den 23 april 2019 till den 12 juli 2019.

Anmälningstiden för emission 2 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 12 juli 2019). För det fall anmälningstidens längd ändras kommer tidpunkten för andra relevanta moment avseende emissionserbudandet att ändras i erforderlig utsträckning.

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

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 anmälningstiden 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

Bolagsverket kan komma att ske stegvis. Efter registrering vid Bolagsverket kommer leverans av aktier ske genom registrering på respektive tecknarens VP-konto eller värdepappersdepå hos bank eller värdepappersinstitut. Som bekräftelse på registreringen erhåller investeraren en VP-avi från Euroclear Sweden som visar att inbokning av preferensaktier P2 skett på mottagarens konto. Avisering till tecknare vars innehav är förvaltarregistrerade sker i enlighet med respektive förvaltares rutiner.

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

VILLKOR OCH ANVISNINGAR

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 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 nyemissionerna kan svårigen göras. Bolaget beräknar att kostnaden för den första emissionen uppgår till maximalt 3 400 000 SEK och att den efterföljande emission enligt denna Värdepappersnot, samt eventuellt tillkommande emission uppgår till cirka 1 500 000 SEK vardera. Nämda 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 000⁸ SEK som Bolaget kommer att belastas med i samband med bildandet av Bolaget, dess verksamhet och utformningen av erbjudandet enligt tidigare Prospektet, denna Värdepappersnot 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 slutförda och registrerade samt att Bolaget har påbörjat sina investeringar, vilket förväntas ske under det tredje kvartalet 2020, kommer förvaltningsavgifterna istället beräknas baseras på marknadsvärdet av Bolagets fastigheter. Den årliga 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 Värdepappersnoten 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.

⁸ Beloppet avser den totala emissionslikviden från den under 2019 genomförda första emissionen, den enligt denna Värdepappersnot förestående emissionen, samt den eventuellt efterföljande emissionen

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, kapitalförlustoch 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