



BASFAKTA FÖR INVESTERARE

Detta faktablad riktar sig till investerare och innehåller basfakta om denna fond. Detta är inte reklammaterial. Det är information som krävs enligt lag för att hjälpa dig att förstå vad en investering i fonden innebär och riskerna med detta. Du rekommenderas att läsa det så att du kan fatta ett välgrundat investeringsbeslut.

Coeli Fastighet II AB

Org.nr: 559173-7548

ISIN: SE0012012672

Aktieslag: Preferensaktie P2

AIF-förvaltare: Coeli Asset Management AB

Org.nr: 556608-7648

Mål- och placeringsinriktning

Fondens målsättning är att uppnå en långsiktig och god riskjusterad avkastning genom att erbjuda sina andelsägare en exponering mot att investera i fastigheter.

Fonden investerar i fastigheter i Sverige med inriktning på fastigheter och mark där det finns möjlighet att skapa byggrätter för bostadsändamål eller andra kommersiella fastighetsändamål.

Baserat på avkastningshistorik i tillgångsslaget är målsättningen med förvaltningen att skapa en hög avkastning. Fondens avkastningsmål är att avkastningen till investerarna ska överstiga 10 procent per år efter avgifter.

Fonden är ett svenskt publikt aktiebolag och en alternativ investeringsfond enligt lagen (2013:516) om alternativa investeringsfonder. Fonden är inte en värdepappersfond

och behöver inte följa de riskspridnings-, placerings- eller inlösenkrav som gäller för värdepappersfonder. Vid en eventuell konkurs riskerar investerare inte mer än det investerade kapitalet.

Fonden kan lämna utdelning i den mån investeringar ger realiserad avkastning innan fondens likvidering. Det finns således ingen garanti för utdelning.

Investeraren har tecknat sig för preferensaktier (P2). Aktierna är noterade på den reglerade marknaden NGM Nordic AIF. Investerarna har generellt inte rätt att lösa in eller sälja sina andelar på annat sätt än på sekundärmarknaden, den reglerade marknaden Nordic AIF.

Rekommendation: Fonden kan vara olämplig för investerare som planerar att ta ut sina pengar inom sex år.

Avkastning och riskprofil



Om indikatorn: Risk/avkastningsindikatorn visar sambandet mellan risk och möjlig avkastning för fonden. Eftersom fonden är nystartad finns inga historiska data att lägga till grund för beräkning av risk- och avkastningsindikatorn. Fondens risk och avkastningsindikator grundar sig därför på en uppskattning.

Fondens placering: Den här fonden tillhör kategori 6. Det betyder att fonden har hög risk för upp- och nedgångar i värdet. Kategori 1 innebär inte att en fond är riskfri. Fonden kan med tiden flytta både till höger och till vänster på skalan. Fonden investerar i exploaterings- och utvecklingsfastigheter. Detta kännetecknas generellt av hög risk.

Fondens riskprofil beror på olika typer av risker som i olika omfattning och vid olika tidpunkter kan påverka den totala risken. Dessa innefattar bland annat:

- Att fonden avser att göra fastighetsinvesteringar, i vilka den potentiella värdeökningen ofta är stor men även förknippad med hög risk i form av att avkastning kan bli sämre än förväntat eller rentav utebli om förvaltarna inte lyckas genomföra fördelaktiga investeringar och avyttringar, innebär

att en investerare riskerar att förlora hela eller delar av investerat kapital.

- Investerarens möjlighet av att avyttra sina aktier i Fonden beror på likviditeten på den reglerade marknaden (börsen). I det fall inga köparen finns på den reglerade marknaden har investeraren ingen möjlighet att avyttra sina aktier.
- Att fondens investerare i samband med likvidation av fonden kan erhålla utskiftad egendom i form av andelar i andra bolag som kan vara svåra att realisera till likvida medel.
- Att det inte finns någon garanti för att fonden tillåts investera i de objekt som fonden önskar, vilket kan innebära att avkastningen inte blir så hög som förväntats.
- Att fondens huvudägare även efter emissionen kommer att äga och kontrollera majoriteten av rösterna i fonden och kommer därmed ha ett bestämmande inflytande över fondens ledning och inriktning samt alla frågor som bolagsstämman har att besluta om.
- Fonden kan investera i innehav med olika egenskaper, vilket kan medföra risk främst kopplad till fondens operativa verksamhet till exempel affärsflödet, kassa- och likvidhantering, värdering, IT-system, rutiner med mera.

Ovannämnda lista på riskfaktorer är inte uttömmande.



BASFAKTA FÖR INVESTERARE

Avgifter

Engångsavgifter som debiteras före eller efter investeringstillfället	
Teckningsavgift	3 %
Inlösenavgift	Enligt depåavtal
Följande maximibelopp kan tas ut av dina pengar innan vinsten på din investering betalas ut.	
Avgifter som debiteras fonden under året	
Årlig avgift	0,8 %
Avgifter som debiteras fonden under särskilda omständigheter	
Resultatbaserad avgift	30 % av överavkastning över en årlig ränta om 5%

Teckningsavgiften avser courtage och är den maximala avgiften som kan tas ut vid köp av andelar. I vissa fall kan lägre avgift tas ut. Uppgift om gällande avgifter kan fås från den finansiella rådgivaren. Inlösenavgiften utgår enligt depåavtal och tas ut vid försäljning av andelar.

Årlig avgift visar hur mycket investeraren betalat för förvaltning, administration, marknadsföring och andra kostnader för fonden. Dessa minskar fondens potentiella avkastning. I årlig avgift ingår inte rörliga kostnader för handel med värdepapper (courtage). Avgifterna avser kalenderår 2019. Fondens årsredovisning kommer för varje räkenskapsår att innehålla närmare uppgifter om de exakta avgifterna.

Vissa kostnader, däribland förvaltningsarvodet, tas ut baserat på fondens totala fastighetsvärde. Om fonden använder sig av belåning vid fastighetsinvesteringarna ökar således kostnadsuttaget för dessa rörliga kostnader. Följande exempel kan åskådliggöra detta. Fonden tar ut en årlig förvaltningsavgift på 0,8 procent av fastighetsvärdet. Om fonden har ett fastighetsvärde på 100 MSEK utan belåning uppgår då förvaltningsarvodet till 0,8 MSEK. Om fonden tar upp 100 MSEK i belåning beräknas fastighetsvärdet istället till 200 MSEK. Förvaltningsarvodet som tas ut blir då 1,6 MSEK, vilket då motsvarar 1,6 procent av fondens värde utan belåning.

Tidigare resultat

Fonden startades år 2018 och det finns därmed inte tillräckligt med data för att ge en användbar indikation på tidigare resultat. Avkastning för räkenskapsåret 2019 kommer att publiceras i fondens årsredovisning.

Praktisk information

- ◆ Fonden är en alternativ investeringsfond.
- ◆ Förvaringsinstitut för fonden är Danske Bank A/S Sverige Filial, org.nr 516401-9811.
- ◆ AIF-förvaltare är Coeli Asset Management AB.
- ◆ AIF-förvaltaren är auktoriserad i Sverige och tillsyn över AIF-förvaltaren utövas av Finansinspektionen.
- ◆ Ytterligare information om fonden framgår av prospektet samt hel- och halvårsrapport som finns kostnadsfritt på Coeli Asset Management AB:s hemsida, www.coeli.se under fliken Real Estate.
- ◆ Uppgifter om AIF-förvaltarens aktuella ersättningspolicy, bland annat en beskrivning av hur ersättning och förmåner beräknas och vilka personer som är ansvariga för att bevilja ersättning och förmåner, inbegripet ersättningskommitténs sammansättning finns på coeli.se. En papperskopia av ersättningspolicyen kan erhållas utan kostnad på begäran.
- ◆ Den skattelagstiftning som tillämpas i fondens auktorisations-land kan ha en inverkan på din personliga skattesituation. Vänd dig till din personliga skatterådgivare för närmare information.
- ◆ Uppgifter om fondens NAV-kurs kan fås hos Coeli Asset Management AB.
- ◆ Fonden har två aktieslag; Preferensaktier P1 och Preferensaktier P2.
- ◆ Coeli Asset Management AB kan hållas ansvarigt endast om ett påstående i detta faktablad är vilseledande, felaktigt eller oförenligt med de relevanta delarna av fondens prospekt.