

co properties

Inbjudan till Pre-IPO





Information till investerare

Vissa definitioner

Med ”Co-Properties” eller ”Bolaget” avses Co-Properties AB (publ), organisationsnummer 556625-5153. Med ”Memorandumet” avses föreliggande memorandum. Med ”Emissionen” eller ”Erbjudandet” avses erbjudandet att teckna aktier enligt villkoren i Memorandumet. Hänvisning till ”SEK” avser svenska kronor, hänvisning till ”EUR” avser euro och hänvisning till ”USD” avser amerikanska dollar. Med ”K” avses tusen och med ”M” avses miljoner.

Undantag från prospektskyldighet

Erbjudandet omfattas inte av Finansinspektionens prospektkrav och har inte granskats och/eller godkänts av Finansinspektionen.

Viktig information till investerare

Erbjudandet att teckna värdepapper i Emissionen riktar sig inte, direkt eller indirekt, till sådana personer vars deltagande förutsätter ytterligare memorandum, registrerings- eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Memorandumet får inte distribueras i eller till land där distributionen eller Erbjudandet enligt Memorandumet förutsätter ytterligare registrerings- eller andra åtgärder än sådana som följer av svensk rätt eller strider mot

tillämpliga bestämmelser i sådant land. Nyemitterade aktier som omfattas av Erbjudandet har registrerats eller kommer att registreras enligt United States Securities Act från 1933 enligt dess senaste lydelse och inte heller enligt någon motsvarande lag i någon delstat i USA. Erbjudandet omfattar inte personer med hemvist i USA, Australien, Belarus, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Ryssland, Schweiz, Singapore, Sydafrika, Sydkorea eller i något annat land där Erbjudandet eller distribution av Memorandumet strider mot tillämpliga lagar eller regler eller förutsätter ytterligare memorandum, registreringar eller andra åtgärder än de krav som följer av svensk rätt. Anmälan om teckning av aktier i strid med ovanstående kan komma att anses vara ogiltig. Följaktligen får nyemitterade aktier inte direkt eller indirekt, utbjudas, säljas vidare eller levereras i eller till länder där åtgärd enligt ovan krävs eller till aktieägare med hemvist enligt ovan.

Twist och tillämplig lag

Twist i anledning av Erbjudandet, innehållet i Memorandumet och därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras av svensk domstol. Svensk materiell rätt är exklusivt tillämplig på Memorandumet och Erbjudandet.



Marknadsinformation och viss framtidsinriktad information

Memorandumet innehåller information från tredje part. Bolaget bekräftar att information från tredje part har återgetts korrekt och att såvitt Bolaget känner till och kan utröna av information som har offentliggjorts av tredje part inga sakförhållanden har utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande. Information i Memorandumet som rör framtida förhållanden, såsom uttalanden och antaganden avseende Bolagets framtida utveckling och marknadsförutsättningar, baseras på aktuella förhållanden vid tidpunkten för offentliggörandet av Memorandumet. Framtidsinriktad information är alltid förenad med osäkerhet eftersom den avser och är beroende av omständigheter utanför Bolagets kontroll. Någon försäkran att bedömningar som görs i Memorandumet avseende framtida förhållanden kommer att realiseras lämnas därför inte, varken

uttryckligen eller underförstått. Bolaget åtar sig inte heller att offentliggöra uppdateringar eller revideringar av uttalanden avseende framtida förhållanden till följd av ny information eller dylikt som framkommer efter tidpunkten för offentliggörandet av Memorandumet, utöver vad som följer av tillämplig lagstiftning.

Presentation av finansiell information

Viss finansiell och annan information som presenteras i Memorandumet har avrundats för att göra informationen lättillgänglig för läsaren. Följaktligen överensstämmer inte siffrorna i vissa kolumner exakt med angiven totalsumma. Detta är fallet då belopp anges i tusen-, miljon- eller miljardtal och förekommer särskilt i avsnittet ”Finansiell information” samt i de årsredovisningar och delårsrapporter som införlivats genom hänvisning. Förutom när så uttryckligen anges har ingen information i Memorandumet granskats eller reviderats av Bolagets revisor.

Styrelsens ansvar

Samtliga uppgifter i Memorandumet härrör från Bolaget och styrelsen för Bolaget är ansvarig för innehållet i Memorandumet.

Innehålls- förteckning

Om Co-Properties	6
Emission i sammandrag	8
Riskfaktorer	10
Inbjudan till teckning av aktier i Co-Properties AB	16
Erbjudande om delägarskap i Co Properties AB	18
Vilkor för erbjudandet	20
Nuläge & framtid	22
Rörelsekapital	26
VD - ord	28
Verksamhet & marknad	30
Fastighetsplattform	38
Tillväxtstrategi för plattformen	44
Fastighetsinnehav & utvecklingsprojekt	50
Tillväxtstrategi	52
Samgående med noterat bolag	57
Fastighetsmarknaden & fastighetsplattformar	58
Finansiell information för Co-Properties AB	59
Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden	60
Styrelse, ledande befattningshavare och revisor	62
Legala frågor och övrig information	64



Om Co Properties

Co Properties AB

Som ensam aktör på den svenska marknaden lanserar Co-Properties nu en unik digital plattform som ger små och medelstora investerare möjligheten att direktinvestera i svenska fastigheter. Genom att Bolaget förvärvar hela eller delar av nya fastighetsprojekt, utveckling av byggrätter eller förädling av befintliga fastigheter erbjuds investerare andelar i exklusiva projekt med kort investeringshorisont. Ett konsortium bildas bland de nya delägarna, där Bolaget går in som garant och driver utvecklingen.

Allt sker på en egenutvecklad plattform där man som medlem bygger en egen fastighetsportfölj och följer placeringarnas utveckling. Resultatet blir ett enkelt och problemfritt ägande för investerarna, samtidigt som Bolaget reser kapitalet som krävs för att färdigställa attraktiva byggprojekt.

Bakgrund

Fastigheter förknippas ofta med trygga placeringar med hög avkastning, men att som privatperson börja investera i fastighetsmarknaden har dock varit smått omöjligt. För att ta sig in behövs oftast en stor kapitalinsats, rätt nätverk och djup branschkunskap. Lägg därtill det administrativa ansvar och juridiska förpliktelser som krävs för att bli fastighetsägare och hålla onoterade tillgångar.

Samtidigt drivs marknaden, kännetecknad av en årlig omsättning i mångmiljardklassen, av en ökande befolkning och ett konstant behov av att skapa ungefär 60 000 nya bostäder varje år för att tillgodose efterfrågan. Med en vändande inflation finns därför förutsättningarna att göra lönsamma affärer inom fastighetsbranschen – en marknad som många privatpersoner väntar på att få ta del av.

”PropTech”

Fastighetsbranschen har länge betraktats som traditionell och analog men genomgår nu en omfattande digital transformation. Denna förändring drivs av ett allt närmare samarbete mellan tekniksektorn och fastighetsindustrin vilket öppnar upp för nya innovativa lösningar. Digitaliseringen skapar också möjligheter för hybridföretag som kombinerar rollerna som både fastighetsägare och teknikleverantör. Co-Properties är en aktiv och framstående aktör inom denna utveckling och spelar en ledande roll i sektorn ”PropTech” (Property Technology).

Fastighetsplattform

Fastighetsmarknaden är känd för att vara svår att komma in på och administrativt krävande. Co-Properties har genom sin egenutvecklade digitala plattform gjort hela processen, från förvärf till förvaltning, enkelt och mer tillgänglig – jämförbar med vanlig aktiehandel. Plattformen har ett användarvänligt gränssnitt som ger medlemmarna en tydlig översikt över sin portfölj, aktuell värdering och ger exklusiv tillgång till nya investeringsmöjligheter. Säker inloggning sker via BankID och andelarna förvaras i depå hos

Nordiska Värdepappersregistret (NVR). Under 2025 planerar Bolaget att införa en medlemsavgift för plattformens över 2 000 aktiva användare.

Fastighetsportfölj

Som medlem hos Co-Properties får investerare exklusiv tillgång att direktinvestera i attraktiva fastighetsprojekt som ägs och drivs av Bolaget. Upplägget ger investerare möjlighet att bygga en egen fastighetsportfölj och öppnar för lönsamma investeringsalternativ med både hyresintäkter och potentiell värdeökning. För att finansiera framtida fastighetsförvärf planerar bolaget att använda sig av obligationer, preferensaktier och seniorlån.

Notering

Med en välutvecklad plattform, en befintlig fastighetsportfölj och nya utvecklingsprojekt är Bolaget i en expansiv fas vilket skapar förutsättningar för att skala upp verksamheten. För att säkerställa fortsatt snabb tillväxt, vidareutveckling och ökad varumärkeskänedom planerar Bolaget en emission inför en kommande notering som kommer att ske under 2026 på en handelsplats.

Syftet med emissionen är att vidareutveckla den digitala fastighetsplattformen och finansiera fler fastighets- och projektinvesteringar i samband med notering. Det kapital som genereras kommer att användas för att implementera plattformens andra fas och finansiera förvärf och utveckling av ytterligare fastighetsprojekt.

Emissionen i sammandrag

Villkor

Erbjudandet omfattar högst 58 823 529 nyemitterade B-aktier. Den som är registrerad som ägare i Bolaget på avstämningsdagen, den 08/08/2025, har företrädesrätt att teckna aktier i Emissionen. För varje innehavd aktie i Bolaget erhålls 1 teckningsrätt. 1 teckningsrätt berättigar till teckning av 1 aktie. Härutöver erbjuds möjlighet för investerare att teckna aktier utan stöd av teckningsrätter. Om inte samtliga aktier tecknats med stöd av teckningsrätter, skall styrelsen besluta om tilldelning av aktier tecknade utan teckningsrätter.

Bolagets Värdering 168,4 MSEK

Nyemitterade B-aktier 58,8 Milj

Emissionen 10 MSEK

Erbjudandet

Emissionen omfattar högst 58 823 529 B-aktier. Vid full teckning i Emissionen tillförs Bolaget 10 miljoner SEK före emissionskostnader. Emissionen motsvarar en värdering av Bolaget (pre-money) om 168,4 miljoner SEK

Värdering 168,4 MSEK

Emissionen 10 MSEK

Teckning

Teckningskurs

Teckningskursen är 0,17 SEK per aktie. Courtage utgår ej.

Teckningsperiod

11/08/2025 - 30/11/2025

Aktiepris 0,17 SEK

Från 2025 - 08 - 11

Till 2025 - 11 - 30

Offentliggörande av utfall

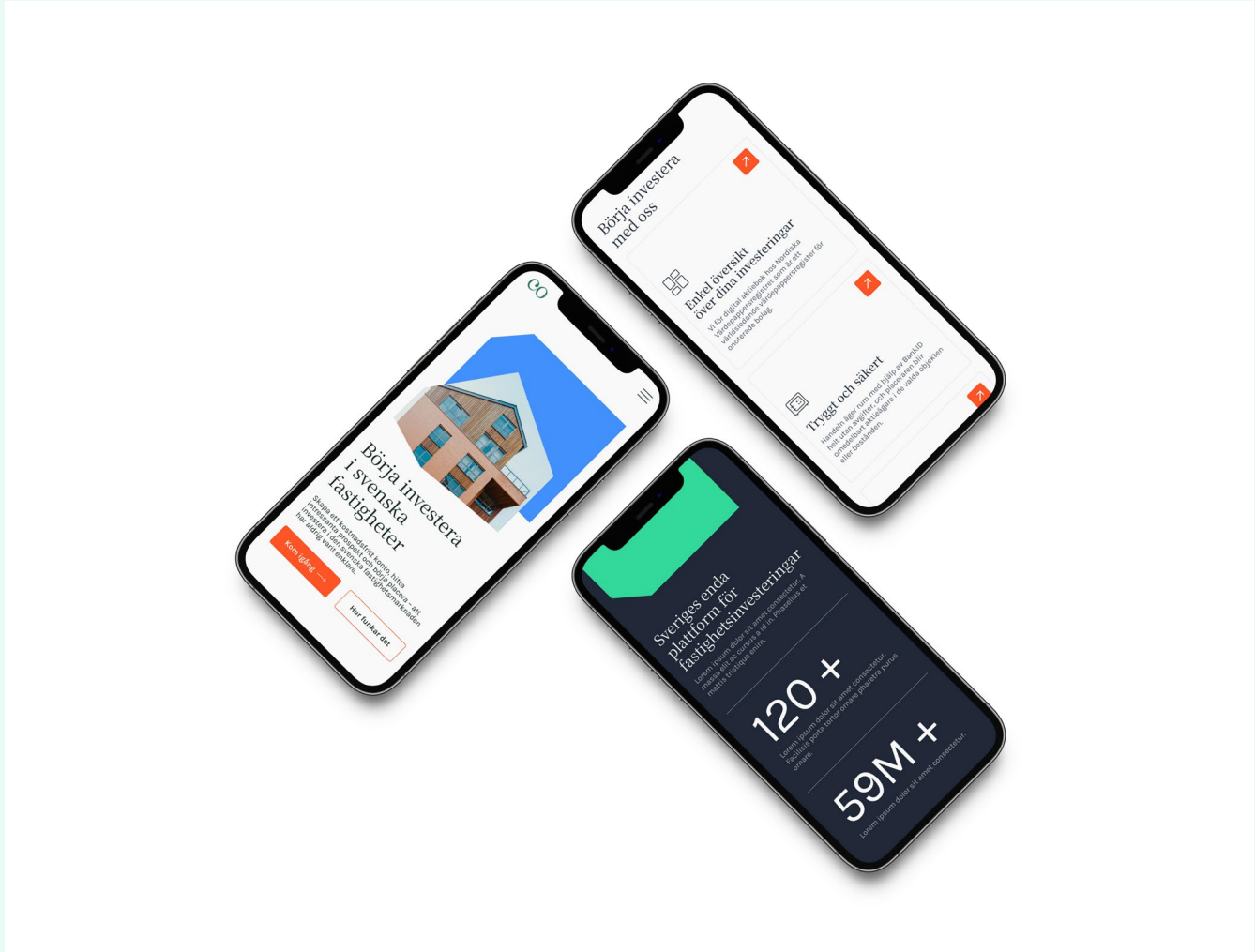
Slutligt utfall av Emissionen beräknas offentliggöras omkring den 10/12/2025.

Offentliggörande 2025 - 12 - 10

Kurs vid notering

Notering sker under 2026.

Estimerad till 0,21 SEK





Riskfaktorer

Vid bedömning av Bolagets framtida utveckling är det av vikt att beakta de riskfaktorer som är förknippade med Bolaget och dess aktier. I detta avsnitt beskrivs väsentliga risker som är specifika för Bolaget och Bolagets värdepapper rangordnade efter väsentlighet där den risk Bolaget bedömer är mest väsentlig kommer först under respektive kategori. Riskfaktorerna som därefter följer i varje kategori är inte rangordnade i ordning av väsentlighet. Under respektive riskfaktor beskrivs Bolagets bedömning av sannolikheten att risken inträffar samt dess negativa påverkan för det fall risken realiserar.

Dess negativa påverkan samt sannolikheten för att risken inträffar bedöms med skalan låg, medelhög och hög. Ytterligare riskfaktorer som för närvarande inte är kända för Bolaget, eller som Bolaget för närvarande anser vara obetydliga, kan i framtiden ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella position och ställning i övrigt. Utöver detta avsnitt ska investerare även ta hänsyn till den övriga information som lämnas i memorandumet i dess helhet. Memorandumet innehåller framtåtriktade uttalanden som påverkas av framtida händelser, risker och osäkerhetsfaktorer. Bolagets verkliga resultat kan skilja sig väsentligt från de förväntade resultaten i dessa framtåtriktade uttalanden på grund av många faktorer, däribland de risker som beskrivs här och i andra delar av Memorandumet.

Produkt- och affärsutveckling

Kontinuerlig förbättring av Bolagets nuvarande plattform och dess tjänster är en vital del av Bolagets löpande drift och strategiska företagsutveckling. En ökning i fastighetsaffärsers volym kan leda till ökade behov av innovation inom Bolagets produkt- och affärsområde, vilket potentiellt kan vara kostsamt. Det föreligger en risk att utgifterna för Bolagets produktinnovation och framtida affärsförbättringar överstiger Bolagets förutsägelser. Om Bolaget inte lyckas hantera dessa utvecklingskostnader effektivt, eller inte kan uppnå utveckling i önskad hastighet och omfattning, kan det få en betydande inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella läge och intäkter.

Digitala system och säkerhet

Bolagets plattformsverksamhet är helt baserad på digitala system och databaser, vilket gör Bolaget sårbara för störningar, tekniska fel, intrång och liknande händelser. Bolaget anser att dess nuvarande system och skydd är tillräckliga för att hantera de allmänna riskerna som finns idag. Med ständigt föränderliga och okända tekniska hot finns det dock en risk för obehörig tillgång eller inverkan på Bolagets produkter och tjänster. Vid tekniska problem orsakade av sådana intrång kan Bolagets förmåga att tillhandahålla plattformstjänster minska tillfälligt eller helt upphöra, vilket kan resultera i krav från kunder och partners, avbrytande av avtal eller förlorade transaktioner, påverkande Bolagets affärsprestation och position negativt. Om någon av dessa risker förverkligas, bedömer Bolaget att det skulle ha en negativ effekt på Bolagets anseende, försäljning och inkomst, bland annat på grund av ökade kostnader och minskade intäkter.

Faktorer gällande makroekonomi

Bolaget är starkt påverkat av makroekonomiska faktorer inom branschen där det verkar. Dessa faktorer inkluderar den generella ekonomiska utvecklingen, tillväxttakten, sysselsättningen, produktionstakten för nya lokaler, förändringar i infrastrukturen, befolkningstillväxten, inflationen och räntenivåerna. Om någon eller flera av dessa faktorer utvecklas negativt kan det få betydande negativa konsekvenser för Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Risker i projekt

Bolagets huvudsakliga verksamhet är projektutveckling av fastigheter, och det är avgörande för Bolagets framtid att sådana projekt kan genomföras med ekonomisk lönsamhet. Genomförandet av lönsamma fastighetsprojekt är beroende av flera faktorer, inklusive Bolagets förmåga att behålla och rekrytera kompetent personal inom områden som projektering, produktionsledning och försäljning, erhålla nödvändiga tillstånd och godkännanden från myndigheter samt att upphandla entreprenader på gynnsamma villkor. Dessutom kräver Bolagets projektutveckling kontinuerlig tillgång till finansiering och nya projekt som uppfyller Bolagets krav, inklusive tillgång till mark för nybyggnation.

Möjligheten att genomföra projektutveckling av fastigheter med ekonomisk lönsamhet kan också påverkas av marknadsefterfrågan, förändringar i fastighetspriser, bristfällig planering, analys och kostnadskontroll, förändringar i skatte- och avgiftsregleringar samt andra faktorer som kan leda till förseningar eller ökade kostnader i projekten. Dessutom finns det tekniska risker förknippade med nyproduktion och fastighetsförvaltning, såsom konstruktionsfel, dolda fel, skador och föroreningar. Om sådana problem uppstår kan det resultera i förseningar eller ökade kostnader för Bolagets planerade nyproduktion och fastighetsförvaltning.

Det finns också en risk att Bolaget inte får de nödvändiga myndighetsbesluten eller tillstånden för nyproduktion eller förändrad användning av förvärvade fastigheter, eller att förändringar i tillstånd, planer, föreskrifter eller lagstiftning leder till förseningar, ökade kostnader eller hindrar genomförandet av fastighetsutvecklingsprojekt.

Om någon eller flera av dessa faktorer utvecklas negativt eller om de beskrivna riskerna förverkligas kan det ha en betydande negativ påverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Effekter av tillstånd, lagar och beslut

Bolagets drift styrs och påverkas av en mängd olika lagar och regler, samt de processer och beslut som är förknippade med dessa. Dessa kommer både från politiska och tjänstemannakällor. Lagar och regler som rör stadsplanering, byggkoder, säkerhetsförfordningar och godkända byggmaterial påverkar kraftigt Bolagets drift och kostnaderna för och potentialen att utveckla fastigheter på det sätt man önskar.

Det finns en risk att Bolagets tidigare och nuvarande tolkningar av dessa lagar och regler kan vara felaktiga, eller att dessa lagar och regler kan ändras i framtiden. Det finns också en risk att lagarna och reglerna kan hindra Bolaget från att utnyttja koncernens fastigheter på det sätt de avsett, eller att det bara kan ske med ökade kostnader eller förseningar.

För att Bolagets fastighetsprojekt ska kunna utvecklas enligt plan krävs det olika tillstånd och beslut, inklusive detaljplaner och olika typer av fastighetsbildningar. Dessa ges av olika kommuner och myndigheter, och beslutas både på politisk och tjänstemannanivå.

Det finns en risk att Bolaget i framtiden inte kommer att beviljas de tillstånd eller få de beslut som krävs för att bedriva och utveckla verksamheten på det sätt de önskar. Det finns också en risk att beslut kan överklagas och därmed försenas, eller att besluts vana eller politisk vilja eller inriktning kan ändras i framtiden på ett sätt som är negativt för Bolaget. Om någon av de risker som beskrivits ovan skulle uppkomma, skulle det kunna ha en betydande negativ inverkan på koncernens verksamhet, resultat och finansiell ställning.

Vikten av nyckelpersoner

Koncernens verksamhet är starkt beroende av flera viktiga individer, inklusive ledande befattningar och specialister. Dessa nyckelpersoner har djupgående erfarenhet och expertis inom fastighetsprojektutveckling och fastighets- och bostadstransaktioner. Om någon av dessa nyckelpersoner skulle lämna koncernen, kan det medföra en betydande negativ påverkan på koncernens drift, ekonomiska resultat och finansiell ställning.



Risker kring finansiering

Koncernens verksamhet, speciellt när det gäller fastighetsutveckling, finansieras i stor utsträckning genom lån från externa långgivare, och räntekostnaderna är en betydande utgiftspost för koncernen. En betydande del av koncernens arbete består i utvecklingen av fastighetsprojekt, vilka kan drabbas av förseningar eller oförutsedda eller ökade kostnader på grund av faktorer både inom och utanför Bolagets kontroll.

Om dessa omständigheter uppstår kan det leda till att projekten inte kan slutföras innan lånen förfaller, eller att de ökade kostnaderna inte kan täckas inom de beviljade kreditfaciliteterna. Om Bolaget inte kan erhålla finansiering för förvärv eller utveckling, förlängning eller utökning av befintlig finansiering eller omfinansiering av tidigare erhållna lån, eller bara kan få sådan finansiering under ogynnsamma villkor, riskerar det att ha en betydande negativ påverkan på koncernens verksamhet, resultat och finansiell ställning. kreditinstitut och andra former av upplåning.

Risker rörande geografi

Utvecklingen av utbud och efterfrågan på fastigheter, och därmed avkastningen på Ränterisk definieras som risken för att förändringar i ränteläget påverkar Bolagets räntekostnader. Räntekostnaderna påverkas inte bara av storleken på räntebärande skulder, utan också av nivån på aktuella marknadsräntor, kreditinstitutens marginaler och den strategi Bolaget väljer för löptiden på sina lån. Ju längre genomsnittlig räntebindningstid Bolaget har på sina lån, desto längre tid tar det innan en ränteförändring påverkar Bolagets räntekostnader. En högre räntenivå och ökade räntekostnader riskerar att ha en betydande negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiell ställning.

Risker gällande krediter

Kreditrisk är risken att Bolagets motparter inte kan uppfylla sina finansiella förpliktelser gentemot Bolaget. Det finns en risk att Bolagets nuvarande och potentiella kunder hamnar i ekonomiska svårigheter och därför inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden eller på annat sätt avstå från att uppfylla sina skyldigheter. Kreditrisk uppstår också inom finansiell verksamhet, till exempel vid placering av överskott av likviditet och vid upprättande av lång- och kortfristiga kreditavtal. Det finns en risk att Bolagets motparter inte kan uppfylla sina åtaganden. Om motparter inte kan uppfylla sina åtaganden mot Bolaget, kan det riskera att ha en betydande negativ påverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiell ställning. Bolagets verksamhet påverkas av de redovisningsregler som tillämpas i Sverige, inklusive internationella redovisningsregler. Detta innebär att Bolagets redovisning, finansiell rapportering

Risker för räntor

Förutom eget kapital finansieras Bolagets verksamhet i stor utsträckning genom lån från och intern kontroll i framtiden kan påverkas av och behöva anpassas till ändrade redovisningsregler eller ändrad tillämpning av dessa regler. Detta kan leda till osäkerhet kring Bolagets redovisning, finansiell rapportering och intern kontroll och kan även negativt påverka Bolagets rapporterade resultat, balansräkning och eget kapital. Sådana förändringar kan riskera att ha en betydande negativ inverkan på koncernens verksamhet, resultat och finansiell ställning.

Twister

Bolaget löper risken att bli involverat i dispyter eller anspråk, till exempel gällande entreprenader inom ramen för den ordinarie verksamheten. Sådana tvister kan vara tidskrävande och medföra kostnader, vilkas omfattning inte alltid kan förutses. Således riskerar tvister att ha en betydande negativ inverkan på koncernens verksamhet, resultat och finansiell ställning.



Redovisningsreglers utveckling

Bolagets verksamhet påverkas av de redovisningsregler som tillämpas i Sverige, inklusive internationella redovisningsregler. Detta innebär att Bolagets redovisning, finansiell rapportering och intern kontroll i framtiden kan påverkas av och behöva anpassas till ändrade redovisningsregler eller ändrad tillämpning av dessa regler.

Detta kan leda till osäkerhet kring Bolagets redovisning, finansiell rapportering och intern kontroll och kan även negativt påverka Bolagets rapporterade resultat, balansräkning och eget kapital. Sådana förändringar kan riskera att ha en betydande negativ inverkan på koncernens verksamhet, resultat och finansiell ställning.

Ledande befattningshavare och övrig personal samt operationell risk

Operationell risk definieras som risken att drabbas av förluster på grund av otillräckliga rutiner. Bolagets personal innehar kunskap, erfarenhet och engagemang som är viktigt för Bolagets framtida utveckling. Bolaget har också ett stort antal underkonsulter knutna till sig. Bolaget skulle negativt påverkas om flera av dess anställda eller underkonsulter skulle lämna Bolaget samtidigt, eller om det skulle bli brister i Bolagets administrativa säkerhet och kontroll.

Konkurrens

Bolaget verkar inom en bransch som är konkurrensutsatt. Dess framtida konkurrensförmåga är delvis beroende av Bolagets förmåga att vara i framkant och snabbt svara på nuvarande och framtida marknadsbehov. Bolaget kan därför tvingas till att göra kostnadskrävande investeringar, omstruktureringar eller prissänkningar för att anpassa sig till en ny konkurrenssituation. Ökad konkurrens kan potentiellt påverka Bolagets resultat och finansiella ställning negativt.

Risker relaterade till aktierna

Aktieägare med större inflytande

Bolagets största aktieägare har betydande ägande och kontroll över rösterna i Bolaget. Det finns en risk att dessa ägares intressen inte alltid överensstämmer med intressena hos de andra aktieägarna. Denna dominerande position kan potentiellt ha en betydande negativ inverkan på aktiernas marknadsvärde.

Framtida möjlig utdelning

Enligt svensk lagstiftning har aktieägarna rätt att besluta om utdelning, men detta får bara ske om det finns utdelningsbara medel i Bolaget och om utdelningen anses vara försvarlig med hänsyn till kraven på Bolagets kapitalbindning, likviditet och ställning i övrigt. Dessutom kan aktieägarna i allmänhet inte besluta om en högre utdelning än vad som föreslagits eller godkänts av styrelsen.

Endast under vissa omständigheter kan bolagsstämman besluta om en viss utdelning efter begäran av minoritetsaktieägare. På grund av dessa restriktioner finns det en risk att utdelning på aktierna i Bolaget kan utebli helt eller delvis. Detta skulle kunna ha en negativ inverkan på aktiens attraktivitet för investerare som söker regelbundna utdelningar.

Inbjudan till teckning av aktier i Co-Properties AB



Styrelsen beslutade den 7 augusti 2025 att genomföra en emission med bemyndigade från Bolagstämman den 24 mars 2025 om 10 miljoner SEK till en kurs av 0,17 kr per aktie. Detta med företräde för nuvarande aktieägare. Genom Emissionen kan Bolagets aktiekapital öka med högst 588 235 kr SEK från 9 904 836,01 SEK till 10 493 071,01 SEK och antalet aktier med högst 58 823 529 aktier från 990 484 026 aktier till 1 049 307 555 aktier. Vid fulltecknad emission sker en utspädning med maximalt 5,6%. Bolaget värderas idag till 168,4 miljoner SEK. Teckningsperioden är från 11 augusti 2025 till 30 november 2025, men kan förlängas med två veckor, om styrelsen tar beslut om det. Detta kommer i såfall meddelas via vår hemsida www.co-properties.se.

Emissionsvolym

Vid full teckning i Emissionen kommer Bolaget att tillföras cirka 10 miljoner SEK innan avdrag för transaktionskostnader, vilka beräknas uppgå till ca 0,75 miljon SEK.



Teckningsperiod

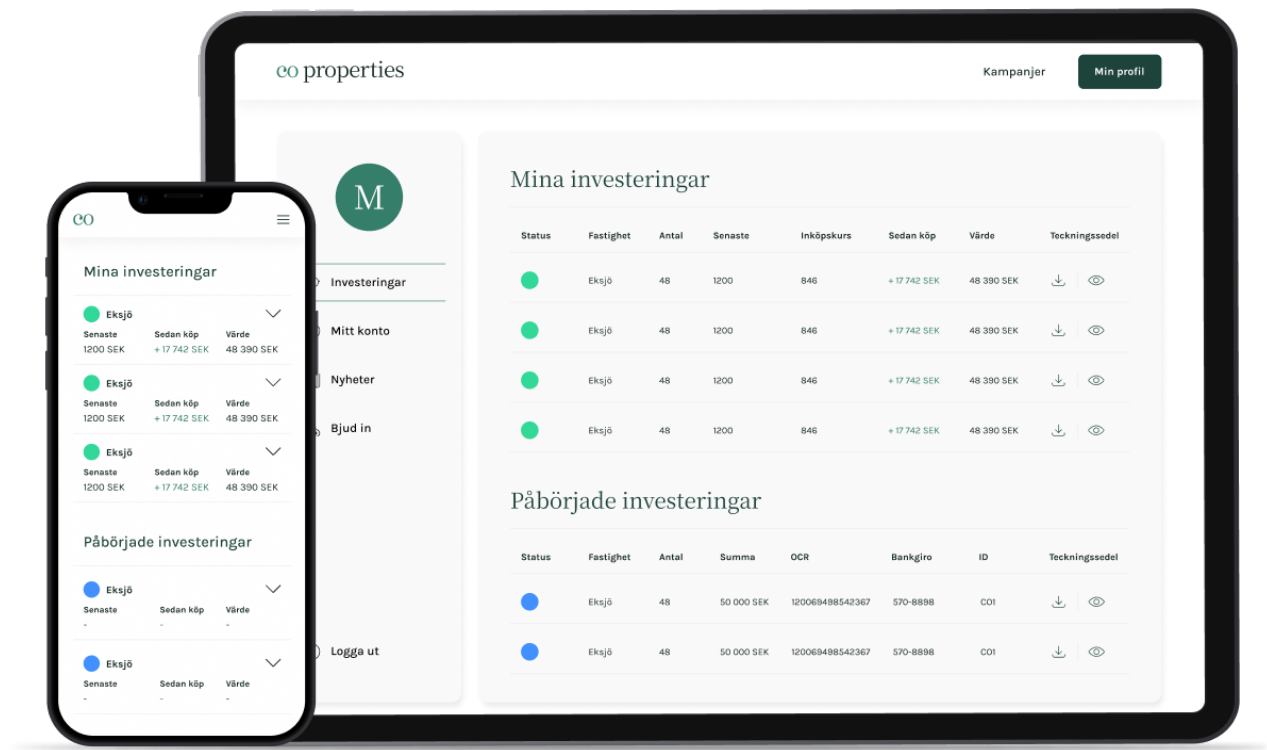
11/08/2025 - 30/11/2025



Styrelsens ansvarsförsäkran

Styrelsen för Bolaget är ansvarig för innehållet i Memorandumet. Styrelsen försäkrar att alla rimliga försiktighetsåtgärder har vidtagits för att säkerställa att uppgifterna i Memorandumet, såvitt styrelsen vet, överensstämmer med faktiska förhållanden och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd. Memorandumet har inte granskats och godkänts av Finansinspektionen.





Erbjudande om delägarskap i Co Properties AB

Som ensam aktör på en ny marknad befinner sig Co-Properties sig i en expansiv fas. Med en investeringsplattform, en befintlig fastighetsportfölj och flera nya utvecklingsprojekt har Bolaget nått en nivå där det är redo att skala upp verksamheten. För att säkerställa fortsatt tillväxt, vidareutveckling och ökad varumärkeskännedom planerar Bolaget att genomföra en emission i förberedelse för en kommande notering.

Emission

För att stärka sin finansiella ställning har Co-Properties AB beslutat att genomföra en emission. Syftet med kapitalanskaffningen är att finansiera vidareutvecklingen och marknadsföringen av den digitala plattformen samt att stödja förvärv och utveckling av attraktiva fastighets- och investeringsprojekt. Genom att öka sin kapitalbas accelererar Bolaget genomförandet av sin strategiska plan och skapar en stabil grund för framtida tillväxt och expansion.

Emissionen syftar till att utveckla Bolagets digitala fastighetsplattform och finansiera ytterligare fastighets- och projektinvesteringar. Kapitalet från emissionen kommer att användas för att stegvis implementera plattformens nästa fas samt för att finansiera förvärv och utveckling av nya fastighetsprojekt.

En betydande del av kapitalet att användas för marknadsföring av den digitala fastighetsplattformen. Denna marknadsföringsinsats är central för Bolagets strategi att öka medvetenheten och tillgängligheten till plattformen bland potentiella investerare.

Genom emissionen och de efterföljande investeringarna kommer Bolaget att stärka sin position på fastighetsmarknaden och skapa en solid grund för framtida tillväxt inför notering. Emissionen kommer även att förstärka Bolagets egna kapital, vilket möjliggör utveckling, marknadsföring och strategiska förvärv vid lämpliga tidpunkter i konjunkturcykeln.



Om Bolaget

Grundat 2020 av en grupp erfarna investerare inom fastighetsbranschen har Co-Properties en tydlig vision om att digitalisera och förenkla fastighetsinvesteringar. Små och medelstora investerare kan nu delta på fastighetsmarknaden utan stora kapitalinsatser eller tidigare branschfarenhet vilket öppnar upp marknaden för fler intressenter. Co-Properties tar ansvar för all fastighetsförvaltning, vilket ger investerare möjlighet att tjäna passiva inkomster från både hyresintäkter och den potentiella värdeökningen på fastigheterna. Detta gör plattformen till ett attraktivt verktyg för en bredare grupp att enkelt och effektivt komma in på fastighetsmarknaden.

Villkor för erbjudanet

Teckning över 15 000 €

I det fall att teckning uppgår till eller överstiger 15 000 EUR ska penningtvättsformulär ifyllas och insändas till Bolaget enligt lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism. Observera att Bolaget inte kan leverera värdepapper, trots att betalning inkommit, förrän penningtvättskontrollen är Bolaget tillhanda.

Rätt till utdelning

De nya aktierna medför rätt till utdelning för första gången på den första avstämningsdagen för utdelning som infaller efter det att de nya aktierna registrerats på Bolagsverket. De nya aktierna har samma rätt till utdelning som de befintliga aktierna.

Övrigt

Styrelsen för Bolaget äger rätt att avbryta, återkalla eller tillfälligt dra in Erbjudandet att teckna nya aktier i Bolaget i enlighet med villkoren i Memorandumet.



Värdering

Bolaget värderas till 168,4 miljoner SEK.

Bolagets Värdering 168,4 MSEK

Emissionsvolym

Erbjudandet omfattar högst 58 823 529 B-aktier. Det totala emissionsbeloppet uppgår till högst 10 miljoner SEK före emissionskostnader.

Nyemitterade B-aktier 58,8 Milj

Teckningskurs

Teckningskursen är 0,17 SEK per aktie. Courtage utgår ej.

Aktie pris 0,17 SEK

Teckningperiod

Teckning av nya aktier ska ske under tiden från och med den 11/08/2024 till och med den 30/11/2025. Styrelsen i Bolaget förbehåller sig rätten att förlänga teckningstiden. En eventuell förlängning kommer att offentliggöras av Bolaget genom pressmeddelande senast den 21/11/2025.

Från 2025 - 08 - 11

Till 2025 - 11 - 30

Utspädning

Erbjudandet medför vid full teckning att antalet aktier i Bolaget ökar med 58 823 529 aktier från 990 484 026 aktier till 1 049 307 555 aktier, vilket motsvarar en utspädning om cirka 5,6 procent av det totala antalet aktier och röster i Bolaget.

Utspädning 5,6%

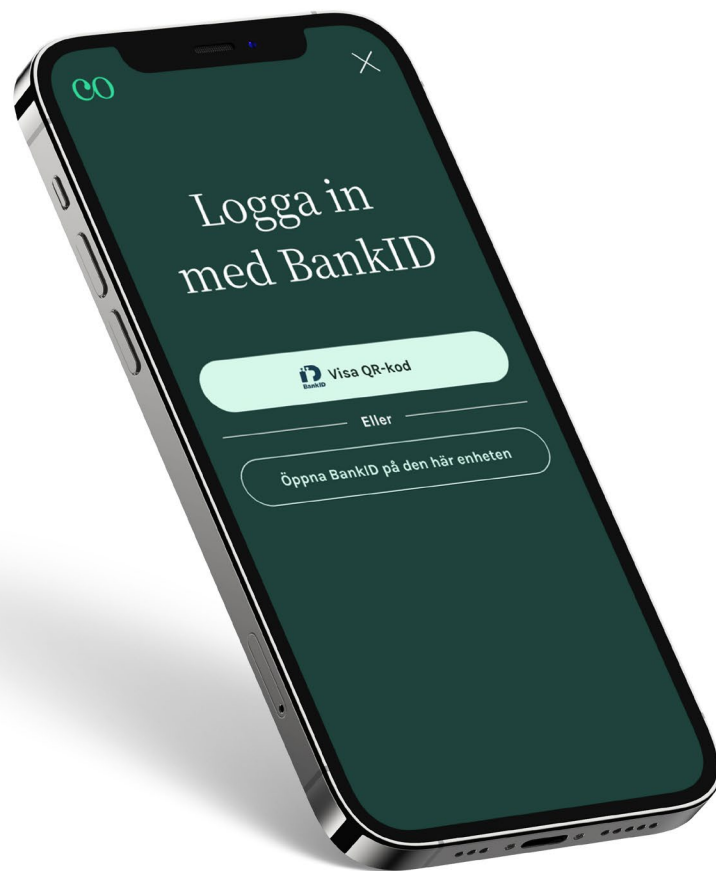
Offentliggörande av utfallet i Emissionen

Offentliggörandet är planerat till den 10/12/2025, eller snarast möjligt efter teckningstiden avslutats. Bolaget kommer att publicera utfallet av Emissionen genom ett pressmeddelande på hemsidan co-properties.se

Ofentliggörande 2025 - 12 - 10

Nuläge & framtid

”Vi ska bli den ledande aktören inom vårt marknadssegment”



Nuläge

Co-Properties affärsmodell

syftar till att bredda tillgängligheten och ge fler individer möjlighet att investera i fastighetsmarknaden. Genom att demokratisera en tidigare sluten marknad skapar bolaget en plattform där kapital kan samlas för att finansiera efterfrågade fastighetsprojekt. Modellen innefattar investeringar i nya projekt, utveckling av byggrätter och uppgradering av befintliga fastigheter, vanligtvis med en kort investeringshorisont. Bolagets huvudsakliga intäkter kommer från långsiktiga hyresfastigheter, men i framtiden planeras även intäkter från medlemsavgifter kopplade till plattformen.

Co-Properties erbjudande

är att digitalisera fastighetsmarknaden och erbjuda investerare tillgång till en diversifierad portfölj av fastigheter och fastighetsrelaterade projekt. Genom att kombinera modern teknik och expertis strävar bolaget efter att optimera avkastningen för sina investerare. Att själva vara delägare i projekten hjälper till att minska risken och öka potentialen för högre avkastning.

Co-Properties målgrupp

är både små och medelstora investerare, vilka kan bli medlemmar hos Co-Properties. Kundsegmentet är brett och omfattar alla med placerbart kapital som vill ta sig in på fastighetsmarknaden. Plattformen gör det enkelt för investerare att delta utan krav på stora kapitalinsatser eller omfattande nätverk. Fastighetsförvärv sker ofta till rabatterade priser och säljs sedan till marknadsvärdet vid exit, vilket ger investerarna möjlighet till kapitaltillväxt

över tid.

Co-Properties positionering

är att vara ett mer tillgängligt och användarvänligt alternativ till traditionella fastighetsinvesteringsbolag, med särskilt fokus på investerare som söker passiva inkomster och diversifierade investeringsmöjligheter. Genom att använda digital och innehållsbaserad marknadsföring samt samarbetar med utvalda aktörer når Bolaget sina målgrupp.

Co-Properties strategi

är att förbättra tillgången till fastighetsinvesteringar genom att satsa på teknik och marknadsföring. Dessa investeringar gör det möjligt att skala upp verksamheten till nya marknader och fastighetstyper, samt att nå ut till en bredare målgrupp. Genom denna strategi skapar bolaget en attraktiv möjlighet för fler att investera i fastighetsmarknaden – även med mindre startkapital.

Fastighetsplattform

Plattformen förenklar investeringsprocessen och gör det möjligt för små och medelstora investerare att delta på fastighetsmarknaden. Genom avancerad teknik och dataanalys erbjuder plattformen investerare värdefull insikt i fastighetsmarknadens trender och möjligheter, vilket möjliggör informerade beslut. Plattformen ger tillgång till en diversifierad portfölj som inkluderar bostadsfastigheter och kommersiella projekt, vilket hjälper investerare att sprida sina risker

Aktuella fastigheter

Co-Properties har etablerat en stark närvaro inom fastighetssektorn med betydande fastighetsinnehav i Älmhult, Eksjö och Ljungbyhed. I Småland drar bolaget nytta av Älmhults koppling till IKEA, vilket ger utrymme för värdeökning och avkastningspotential i regionen. Genom sina senaste förvärv har Co-Properties byggt upp en fastighetsportfölj värderad till 90 MSEK och bildat tre nya portföljbolag, där Bolagets huvudfokus är att utveckla och förvalta dessa tillgångar. Fastighetsportföljen består idag av över 130 lägenheter där delar av portföljen omvandlas till bostadsrätter.

Framtida utvecklingsprojekt

Co-Properties planerar att expandera genom att utveckla nya fastighetsprojekt, vilket inkluderar markförvärv och utveckling av byggätter. I takt med att kapital blir tillgängligt förbereder Bolaget ytterligare 3 – 5 fastighetsaffärer. Ett pågående projekt i Ljungbyhed omfattar ombildande av bostadsrätter och 64 nya lägenheter i Delary. Dessa projekt är centrala i bolagets tillväxtstrategi.

Kapitalisering och emission

Efter en noggrann analys av bolagets marknadsposition och tillväxtstrategi har styrelsen beslutat att ett kapitaltillskott genom en emission är ett strategiskt fördelaktigt steg. Co-Properties befinner sig i en expansiv fas och erbjuder i dagsläget något helt unikt på den svenska marknaden. I en ekonomi där förutsättningarna för fastighetsbranschen förväntas förbättras med lägre inflation och räntor blir även finansieringen särskilt avgörande. Detta motiverar en acceleration av bolagets tillväxt och vidareutveckling av dess innovativa digitala fastighetsplattform.

Emissionen syftar till att säkerställa likviditet, vilket är avgörande för att utnyttja kommande marknadsmöjligheter, särskilt inom bolagets kärnområden – fastighetsplattformen, fastighetsportföljen och nya utvecklingsprojekt. Ett stort fokus kommer ligga på att vidareutveckla plattformen och marknadsföringen för att attrahera fler användare och därmed öka intäkterna. Med stärkt likviditet och en utvidgad plattform kommer bolaget att vara väl positionerat inför en framtida notering. Dessutom kommer emissionen att bredda ägarbasen genom att erbjuda nya investerare aktier, vilket stärker bolagets stabilitet inför framtiden. Som en del av sin långsiktiga finansieringsstrategi planerar Co-Properties att använda obligationer, preferensaktier och seniorlån för att säkra en hållbar kapitalbas och främja fortsatt tillväxt.

Rörelsekapital

Styrelsen i Bolaget har bedömt att det nuvarande rörelsekapitalet behöver utvecklas för att bedriva verksamheten i den önskade omfattningen under den närmsta framtiden med tillhörande projekt kring fastighetsplattformen och aktuella fastigheter. I syfte att tillföra Bolaget nödvändigt rörelsekapital kommer därför en förestående Emission att genomföras, vilket beräknas tillföra Bolaget cirka 10 miljoner SEK. Nettolikviden från Bolagets Emission är avsedd att användas på följande sätt:

Fastighetsplattformen

Kapitalet kommer att användas för att marknadsföra och vidareutveckla Bolagets digitala plattform. Plattformen, som är designad för att underlätta för mindre och medelstora investerare att delta i fastighetsprojekt, erbjuder tillgång till en diversifierad portfölj av fastigheter. Detta ger en effektiv lösning för deltagande i fastighetsmarknaden och stödjer hållbar utveckling inom fastighetsbranschen.

En del av kapitalet är avsatt för att expandera till nya marknader och inkludera nya fastighetstyper i Bolagets portfölj. Bolaget planerar att använda digital teknik och dataanalys för att identifiera och kapitalisera på lönsamma investeringsmöjligheter. Denna strategi syftar till att bredda Bolagets verksamhet och stärka dess position på fastighetsmarknaden.

Förvärv av fastigheter

Kapitalet från Emissionen kommer att användas för att utöka Bolagets fastighetsbestånd genom förvärv av ytterligare fastighetsobjekt. Detta inkluderar planerade förvärv i Älmhult, Eksjö och Ljungbyhed.

Förstärkning av rörelsekapitalet

Kapitalet från Emissionen kommer att användas för att investera i nya, potentiellt lönsamma projekt och tillväxtinitiativ.

Förstärkning av rörelsekapitalet

En del av kapitalet kommer att användas för att förstärka rörelsekapitalet, vilket bidrar till finansiell stabilitet och motståndskraft. Dessa investeringar syftar till att bredda Bolagets verksamhet och stärka dess marknadsposition, vilket bidrar till både lönsamhet och hållbar tillväxt av Bolaget inom området för digitala fastighetsplattformar och fastighetsinvesteringar.

Nettolikviden från Emissionen avses att användas enligt nedan:

60%

Förstärkning av rörelsekapitalet

30%

Förvärv av fastigheter

10%

Fastighetsplattformen

VD - ord



”Kära aktieägare, potentiella investerare och intressenter. Som delägare och VD för Co-Properties AB är jag entusiastisk över få dela vår vision och de strategiska planer vi har för framtiden.”

Co-Properties har lyckats digitalisera en tidigare analog marknad och står nu som ensam aktör inför en unik möjlighet att expandera vår affär. Vår digitala fastighetsplattform är en kärnkomponent i vår verksamhet och noggrant uvecklad för att göra fastighetsinvesteringar tillgängliga för en bredare grupp investerare. Plattformen är både användarvänlig och lättillgänglig vilket placerar oss i frontlinjen inom både fastighets- och PropTech-sektorerna.

Denna hybrida identitet betonar vår förmåga att kombinera fastighetsexpertis med tekniska innovationer. Plattformens automatiserade transaktionsprocess ger en smidig och effektiv användarupplevelse, där investerarna inte bara blir delägare i fastigheterna, utan även aktieägare med möjlighet att påverka bolagets utveckling genom bolagsstämor samt ta del av vinst och avkastning.

Investeringarna på plattformen görs direkt i fastigheter där vi delar äganderisken med våra investerare. Varje investeringsmöjlighet stöds av en grundlig riskanalys för att säkra en stabil avkastning och framgångsrika affärer för alla parter. Vårt initiala fokus är den Svenska marknaden, där vår fastighetsportfölj omfattar bland annat fastigheter i Älmhult, Eksjö och Ljungbyhed. Varje projekt är strategiskt utvalt för att möta marknadens behov och positionera bolaget för långsiktig tillväxt.

Med tanke på de möjligheter som marknaden erbjuder har styrelsen beslutat att genomföra en emission. Detta är ett avgörande steg för att stärka vårt rörelsekapital och kapitalisera på både nuvarande och framtida marknadsmöjligheter. I en tid då vi ser tecken på en förbättrad marknad är emissionen en central del av vår strategi för att maximera marknadsmöjligheter, stärka vår finansiella position, bredda ägarbasen och förbereda för vår framtida notering.

Kapitalet från emissionen kommer att allokeras till viktiga områden såsom nya utvecklingsprojekt, tillväxtinitiativ, marknadsföring och vidareutveckling av vår digitala fastighetsplattform, samt förvärv av fastighetsobjekt. En stor del av kapitalet kommer att användas för att stärka och utveckla plattformen, vilket direkt förbättrar både vår position och investerarnas möjligheter på marknaden.

Att vara en del av Co-Properties AB innebär att ni deltar i en dynamisk och framåtblickande resa. Tillsammans ser vi fram emot att navigera genom marknadens utmaningar och möjligheter, samtidigt som vi skapar långsiktigt värde för alla parter. Vi tackar er för ert fortsatta stöd och förtroende och ser fram emot att fortsätta denna resa tillsammans.

Vänliga hälsningar,
Emil Åkesson, VD Co-Properties AB



Verksamhet & marknad

Med sin banbrytande och skalbara digitala plattform är Co-Properties på väg att omdefiniera den svenska fastighetsinvesteringssektorn. Plattformen är strategiskt utformad för att optimera investeringsprocessen och effektivisera beslutsfattandet vilket ger fler investerare en smidigare och enklare väg in på fastighetsmarknaden.

Bolaget strävar efter att bli den ledande digitala handelsplatsen för fastighetsaffärer riktad mot mindre och medelstora investerare. Fokus ligger på attraktiva fastighetsprojekt och placeringar i fastighetsrelaterade tillgångar i Sverige. Genom en unik teknisk lösning har Bolaget ambitionen att leverera hög riskjusterad avkastning och god riskspridning över olika portföljbolag vilket befäster dess position som en framstående aktör inom både fastighets- och proptech-sektorerna. Dessa initiativ är en central del av Bolagets strategi för att stärka sin position på marknaden genom att fokusera på lönsamma och strategiskt viktiga fastighetsinnehav och utvecklingsprojekt. Detta understryker Bolagets roll som en dynamisk och framåtblickande aktör på fastighetsmarknaden.

Vision

Bolaget ska bli den ledande digitala handelsplatsen för fastighetsaffärer för mindre och medelstora investerare med fokus på attraktiva fastighetsprojekt, med placeringar i fastighetsrelaterade tillgångar i Sverige och över tid leverera en hög riskjusterad avkastning med god riskspridning i olika portföljbolag.

Affärsidé

Bolagets affärsidé är att utveckla fastighetsinvesteringar i Sverige genom en innovativ och skalbar digital plattform. Plattformen ska göra fastighetsinvesteringar mer tillgängliga

och effektiva för små och medelstora investerare samtidigt som de skapar värde för både investerare och köpare. Investeringar görs direkt i fastigheterna, där Bolaget delar ägandet och därmed risken med investerarna. Varje investeringsmöjlighet genomgår en noggrann riskanalys för att säkerställa stabil avkastning för alla parter.

Bolaget fokuserar på att vara en aktiv partner i varje investering, vilket säkerställer att alla parter, inklusive fastighetsutvecklare och investerare, arbetar mot gemensamma mål. Denna modell ger investerare möjlighet att inte bara bli aktieägare i fastighetsprojekten, utan kan också aktivt delta i deras framgång och avkastning.

För att säkerställa kompetens och kvalitet i varje investering har Bolaget tillgång till ett nätverk av specialister och partners, inklusive advokater, revisorer och mäklare, som bidrar med värdefull kunskap i alla skeden av investeringsprocessen. Genom detta erbjudande ger Bolaget investerare möjlighet att investera i en kostnadseffektiv och diversifierad portfölj av högkvalitativa fastigheter utan några större förkunskaper eller kapitalinsatser.

Utöver plattformen har Bolaget en omfattande fastighetsportfölj som genererar pålitliga hyresintäkter. Dessa fastigheter är strategiskt placerade nära viktig infrastruktur och har betydande utvecklingspotential, särskilt i Älmhult, Eksjö och Ljungbyhed samt i övriga delar av Småland.





Affärsmodell

Jämfört med traditionella fastighetsinvesteringar erbjuder Co-Properties en unik möjlighet att investera i fastigheter. Med lägre kapitalbehov och mindre operativt ansvar syftar affärsmodellen till att göra fastighetsinvesteringar mer tillgängliga för en bredare publik. Modellen innefattar investeringar i nya fastighetsprojekt, utveckling av byggrätter samt uppgradering av befintliga fastigheter.

Genom att kombinera digitalisering, partnerskap och långsiktiga investeringar erbjuder Bolaget en innovativ och lönsam väg för investerare inom fastighetsmarknaden. Denna metod skapar kapitaltillväxt över tid och skiljer sig därmed från mer traditionella fastighetsinvesteringar.

Affärsmodellen är utformad för att leverera riskjusterad avkastning genom noggrann urvalsprocess av fastigheter och diversifiering av investeringarna över olika portföljbolag. Bolaget strävar efter att maximera avkastningen samtidigt som riskerna hålls minimala. Teknologi och digitalisering spelar en viktig roll i affärsmodellen och gör det smidigt för investerare att starta sin resa inom fastighetsinvesteringar.

Modellens huvudpunkter inkluderar:

Direktinvesteringar

Genom att minskar de höga kapitalbehov som ofta krävs vid fastighetsinvesteringar gör Co-Properties det möjligt för en större grupp individer att gå samman för att köpa fastigheter.

Förvaltning

Bolaget ansvarar för urval och förvaltning av fastigheter, och hanterar underhåll, renoveringar och hyresförvaltning.

Avkastning

Investerare erhåller utdelningar från vinster samt värdeökningar på fastigheterna vid exit.

Aktiebolagsstruktur

Varje fastighet hålls i ett separat aktiebolag vilket skyddar investerarna från personligt ansvar.

Vår affärsmodell

7,5%

Nyemission i ett portföljbolag:
7,5% på rest kapital i avgift.

20%

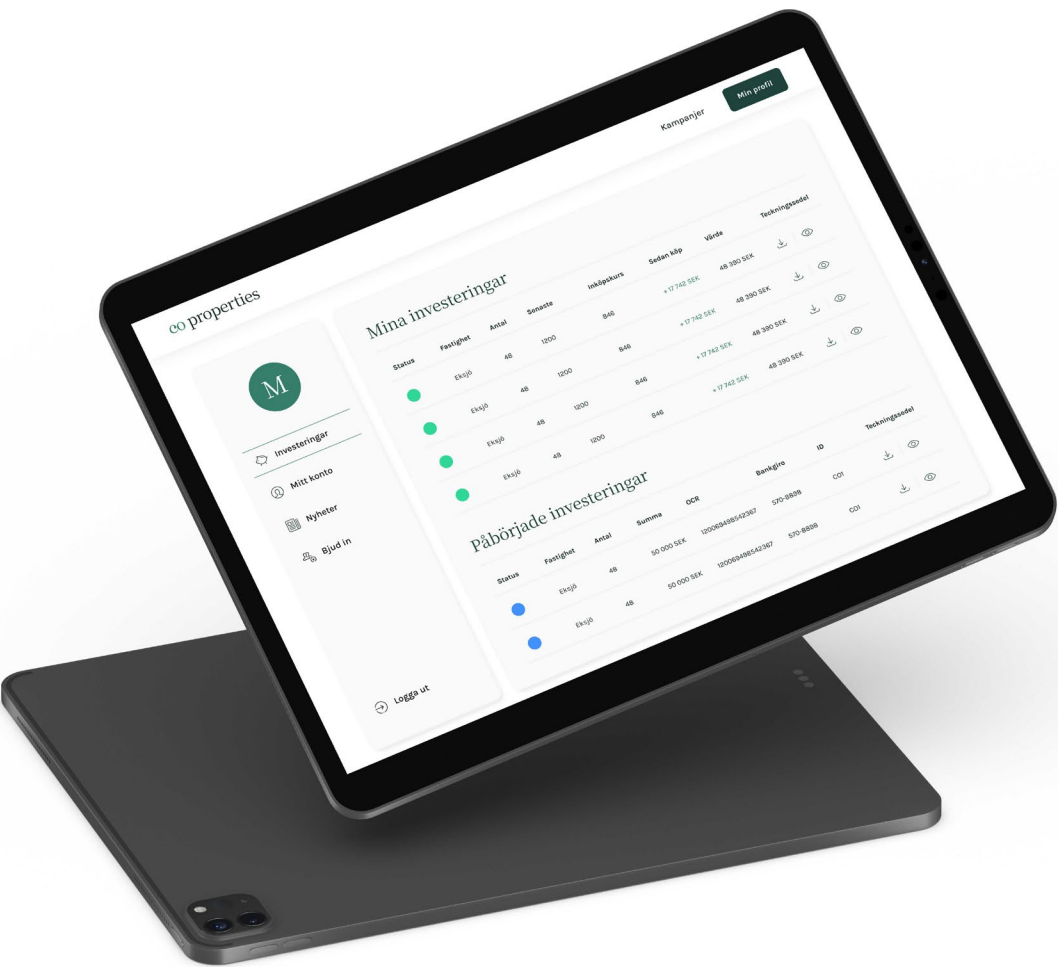
Värdeökning av portföljbolag: Co-properties äger ca 20% av portföljbolagen efter utspädning och utvecklar fastigheten i syfte att öka värdet för framtida försäljning

5%

Förvaltning av portföljbolag:
5% på driftsnetto

2026

Medlemsintäkter: Ett premium medlemskap introduceras 2026 där medlemmar betalar en avgift per månad.



Fastighetsplattform

Co-Properties erbjuder en digital plattform för investeringar i svenska fastigheter vilket markerar ett stort steg mot digitaliseringen av fastighetsinvesteringar på den svenska marknaden. Plattformen gör det möjligt för Bolaget att marknadsföra sina fastighetssprojekt och ger potentiella investerare tillgång till dessa erbjudanden. Med enkel åtkomst via BankID ger den digitala handelsplattformen allmänheten möjlighet

att direktinvestera i fastigheter vilket gör det lätt för fler att bli fastighetsinvestorare. En av plattformens styrkor ligger i dess förmåga

att erbjuda smartare diversifiering och attraktiva avkastningsnivåer. Genom att investera i större projekt kan investerare dra nytta av högre ekonomisk effektivitet och större vinster. Bolaget övervinner traditionella begränsningar inom fastighetsbranschen med sin digitala lösning, vilket möjliggör investeringar i en bredare skala av projekt.

Fastigheter

Bolaget äger en mångsidig och strategiskt utvald fastighetsportfölj som omfattar flera attraktiva platser i Sverige. Portföljen består sammanlagt av 29 fastigheter och är fördelad huvudregionerna Småland och Skåne. I Älmhult och Eksjö äger Bolaget 17 fastigheter och i Ljungbyhed finns ytterligare 1 fastigheter som tillhör portföljen.

Fastighetsägande i både Småland och Ljungbyhedsregionen erbjuder signifikanta möjligheter och mervärden för bolaget. Småland, känd för sitt dynamiska näringsliv och växande befolkning, är en region i tillväxt. Bolagets innehav här ger möjlighet att dra nytta av regionens mångsidiga utveckling vilket skapar långsiktiga värden och möjligheter för avkastning.

Genom att kombinera innehav i dessa två tillväxtregioner stärker bolaget sin portfölj och sin position på fastighetsmarknaden. Denna strategi är en del av Bolagets strävan att diversifiera sina tillgångar i mindre städer med potential för tillväxt.

Det resulterar i en välbalanserad portfölj som inte bara sprider riskerna utan också möjliggör för maximal avkastning. Bolaget har närvaro både i större städer och i mindre, men lovande, orter.

Tillväxtstrategi

Bolaget tillväxtstrategi är inriktad på bli en ledande aktör inom fastighetsinvesteringar genom delägarskap och digitala plattformar till 2027. Bolaget siktar även på att bygga en stark användarbas med aktiva medlemmar på sina digitala plattformar och expandera teknologin till andra länder.

Fastighetsplattform

Bolagets digitala fastighetsplattform spelar en investerare och fastighetsutvecklare. För att öka användarvänligheten och tillgängligheten planerar Bolaget att fortsätta utveckla och förbättra plattformen till en version 2.0 så att den når en bredare publik. För att stödja denna tillväxt erbjuder Bolaget avgiftsfria grundtjänster vilket lockar nya användare.

Ett särskilt fokus läggs på att skapa närmare kontakt med målgruppen och bjuda in till investeringar. Denna strategi syftar till att öppna upp fastighetsinvesteringar för allmänheten, inte enbart för traditionella fastighets- och institutionella investerare. Planen inkluderar även att stärka Bolagets varumärke och marknadsföra tjänsten för att attrahera en större målgrupp.

Fastigheter

En viktig del av Bolagets tillväxtstrategi är dess fastighetsportfölj. Med över 130 lägenheter i förvaltning siktar Bolaget på att expandera sitt innehav genom förvärv och utveckling av nya fastighetsprojekt. Bolaget strävar efter att diversifiera sitt innehav för att både minska risker och maximera avkastningen.

Samtidigt driver Bolaget flera utvecklingsprojekt som förbereder grunden för ytterligare portföljtillskott. Dessa projekt är avgörande för att bredda fastighetsbeståndet och stärka Bolagets position på marknaden. Genom att fokusera på lönsamma och strategiskt viktiga utvecklingsprojekt fortsätter Bolaget att säkerställa en hållbar tillväxt. Vidare finansiering av fastighetsförvärv kommer att ske genom olika metoder, såsom obligationer, preferensaktier och seniorlån.

Öka kapitalbasen

För att stödja tillväxtplanerna avser Bolaget att öka sin kapitalbas genom en emission. Detta kommer att ge nödvändiga finansiella resurser för att vidareutveckla plattformen, inleda förvärv och utveckla större projekt, vilket i sin tur ökar potentialen för tillväxt och vinst.

Notering

En notering kommer inte bara öka Bolagets synlighet på marknaden utan även möjliggöra ytterligare kapitalanskaffning och ge tillgång till större finansiella resurser för expansion. Co-Properties fokuserar också på att expandera till nya marknader och inkludera olika fastighetstyper. Genom att använda digital teknik och dataanalys identifierar Bolaget de mest attraktiva investeringsmöjligheterna och har blivit mer selektivt i sina fastighetsförvärv.

Roadmap



2024

Emissionen för att resa 25,5 MSEK genom emissionen.

Förberedelser av omvänt förvärv inför listning av bolaget.

2025

Emission om 10 MSEK genom nyemission.

Ledande aktör inom fastighetsinvesteringar genom delägarskap och digitala plattformar.

2026

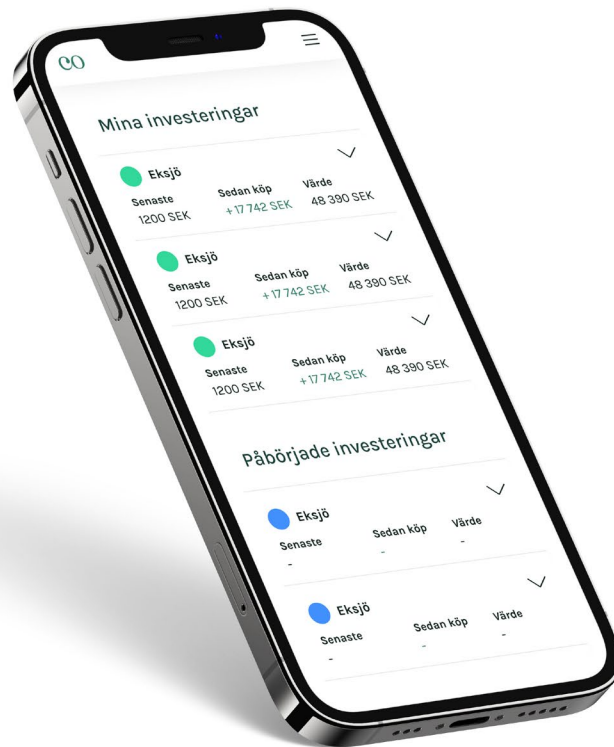
Fyra förvärvade portföljbolag och tre sålda portföljbolag.

Genomförda nyemissioner i portföljbolag till ett värde av 70 MSEK.

2027

Expansion i Norden med fem förvärvade portföljbolag och fyra sålda portföljbolag.

Fastighetsplattform



Genom en digital plattform för investeringar i svenska fastigheter förenar Bolaget fastighetssektorn med modern teknik. Plattformen effektiviserar interaktionen mellan Bolaget och investerare och ger tillgång till olika investeringsmöjligheter. Med avancerade verktyg för analys och jämförelse av fastighetsprojekt är plattformen särskilt attraktiv för investerare som söker exponering mot fastighetsmarknaden – utan tidigare branscherfarenhet, juridisk expertis eller krav på att hantera den direkta förvaltningen.

Så fungerar Plattformen

1.

Analysera: Alla fastigheter genomgår först en noggrann granskning och due diligence och uppfylls Co-Properties kriterier förvärvas fastighetsbolaget. Då aktierna är onoterade görs en oberoende värdering innan bolaget publiceras på vår plattform.

2.

Investera: Medlemmar får möjlighet att reservera önskat antal andelar i portföljbolaget. När alla ordrar är godkända och betalda bildas ett konsortium bland de nya delägarna, där Co-Properties äger ca 20%. Maxtaget är 200 st delägare per projekt.

3.

Generera: På plattformen får medlemmen en översikt över deras investeringar, löpande rapporter och oberoende värdeutveckling. Önskar medlemmen sälja andelar kan de förhandla med andra delägare eller Co-Properties.

4.

Profitera: När projektet är färdigställt avyttras fastigheten och delägarna gör exit. Co-Properties och medlemmar kan även välja att stanna kvar som delägare och fortsatt förvalta fastigheten för framtida avkastning.

Bakgrund

Med brist på finansiering står fastighetsmarknaden i Sverige inför utmaningar, trots ett stort behov av bostäder. Många attraktiva projekt blir inte av på grund av denna finansieringsbrist, samtidigt som det finns en stor mängd privat kapital som söker avkastning men har begränsad tillgång till fastighetsmarknaden. Bolagets plattform löser detta genom att öppna upp fastighetsinvesteringar för en bredare grupp investerare vilket ökar kapitalflödet till fastighetsprojekt. Genom plattformen kan investerare enkelt upptäcka projekt som söker finansiering och investera tillsammans med andra, vilket gör det möjligt att delta i fastighetsprojekt som annars hade varit svåra att nå. Plattformen erbjuder inte bara en smidig investeringsprocess utan även transparens vilket ger investerare bättre förutsättningar att förstå och hantera risker. Varje investering är direkt kopplad till ett specifikt projekt vilket skapar en tydlig och konkret koppling till den fysiska fastigheten vilket leder till lönsamma affärer för båda parter.

Digitaliserad handel

Co-Properties har introducerat en av Sveriges första digitala plattformar för fastighetsinvesteringar. Plattformens användarvänliga och skalbara design attraherar en bred målgrupp, från privatpersoner till institutionella investerare, och är utrustad med avancerade verktyg för att stödja investeringsbeslut. Plattformen sprider riskerna över olika marknader och fastighetsobjekt vilket ger användare möjlighet att investera med mindre startkapital och utan avgifter.

För att säkerställa en reglerad och säker miljö för handel med fastigheter är plattformen skyddad av BankID, där värdepapperna hålls i depå hos Nordiska Värdepappersregistret (NVR).

En trygg partner

Bolaget spelar en central roll i varje investeringsprojekt. Dess engagemang sträcker sig från den inledande projektutvärderingen till den aktiva förvaltningen och styrningen av investeringarna. Bolaget ger även vägledning och stöd till fastighetsutvecklare för att optimera projektens potential och säkerställa att de uppfyller både hållbarhetsmål och långsiktiga strategier.

Ett nytt sätt att investera

Plattformen är utformad för att förenkla investeringsprocessen vilket ger investerare möjlighet att direkt delta i olika fastighetsprojekt. Med ett enkelt och intuitivt gränssnitt kan användare smidigt navigera bland de tillgängliga investeringsalternativen, få detaljerad information om varje projekt och fatta välgrundade investeringsbeslut. Plattformen fungerar inte bara som ett investeringsverktyg utan också som en källa för utbildning och insikter, vilket stärker investerarnas kunskap och förtroende. Genom att erbjuda en integrerad lösning som sammanför investerare med högkvalitativa fastighetsprojekt strävar Bolaget efter att vara den ledande aktören inom digitala fastighetsinvesteringar på den svenska marknaden.

Co-Properties del i investeringarna

Som en nyckelaktör i ekosystemet spelar Bolaget en central roll i varje investeringsprojekt. Bolagets engagemang sträcker sig från inledande projektutvärdering till aktiv förvaltning och styrning av investeringarna. Det tillhandahåller också vägledning och stöd till fastighetsutvecklare för att optimera projektens potential och säkerställa att de är i linje med Bolagets hållbarhetsmål och långsiktiga strategi.

Tillväxtstrategi för fastighetsplattformen

”För att bredda vår räckvidd fokuserar vi på teknikutveckling, marknadsföring och partnerskap med utvalda aktörer. Via vår unika tekniska lösning och digital marknadsföring attraherar och engagerar vi vår målgrupp och utökar vårt inflytande inom fastighetssektorn, Emil Åkesson, VD.”

För att öka distributionen och nå nya marknader fokuserar tillväxtstrategin på att vidareutveckla och marknadsföra den digitala fastighetsplattformen. Framtidsplanerna omfattar en fortsatt expansion på den svenska marknaden, utveckling av plattformen till version 2.0, och internationell expansion – både genom egna tjänster och strategiska samarbeten.

Förändring och tillväxt på fastighetsmarknaden

Marknaden för fastigheter befinner sig i en fas av aktiv förändring efter konjunkturen. Bolaget upprätthåller löpande strategiska dialoger för att utnyttja relevanta förvärvsmöjligheter som kan uppkomma. Bolagets tillväxtstrategi fokuserar på utveckling och marknadsföring av sin fastighetsplattform för att expandera distributionen

och öka den kommersiella räckvidden på både befintliga och nya marknader. Framtidsplaner inkluderar fortsatt etablering och expansion på den svenska marknaden, utveckling av fastighetsplattformen till version 2.0 och senare internationell expansion, både genom egna tjänster och genom strategiska samarbeten.

Fastighetsplattform som central tillväxtmotor

Den digitala plattformen är en central del av Bolagets strategi och möjliggör enkelt samarbete mellan investerare och fastighetsutvecklare. Genom effektiv marknadsföring som ökar antalet fastighetsobjekt och investerare på den användarvänliga plattformen siktar Bolaget på att öka sin synlighet och ta marknadsandelar inom den svenska fastighetsmarknaden.

För att bli mer användarvänlig och tillgänglig för en bredare och mer diversifierad publik planerar Bolaget att lansera en version 2.0 av plattformen. Detta inkluderar viderutveckling av modernare gränssnitt, dynamisk distribution och högre interaktivitet, vilket stärker Bolagets position som en ledande aktör inom digital fastighetsinvestering. Plattformens flexibilitet möjliggör även produktanpassningar och samarbeten med olika aktörer vilket breddar användarbasen och ökar intresset bland både investerare och samarbetspartners.

Strategisk fokus och expansionsplaner

För att driva tillväxt och nå fler investerare etablerar Bolaget strategiska partnerskap med fastighetsutvecklare och andra relevanta aktörer utanför Sverige. Plattformen är skalbar vilket möjliggör snabb implementering på nya marknader. Genom att anpassa sina tjänster till lokala marknader skapar Bolaget förutsättningar för en snabb expansion och tillväxt. Denna strategi är viktig inför en kommande notering och för fortsatt framgång på fastighetsmarknaden

Strategier för att nå nya marknader och skapa partnerskap

Bolagets strategi möjliggör produktanpassningar och samarbeten med olika aktörer tack vare plattformens flexibilitet och fokus på fastighetsinvesteringar. Genom en användarvänlig plattform med avancerade analysverktyg och ett aktuellt utbud av fastighetserbjudanden, lockas nya investerare, vilket skapar intresse hos andra aktörer som integrerar med plattformen och vidgar målgruppen.

Strategiska partnerskap etableras med fastighetsutvecklare och andra aktörer för att generera trafik och öka räckvidden till potentiella investerare. Bolaget expanderar till nya marknader och anpassar sina produkter och tjänster för att möta lokala preferenser och efterfrågan. Etablering av dessa partnerskap är avgörande för Bolagets tillväxt och framgång på fastighetsmarknaden samt inför den kommande noteringen. Bolaget arbetar också på att utveckla nya plattformar som erbjuder uppdaterade gränssnitt, dynamisk digital distribution och ökad interaktivitet för investerare.



Fastighetsinnehav och utvecklingsprojekt

Fastighetsinnehav

Bolaget äger ett diversifierat och strategiskt utvalt fastighetsbestånd över flera attraktiva platser i Sverige, sammanlagt bestående av 29 fastigheter. Denna satsning representerar Bolagets strategi att diversifiera in i mindre städer med god tillväxtpotential. Sammantaget ger det en välbalanserad portfölj med möjligheten att både diversifiera risk och maximera avkastning, med en närvaro som sträcker sig från större städer till mindre, men lovande, orter. Fastigheterna i Ljungbyhed är villkorat av att förvärvet slutförs enligt plan.

Utvecklingsprojekt

Bolaget specialiserar sig på att utveckla och förmedla bostäder på attraktiva platser. Bolagets huvudsakliga fokus är att omvandla eller bygga på befintliga fastigheter i centrala lägen och exploatera markområden där det finns ett starkt intresse från premiumköpare. Huvudmarknaderna är Göteborg och Stockholm, men Bolaget utforskar och utvärderar ständigt nya möjligheter på andra orter. Bolaget tar en helhetsansats från början till slut: allt från projektering och planering till genomförande, och Bolaget hyr in erfarna projektledare där det är nödvändigt. Detta ger Bolaget kontroll över kvalitet, tidplan och budget.

Organisationsnummer	Stad	Fastighetstyp	Antal bostäder	Hyresintäkter (SEK)	Driftsnetto (SEK)
559037-1075	Eksjö	Lägenheter	18	1 352 000	916 000
559095-4714	Älmhult	Lägenheter	59	3 776 000	1 956 000
559354-1328	Ljungbyhed	Lägenheter	59	0	0
Summa		Summa	136	5 128 000	2 872 000

Listning av koncernen på NGM

Planen är att notera koncernen under 2026.

Styrelsen har nyligen fattat ett beslut om att direktnotera koncernen under 2026 vilket markerar ett strategiskt steg i koncernens tillväxtplan.

Denna notering möjliggör en snabbare tillväxtresa, ökad synlighet och förbättrad likviditet för våra aktieägare, samtidigt som det stärker Bolagets marknadsposition samt öppnar upp för nya investeringsmöjligheter inom fastighetssektorn.

Tidsplan för notering

Q2 2026

Under kvartal två kommer koncernen att officiellt att ansöka om en listning på NGM. Noteringen är ett viktigt steg i att synliggöra våra tillväxtplaner och säkerställa transparens gentemot marknaden och våra investerare.

Q3 2026

I kvartal tre förväntas koncernen fullständigt träda in i en noterad miljö vilket innebär att aktien kommer att listas och vara tillgänglig för handel på NGM. Aktierna kommer att placeras i investerarnas depåer och vara tillgängliga för både nuvarande och nya investerare.



Fastighetsmarknaden & fastighetsplattformar

De källhänvisningar som finns i Memorandumet ligger till grund för den översiktliga bedömning över marknadsstorlek och tillväxt med tillhörande trender som presenteras. Bolaget har presenterat information från flertal utvalda källor för att ge en översiktssbild över branschen och marknaden. Innehållet har inte verifierats av tredje part och Bolaget kan inte garantera att presentationen är korrekt eller fullständig. Uppgifter om tillväxt och trender samt prognoser kan förändras över tid.

Utveckling av svensk ekonomi

Trots en förväntad BNP-nedgång i Sverige 2023, förutspås stark export och offentlig konsumtion stärka ekonomin. Exporten boostas av europeiska investeringar i klimat och försvar, och offentlig konsumtion ökar på grund av inflation. I detta komplexa landskap utgör globala osäkerheter och Riksbankens politik potentiella risker. Sveriges ekonomi präglas således av en balans mellan interna möjligheter och externa utmaningar. För att navigera i denna komplexa ekonomiska miljö krävs en mångsidig strategi. Det blir särskilt viktigt att följa hur Riksbankens räntepolitik och globala förändringar kan påverka inhemsk efterfrågan och investeringar.

Fastighetsmarknaden

Fastighetsmarknaden i Sverige har utvecklats genom en stark grundläggande ekonomi, befolkningsökning och urbanisering, och stadig efterfrågan på bostäder, särskilt i större städer som Stockholm, Göteborg och Malmö.

Under det senaste decenniet har bostadsmarknaden i Sverige sett en konstant uppgång i priserna, främst på grund av stark befolkningsstillväxt och en brist på bostadsförsörjning, speciellt i storstadsområdena. Detta har lett till en het bostadsmarknad med stigande priser och snabb omsättningstid. Parallellt

med detta har det också skett en trend mot att förvärva fastigheter för att omvandla till bostäder eller andra användningsområden, vilket har ökat efterfrågan på byggrätter.

Bostadsmarknaden

Bostadsmarknaden i Sverige är en komplex och dynamisk sektor som påverkas av en mängd olika faktorer, däribland demografiska trender, ekonomisk tillväxt och regleringar. Nedan följer en mer detaljerad översikt över bostadsmarknaden i Sverige.

Efterfrågan och priser: Under de senaste årtiondena har Sverige upplevt en snabb befolkningsstillväxt, särskilt i större städer som Stockholm, Göteborg och Malmö. Denna snabba tillväxt har lett till en hög efterfrågan på bostäder och en brist på bostadsförsörjning, vilket har drivit upp bostadspriserna. Detta är särskilt tydligt i storstadsområden, där det funnits en stor efterfrågan på lägenheter och villor.

Produktion av nya bostäder: Sverige har under en lång tid haft en underproduktion av bostäder i förhållande till den ökande befolkningen. Detta har lett till brist på bostäder i många delar av landet, vilket har drivit upp priserna och lett till en het bostadsmarknad. Den senaste tiden har dock

produktionen av nya bostäder ökat något, vilket kan bidra till att dämpa prisökningarna, men för att sedan återigen avtal produktionstakt.

Hyresmarknaden: Hyresmarknaden i Sverige är starkt reglerad, med hyreskontroll och begränsningar på uppsägningar. I större städer finns det ofta långa köer för att få en hyresrätt, och det är inte ovanligt att det tar flera år att få en bostad.

Regleringar och policy: Svenska bostadspolitiken har länge varit inriktad på att säkerställa goda boendeförhållanden för alla, med stöd för nybyggnation, renovering och underhåll av befintliga bostäder. Det har dock funnits en debatt om hur effektiva dessa politiska åtgärder har varit och om det behövs reformer för att förbättra tillgången på bostäder och göra marknaden mer effektiv.

Utvecklingen inom bostadsmarknaden från 2022-

Svenska bostadspriser har sjunkit 13% sedan mars 2022, enligt Riksbanken, på grund av hög inflation och ränteuppgångar. Riksbanken förväntar ett totalt fall på 20%. Byggsektorn känner av trycket genom högre material- och lånekostnader, samt minskad efterfrågan. Fallande priser kan också äventyra förhandsavtal om nya bostäder, vilket riskerar ekonomisk skada för hushållen. Prisnedgången är inte unik för Sverige och påverkas av flera faktorer som räntenivåer och skuldsättning. Denna trend syns också i länder som Nederländerna och Nya Zeeland, och ränteuppgången anses vara en huvudorsak. I Sverige bidrar även rörliga elprisavtal och förändrade bostadspreferenser efter pandemin till priset.

Bostadsmarknadens aktuella läge

Det osäkra globala klimatet, drivet av faktorer som inflation och geopolitiska spänningar, har en direkt inverkan på Sveriges bostadsmarknad. Räntor och energipriser påverkar både hushållens privatekonomi och bostadspriser. Situationen varierar geografiskt, med större städer mer känsliga för ränteändringar och mindre områden mer beroende av energikostnader. Trots vissa utmaningar, som höga energikostnader för ekonomiskt utsatta, erbjuder den nuvarande marknaden möjligheter för förstagångsköpare eller de som vill uppgradera..





Trender på bostadsmarknaden

Bostadsmarknaden genomgår ständigt förändringar, och det finns flera trender att notera. Dessa rör allt från demografiska förändringar och urbanisering till teknologisk utveckling och hållbarhet.

1. Ökad urbanisering: Städer växer i allt snabbare takt över hela världen, och Sverige är inget undantag. Urbaniseringen skapar en större efterfrågan på bostäder i och runt städer, vilket driver upp priserna. Detta har också lett till en ökning av flerbostadshus och höghus för att tillgodose det växande behovet av bostäder på en begränsad yta.
2. Hållbarhet: Hållbarhet har blivit en allt viktigare aspekt inom bygg- och fastighetssektorn. Allt fler köpare och hyresgäster vill bo i miljövänliga och energieffektiva bostäder. Detta har lett till en ökning av gröna byggnader, och fastighetsutvecklare fokuserar mer på att bygga energieffektiva bostäder med låg miljöpåverkan.
3. Teknologisk innovation: Teknologin spelar en allt större roll inom bostadsmarknaden.

4. Allt från smarta hem, som låter hyresgäster kontrollera allt från belysning till temperatur med sina smartphones, till digitala visningar och virtuella rundturer av bostäder blir allt vanligare. Ändrade arbetsmönster: Covid-19 pandemin har lett till att allt fler människor arbetar hemifrån, vilket har påverkat bostadsmarknaden. Många har insett värdet av extra utrymme för hemmakontor, och närhet till arbetsplatsen kanske inte längre är lika viktigt. Detta kan på sikt påverka efterfrågan på bostäder i stadscentrum jämfört med mer lantliga områden.
5. Demografiska förändringar: Allt fler ensamhushåll och äldre par utan barn hemma skapar en efterfrågan på mindre bostäder. Samtidigt behöver större familjer fortfarande större boenden. Bostadsmarknaden måste anpassa sig efter dessa förändringar och erbjuda ett brett utbud av bostäder för olika hushållstyper.

Dessa trender förväntas fortsätta påverka bostadsmarknaden framöver och kommer att spela en viktig roll i hur marknaden utvecklas. Att förstå dessa trender är viktigt för både investerare, fastighetsutvecklare och konsumenter.

Aktörer kring bostäder i Sverige

I Sverige finns flera betydande aktörer inom bygg och fastighetsbranschen, både på nationell och lokal nivå. Här presenteras några av de mest relevanta:

NCC: NCC är ett av Sveriges största byggföretag och är aktiva inom bostadsutveckling. De är involverade i alla led av processen, från att hitta och köpa mark till att designa, bygga och sälja bostäderna.

JM: JM är en av Nordens ledande projektutvecklare av bostäder och bostadsområden. De arbetar främst med flerbostadshus, men kan även vara inblandade i utvecklingen av parhus.

Alla dessa företag har gedigen erfarenhet och starka resurser, vilket gör dem till betydande aktörer.

Förutom de stora aktörerna finns det flera mindre företag i Göteborg och Stockholm. Dessa företag kanske inte har samma omfattning som de stora företagen, men de kan ha unika nischer eller specialistkompetens som gör dem konkurrenskraftiga.

Även om dessa företag kanske inte har samma resurser som de större aktörerna, har de en stark lokal närvaro och expertis som gör dem till värdefulla konkurrenter på marknaden.

Fastighetsplattformar

Utveckling kring fastighetsplattformar

Den svenska marknaden för fastighetsplattformar och investeringssystem i fastigheter har under de senaste åren genomgått en betydande förändring. Denna utveckling är särskilt relevant för professionella inom management och finans, som kan dra nytta av de nya möjligheterna som uppstått genom denna förändring.

Teknologiska innovationer har varit en drivkraft i denna förändring. Plattformar har integrerat avancerad teknologi som AI och big data för att analysera marknadstrender och värdera fastigheter, vilket leder till mer informerade investeringsbeslut. Blockchain-teknologin har också bidragit till ökad transparens och effektivitet i transaktioner. Investerarnas preferenser har också förändrats. Det finns en ökad efterfrågan på diversifierade och hållbara investeringsalternativ, vilket har lett till att fastigheter som är ekonomiskt lönsamma men också miljövänliga och socialt ansvarstagande, blir mer attraktiva.

Teknologiska innovationer som en drivkraft i förändringen

Teknologiska framsteg har spelat en avgörande roll i denna utveckling. Plattformar har integrerat avancerad teknologi som AI och big data för att analysera marknadstrender och värdera fastigheter. Denna teknologi erbjuder fördjupade insikter i fastighetsmarknaden och möjliggör mer precisa prognoser för framtida värdeutveckling. Blockchain teknologi bidrar till större transparens och effektivitet i fastighetstransaktioner.

Framtiden för fastighetsplattformar

Med tanke på den pågående teknologiska utvecklingen och en växande medvetenhet om hållbarhet ser framtiden för fastighetsplattformar ljus ut. Plattformarna förväntas fortsätta integrera ny teknologi för att förbättra sina analysverktyg och effektivisera processer. Fokus kommer också att ligga på att erbjuda hållbara investeringsalternativ för att möta den växande efterfrågan från investerare. Dessa framsteg kommer att öka tillgängligheten och attraktiviteten för fastighetsinvesteringar.

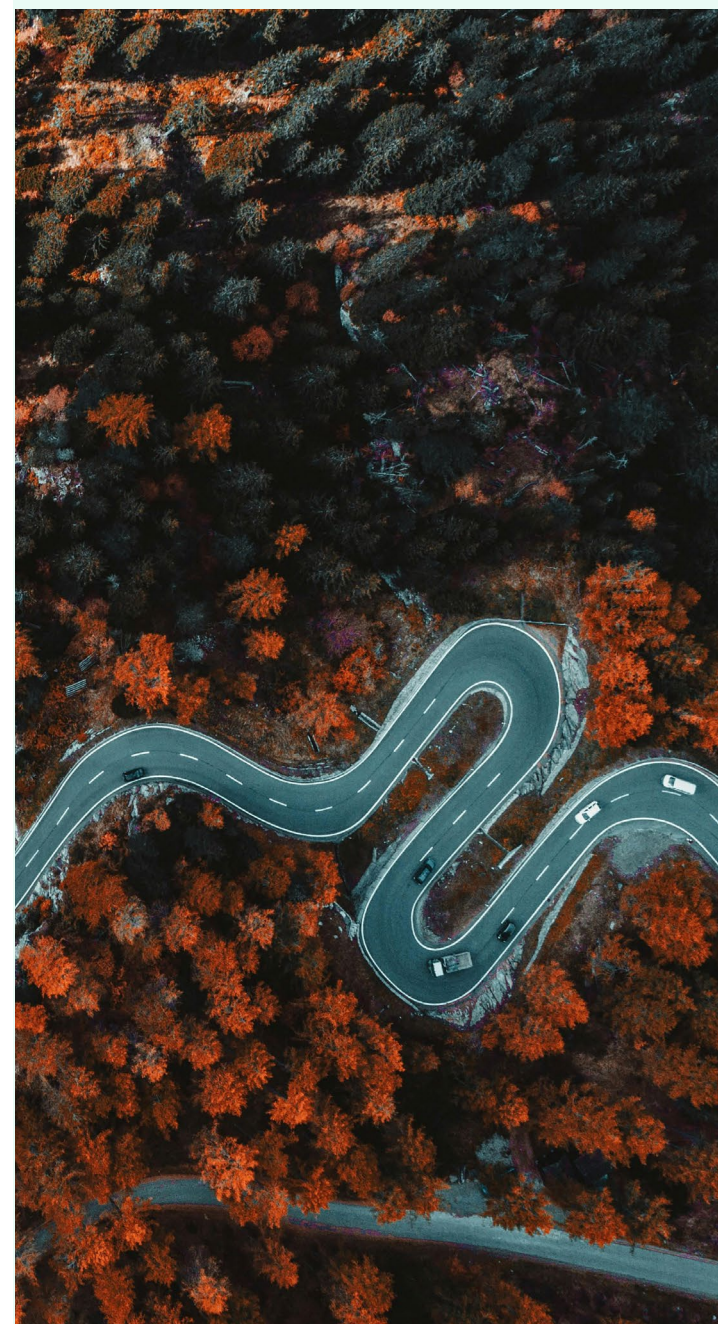
Aktörer kring fastighetsplattformar i Sverige

I Sverige finns ett fåtal aktörer inom digitala plattformar för fastighetsinvesteringar. Här presenteras några av de mest relevanta.

Pepins och Tessin har spelat en central roll i denna utveckling. Pepins har genom sin Crowd funding baserade plattform gjort det möjligt för individuella investerare att delta i större fastighetsprojekt, vilket öppnat upp marknaden för en bredare grupp av investerare. Tessin, å andra sidan, har specialiserat sig på att förmedla direkta investeringar i fastighetsprojekt, vilket erbjuder investerare större kontroll och insyn i sina investeringar.

Dessa företag har bidragit till en mer inkluderande och diversifierad investeringsmiljö. Genom att sänka trösklarna för investeringar och erbjuda mer riktade och specialiserade investeringsalternativ, har de stimulerat innovationer och konkurrens bland andra aktörer på marknaden.

Historik för Co-Properties AB



2021

Bolaget ändrade inriktning i januari 2019 till att bli ett prop tech bolag.

2022

I december 2022 genomgick Bolaget en förändring av sin affärsmodell. Denna förändring följdes av lanseringen av fas 1 i februari 2023, vilket var en del i implementeringen av den nya affärsstrategin.

2023

I januari 2023 förvärvades Co-Properties AB. Detta förvärv var en del av Bolagets strategi för att utöka sin verksamhet och stärka sin position på marknaden.

I mars 2023 genomförde Bolaget sitt första egna fastighetsförvärv. Detta följdes av ett andra förvärv i maj 2023, vilket visade på Bolagets fortsatta tillväxt.

2025

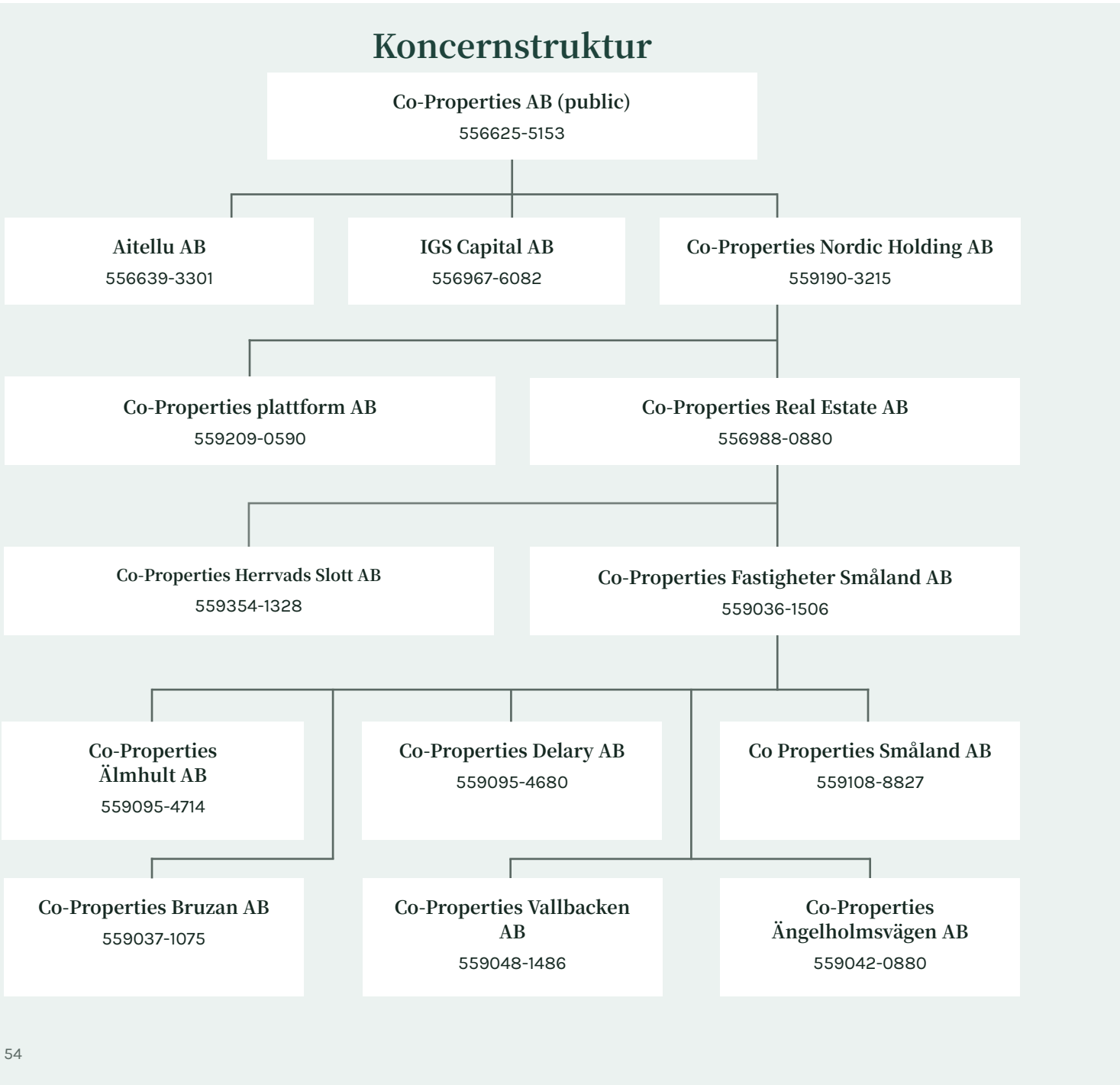
I November lansering av plattform

i juli förvärv av IGS Capital AB - Riskkapital bolag

Finansiell information för Co-Properties AB (publ)

Finansiell information i sammandrag

Bolaget publicerar regelbundet delårsrapporter och årsredovisningar på sin hemsida. Annan investerarinformation finns också tillgänglig på hemsidan.



Aktier, aktiekapital & ägarförhållanden

Ägarbild

Bolaget har 1 419 aktieägare som tillsammans innehar Bolagets 990 484 026 aktier enligt aktieboken hos NVR (nordiska värdepappers registret)

Aktiekapital

Per datumet för Memorandumet uppgick aktiekapitalet i Bolaget till 9 904 836.01 SEK fördelat på totalt 990 484 026 aktier, samtliga med ett kvotvärde om cirka 0.01 SEK.

Ägarförhållanden

Aktieägare per den 2025-08-09	B-aktier	A-aktier	Ägarandel	Röstandel
WEGA FINANCE OÜ	100 000 000	-	10.10%	9.41%
Minx Holding AB	85 902 060	-	8.67%	8.09%
Equity Dynamics AB (publ)	68 890 520	-	6.96%	6.48%
Jörns Bullmarknad AB	60 566 454	3 000 000	6.42%	8.52%
Dulverton AB	55 356 608	-	5.59%	5.21%
Provobis Holding Aktiebolag	54 000 000	-	5.45%	5.08%
The View Venture ApS	33 311 004	2 000 000	3.57%	5.02%
International Gaming Systems AB	34 741 420	-	3.51%	3.27%
NOSIUM AB (publ)	33 333 333	-	3.37%	3.14%
NoteCom Holding AB (publ)	33 000 000	-	3.33%	3.11%
Stefan Erik Udenäs	24 000 000	-	2.42%	2.26%
Thomas Glenndahl	22 400 000	-	2.26%	2.11%
Slopestream Project Development AB	20 000 000	-	2.02%	1.88%
Venturer Aktiebolag	16 666 667	-	1.68%	1.57%
Eva Catharina Norberg	13 503 283	3 000 000	1.67%	4.09%
Joschag Holding AB	16 176 470	-	1.63%	1.52%
Cadima AB	15 000 000	-	1.51%	1.41%
Övriga	295 636 207	-	29.85%	27.83%
Total	982 484 026	8 000 000	100,00	100,00

Aktieuppdelning

Aktieslag	Antal aktier	Rösträtt per akite	Toalt antal röster	Röstandel	Kaptialandel
Co Properties A	8 000 000	10	80 000 000	7.5%	0.8%
Co Properties B	982 484 026	1	982 484 026	92.5%	99.2%
Summa	990 484 026		1 062 484 026	100%	100%

Större aktieägars möjlighet att påverka ärenden på bolagsstämman

Bolagets största aktieägare äger cirka 65 procent av aktierna i Bolaget. Dessa aktieägars intressen kan avvika från, eller konkurrera med, Bolagets intressen eller andra aktieägars intressen och dessa aktieägare kan komma att utöva sitt inflytande över Bolaget på ett sätt som inte ligger i övriga aktieägars intresse. Det kan exempelvis föreligga en konflikt mellan de största aktieägarnas intressen å ena sidan och Bolagets eller övriga aktieägars intressen å andra sidan vad avser vinstutdelningsbeslut. Sådana konflikter kan få en väsentlig negativ effekt på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Prognos för resultaträkning

SEK tkr	2024	2025	2026	2027
Affärsområde 1: Medlemsplattformen	0	0	2 000	4 000
Affärsområde 2: Transaktion av fastigheter	0	15 000	20 500	32 750
Affärsområde 3: Förvaltning av portföljbolag	250	1 500	2 500	4 200
Övriga intäkter	3 562	0	0	0
Totala intäkter	3 812	16 500	25 000	40 950
Övriga Externa kostnader	-8 212	-9 500	-12 500	-14 800
Personalkostnader	0	-1 000	-3 000	- 5 000
Rörelseresultat EBITDA	-4 400	6 000	9 500	21 150
Avskrivningar	-1 897	-1 042	-1 042	-1 042
Resultat efter avskrivningar EBIT	-6 297	4 958	8 458	20 108
Finansiella poster	14 174	0	0	0
Årets resultat	7 877	4 958	8 458	20 108
Tillväxt intäkter	et	333%	52%	64%
EBITDA marginal	-115%	36%	38%	52%
EBIT marginal	-165%	30%	34%	49%

Utdelning och utdelningspolicy

Beslut om vinstutdelning fattas av bolagsstämman. Utdelning utbetalas normalt som ett kontant belopp per aktie men kan även avse annat än pengar.

Aktieägaravtal och aktieägarföreningar

Såvitt styrelsen för Bolaget känner till, finns inte några aktieägaravtal, aktieägarföreningar eller andra överenskommelser mellan aktieägare som syftar till gemensamt inflytande över Bolaget. Det finns heller inte några stadgar i bolagsordningen som påverkar aktieägars kontroll över Bolaget. Såvitt styrelsen känner till finns inte heller några överenskommelser eller motsvarande som kan leda till att kontrollen över Bolaget förändras.

Prognos för balansräkning

SEK tkr	Not	2024	2025	2026	2027
Immateriella anläggningstillgångar		20 833	19 791	18 750	17 708
Materiella anläggningstillgångar	1	84 500	16 194	17 400	25 800
Finansiella anläggningstillgångar	2	0	14 000	49 000	87 500
Summa anläggningstillgångar		105 333	49 985	85 150	131 008
Kundfordringar		417	2 500	4 167	7 000
Övriga fordringar		500	500	500	500
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		250	250	250	250
Kassa och bank		7 304	10 796	8 656	14 315
Summa omsättningstillgångar		8 471	14 046	13 573	22 065
SUMMA TILLGÅNGAR		113 804	64 031	98 722	153 073
Aktiekapital		7 967	7 967	7 967	7 967
Övrigt eget kapital		56 919	54 214	88 213	141 940
Summa eget kapital		64 886	62 181	96 180	149 907
Skulder till kreditinstitut		46 000	0	0	0
Övriga långfristiga skulder		0	0	0	0
Summa långfristiga skulder		46 000	0	0	0
Leverantörsskulder		1 384	650	842	967
Övriga skulder		1 484	1 000	1 500	2 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		50	200	200	200
Summa kortfristiga skulder		2 918	1 850	2 542	3 167
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		113 804	64 031	98 722	153 073

- Fastigheter som ägs i sin helhet i koncernen.
- När bolagets ägarandel går under majoritetsägandet flyttas värdetillgången från materiella till finansiella anläggningstillgångar.

Styrelse, ledande befattningshavare och revisor till Co-Properties AB

Organisation och medarbetare

Verksamheten är baserad i Sverige och Bolagets säte är i Göteborg. Bolaget nyttjar en välanpassad och kostnadseffektiv organisation med relativt liten personalstyrka. Externa konsulter anlitas vid behov inom olika tjänster och projekt. Bolagets ledning representerar en blandning av erfarenhet och expertis. Emil Åkesson, som VD, driver strategi och affärsutveckling i nära samverkan med styrelsen. Fredrik Adlercreutz som CFO.

Styrelseledamöter

Bolagets styrelse består för närvarande av sex styrelseledamöter.

Revisor

Bolagets revisor är Jan Håkansson på Forvis Mazars i Göteborg.

Ledande befattningshavare

Emil Åkesson

VD

Företagare med lång erfarenhet av fastigheter och drift av fastigheter, även i listad miljö.

Innehar optioner i Co-Properties.

Ersättningar till styrelsen och ledande befattningshavare

Information kring ersättningar finns i publika finansiella rapporter på Bolagets hemsida.

Övrig information om styrelse och ledande befattningshavare

Samtliga styrelseledamöter och medlemmar i bolagsledningen som presenteras vid sidan kan nås via Bolagets kontor med adress Co-Properties AB, Norra Hamngatan 6, 411 14 Göteborg.



Allan Ladow

Styrelseledamot

Erfaren Internationell Entreprenör och styrelseproffs. En respekterad entreprenör med en framstående karriär inom flera branscher. Bekant för att ha grundat och framgångsrikt drivit företag som Atlas Design och fastighetsrelaterade bolag.

Äger 15 miljoner aktier i Co-Properties genom bolag



Pehr-Johan Fager

Styrelseledamot

CEO för börsnoterade Zoomability Int AB (publ). Har 25 års erfarenhet från ledande positioner såsom VD, VVD och marknadsdirektör i multinationella företag.

Äger 2 miljoner aktier i Co-Properties genom bolag.



Fredrik Adlercreutz

CFO & Styrelseledamot

Senior CFO-inriktad företagsledare med 20+ års erfarenhet av finansiell styrning och lönsam tillväxt. Expert på kassaflödesoptimering, rapportering och M&A-stöd. Har levererat starka resultat i ledande roller och som interim CFO samt verkat i ledande roller med fullt P&L-ansvar.

Äger inga aktier i Co-Properties.



Mikael Dotevall

Styrelseledamot

Civilingenjör inom lantmäteri med över 10 års erfarenhet i fastighetsbranschen. Har haft ledande roller inom förvaltning, uthyrning och affärsutveckling, bland annat som affärsområdeschef i ett börsnoterat fastighetsbolag. VD och grundare av Devotion Properties AB.

Äger inga aktier i Co-Properties.



Anna Stoltz Qvick

Styrelsledamot

Erfaren entreprenör med 18 års erfarenhet av att driva bolag inom klockbranschen. Med erfarenhet av både utveckling, drift och exit av bolag och fastigheter. Utbildad i entreprenörskap med inriktning kommunikation vid IHM. Hon är medlem i styrelsenätverket DEB. och även styrelseakademin i Göteborg.

Äger inga aktier i Co-Properties .



Emil Åkesson

VD

Företagare med lång erfarenhet av fastigheter och drift av fastigheter, även i listad miljö. Har under flera år samarbetat med ledande aktörer som Fabege, Atrium Ljungberg och Serneke. Har dessutom en bred bakgrund inom försäljning, marknadsföring och finans, med fokus på att stärka organisationers struktur och skapa långsiktigt värde.

Innehar optioner i Co-Properties genom bolag.

Legala frågor och övrig information gällande för Co-Properties AB (publ)

Bolagets företagsnamn är Co-Properties AB (publ). Bolaget är ett aktiebolag som är bildat och registrerat i Sverige enligt svensk rätt med säte i Göteborg, Västra Götalands län. Bolaget bildades och registrerades av Bolagsverket 2002. Bolagets associationsform regleras av aktiebolagslagen (2005:551). Co Properties AB organisationsnummer är 556625- 5153. Bolagets postadress är Co-Properties AB (publ), Norra Hamngatan 6, 411 14 Göteborg, Sverige.

Legal struktur

Bolaget är moderbolaget i koncernen.

Försäkringar

Bolaget innehar för branschen sedvanliga företagsförsäkringar samt VD- och styrelse ansvarsförsäkring. Styrelsen bedömer att Bolagets försäkringsskydd är tillfredsställande med hänsyn till verksamhetens art och utformning.

Transaktioner med närstående

Bolagets styrelse bedömer att samtliga närstående transaktioner beskrivna nedan har skett på marknadsmässiga grunder och villkor. Bolaget inte har ingått andra transaktioner med närstående än de som presenteras nedan.

Rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden

Bolaget är inte, och har heller inte varit, del av, eller involverad i, några rättsliga processer eller skilje förfaranden som har haft eller kan antas komma att få icke oväsentlig ekonomisk betydelse för Bolaget under den senaste tolv månadersperioden. Styrelsen känner ej heller till omständigheter som skulle kunna tyda på att rättsliga processer mot Bolaget förbereds.

Konkurs, likvidation och liknande förfaranden

Det pågår inga konkurs-, likvidations- eller liknande förfaranden gentemot Bolaget; inte heller är Bolaget medvetet om några sådana förestående eller hotande förfaranden. Bolaget har inte varit part i några sådana förfaranden under de senaste tolv månaderna som kan komma att ha, eller har haft, en betydande inverkan på Bolagets finansiella ställning

Adress

Co-Properties AB (publ)
Norra Hamngatan 6
411 14 Göteborg

IR kontakt

ir@co-properties.se

