

Dokument med central information

Formål

Dette dokument indeholder central information om dette investeringsprodukt. Dokumentet er ikke reklamemateriale. Informationen er lovpligtig og har til formålet gøre det lettere for dig at forstå dette produkts karakteristika, risici, omkostninger og mulige afkast og tab og at gøre det lettere at sammenligne produktet med andre produkter.

Produkt

SFM Bolig+ II K/S

Den alternative investeringsfond (AIF) forvaltes af Alternative Equity Partners A/S

www.aequity.dk

Ring på tlf. 46 98 00 00 for yderligere information.

Alternative Equity Partners A/S er, som godkendt Forvalter af Alternative Investeringsfonde (FAIF) i Danmark, underlagt tilsyn af Finanstilsynet.

Forvalterens FT-nummer: 23062.

Offentliggørelsesdato: Denne version af KIID er dateret 7. december 2022 og erstatter seneste version af 8. november 2022.

Du er ved at købe et produkt, der ikke er simpelt og kan være vanskeligt at forstå.

Hvad dette produkt drejer sig om

Type: Kapitalandele i dansk registreret kommanditselskab, hvis midler investeres i en portefølje af danske beboelsesejendomme.

Mål: Fondens formål er at generere afkast på Fondens kapital ved at investere i en portefølje af danske beboelsesejendomme, som er udvalgt af Alternative Equity Partners A/S ("AEP"), der er porteføljeforvalter for Fonden. Fonden vil investere sine midler i:

- Lån til underliggende projekt SPV'er (Special purpose vehicle - danske anpartsselskaber selskaber, hvis formål er at udvikle og eje beboelsesejendomme)
- Kapitalandele i projekt SPV'er (Special purpose vehicle - danske anpartsselskaber selskaber, hvis formål er at udvikle og eje beboelsesejendomme)

Fonden er en "closed-end" fond, og den forventede løbetid er 7 år fra fondens sidste kapitaltegning (final close), med op til 3 forlængelser, af hver 1 års varighed. Fondens levetid kan dog blive kortere eller længere, afhængig af de underliggende investeringer. Fondens investeringsperiode er 2 år fra Final Close. Kapitalkald vil hovedsageligt ske i Fondens første 3 år.

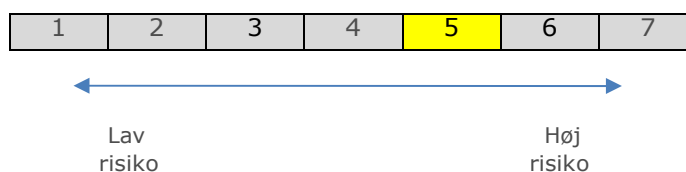
Som investor i Fonden får du risikospredning gennem porteføljen af danske beboelsesejendomme. Forvalteren forsøger at finde de investeringer, der forventes at give det bedst mulige afkast i forhold til risikoen. Afkastet fra Fonden kan afvige fra det generelle markedsafkast i såvel opad- og nedadgående retning.

Udbytte/afkast vil løbende blive udbetalt efter investeringsperiodens udløb, i takt med, at de underliggende investeringer begynder at give afkast, eller når de underliggende selskaber bliver solgt.

Forventet detailinvestorer: Fonden henvender sig alene til detailinvestorer omfattet af undtagelsen i § 5, stk. 5 i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde, og Fonden markedsføres således ikke generelt over for detailinvestorer.

Hvilke risici er der, og hvilke afkast kan jeg få?

Den summariske risikoindikator angiver dette produkts risikoniveau i forhold til andre produkter. Den viser sandsynligheden for, at produktet vil tabe penge på grund af bevægelser i markedet, eller fordi vi ikke er i stand til at betale dig.



I forbindelse med risikoindikatoren antages det, at du beholder produktet i 7 år. Vi har klassificeret dette produkt som 5 ud af 7, som er en middel-høj risikoklasse. Dette produkt indeholder ikke nogen beskyttelse mod den fremtidige udvikling i markedet, så du kan tabe noget af eller hele din investering.

Risikoskalaen ovenfor viser den typiske sammenhæng mellem risikoen ved- og dine afkastmuligheder af forskellige investeringer. Kategori 1 er ikke en risikofri investering. Fondens placering på risikoskalaen er bestemt af forskellige beregningsmetoder. Store udsving er lig med høj risiko og en placering til højre på risikoskalaen. Små udsving indebærer lavere risiko og en placering til venstre på risikoskalaen. Fondens afkast og risiko for tab vil særligt afhænge af udviklingen i de underliggende investeringer.

En investering i Fonden vil være illikvid og investorer har ikke ret til at kræve sig indløst. Der kan ikke forventes at være et aktivt marked for at handle andele i Fonden, og alle overdragelser af andele kræver samtykke. Fonden kan først forventes at blive afviklet efter 7 år eller senere under særlige omstændigheder.

Risikoskalaen tager ikke højde for uforudsigelige hændelser som pludselige devalueringer, politiske begivenheder og indgreb samt rentændringer.

Scenarier	1 år	4 år	7 år*
Ufordelagtigt scenarie Hvad du kan få tilbage efter omkostninger i kr.	DKK 88.671	DKK 90.862	DKK 99.579
Gennemsnitligt afkast hvert år i %	-11,33%	-2,37%	-0,06%
Moderat scenarie Hvad du kan få tilbage efter omkostninger i kr.	DKK 107.118	DKK 132.849	DKK 164.762
Gennemsnitligt afkast hvert år i %	7,12%	7,36%	7,39%
Fordelagtigt scenarie Hvad du kan få tilbage efter omkostninger i kr.	DKK 130.685	DKK 196.165	DKK 275.314
Gennemsnitligt afkast hvert år i %	30,68%	18,35%	15,57%
Stress scenarie Hvad du kan få tilbage efter omkostninger i kr.	DKK 52.797	DKK 34.869	DKK 23.667
Gennemsnitligt afkast hvert år i %	-47,20%	-23,16%	-18,61%

*) Anbefalet investeringsperiode – det er ikke muligt at indløse før tid.

Denne tabel viser det beløb, som du kan få tilbage i løbet af de næste 7 år, under forskellige scenarier, hvis du investerer DKK 100.000.

De viste scenarier illustrerer, hvorledes din investering kan udvikle sig. Du kan sammenligne dem med scenarierne for andre produkter.

De viste scenarier er baseret på historiske resultater som viser, hvordan værdien af denne investering varierer, og er ikke en præcis indikator for fremtidige afkast. Hvad du får, afhænger af udviklingen i markedet, og hvor længe du beholder investeringen/produktet.

Stress scenariet viser, hvad du eventuelt får tilbage under ekstreme markedsforhold, og der er ikke taget højde for den situation, at vi ikke er i stand til at betale dig.

De viste tal inkluderer alle omkostninger ved selve produktet, men inkluderer måske ikke alle de omkostninger, som du betaler til din rådgiver eller distributør. Der tages ikke højde for dine personlige skatteforhold, som også har betydning for, hvor meget du får tilbage.

Hvad sker der, hvis Fonden ikke er i stand til at foretage udbetalinger?

Produktet er ikke omfattet af nogen garantiordning. I tilfælde af konkurs, kan du tabe hele markedsværdien.

Hvilke omkostninger er der?

Nedenstående tabel viser, hvordan det investeringsafkast, som du eventuelt får ved afslutningen af den anbefalede investeringsperiode, påvirkes af de forskellige omkostningstyper samt betydningen af de forskellige omkostningskategorier.

Omkostninger over tid*

Investeringsscenarie (DKK 100.000)	Hvis du indløser efter 7 år**
	DKK
Samlede omkostninger	34.831
	%
Afkastforringelse (RIY) pr. år	2,98

*) Omkostninger beregnet ud fra et vægtet gennemsnit over en 7-årig investeringsperiode

***) Anbefalet investeringsperiode

Der kan være yderligere omkostninger forbundet med investering i Fonden. Din investeringsrådgiver vil kunne oplyse disse.

Dette produkt kan ikke uden videre indløses. Det betyder, at det er svært at vurdere, hvor meget du får tilbage, hvis du indløser før udløbstiden. Enten kan du ikke indløse før tiden, eller også skal du betale store omkostninger og lide et stort tab, hvis du gør det.

Omkostningstype	Beskrivelse	Afkastforringelse (RIY) pr. år.	Note
Engangsomkostninger	Køb	0,21%	Ved indtrædelse betales en kurtage på op til 1,5% af din investering*
	Salg	0,00%	
Løbende omkostninger	Administration	1,05%	Administrationshonorar og forvaltningshonorar til forvalteren samt rådgivningshonorar til Secure Spectrum A/S fratrækkes løbende.
	Honorarer til underliggende forvaltere	1,14%	Honorarer til underliggende forvaltere fratrækkes direkte fra aktivernes værdi
	Andre	0,12%	Omhandler bl.a. omkostninger til depositar, revisor, regnskabs-assistance mm.
Yderligere omkostninger	Resultatgebyr	0,46%	Effekten af omkostninger, som vi beregner os årligt af gevinsten.

* De viste ind- og udtrædelsesomkostninger er de maksimale satser. Du kan derfor muligvis komme til at betale mindre end de oplyste satser. Satsene inkluderer ikke omkostninger til distributør eller din finansielle rådgiver. De nøjagtige satser kan du få oplyst hos din finansielle rådgiver.

Hvor længe bør jeg beholde det, og kan jeg tage penge ud undervejs?

Fonden er en "closed-end" fond, hvilket betyder, at anparterne ikke kan indløses forud for Fondens likvidation. Den påkrævede periode for beholdning er indtil Fondens likvidation, hvilket forventes at være 7 år fra Fondens sidste kapitaltegning (final close). Fondens levetid kan dog blive både kortere og længere, afhængig af de underliggende investeringer.

Hvordan kan jeg klage?

Private investorer i Fonden kan i henhold til lov om finansiell virksomhed indgive en klage til Fondens klageansvarlige hos Fondens forvalter, Alternative Equity Partners A/S, Gammel Lundtoftevej 24, 2800 Kongens Lyngby, Tlf.: 46 98 00 00 / e-mail: mw@aequity.dk

Klagevejledning fremgår af foreningens hjemmeside, www.aequity.dk og kan endvidere fås ved henvendelse til foreningens forvalter.

Bæredygtighedsfaktorer- og risici

Forvalteren har underskrevet Principles for Responsible Investment (UNPRI). Forvalteren inddrager negative indvirkninger på bæredygtighedsrisici og bæredygtighedsfaktorer i sine investeringsbeslutningsprocesser.

Det vurderes ikke sandsynligt, at bæredygtighedsrisici vil have en væsentlig negativ indvirkning på Fondens afkast. Årsagerne hertil er hovedsageligt, at fondens formål ikke er at fremme bæredygtighed, og at fondens investeringer ikke vurderes at være ekstraordinært eksponeret mod bæredygtighedsrisici.

For at imødegå bæredygtighedsrisici, herunder i relation til Fonden, stræber Forvalteren efter at udvælge investeringer, hvor eventuelle eksterne forvaltere, samarbejdspartnere eller selve selskabet ligeledes har underskrevet UNPRI, og/eller som ligeledes inddrager bæredygtighedsfaktorer i sine investeringsbeslutninger.

Anden relevant information

CVR-nr.: 43161830

FT-ID: 25338

Fondens depositar: PEA Depositary Services ApS

Yderligere information om Fonden fremgår af Fondens årsrapport, der udleveres gratis hos Fondens forvalter.

Alternative Equity Partners A/S drages kun til ansvar for oplysningerne i dette dokument, hvis de er vildledende eller unøjagtige. Med forbehold for løbende justeringer, opdateres dette dokument med central information mindst hver 12. måned og publiceres derefter.