

# DOKUMENT MED CENTRAL INFORMATION

## Formål

Dette dokument indeholder central information om den alternative investeringsfond (AIF) SFM Bolig+ II K/S som investeringsprodukt. Dokumentet er ikke markedsføringsmateriale. Informationen kræves i henhold til lovgivningen for at hjælpe dig med at forstå arten af samt risici, omkostninger, potentielle gevinster og tab ved dette produkt og hjælpe dig med at sammenligne det med andre produkter.

## Produkt – SFM Bolig+ II K/S

Den alternative investeringsfond (AIF) SFM Bolig + II K/S forvaltes af Alternative Equity Partners A/S - [www.aequity.dk](http://www.aequity.dk)  
Ring på tlf. 46 98 00 00 for yderligere information om SFM Bolig+ II K/S. Fondens FT-nummer: 25495.

Alternative Equity Partners A/S (AEP) er, som godkendt Forvalter af Alternative Investeringsfonde (FAIF) i Danmark, underlagt tilsyn af Finanstilsynet. Forvalterens FT-nummer: 23062.

Offentliggørelsesdato: 29. juni 2023

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

## Hvad dette produkt drejer sig om

Type: SFM Bolig+ II K/S er en alternativ investeringsfond (AIF), struktureret som et dansk registreret kommanditselskab, hvis midler investeres i en portefølje af danske beboelsesejendomme. Fonden er en "closed-end" fond. Du kan ikke indløse dine andele i fonden, hvorfor den eneste mulighed for realisation er et salg. Ethvert salg skal godkendes af fondens forvalter AEP.

Fondens depositar: Apex (Denmark) ApS

Løbetid: Fonden forventes at have en levetid på 7 år fra sidste kapitalkald (Final Close), med muligheden for 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.

Mål: Fondens formål er at generere afkast på Fondens kapital ved at investere i en portefølje af danske beboelsesejendomme, som er udvalgt porteføljeforvalteren AEP. 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)

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 investorer omfattet af undtagelsen i § 5, stk. 5 i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde, og Fonden markedsføres således ikke generelt over for detailinvestorer.

Bæredygtighed AEP har underskrevet Principles for Responsible Investment (UNPRI) – se mere her: [unpri.org](http://unpri.org)

Yderligere oplysninger: Yderligere investorinformation samt seneste årsrapporter for Fonden kan indhentes uden beregning ved henvendelse til AEP på e-mail [admin@aequity.dk](mailto:admin@aequity.dk). Dokumenterne er primært tilgængelige på dansk.

## 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.



## DOKUMENT MED CENTRAL INFORMATION

I forbindelse med risikoindikatoren antages det, at du beholder produktet i 7 år. Vi har klassificeret dette produkt som 6 ud af 7, som er den næsthøjeste risikoklasse. Fondens afkast og risiko for tab vil særligt afhænge af udviklingen i de underliggende investeringer.

Risikoskalaen ovenfor viser den typiske sammenhæng mellem risikoen ved- og dine afkastmuligheder af forskellige investeringer og tager derfor ikke højde for uforudsigelige hændelser som pludselige devalueringer, politiske begivenheder og indgreb samt renteændringer.

Dette produkt indeholder ikke nogen beskyttelse mod den fremtidige udvikling i markedet, så du kan tabe noget af eller hele din investering.

### Resultatscenarier

Det, du får ud af dette produkt, afhænger af de fremtidige markedsresultater. Den fremtidige markedsudvikling er usikker og kan ikke forudsiges præcist.

De viste scenarier er fiktive og er baseret på tidligere resultater og på visse antagelser. Markederne kan udvikle sig meget forskelligt i fremtiden.

| Anbefalet investeringsperiode: 7 år<br>Eksempel på investering: 100.000 DKK |                                                                                                            | Ved exit efter<br>1 år | Ved exit efter<br>7 år |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Minimum</b>                                                              | Der er ikke noget garanteret minimumsafkast.<br>Du risikerer at miste en del af eller hele din investering |                        |                        |
| <b>Stress</b>                                                               | <b>Hvad du eventuelt får tilbage efter omkostninger</b><br>Gennemsnitligt afkast hvert år                  | 80.252 DKK<br>-19,7%   | 39.753 DKK<br>-12,3%   |
| <b>Ufordelagtig</b>                                                         | <b>Hvad du eventuelt får tilbage efter omkostninger</b><br>Gennemsnitligt afkast hvert år                  | 95.852 DKK<br>-4,1%    | 112.163 DKK<br>1,7%    |
| <b>Moderat</b>                                                              | <b>Hvad du eventuelt får tilbage efter omkostninger</b><br>Gennemsnitligt afkast hvert år                  | 102.052 DKK<br>2,1%    | 166.482 DKK<br>7,6%    |
| <b>Fordelagtig</b>                                                          | <b>Hvad du eventuelt får tilbage efter omkostninger</b><br>Gennemsnitligt afkast hvert år                  | 104.252<br>4,3%        | 230.255 DKK<br>12,7%   |

De viste scenarier illustrerer, hvorledes din investering kan udvikle sig opgjort efter en bestemt metode. Procentsatserne angiver den årlige forrentning af dit oprindelige tilsagn på DKK 100.000 bl.a. under antagelse af, at det ikke-kaldte tilsagn henstår uden forrentning hos investor.

Stressscenariet viser, hvad du eventuelt får tilbage under ekstreme markedsforhold.

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

Dette produkt kan ikke indløses. Ved exit af investeringen før tiden i forhold til den anbefalede investeringsperiode kan du skulle betale ekstra omkostninger.

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

Tabellerne viser de beløb, der tages fra din investering til dækning af forskellige typer omkostninger. Disse beløb afhænger af, hvor meget du investerer, hvor længe du ligger inde med produktet, og hvor godt produktet udvikler sig. De beløb, der vises her, er fiktive og baseret på et eksempel på investeringsbeløb og forskellige mulige investeringsperioder.

## DOKUMENT MED CENTRAL INFORMATION

|                                                                                                                                                                               |                                     |                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------|
| Vi har antaget følgende: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Produktet udvikler sig som vist i det moderate scenarie</li> <li>• Der er investeret DKK 100.000</li> </ul> |                                     | <b>Ved exit efter 7 år</b> |
|                                                                                                                                                                               | Omkostninger i alt                  | 210.362 DKK                |
|                                                                                                                                                                               | Årlig omkostningsmæssig konsekvens* | 2,65%                      |

\*Dette illustrerer, hvordan omkostningerne forringer dit afkast hvert år i løbet af investeringsperioden. Det viser fx, at ved exit i forbindelse med den anbefalede investeringsperiode, forventes det gennemsnitlige afkast pr. år at være 10,2% før omkostninger og 7,6% efter omkostninger.

### Omkostningernes sammensætning

Nedenstående tabel viser omkostningernes sammensætning for det første år. Tabellen er baseret på en antagelse om, at du i det første år vil kunne få det investerede beløb tilbage (0% i årligt afkast).

| Omkostninger                                         |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                         |          |
|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>Engangsomkostninger ved oprettelse eller exit</b> | Entry-omkostninger                                                     | Oprettelsesomkostninger omfatter kurtage                                                                                                                                                                                                                | 1500 DKK |
|                                                      | Exit-omkostninger                                                      | Exitomkostninger omfatter kurtage                                                                                                                                                                                                                       | 0 DKK    |
| <b>Løbende omkostninger</b>                          | Porteføljetransaktionsomkostninger                                     | 0% af værdien af din investering pr. år.                                                                                                                                                                                                                | 0 DKK    |
|                                                      | Forvaltningsgebyrer og andre administrations- eller driftsomkostninger | Dette inkluderer 0,5% i årlig management fee til Secure Spectrum samt et estimat for andre løbende omkostninger, herunder regulatoriske omkostninger, bankgebyrer samt omkostninger til underliggende forvaltere, baseret på et moderat afkastscenarie. | 1850 DKK |
| <b>Yderligere omkostninger</b>                       | Resultatgebyrer                                                        | Det faktiske beløb vil variere afhængigt af, hvordan din investering udvikler sig. Skønnet af de aggregerede omkostninger ovenfor er bygget på det moderate scenarie. <sup>1</sup>                                                                      | 740 DKK  |

\*Tabellen er baseret på et tilsagn på 100.000 DKK.

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

Fonden er en "closed-end" fond, hvilket betyder, at kapitalandelene ikke kan indløses forud for Fondens likvidation.

Den påkrævede periode for beholdning er indtil Fondens likvidation, hvilket forventes at være 7 år fra sidste kapitaltegning (final close). Fondens levetid kan dog risikere at blive enten kortere og længere, afhængig af de underliggende investeringer.

Hvordan kan jeg klage?

Enhver klage over produktet skal rettes til:

Alternative Equity Partners A/S,  
Gammel Lundtoftevej 24, 2800 Kongens Lyngby

eller ved at sende en E-mail: [sdt@securespectrum.dk](mailto:sdt@securespectrum.dk)

Klagevejledning kan findes på [www.aequity.dk](http://www.aequity.dk) og kan ligeledes fås ved henvendelse til foreningens forvalter.

Anden relevant information

Vi er i henhold til FAIF-lovens § 62 forpligtet til at give dig yderligere dokumentation, såsom investoroplysninger for Fonden. CVR-nr.: 43886045

Alternative Equity Partners A/S kan kun drages til ansvar for oplysningerne i dette dokument, hvis de er vildledende eller unøjagtige.

<sup>1</sup> I overensstemmelse med den delegerede forordning (EU) 2017/653, bilag 6, pkt. 25, er carried interest estimeret pba. udviklingen i det moderate afkastscenarie. Omkostningen er estimeret til 0,74% af Fondens estimerede årlige indre værdi, og det første års teoretiske omkostning er derfor vist som 740 DKK i omkostningstabellen. Forordningen foreskriver, at den opgjorte omkostningssats på 0,74% skal benyttes i alle afkastscenarierne uanset, om den faktiske udgift afhænger af investeringsafkastet.