



FAKTABLAD

Syfte

Detta faktablad ger dig basfakta om denna investeringsprodukt. Det är inte reklammaterial. Informationen krävs enligt lag för att hjälpa dig att förstå produktens egenskaper, risker, kostnader, möjliga vinster och förluster och för att hjälpa dig att jämföra den med andra produkter.

Produkt

SBF Bostad A
ISIN B-aktie: SE0021630084
Kommer att inlösas senast 2028

SBF Bostad AB (publ) förvaltas av SBF Fonder AB. Finansinspektionen är behörig myndighet och ansvarig för tillsynen av SBF Bostad AB (publ) vad gäller detta faktablad. Denna alternativa investeringsfond är auktoriserad i Sverige. För mer information, besök www.sbffonder.se eller ring +46(0)8-667 10 50. Faktabladet upprättades: 1 juni 2026.

Du står i begrepp att köpa en produkt som inte är enkel och som kan vara svår att förstå.

Vad innebär produkten?

Typ

Fonden är en alternativ investeringsfond (AIF) enligt lagen (2013:561) om förvaltare av alternativa investerings-fonder och placerar sina tillgångar direkt eller indirekt i fastigheter belägna i Sverige. Fonden är noterad på NGM Nordic AIF. Handel kan normalt ske alla bankdagar.

Löptid

Fonden är under avveckling och skall stängas senast 2028 då samtliga aktieägare löses in. Fondbolaget har rätt att stänga fonden och lösa in andelar, se information i informationsbroschüren.

Mål

Målsättning: Fondens målsättning är att leverera en stabil avkastning över tid med låg samvariation till börsens utveckling i övrigt. Totalavkastningsmålet är 6-9 procent per år över tid. Fondens avkastning bestäms i första hand av värdeutvecklingen och driftnettot från underliggande tillgångar, dvs. fondens fastigheter. Fondens värde, dvs. NAV, fastställs kvartalsvis.

Placeringsinriktning: Fonden investerar huvudsakligen i hyresfastigheter med bostäder, vilka medger en god riskspridning på grund av ett stort antal hyresgäster i varje fastighet. Fonden får även investera i fastigheter där annan verksamhetsutövare är hyresgäst, exempelvis kommersiella fastigheter eller fastigheter där det bedrivs s.k. kategoriboende, vilket bl.a. innefattar äldre-, vård- och studentboende. I de bostadsfastigheter eller kategoriboenden som fonden äger får det även ingå lokaler, tex. daghem, butik eller kontorslokal. Fonden får även investera i nybyggnation samt projekt-, och markutveckling i ovanstående fastighetskategorier. Placeringarnas geografiska spridning innefattar hela Sverige.

Fonden följer Bolagets policy för hållbara investeringar, vilket innebär att miljömässiga, sociala och bolagsstyrningsfaktorer inkluderas i varje investeringsbeslut. Vi avstår från investeringar där vi inte kan åtgärda och ta ansvar för identifierad hållbarhetsrisk. Läs mer om vårt hållbarhetsarbete på www.sbffonder.se/sbf-bostad-publ/hallbarhetsrelaterade-upplysningar/

Utdelning: Fonden har som målsättning att dela ut det löpande överskottet eller realiserad avkastning från fastighetsförsäljningar. Fonden garanterar dock ingen utdelning och en del av fondens vinstmedel kan komma att återinvesteras.

Målgrupp

Produkten är avsedd för icke-professionella investerare, som är intresserade av en aktivt förvaltd AIF som investerar i hyresbostäder i Sverige. Produkten passar för investerare med grundläggande kunskap och/eller erfarenhet av att investera i liknande produkter och har förmågan att förstå produkten och dess risker och möjligheter, antingen självständigt eller genom professionell rådgivning. Denna produkt kan vara lämplig för investerare som planerar att behålla sin investering i minst fem år och som är införstådd med att de pengar som placeras i fonden både kan öka och minska i värde och att det inte är säkert att hela det insatta kapitalet kan återfås.

Övrig relevant information

Förvaringsinstitut: Permian AIF Depositary Filial

Mer information: Årsberättelse, halvårsredogörelse, informationsbroschyr, senaste andelsvärde samt övrig praktisk information finns att tillgå kostnadsfritt på svenska på <https://www.sbffonder.se/sbf-bostad-publ/finansiell-information/>

Vilka är riskerna och vad kan jag få i avkastning?

Riskindikator



Riskindikatorn utgår från att du behåller produkten under den rekommenderade innehavsperioden (RHP), vilket är 5 år. Den faktiska risken kan variera avsevärt om du löser in investeringen i förtid och kan innebära att du får mindre tillbaka. Det kan hända att du inte kan lösa in investeringen i förtid.

Den sammanfattande riskindikatorn ger en vägledning om risknivån för denna produkt jämfört med andra produkter. Den visar hur troligt det är att produkten kommer att sjunka i värde på grund av marknadsutvecklingen eller på grund av att vi inte kan betala dig.

Produkten har klassificerats som 4 av 7, det vill säga en medelriskklass. Då de underliggande tillgångarna prissätts kvartalsvis har ett jämförelseindex använts för beräkningarna, Valueguards KTH Housing Index. Indexet är korrelerat med fondens tillgångar och mäter utvecklingen i bostadsrätter och villor i Sverige. I riskklass 4 bedöms de eventuella förluster till följd av framtida resultat ligga på en medelnivå och dåliga marknadsförhållanden kan påverka fondens förmåga att betala dig. Denna produkt innehåller inte något skydd mot framtida marknadsresultat. Du kan därför förlora hela eller delar av din investering.

Förutom de risker som ingår i riskindikatorn kan andra risker påverka fondens resultat. Se fondens fondbestämmelse, som finns tillgängligt kostnadsfritt på www.sbffonder.se.

Resultatscenario

I siffrorna nedan ingår alla kostnader för själva produkten, men inte de kostnader som du själv betalar till din rådgivare eller distributör. I siffrorna tas ingen hänsyn till din personliga beskattningssituation, som påverkar hur mycket du får tillbaka. Din avkastning från denna produkt beror på framtida marknadsresultat. Den framtida marknadsutvecklingen är osäker och kan inte förutsägas exakt. Stressscenariot visar vad du kan få tillbaka under extrema marknadsförhållanden. De negativa, neutrala och positiva scenarierna visar ett dåligt, ett genomsnittligt och ett bra resultat för fonden. Förvaltaren har gjort en rimlig och försiktig bästa uppskattning av de förväntade värdena för resultatscenarierna.

Rekommenderad innehavstid		5 år	
Exempel på investering		100 000 SEK	
Scenarier		1 år	5 år
Minimum	Det finns ingen garanterad minsta avkastning. Du kan förlora hela eller delar av din investering.	N/A	N/A
Stressscenario	Vad du kan få tillbaka efter avdrag för kostnader Genomsnittlig avkastning per år	80 466 SEK - 19,53 %	29 748 SEK - 70,25 %
Negativt scenario	Vad du kan få tillbaka efter avdrag för kostnader Genomsnittlig avkastning per år	79 133 SEK - 20,87 %	42 585 SEK - 57,42 %
Neutralt scenario	Vad du kan få tillbaka efter avdrag för kostnader Genomsnittlig avkastning per år	95 590 SEK - 4,41 %	77 653 SEK - 22,35 %
Positivt scenario	Vad du kan få tillbaka efter avdrag för kostnader Genomsnittlig avkastning per år	111 164 SEK 11,16 %	111 485 SEK 11,49 %

- **Negativt:** Detta scenario inträffade för en investering under 1 år mellan Q1 2022 – Q1 2023
- **Neutrala:** Detta scenario inträffade för en investering under 1 år mellan Q3 2021 – Q3 2022
- **Positiva:** Detta scenario inträffade för en investering under 1 år mellan Q1 2021 – Q1 2022

Vad händer om SBF Bostad AB (publ) inte kan göra någon utbetalning?

Det finns ingen annan kompensations- eller garantiordning för investerare i fonden. Fondens tillgångar får enligt lag inte förvaras av fondbolaget. I stället måste varje fond ha ett särskilt förvaringsinstitut som tar hand om förvaringen av fondens tillgångar. I det fall fondbolaget skulle gå i konkurs tas förvaltningen av fonden över av förvaringsinstitutet.

Vilka är kostnaderna?

Den person som ger dig råd eller säljer produkten kan i förekommande fall ta ut andra kostnader som inte ingår i nedan kostnadstabeller. Om så är fallet ska personen i fråga informera dig om dessa kostnader och hur de påverkar din investering. Om fonden ingår som en del i en annan produkt, tex. en fondförsäkring, kan det tillkomma andra kostnader för den produkten.

Kostnader över tid

Tabellen visar de belopp som tas från din investering för att täcka olika typer av kostnader. Beloppens storlek beror på hur mycket du investerar, hur länge du innehar produkten och hur din produkt presterar. Beloppen som visas här är baserade på ett exempel på investeringsbelopp och olika möjliga investeringsperioder.

Bolaget har antagit följande:

- Det första året får du tillbaka det belopp som du investerar (0 procent årlig avkastning). För 5 år har vi antagit att produkten presterar i enlighet med vad som visas i det neutrala scenariot.
- 100 000 kronor investeras.

	Om du löser in efter 1 år	Om du löser in efter 5 år
Totala kostnader	5 975 SEK	13 198 SEK
Årliga kostnadseffekter*	6,0 % varje år	2,6 % varje år

(*) Detta illustrerar hur kostnader minskar din avkastning varje år under innehavstiden och inkluderar ej eventuell vinstdelning till förvaltaren (SBF Fonder AB). Observera att enbart de kostnader som betalas till förvaltaren är inkluderade. Utöver detta har fonden och där till hörande fastighetsägande bolag bland annat kostnader för sedvanlig fastighetsförvaltning och bolagsstyrning med mera. Som ersättning för sina tjänster kan personen som säljer produkten till dig komma att erhålla en del av de kostnader som du betalar till oss. Du kommer att få information om beloppet.

Kostnadssammansättning

Beloppet i kronor är baserade på en investering om 100 000 SEK.

Den här tabellen visar effekten på avkastning per år		
Engångskostnader		
Teckningskostnader	Arrangörsarvode 4,17 %. I samband med nyemission äger SBF Fonder rätt att debitera ett arrangörsarvode av engångskaraktär. Arvodet finansierar den centrala affärsutvecklingen och verksamhetsledningen hos SBF Fonder samt att den finansierar de merkostnader och kapitaltäckningskrav som krävs av en tillståndspliktig AIF-förvaltare enligt lagen (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder. Arrangörsarvodet uppgår till 1,25 % av det tilltänkta investeringsbeloppet, dvs. insatt kapital samt kreditfinansiering, vilket är emissionslikviditeten och en belåningsgrad om 70 %.	4 170 SEK
Inlösenkostnader	Ingen	0 SEK
Löpande kostnader		
Förvaltningsavgifter och andra administrations- eller driftkostnader	Årlig förvaltningsavgift 0,65 % (+ moms) av det totala fastighetsvärdet. Avgiften finansierar bl.a. kostnaden för investerarrelationer med fondens aktieägare samt den löpande fondförvaltningen ur ett AIF-perspektiv. Antagen kostnad är baserad på en belåningsgrad om 55%	1 805 SEK
Transaktionskostnader	Ingen (sedvanliga kostnader för fastighetstransaktioner tas av fastighetsägande bolag i fonden)	0 SEK
Extra kostnader som tas ut under särskilda omständigheter		
Resultatrelaterade avgifter	20 % av den del av avkastningen som överstiger föregående räkenskapsårs SSVX 90. För mer information se fonddokumentation.	N/A

Hur länge bör jag behålla produkten och kan jag ta ut pengar i förtid?

Rekommenderad innehavstid: 5 år

Fonden är under avveckling och skall stängas senast 2028. Fonden har inget krav på minsta innehavsperiod, men eftersom fonden placerar i hyresfastigheter är den lämplig för en medellång till lång investeringshorisont. Fonden har daglig handel på NGM Nordic AIF.

Hur kan jag klaga?

Önskar du framföra klagomål på fonden kan du vända dig till den som givit dig råd om eller sålt produkten till dig. Du kan också vända dig till fondbolaget (www.sbffonder.se) eller skriva till info@sbffonder.se alternativt SBF Fonder, Kungsgatan 17, 111 43 Stockholm.

Övrig relevant information

Ytterligare information om SBF Bostad AB (publ) och dess förvaltare SBF Fonder AB framgår av informationsbroschyren, tidigare prospekt och finansiella rapporter. Dessa dokument återfinns på svenska och finns tillgängliga kostnadsfritt på vår webbplats samt i pappersformat på huvudkontoret.