

Inbjudan till att bli delägare:

Skogsfond Baltikum AB (publ)

Teckna A-aktier i nyemission 25 nov – 12 dec

- Skogsinvestering med 8 års placeringshorisont.
- Väsentligt lägre tillgångspriser jämfört med Sverige.
- Erfaret förvaltningsteam på plats i Baltikum.
- Målavkastning 7-9 % i genomsnittligt netto per år.
- Placeringsmöjlighet i ISK och KF.

Skogsfond Baltikum AB (publ) är en svensk alternativ investeringsfond med fokus på investeringar i skogstillgångar i de tre baltiska länderna Estland, Lettland och Litauen. Bolagets målsättning är att med en låg riskprofil generera en genomsnittlig årlig avkastning om 7-9 % på investerat kapital efter alla kostnader och avgifter. Fondens investeringshorisont är åtta år och riktar sig till både professionella såväl som icke-professionella investerare som söker exponering mot reall tillgångar med förutsägbar tillväxt, låg korrelation till övriga finansiella marknader och låg risk.

Den lägre prisbilden i Baltikum, vår lokala närvaro och den samlade erfarenheten och kunskapen hos Fondens och Förvaltarens ledning utgör grunden för verksamheten och bildar basen för bedömningen om den framtida avkastningen.

Erbjudandet i korthet:

Värdepapper:	A-aktier
ISIN:	SE0012453686
Emissionsvolym:	Högst 104 MSEK
Teckningskurs:	1 040 SEK per A-aktie
Minsta teckningsbelopp:	10 400 SEK
Teckningstid:	25 november – 12 december 2019
Företrädesrätt:	Ingen företrädesrätt
Marknadsplats:	NGM Nordic AIF
Kortnamn (ticker):	SKOG A
Fondens målvoly:	50 MEUR
Fondens livslängd:	Åtta år med möjlighet till tidigare realisering av tillgångar eller förlängning med högst två år
Förvaltningsavgift	0,65 % per år på förvaltad kapital
Målavkastning:	7-9 % netto per år i genomsnitt efter alla avgifter och kostnader
Kommande rapporter:	Bokslutskommuniké: 2020-02-28

Prospektet i sin helhet finns tillgängligt på www.skogsfondbaltikum.se



**Skogsfond
Baltikum**



**Baltic
Asset
Management**

Selling agent:



Investera med Skogsfond Baltikum AB (publ)

Strategi i tre faser

Skogsfond Baltikum AB (publ) är en svensk alternativ investeringsfond (AIF) som investerar i baltisk skog där förvärvspriset är väsentligt lägre än i Sverige.

Målsättningen är att leverera god riskjusterad avkastning till investerare genom att förvärva, utveckla och avyttra en konsoliderad skogsportfölj inom åtta år.

Erfaret team med lokal förankring

Förvaltningsteamet kopplade till Skogsfond Baltikum har sedan 2001 genomfört totalt över 2 000 skogsförvärv i tre liknande investeringsprojekt i Baltikum om totalt 56 000 hektar med mycket god slutavkastning. Sedan sommaren 2019 har Skogsfond Baltikums lokala förvärvsteam i Lettland initialt förvärvat 28 noga utvalda skogsfastigheter om 670 hektar och 66 000 kubikmeter för 1,4 MEUR. Bolaget ser ett bra inflöde av möjliga förvärvsobjekt och genomför nu en nyemission för att öka förvärvstakten.

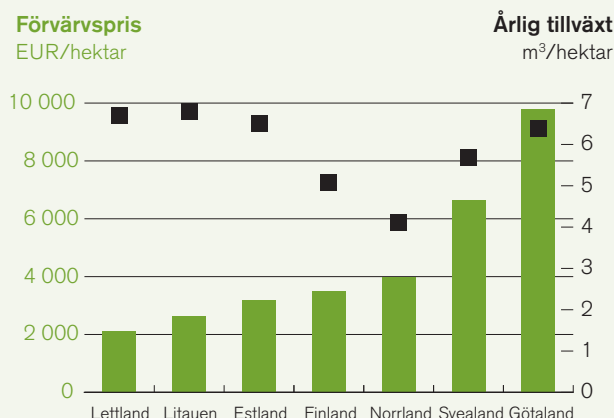
Läs mer om vårt team på: www.skogsfondbaltikum.se



Goda avkastningsmöjligheter – mer tillväxt för pengarna

- Östersjöområdets skogsindustri är en av världens mest utvecklade och investerar kraftigt i ökad kapacitet.
- Goda möjligheter att äga skog som juridisk person i Baltikum.
- Riskerna för prisfall, stormskador, skadedjur och brandskador är lägre i Baltikum jämfört med Sverige.
- Med systematiska skogsvårdsåtgärder i Baltikum är det möjligt att styra tillväxten till mer barr och björk, vilket i många fall ökar tillväxttakten till över 10 m³ per hektar samt även förbättrar framtida averkningsnetton.
- Värde skapas när många små skogsfastigheter förvärvas till en samlad portfölj med rationell skogsförvaltning.
- År 2018-2019 har IKEA, Gullspång Invest, SCA och Södra köpt fyra större skogsportföljer i Lettland, varav tre helt eller till stor del ursprungligen förvärvats av Skogsfond Baltikums förvärvsteam.

Mer tillväxt per investerad krona



Fem viktiga faktorer för värdeutveckling

Avkastningsmålet 7-9 % netto i genomsnitt per år kan nås genom:

1. **Tillväxt:** Ändamålsenligt skött skog växer mer än vad som avverkas, vilket leder till ökad nettovolym i stående skog.
2. **Avverkningar** i Baltikum ger ett högre avverkningsnetto per avverkad kubikmeter än vad priset är per förvärvat kubikmeter stående skog. Detta betyder god lönsamhet redan på kort sikt.
3. **Avyttring** till portföljpremium: Förvärv av ett stort antal prisvärda skogsfastigheter skapar ett stort konsoliderat innehav som betingar ett betydligt högre värde per hektar jämfört med värdet per hektar av en enskild skogsfastighet.
4. **Hävstångseffekt** på värdetillväxten och avkastningen uppnås genom belåning på upp till 30 %.
5. **Kostnadskontroll:** Erfaren ledning och ett kompetent förvaltningsteam med rätt incitament säkerställer ett pragmatiskt förhållningssätt till kostnader och skogliga aktiviteter.

Förnybar skogsråvara i framtidens bioekonomi

För oss är det viktigt att uppnå en god ekonomisk avkastning och samtidigt bidra till en hållbar framtid. Förvärvsteamets uppdrag är att förvärva många prisvärda skogsmarker med god tillväxtpotential. Vår produktion av förnybar skogsråvara kommer att vara en viktig naturbaserad lösning i framtidens bioekonomi och fossilfria samhälle, FN:s Food and Agriculture Organisation (FAO) beräknar i sitt huvudscenario att globalt behov av skogsråvara kommer att öka med ungefär 50 % inom loppet av tio år. Med systematiskt valda tillväxtfrämjande åtgärder på våra skogsfastigheter ökar vi tillväxten. Det innebär ökad produktion av förnybar skogsråvara och mer inbunden koldioxid per hektar och år, vilket i det långa loppet skapar både god värdeutveckling och bidrar till en hållbar framtid.



Välkommen som delägare i Skogsfond Baltikum.

Carl Olén, VD
070-33 45 102
carl.olen@skogsfondbaltikum.se

Teckning med anmälningsedel

Anmälan kan göras på bifogad anmälningsedel som även kan laddas ner och skrivas ut från Bolagets hemsida: www.skogsfondbaltikum.se samt på Aktieinvest FKs hemsida: www.aktieinvest.se.

Anmälan ska vara Aktieinvest FK tillhanda senast kl. 17:00 den 12 december 2019.

Teckning med BankID

Anmälan kan också göras elektroniskt via Mobilit BankID på: www.aktieinvest.se/skogsfondbaltikum2019. Ett kvitto på registrerad anmälan skickas ut per e-mail.

Teckning via Nordnet

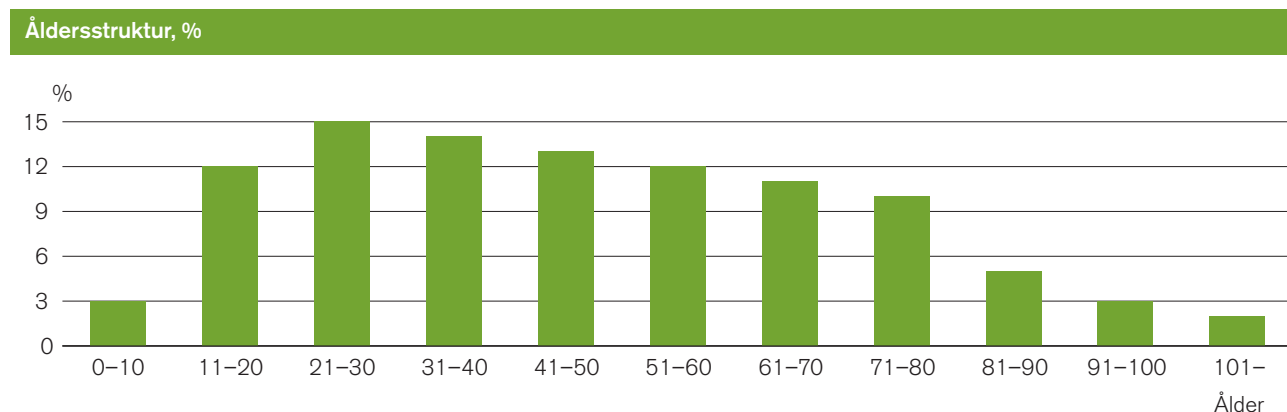
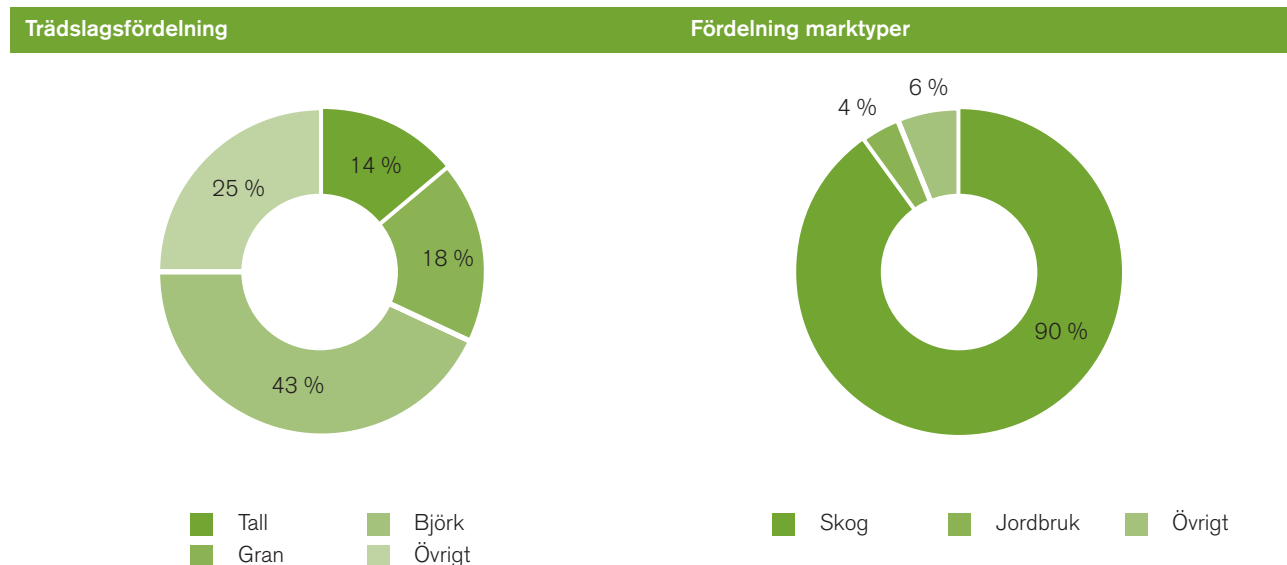
Depåkunder hos Nordnet kan anmäla sig för förvärv av aktier via Nordnets Internettjänst fram till kl. 23:59 den 12 december 2019. För att säkerställa rätt till tilldelning ska depåkunder hos Nordnet ha tillräckliga likvida medel tillgängliga på depån från och med den 11 december 2019 kl. 23:59 till likviddagen som beräknas vara den 13 december 2019. Det krävs även att depåkunder som ska anmäla förvärv av aktier utfört kunskaps-test "Komplexa fonder" innan anmälan görs. Mer information om anmälningsförfarande via Nordnet finns tillgänglig på www.nordnet.se

Teckning via ISK eller kapitalförsäkring

Den som vill använda konton/depåer med specifika regler för värdepapperstransaktioner, till exempel kapitalförsäkring eller Investerings- sparkonto (ISK), för teckning av aktier inom ramen för Erbjudandet måste kontrollera med den bank eller det institut som för kontot, respektive tillhandahåller försäkringen, om detta är möjligt. Möjlighet att teckna sig direkt via ovanstående konton finns hos Nordnet.

Mer information se www.nordnet.se

Fastighetsinnehav och värdering



Vid tiden för detta Erbjudande har Fonden förvärvat eller tecknat förvärsavtal om sammanlagt cirka 1,4 MEUR avseende 28 enskilda fastigheter i Lettland. Den totala arealen uppgår till cirka 670 hektar varav cirka 600 utgör skogsmark, cirka 30 jordbruksmark och cirka 40 övrig mark. Den totala uppskattade virkesvolymen uppgår till cirka 66 000 skogskubikmeter (m³sk). Beräknat verkligt värde för skogs- och marktillgångar enligt IFRS uppgår till cirka 1,9 MEUR, där 0,7 MEUR avser markvärde och 1,2 MEUR avser biologiska tillgångar i form av växande skog.

Skogsfond Baltikum AB (publ) är en svensk alternativ investeringsfond med fokus på investeringar i skogstillgångar i de tre baltiska länderna Estland, Lettland och Litauen.

Disclaimer: Skogsfond Baltikum AB (publ) tar ansvar för allt innehåll i detta dokument och friskriver därmed Aktieinvest FK AB, som anlitats som emissionsinstitut, från allt ansvar för detsamma. Denna friskrivning avser även andra än direkta eller indirekta ekonomiska konsekvenser till följd av investerings- eller andra beslut som helt eller delvis grundas på uppgifterna i detta dokument. Detta är en introduktion till det prospekt som upprättats. För fullständig information skall prospektet genomläsas i sin helhet inför beslut om deltagande i teckningserbjudandet.