

Skogsfond Baltikum AB (publ)

Erbjudande att teckna A-aktier 6 dec 2021 – 20 jan 2022

Vid fulltecknat erbjudande stänger Fonden

Skogsfond Baltikum AB (publ) är en alternativ investeringsfond som investerar i skogsfastigheter i Lettland och Litauen där priserna är väsentligt lägre än i Sverige. Målet är att leverera god avkastning genom att förvärva, utveckla och i slutändan avyttra en konsoliderad skogsportfölj. Genom tillväxtfrämjande åtgärder ökar Skogsfond Baltikum tillväxten i skogen och skapar därmed klimatnytta genom mer koldioxidinlagring. Placeringshorisonten är 2026 och bolagets A-aktie är noterad på NGM Nordic AIF Sweden sedan juni 2019.

- **Väsentligt lägre** tillgångspriser jämfört med Sverige.
- **Erfaret team** med starkt track record.
- **Stabil tillväxt** och riskspridning till din investeringsportfölj.
- **Dubbel klimatnytta** genom kolinlagring och substitution.
- **Målavkastning 7 - 9 %** i genomsnitt per år.

Erbjudandet i korthet

Värdepapper	Skogsfond Baltikum A
Emissionsvolym	202 MSEK
Teckningskurs	1 010 SEK per A-aktie
NAV-kurs	1 084 SEK per A-aktie
Minsta teckningsbelopp:	20 200 SEK
Teckningsperiod:	6 dec 2021 - 20 jan 2022
Företrädesrätt:	Ingen företrädesrätt
Marknadsplats:	NGM Nordic AIF Sweden
Kontotyp	Aktiedepå, ISK, KF, TP
Tidigare intaget kapital	152 MSEK
Maximal belåningsgrad	30 % på lång sikt
Skogsinnehav	7 713 hektar i Lettland och Litauen
Fondens målareal	Minst 15 000 hektar
Placeringshorisont	År 2026
Förvaltningsavgift	0,65 % per år på förvalt kapital

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



Skogsfond Baltikum

Finansiell Rådgivare:

G&W
FONDKOMMISSION

Disclaimer: Denna informationsbroschyr är inte ett fullständigt prospekt, i enlighet med reglerna i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017. Ett prospekt finns upprättat av Skogsfond Baltikum AB (publ):s ("Bolaget") styrelse. Prospektet är godkänt och registrerat av Finansinspektionen och finns tillgängligt i elektronisk form på Bolagets webbplats (www.skogsfondbaltikum.se), samt på Finansinspektionens webbplats (www.fi.se). Finansinspektionens godkännande av prospektet ska inte betraktas som ett godkännande av Bolaget eller Bolagets aktier eller som en garanti att sakuppgifterna i prospektet är riktiga och fullständiga. Prospektet innehåller en utförlig presentation av Bolaget samt de risker som är förenade med en investering i Bolaget. Denna informationsbroschyr är inte avsedd att ersätta prospektet som grund för beslut att annars investera i Bolagets aktier och denna informationsbroschyr utgör ingen rekommendation i de avseendena. Potentiella investerare i Bolaget rekommenderas att läsa prospektet innan ett investeringsbeslut fattas så att de fullt ut förstår de potentiella risker och fördelar som är förknippade med ett beslut att investera i Bolagets aktier. Skogsfond Baltikum AB (publ) tar ansvar för allt innehåll i detta dokument och friskriver därmed G&W Fondkommission, som anlitats som finansiell rådgivare, från allt ansvar för detsamma. Denna friskrivning avser även andra än direkta eller indirekta ekonomiska konsekvenser till följd av investeringsbeslut som helt eller delvis grundas på uppgifterna i detta dokument.

Affärsplan i tre steg

Skogsfond Baltikum förvärvar skogsfastigheter i Lettland och Litauen där priserna är väsentligt lägre än i Sverige. Målet är att leverera god avkastning genom att förvärva, utveckla och i slutändan avyttra en konsoliderad skogsportfölj inom placeringshorisonten år 2026.



Skogsfond Baltikum utvecklar värdet på skogsfastigheterna främst genom:

- **Konsolidering:** Många noga utvalda skogsfastigheter förvärvas till en samlad portfölj med rationell skogsförvaltning.
- **Tillväxtfrämjande åtgärder:** Systematisk plantering och röjning ökar andelen tall, gran och björk vilket ökar tillväxten och mer inlagrad koldioxid genom fotosyntes.

Om relevant bud erhålls tidigare än år 2026 kan Fonden besluta om att avyttra innehavet och skifta ut vinsterna till investerarna tidigare, t.ex. redan år 2023. Möjlig förlängning av placeringshorisonten 2026 är maximalt plus två år.

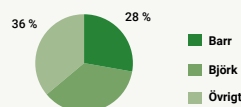
Fastighetsinnehav och värdering

Vid tiden för detta erbjudande har Skogsfond Baltikum hittills förvärvat 7 713 hektar skogsmark i Lettland och Litauen med en uppskattad virkesvolym om cirka 706 000 kubikmeter stående skog (m³sk). Nuvarande innehav beräknas växa organiskt med 37 000 m³sk per år och uppskattas därmed lagra in 37 000 ton CO₂ per år.



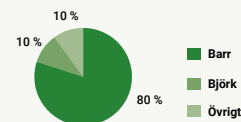
LETTLAND - Tillväxt

7 246 hektar
74 % produktiv skogsmark (5385 ha)
598 000 kubikmeter stående skog
111 kubikmeter per ha produktiv skog
6,2 tillväxt m³sk / ha / år **5,6 %**
33 387 årlig tillväxt, m³sk



LITAUEN - Kassaflöden

467 hektar
97 % produktiv skogsmark (453 ha)
108 000 kubikmeter stående skog
238 kubikmeter per ha produktiv skog
8,5 tillväxt m³sk / ha / år **3,6 %**
3 851 årlig tillväxt, m³sk



Beräknat verkligt värde för skogs- och marktillgångarna enligt IFRS uppgår till cirka 2 764 EUR per hektar. Rapporterat eget kapital, NAV-kurs, per A-aktie är 1 084 SEK per A-aktie.

Erbjudandets emissionskurs är 1 010 SEK per A-aktie, vilket motsvarar 7 % rabatt mot aktuell NAV-kurs.

Motivet till Erbjudandet är att förvärva dubbelt så mycket skog jämfört med idag och uppnå en konsoliderad portfölj om minst 15 000 hektar.

Fem faktorer som bidrar till avkastning

Skogsfond Baltikum har som mål är att uppnå en genomsnittlig årlig avkastning om 7 - 9 procent per år efter kostnader och avgifter. Avkastning genereras i huvudsak av fem värdeskapande faktorer. Nedan beskrivs en beräkningskalkyl och förklaringsmodell över hur dessa faktorer kan samverka för att det årliga genomsnittliga avkastningsmålet om 7,8 procent skulle kunna uppnås:

1. Nettotillväxt

Tillväxt – avverkningar = 5 % – 2 %

2. Avverkningar

Årlig avverkning * lönsamhetsfaktor = 2 % * 1,5

3. Värdeutveckling

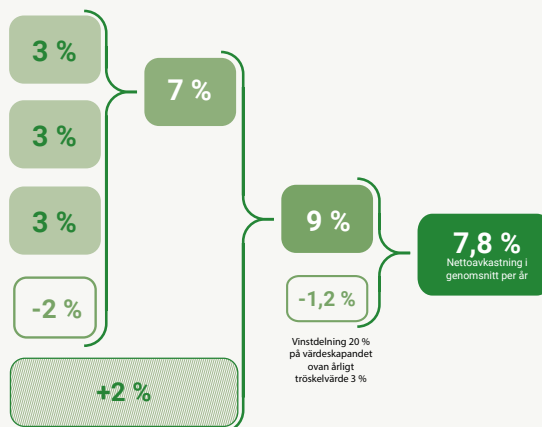
Portföljpremium + värdestegring

4. Kostnadskontroll

Löpande kostnader + förvaltningsavgift = 1,35 % + 0,65 %

5. Hävstångseffekt

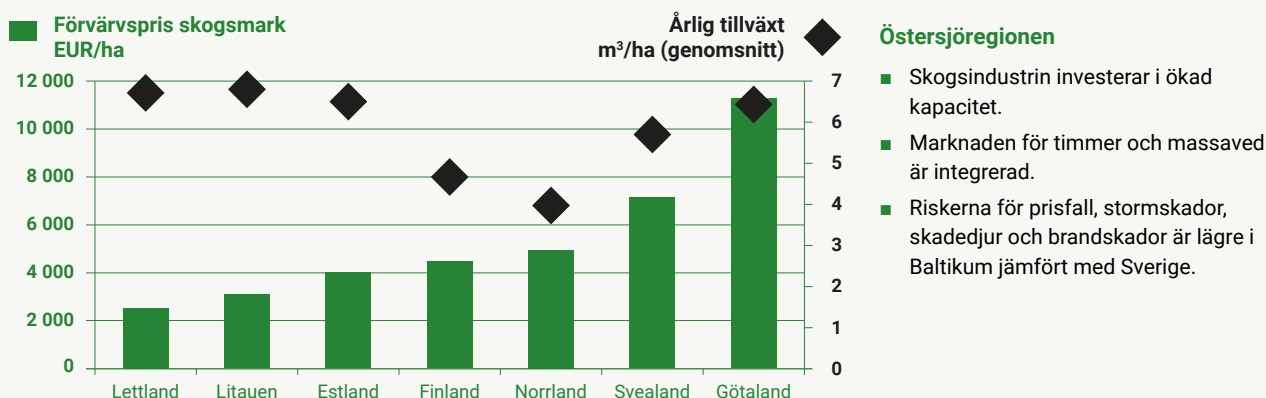
Belåningsgrad 28 % beräknas påverka den årliga avkastningen positivt



Läs mer om de fem avkastningsfaktorerna i fullständigt Prospekt avsnitt "Fem faktorer som bidrar till avkastning".

Låga tillgångspriser och god tillväxt i Baltikum

Bolaget ser ett fortsatt bra inflöde av möjliga förvärsobjekt i Lettland och Litauen. Att förvärva en genomsnittlig skogshektar i Götaland kostar upp till fem gånger så mycket som en hektar i Baltikum.



Förvärvspriset per hektar och markens tillväxtförmåga är avgörande för skogsinvesteringens långsiktiga avkastningspotential. Skogsfond Baltikums främsta verktyg för värdeskapande är konsolidering av skogsfastigheter och tillväxtfrämjande åtgärder såsom plantering och röjning.

Skogsinnehavet ska överstiga 15 000 hektar

Skogsfond Baltikum har hittills förvärvat 7 713 hektar skogsmark i Lettland och Litauen. Tidigare tillförda 152 MSEK genom nyemissioner 2019 - 2020 är investerat i skog och under 2021 förvärvades ett antal skogsfastigheter till attraktiv värdering i Litauen och Lettland med hjälp av bankfinansiering.

Vi avser fortsätta förvärva noga utvald skog och målet är att skapa en portfölj med minst 15 000 hektar skogsmark i Baltikum. Bolagen SCA, Södra och IKEA har sedan 2018 förvärvat ett antal stora konsoliderade skogsportföljer i Lettland där priset varit upp till 45 % högre per hektar jämfört med enskilda skogsfastigheter på primärmarknaden vid samma tidpunkt. Vi förväntar oss att 15 000 hektar är en nivå som innebär en betydande portföljpremie vid avyttring.



Bildkälla: Maria Renell

Föreliggande emission kommer ge oss möjlighet att fortsätta förvärva skogsfastigheter i Litauen av liknande kvalitet som i Småland men till en tredjedel av priset, och skogsfastigheter i Lettland med upp till fem gånger mer tillväxtpotential för pengarna jämfört med Sverige.

Välkommen att investera i högvakastande skog. Vid fulltecknat erbjudande är vi fullfinansierade och Fonden stänger.

Carl Olén, vd Skogsfond Baltikum AB (publ)



Teckna aktier senast 20 januari

Information om teckningsalternativ finns på:

www.skogsfondbaltikum.se/emission



www.skogsfondbaltikum.se
070-3345 102
info@skogsfondbaltikum.se



www.gwkapital.se
08-503 000 50
info@gwkapital.se