

INFORMATIONSBROSCHYR

# Skogsfond Baltikum AB (publ)

FOND	Skogsfond Baltikum AB (publ)
ORG.NR	559188-5735
PUBLICERINGSDATAUM	2025-01-29

## FONDBOLAGET

AIFM Capital AB

Slottsvägen 5A

392 33 Kalmar

Tel. 0480-36 36 66

[www.aifmgroup.com](http://www.aifmgroup.com)

Bolaget, med org. nr. 556737-5562, bildades 2007-09-03. Bolagets aktiekapital är 1 300 000 kr och bolagets säte och huvudkontor finns i Kalmar, Kalmar län.

## BOLAGETS STYRELSE

- Per Netzell, Ordförande
- Thomas Dahlin, Ledamot
- Alf-Peter Svensson, Ledamot

## LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

- Johan Björkholm, VD
- Emma Ipsen, ansvarig  
Regelefterlevnadsfunktionen
- Robert Bratt, ansvarig  
Riskhanteringsfunktionen
- Joakim Eriksson, ansvarig Operations
- Stefan Westin, ansvarig  
Förvaltningsfunktionen
- Agneta Bremander, Moneo AB, ansvarig  
Internrevision

## FONDBOLAGET FÖRVALTAR

### FÖLJANDE ALTERNATIVA

### INVESTERINGSFONDER

- F3 Presto HVD CV Fund AB
- SSID CV Fund AB
- SSID Co-Invest Fund AB
- SBP Kredit AB (publ)
- SBP Kredit II AB (publ)
- Arte Collectum I AB

— Arte Collectum II AB

## FÖRVARINGSINSTITUT

Intertrust Depository Services Sweden AB (publ)

Sveavägen 9, Box 162 85, 111 57 Stockholm

Bolagets säte: Stockholm

Huvudsaklig verksamhet: bedriva förvaringsinstitutstjänster och annan därmed förenlig finansiell verksamhet. Org. Nr. 556944-1172

## REVISORER

Baker Tilly Stint AB

Håkan Andersson är huvudansvarig revisor.

## FONDEN

Informationen i denna broschyr omfattar den alternativa investeringsfonden Skogsfond Baltikum AB (publ) ("Fonden"). Fonden är en svensk alternativ investeringsfond (AIF).

## UPPDRAGSAVTAL

AIF-förvaltaren har tecknat avtal med flera samarbetsparter rörande distribution av fondandelar. AIF-förvaltaren har även ingått uppdragsavtal med AIFM Services AB avseende fondadministration och regelefterlevnad samt Moneo AB avseende internrevision. Se AIF-förvaltarens webbplats för en uppdaterad lista över samarbetspartners.

## CENTRAL

### VÄRDEPAPPERSFÖRVARARE

Aktieboken förs av Euroclear Sweden AB.

## HANTERING AV LIKVIDITETSRIK

Likviditetsrisk kan uppstå om delar av Fondens tillgångar blir svåra att avyttra vid en viss tidpunkt eller till ett rimligt pris vid extrema förhållanden på marknaden. Fonden håller dock ett visst belåningsutrymme som beredskap för att hantera eventuell likviditetsrisk.

## RÄTT TILL INLÖSEN/ EMISSIONER/ AKTIEFÖRSÄLJNING

Fonden medger inte investerare rätt till inlösen, dock kan investerare omsätta sina andelar på sekundärmarknaden. Fonden emitterar aktier under vissa förannonserade perioder enligt de villkor som anges i Fondens Prospekt.

Fondens Andelslån är upptagna till handel på Nordic AIF hos NGM.

## AVVECKLING

Fonden har som målsättning att avveckla verksamheten och realisera tillgångarna efter ca. 8 år från det att verksamheten har påbörjats. Om Fonden vid utgången av denna period bedömer det som mer fördelaktigt för investerarna kan Fonden komma att senarelägga avvecklingen av verksamheten och realiseringen av sina investeringar, dock med maximalt två år.

Avyttring av direkt eller indirekt ägda fastigheter kan därvid komma att ske till tredje man eller systerbolag. Sådana överlåtelser kommer att ske på marknadsmässiga villkor. Försäljning av fastigheter till Fondens systerbolag är främst avsett att ske i samband med Fondens avveckling och likvidation. Sådan avyttring ska ske till marknadsvärde och

marknadsmässiga villkor. Marknadsvärdet vid sådan överlåtelse ska fastställas av oberoende värderingsman. Försäljning av hela eller delar av Fondens fastighetsportfölj kan ske under hela investeringsperioden om detta bedöms kunna ske på fördelaktiga villkor och till fördel för investerarna.

I samband med avveckling kommer Fonden att realisera sina innehav med målsättningen att omvandla dessa till likvida medel. Därefter kommer Fondens styrelse att föreslå utbetalning/utdelning av därigenom realiserade vinster i enlighet med de principer som beskrivits ovan. Styrelsen avser att i samband med Fondens avveckling, dock innan formellt beslut om likvidation, besluta att lösa in samtliga A-aktier. Vid sådan inlösen kommer innehavare av A-aktier i första hand att erbjudas ett belopp motsvarande aktiens teckningskurs, justerat för eventuella beslut om sammanläggning, split, fondemission eller andra åtgärder som påverkat aktiens kvotvärde. Fonden avser inte att besluta om inlösen av A-aktier under Fondens planerade löptid. Investerarnas andel av vinsten vid Fondens avveckling kommer antingen att utbetalas dessförinnan genom vinstutdelning eller i samband med sådan inlösen.

Om inlösen inte kan genomföras kommer innehavare av A-aktier att erhålla återbetalning av hela eller delar av investeringskapitalet genom utskiftning i samband med Fondens likvidation. Vid skifte i likvidation är stamaktier efterställda A-aktier och kommer inte att tillskiftas några tillgångar innan A-aktierna tillskiftats belopp motsvarande teckningskursen (justerat för eventuell sammanläggning, split, fondemission eller andra förändringar i aktiernas kvotvärde). Därefter ska

Fondens tillgångar fördelas proportionerligt med fördelningen 20% till stamaktierna och 80% till A-aktierna på all avkastning som överstiger tröskelvärdet 3% på sammanlagt emitterat belopp. All avkastning som understiger investeringens tröskelvärde tillfaller A-aktieägarna i sin helhet.

Detta gäller de eventuella årliga utdelningarna såväl som den slutliga utdelningen av vinstmedel i samband med Bolagets avvecklande ska den löpande utdelningen som historiskt delats ut tas med i beräkningsunderlaget.

## LIKABEHANDLING OCH RÄTTSLIGA FÖLJDER AV INVESTERING I FONDEN

Fonden ägs gemensamt av aktieägarna och ingen investerare får ges förmånligare villkor än övriga investerare. Samtliga investerare i fonden ska behandlas likvärdigt. Förutom det kapital som tillförs i samband med att aktier förvärvas i Fonden har aktieägarna ingen skyldighet att tillföra ytterligare kapital till Fonden. Det finns risk för att aktieägare förlorar tillfört kapital. Den enskilde aktieägaren har dock inget personligt betalningsansvar för Fondens förpliktelser.

## FONDENS MÅLSÄTTNING OCH PLACERINGSINRIKTNING

Fonden är inriktad på investeringar i skogstillgångar i Estland, Lettland och Litauen. Bolagets målsättning är att med en låg riskprofil generera en genomsnittlig årlig målavkastning om 7 – 9 procent på investerat kapital efter alla kostnader och avgifter. Fondens investeringshorisont är åtta år, och fonden

riktar sig till både professionella och icke-professionella investerare.

Skog utgör en biologisk realtillgång och är tillsammans med marken en långsiktig lågriskinvestering i en värdebeständig och historiskt eftertraktad tillgång. Tillgångsslaget bedöms uppvisa låg risk och låg korrelation till övriga finansiella marknader.

Fonden ska placera sina tillgångar indirekt i skogs- och marktillgångar belägna i de tre baltiska staterna. Fondens uppfattning är att förvärv av skogstillgångar i Baltikum kombinerat med en anpassad förvaltning historiskt sett har gett investerare god värdetillväxt och avkastning. Fonden anser att det fortsatt finns goda förutsättningar för investeringar i skogstillgångar i Baltikum.

Verksamhetens vinst kan komma att delas ut årligen efter avdrag för medel som behövs för Fondens löpande verksamhet och efter erforderlig konsolidering, med en större vinstutdelning vid Bolagets avvecklande.

Om Fondens Placeringspolicy eller målsättning ska ändras sker ändringen efter beslut av Fondens/ bolagets styrelse. Styrelsen äger rätt att besluta om smärre justeringar eller tillägg till eller avsteg från Placeringspolicyn. Väsentliga ändringar som skulle medföra en påtaglig riskökning ska underställas bolagsstämman för att vara gällande.

## FONDENS RISKPROFIL/ FINANSIELL HÄVSTÅNG

Fonden är en alternativ investeringsfond vars investeringar till största delen består av skogs- och jordbruksfastigheter i Lettland, Litauen, och Estland. Fastighetsinvesteringarna kan komma att finansieras genom lån i bank eller annat kreditinstitut. Utöver lån i bank eller kreditinstitut får Fonden inte använda sig av finansiell hävstång. Derivat får inte användas som finansiell hävstång.

*Värdeutveckling:* Bedömningen är att den största risken för verksamheten och aktieägarnas framtida avkastning består i att värdet på fastigheterna utvecklas svagt eller minskar.

*Utbud av investeringsobjekt:* Utbudet av lämpliga investeringsobjekt på marknaden innebär att det finns en risk för att det vid tid för investering inte finns några lämpliga fastigheter eller fastighetsportföljer eller endast ett begränsat utbud till försäljning som motsvarar de krav som uppställs i Fondens investeringsstrategi och som i övrigt är godtagbara, vilket kan innebära att Fonden inte kan genomföra investeringar enligt plan. Rådande konkurrenssituation kan medföra att Fonden inte tillförs tillräckligt med eget kapital för de tilltänka investeringarna samt att Fonden inte lyckas anskaffa investeringsobjekt på en fördelaktig prisnivå.

*Realiseringsrisk:* Vid försäljning av Bolagets fastigheter i samband med Bolagets avveckling kan detta försenas eller inte vara möjligt till ett pris som motsvarar fastigheternas förväntade värdeutveckling. Därmed riskerar Bolaget att inte uppnå sin målavkastning.

*Marknadsrisk för timmer och skogsråvara:* Bolagets intäkter från avverkningar kommer att vara beroende av prisutvecklingen på de lokala och internationella marknaderna för timmer och skogsråvaror. Utvecklingen på marknaden för timmer och skogsråvara påverkar således Fondens framtida lönsamhet och värdet på fastighetsinnehavet både på kort och lång sikt. Risk finns att efterfrågan och priset på skogsråvara minskar vilket även skulle påverka värdet på fastighetsinnehaven och Fondens framtidsutsikter negativt.

*Finansiell risk:* En finansiell risk är att de lån som eventuellt upptas av Fonden samt förändringar i räntenivåer för sådana lån kan komma att påverka kassaflödet negativt. Värdet av Fondens fastighetsinvesteringar riskerar även att påverkas negativt vid väsentliga höjningar av räntenivåerna.

*Valutarisk:* Fondens finansiering sker i svenska kronor medan tillgångarna som förvärvas värderas i Euro. En starkare krona gentemot euron innebär en negativ påverkan på resultat och värdering i svenska kronor.

*Naturliga risker:* Skogsfastigheterna kan komma att påverkas negativt av exempelvis skadedjursangrepp, extrem väderlek och brand. Skulle en större andel av Fondens fastighetstillgångar påverkas kan detta ha väsentlig inverkan på Bolagets resultat, värdering och framtidsutsikter.

*Legala och politiska risker:* Eftersom Fondens verksamhet består av investeringar i fastigheter och mark kan politiska beslut rörande skogssektorn eller rätten att förvärva mark påverka Bolagets möjlighet

att investera i skogstillgångar eller möjligheter att avyttra tillgångar vid Fondens avveckling. Det skulle påverka Fondens framtidsutsikter negativt och därmed investerarnas avkastning.

*Geopolitiska risker:* De baltiska staternas geografiska placering har inneburit en ökad debatt om eventuella risker vad gäller relationen till deras grannländer. En påtaglig förändring i relationen mellan länderna i regionen riskerar att påverka värdet av skogsfastigheterna negativt, och därigenom påverka Bolagets avkastning och framtidsutsikter.

*Hållbarhetsrisken,* d.v.s. en miljörelaterad, social eller bolagsstyrningsrelaterad omständighet som skulle kunna ha en betydande negativ inverkan på investeringens värde, hanteras genom att hållbarhet integreras i investeringsbesluten.

Fondbolagets bedömning är att hanteringen av hållbarhetsrisker kommer att ge en bättre riskjusterad avkastning över tid. Fondbolagets bedömning är att hanteringen av hållbarhetsrisker kommer att ge en bättre riskjusterad avkastning över tid.

## HÅLLBARHET

Hållbarhetsrisker integreras i investeringsbeslut, utan att fonden främjar miljörelaterade eller sociala egenskaper eller har hållbar investering som mål.

EU-taxonomin är ett klassifikationssystem som syftar till att etablera gemensamma kriterier för miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter. Denna fonds underliggande investeringar beaktar

inte EU-kriterierna för miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter.

Denna fond beaktar inte de huvudsakliga negativa konsekvenserna för hållbarhetsfaktorer, eftersom fondens investeringsstrategi inte är inriktad på att främja miljömässiga eller sociala egenskaper.

## VÄRDERING

Fondens tillgångar värderas regelbundet av licensierad och oberoende värderare för att uppnå en god och objektiv uppfattning av tillgångarnas marknadsvärde, och Fondens värderingsfunktionen kan ta hjälp av extern expertis för framtagande av underlag för värderingen.

Värdering sker oberoende från förvaltningen.

## SENASTE NAV-KURSSÄTTNINGEN

Senaste NAV-kurs finns tillgänglig hos AIF-förvaltaren och hos Fondens distributörer.

## AVGIFTER

AIF-förvaltaren ska som ersättning för sina tjänster erhålla en årlig förvaltningsavgift motsvarande 0,65 procent av det totala uppskattade fastighetsvärdet avseende tillträdde fastigheter eller fastighetsägande bolag. Beräkningsunderlaget för förvaltningsavgiften utgår från det totala uppskattade verkliga fastighetsvärdet vid utgången av respektive kvartal. Beräkningsunderlaget kan aldrig understiga fastigheternas anskaffningsvärde.

## FÖRSÄLJNING OCH INLÖSEN

Försäljning och inlösen av andelar sker i samband med Fondens avveckling.

## FONDENS MÅLGRUPP

Fonden är lämplig som bas i ett långsiktigt sparande och är inte lämplig för sparare som har en kortare placeringshorisont än minst 5 år.

## DERIVATINSTRUMENT

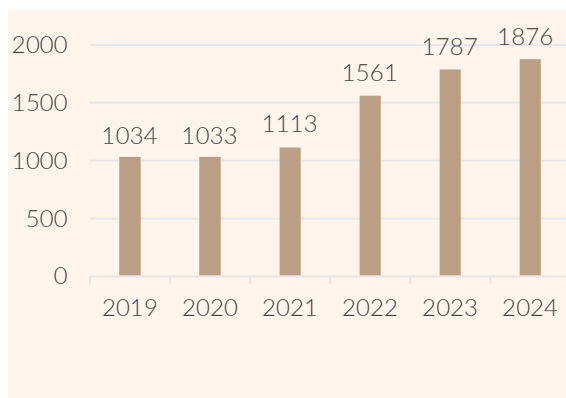
Fonden använder sig inte av derivatinstrument.

## PRIMÄRMÄKLARE

Fonden saknar primärmäklare.

## HISTORISK AVKASTNING

Diagrammet visar Fondens NAV per den 31/12. Fonden startade 2019 och det saknas därför möjlighet att lämna information om resultat från fler år än enligt diagrammet.



*Historisk avkastning är ingen garanti för framtida avkastning. De pengar som placeras i en fond kan både öka och minska i värde och det är inte säkert att du får tillbaka hela det insatta kapitalet.*

## AKTIVITETSGRAD OCH JÄMFÖRELSEINDEX

Fonden saknar jämförelseindex.

## INFORMATIONSGIVNING

Fonden upprättar årsberättelse som publiceras på AIF förvaltarens hemsida, liksom det senaste beräknade nettotillgångsvärdet, (NAV), för Fondens andelar samt Fondens Informationsbroschyr och Faktablad. Fondens Prospekt publiceras på Fondens hemsida.

## SKADESTÅND

Om Fonden eller investerare tillfogats skada genom att AIF-förvaltaren eller dess uppdragstagare överträtt lagen om förvaltare av alternativa investeringsfonder, andra författningar som reglerar AIF-förvaltarens verksamhet, eller Fondens prospekt, bolagsordningen eller interna instruktioner som har sin grund i en författning som reglerar förvaltarens verksamhet skall AIF-förvaltaren ersätta skadan. AIF-förvaltaren håller extra medel i kapitalbasen för att täcka risker för skadeståndsansvar på grund av del eller försumlighet i verksamheten.

## ERSÄTTNINGSPOLICY

AIF-förvaltarens styrelse har antagit en ersättningspolicy som är förenlig med och främjar en sund och effektiv riskhantering. Ersättningspolicyn är utformad för att motverka ett risktagande som är oförenligt med de av AIF-förvaltaren förvaltade fondernas riskprofiler.

AIF-förvaltaren tillämpar ett ersättningssystem med endast fast ersättning till anställda. Konstruktionen som utesluter provisioner och individuella bonusar stimulerar till hållbara prestationer, liksom en sund och effektiv riskhantering som kommer Fonderna och andelsägarna till del.

Årsberättelserna för Fonderna ger information om ersättningarnas storlek och fördelning på personalkategorier. Aktuella och blivande andelsägare kan på begäran erhålla en papperskopia av ersättningspolicyn kostnadsfritt.

## SKATTEREGLER

Fondens skatt: Fondens inkomstskatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt, och redovisas i resultaträkningen.

Investerarens skatt: De marknadsnoterade A-aktierna kommer vid en försäljning att beskattas i inkomstlagen kapital med en skattesats om 30 procent. Kapitalvinsten/kapitalförlusten utgörs av skillnaden mellan försäljningslikvid, med avdrag för försäljningsutgifter, och omkostnadsbeloppet. Omkostnadsbeloppet beräknas enligt "genomsnittsmetoden" eller "schablonmetoden".

Genomsnittsmetoden innebär att ett genomsnittligt omkostnadsbelopp beräknas för samtliga aktier av samma slag och sort, oaktat förvärvstillfälle eller förvärvsmetod.

Schablonmetoden erbjuder ett förenklat beräkningssätt, varvid 20 procent av försäljningslikviden dras av som omkostnadsbelopp.

Kapitalförluster på marknadsnoterade andelar är fullt ut avdragsgilla mot skattepliktiga kapitalvinster uppkomna under samma år på marknadsnoterade värdepapper vilka skattemässigt behandlas som aktier (dock ej värdepappersfonder eller svenska specialfonder enbart innehållandes svenska fordringsrätter, s.k. räntefonder). För det fall

kapitalförlusten inte kan dras av fullt ut enligt ovan får resterande förlust dras av mot övriga kapitalvinster med 70 procent. För de fall avyttring skett av onoterade kvalificerade andelar under samma år får 2/3 av vinsten eller förlusten kvittas mot marknadsnoterade aktier till 100 procent. För okvalificerade andelar gäller att 5/6 av vinsten eller förlusten får kvittas till 100 procent på förluster eller vinster på marknadsnoterade aktier.

Uppkommer ett underskott i inkomstslaget kapital får skatten på inkomst av och näringsverksamhet, samt fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift reduceras. Avdrag medges med 30 procent av den kapitalförlust som inte överstiger 100 000 kronor. Överstigande belopp är avdragsgillt med 21 procent. Det finns ingen möjlighet att rulla outnyttjade underskott framåt till senare beskattningsår.