

DOKUMENT MED CENTRAL INFORMATION (DCI)

FORMÅL

Dette dokument indeholder central information om dette investeringsprodukt. Dokumentet er ikke reklamemateriale. Informationen er lovpligtig og har til formål at gøre det lettere for dig at forstå dette produkts karakteristika, risici, omkostninger og mulige afkast og tab og gøre det lettere at sammenligne med andre produkter. Dokumentet er udarbejdet i overensstemmelse med EU kommissionens delegerede forordning (EU) 2017/653 af 8. marts 2017 om dokumenter med central information (DCI) om sammensatte og forsikringsbaserede investeringsprodukter til detail investorer (PRIIP'er) og de formkrav, som følger heraf.

PRODUKT

Navn på produkt:	Silva Baltica 1 ApS., CVR nr. 41 36 65 59 (Reg. Nr. 24.684 hos Finanstilsynet)
Navn på PRIIP-Producent	Cresco Capital Services A/S (registreret hos Finanstilsynet med FT-nr. 23213)
Kompetent Myndighed	Finanstilsynet, Aarhusgade 110, 2100 København Ø.
Kontaktoplysninger	https://crescocapitalservices.com eller ring telefon + 45 20 14 23 07
Dato for Produktion af DCI	Dette dokument med central information er gældende pr. 6. juli 2020.

Du er ved at indgå en aftale om et investeringsprodukt, som er komplekst og kan være vanskeligt at forstå.

HVAD DREJER DETTE PRODUKT SIG OM?

Type: Dette produkt er en alternativ investeringsfond (AIF) i form af et unoteret anpartsselskab (ApS)

Mål: Dette produkt har til formål at skabe et langsigtet afkast på din investering gennem investering i skovbrugsejendomme (en skovportefølje) i Litauen og/eller Letland. Produktet har en forventet løbetid på ca. 10 år. Nedenstående afkastscenarier er beregnet med udgangspunkt i alternative driftsbudgetter med en 10 års investeringsperiode men med forskellige salgspriser for skovporteføljen i år 10 og forskellige forventede prisstigninger/-fald på træ. Afkastets størrelse afhænger blandt andet af udviklingen på træpriserne, skattesatser, skovnings- og forvaltningsomkostninger, tidspunkt for køb og salg af ejendomme, og renteniveaue (primært hvis det besluttes at foretage belåning).

Investeringen foretages i et dansk nystiftet anpartsselskab uden tidligere aktiviteter, som investerer i et litauisk selskab også med begrænset hæftelse, der investerer i konkrete litauiske skovejendomme i overensstemmelse med investeringsstrategien. En investering i et unoteret anpartsselskab betyder at man som investor er medejer af selskabet og har ret til at stemme på selskabets generalforsamling og modtage eventuelle udbytter. Som investor hæfter man kun for den indskudte kapital og kan risikere at miste dette beløb, men derudover er der ingen hæftelser.

Forventet investor:

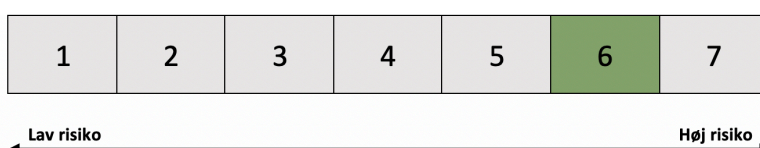
Dette produkt retter sig mod semi-professionelle investorer, med nogen finansiell viden og erfaring og som kan tåle at tabe hele det investerede beløb, og som er villige til at påtage sig en middel til høj risiko med en investeringshorisont på ca. 10 år. Ved "semi-professionelle investorer" forstås investorer, som forpligter sig til at investere minimum kr. 750.000, og som skriftligt i et andet dokument end den kontrakt, der skal indgås om investeringsforpligtelsen, erklærer, at de er bekendt med de risici, der er forbundet med de påtænkte forpligtelser og/eller investeringer.

Løbetid:

Fonden er af den lukkede type. Fonden har en forventet levetid på ca. 10 år.

HVILKE RISICI ER DER, OG HVILKE AFKAST KAN JEG FÅ?

Risikoindikator



På en risikoskala fra 1 til 7, hvor 1 markerer lav risiko og 7 markere høj risiko, vurderes dette investeringsprodukt at ligge på skalatrin 6 i overensstemmelse med kategoriseringerne i forordningen, da investeringen ikke har et relevant benchmark som kursfastsættes mindre end en gang om måneden. Der er i princippet også en valutakursrisiko, da investeringerne i Litauen foretages i EUR.

NB: I forbindelse med Risikoindikatoren antages det, at du beholder produktet i op til 10 år. Du kan ikke indløse tidligere og du har måske ikke let ved at sælge dit produkt, eller du må sælge til en kurs, der påvirker det beløb, som du får tilbage markant.

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 træmarkedet el.lign. eller fordi fonden ikke er i stand til at betale dig. Dette produkt indeholder ikke nogen beskyttelse mod den fremtidige udvikling i markedet, så du kan tabe noget af eller hele din investering.

RESULTATSCENARIER

Investering 1.000.000 DKK				
Scenarier		3 år	5 år	10 år
Stress scenarie	Hvad kan du få tilbage efter omkostninger	946.000 DKK	965.000 DKK	1.082.000 DKK
	Gennemsnitligt afkast hvert år	-1,8 % p.a.	-0,7 % p.a.	0,8 % p.a.
Ufordelagtigt scenarie	Hvad kan du få tilbage efter omkostninger	1.002.000 DKK	1.107.000 DKK	1.405.000 DKK
	Gennemsnitligt afkast hvert år	0,1 % p.a.	2,1 % p.a.	3,3 % p.a.
Moderat scenarie	Hvad kan du få tilbage efter omkostninger	1.076.000 DKK	1.233.000 DKK	1.746.000 DKK
	Gennemsnitligt afkast hvert år	2,4 % p.a.	4,2 % p.a. a	5,4 % p.a.
Fordelagtigt scenarie	Hvad kan du få tilbage efter omkostninger	1.159.000 DKK	1.320.000 DKK	2.041.000 DKK
	Gennemsnitligt afkast hvert år	4,9% p.a.	5,7% p.a.	7,0% p.a.

Denne tabel viser det beløb, som du kan få tilbage i løbet af de næste 10 år, under forskellige scenarier hvis du investerer 1.000.000 DKK. Der er tale om en modelskov og ikke eksakt den skovportefølje, som dette produkt kommer til at bestå af (eje). Ikke desto mindre er der tale om en modelskov, som bygger på en konkret skovportefølje i Litauen, der opfylder kriterierne for at kunne indgå i dette produkts portefølje.

Stressscenariet viser hvad du kan få tilbage hvis træpriserne falder med 1 % om året i de næste 10 år, jordværdierne halveres i løbet af de næste 10 år, og på trods af at der vil være flere kubikmeter træ i de investerede skove og med en gennemsnitlige større diameter, så vil exitværdien (4.000.000 EUR) være på niveau med anskaffelsværdien. Dette scenarie skal vurderes i lyset af at den gennemsnitlige årlige prisstigning på træ i Litauen i de sidste 10 år har været ca. 3 %, jordværdien er blevet fordoblet og handelspriser på skove er steget som følge heraf.

Det fordelagtige scenarie har en forudsætning om en årlig prisstigning på træ på 4 %, en tredobling af jordværdien (fra ca. 1000 EUR/ha. til 3000 EUR/ha.) og herigennem en salgsværdi på skovporteføljen på 8.500.000 EUR.

Det moderate scenarie tager udgangspunkt i en årlig prisstigning på træ på 2 %, en fordobling af jordværdien fra 1000 EUR/ha. til 2000 EUR/ha. og en salgsværdi på 7.000.000 EUR for skovporteføljen.

Det ufordelagtige scenarie forudsætter ingen prisstigning på træ i løbet af de næste 10 år, jordværdien er uændret på 1000 EUR/ha. og at salgsværdien af porteføljen af skovejendomme er steget til 5.500.000 EUR og er betinget af den større vedmasse samt gennemsnitligt større diameter på træerne om 10 år.

De viste scenarier er et skøn over mulige fremtidige udviklinger som viser hvordan værdien af denne investering varierer afhænger af nogle (væsentlige) faktorer, men derudover kan andre faktorer også have betydning for hvordan værdien af investeringen vil udvikle sig. Salgsværdierne for skovene er beregnet på grundlag af tilvækstoversigter for de forskellige træarter, boniteter og afspejler, at der sker en vedmasseopsparing i løbet af investeringsperioden og samtidig sker der en stigning i den gennemsnitlige diameter på træerne i skoven, hvilket giver bredere og mere værdifulde anvendelsesmuligheder og derfor alt andet lige øger skovens værdi.

De viste tal inkluderer alle kendte omkostninger på nuværende tidspunkt ved selve produktet og inkluderer alle omkostninger til din udbyder (inklusive resultatshonorar i det fordelagtige scenarie). Herudover er der taget højde for et honorar på 3 % af salgsprisen til en eventuel ekstern rådgiver i forbindelse med exit. Dette honorar kan eventuelt spares helt eller delvist, men påvirker naturligvis ovenstående resultatscenarier negativt.

HVAD SKER DER, HVIS CRESO CAPITAL SERVICES A/S IKKE ER I STAND TIL AT FORETAGE UDBETALINGER

Din investering foretages direkte i Silva Baltica 1 ApS. Cresco Capital Services er forvalter for selskabet – din investering er derfor ikke direkte afhængig af om Cresco Capital Services A/S (forvalteren) er i stand til at overholde sine forpligtelser, men som investor skal du ifølge Kapitalforvaltningsaftalens pkt. 11.5 straks underrettes såfremt forvalteren ikke er stand til at overholde sine forpligtelser.

Produktet er ikke omfattet af nogen beskyttelsesordning.

HVILKE OMKOSTNINGER ER DER?

Afkastforringelse (RIY) viser hvad effekten af de samlede omkostninger, som du betaler til forvalteren, har for det afkast på investeringen, som du eventuelt får. De samlede omkostninger omfatter engangsomkostninger, løbende og yderligere omkostninger.

Det her viste beløb er selve produktets kumulative omkostninger til forvalter i modelscenariet – svarende til det moderate scenarie – i den forventede 10-årige investeringsperiode og dernæst afkastforringelse opgjort i pct. pr år.

Omkostning

Investering 1.000.000 DKK	Hvis du indløser ved udløbet af den anbefalede investeringsperiode
Samlede omkostninger	140.000 DKK
Afkastforringelsen (RIY) pr. år	1,4 %

OMKOSTNINGERNES SAMMENSÆTNING

Engangsomkostninger til forvalter	Entry-omkostninger	2 %	Porteføljeetableringshonorar 2 % af dit indskud, som du betaler ved udløbet af investeringsperioden, samt ved tilkøb af ejendomme baseret på lånoptagelse eller ved reinvesteringer af løbende overskud.
	Exit-omkostninger	0%	Effekten af omkostningerne, du påføres ved udløbet af din investering, Dog er der i budgetterne regnet med 3 % af en potentiel salgspris i honorar til en ekstern rådgiver
Løbende omkostninger til forvalter	Løbende omkostninger	1,2 %	Forvaltningshonorar pr. år, opgjort som % af den samlede kapital som indskudt partnerne, samt eventuel lånekapital når den er investeret.
Yderligere omkostninger Til forvalter	Succeshonorar (resultathonorar)	20 %	20 % af afkastet som ellers ville blive udloddet til investorerne, forudsat og i det omfang investorenes afkast overstiger 6 % p.a. med årlig rentetilskrivning af deres samlede indskud

HVOR LÆNGE BØR JEG BEHOLDE INVESTERINGEN, OG KAN JEG TAGE PENGE UD UNDERVEJS?

Anbefalet investeringsperiode er 10 år, hvor investeringen vil blive søgt realiseret. Denne investeringsperiode kan forlænges ved generalforsamlingsbeslutninger i henhold til Ejerftalen. Produktet kan ikke indløses før tid, men du kan på ethvert tidspunkt sælge dine ejerandele i produktet (selskabet) uden nogen form for sanktion, hvis der er en køber. Der gøres dog opmærksom på, at produktet er illikvidt og de øvrige anpartshavere har forkøbsret i overensstemmelse med Ejerftalen.

HVORDAN KAN JEG KLAGE?

Enhver klage over produktet, producentens adfærd eller personer, der rådgiver om eller sælger produktet, kan indgives på mail: cwt@crescocapitalservices.com, hvorefter klagen vil blive besvaret af forvalterens bestyrelse.

ANDEN RELEVANT INFORMATION

Vi er forpligtet til at give dig yderligere dokumentation, såsom Investeringsstrategi m.m i henhold til lovgivningen, hvilket er medsendt dette DCI dokument og ellers kan rekvireres ved henvendelse til cwt@crescocapitalservices.com