

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 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.

Stress scenariet 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 gennemsnitlig større diameter, så vil exitværdien (5.000.000 EUR) kun være på niveau med anskaffelsesværdien. Dette scenarie skal vurderes i lyset af, at den gennemsnitlige årlige prisstigning på træ i Litauen i de sidste 10 år har været ca. 3,5-5% på de primære træarter skovfyr, rødgran og birk, jordværdien er blevet fordoblet og handelspriser på skove er steget som følge heraf.

Det ufordelagtige scenarie forudsætter ingen prisstigning på træ i løbet af de næste 10 år, jordværdien er uændret på 1200 EUR/ha. og at salgsværdien af porteføljen af skovejendomme er steget til 7.000.000 EUR og er betinget af den større vedmasse samt gennemsnitligt større diameter på træerne om 10 år.

Det moderate scenarie tager udgangspunkt i en årlig prisstigning på træ på 3,5 %, en fordobling af jordværdien fra 1200 EUR/ha. til 2400 EUR/ha. og en salgsværdi på 9.700.000 EUR for skovporteføljen.

Det fordelagtige scenarie har en forudsætning om en årlig prisstigning på træ på 5 %, en tredobling af jordværdien (fra ca. 1200 EUR/ha. til 3600 EUR/ha.) og herigennem en salgsværdi på skovporteføljen på 11.500.000 EUR.

De viste scenarier er et skøn over mulige fremtidige udviklinger, som viser, hvordan værdien af denne investering 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 resultathonorar 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 CRESKO CAPITAL SERVICES A/S IKKE ER I STAND TIL AT FORETAGE UDBETALINGER

Din investering foretages direkte i Silva Baltica 3 ApS. Cresco Capital Services A/S (herefter CCS) er forvalter for selskabet – din investering er derfor ikke direkte afhængig af om CCS (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 i 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 investorerne 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, hvorefter investeringen vil blive søgt realiseret. Denne investeringsperiode kan forlænges ved generalforsamlingsbeslutninger i henhold til Ejeraftalen. Produktet kan ikke indløses før tid, men du kan på ethvert tidspunkt sælge dine kapitalandele i produktet (selskabet) uden nogen form for sanktion, såfremt der er en køber. Der gøres dog opmærksom på, at produktet er illikvidt og de øvrige kapitalejere har forkøbsret i overensstemmelse med Ejeraftalen.

BÆREDYGTIGHEDSRISICI

Disclosuresforordningens² artikel 6 stiller krav om, at finansielle markedsdeltagere (herunder forvaltere af alternative investeringsfonde, FAIF'er) medtager beskrivelser af følgende i de oplysninger, der gives forud for indgåelse af en aftale med en kunde:

- måden, hvorpå bæredygtighedsrisici integreres i CCS' investeringsbeslutninger³, og
- resultaterne af vurderingen af de sandsynlige indvirkninger af bæredygtighedsrisici på afkastet af de finansielle produkter, CCS udbyder.

En bæredygtighedsrisiko er i Disclosuresforordningens artikel 2, nr. 22, defineret som "en miljømæssig, social eller ledelsesmæssig begivenhed eller omstændighed, som, hvis den opstår, kunne have faktisk eller potentiel væsentlig negativ indvirkning på værdien af en investering". Nedenfor listes en række bæredygtighedsrisici, som CCS vurderer er de væsentligste for en investering i Silva Baltica 3 ApS. Under hver risiko gives der en beskrivelse af, hvordan denne integreres i investeringsbeslutninger og den sandsynlige indvirkning på investeringens afkast.

	Risikobeskrivelse	Integration i investeringsbeslutninger	Vurdering af indvirkning på afkast
Miljømæssige risici	<ol style="list-style-type: none"> Ekstreme vejrbegivenheder såsom storme, oversvømmelser, tørke, brande eller hedebløjer, skiftende nedbørsmønstre m.fl. (abiotisk risiko) kan reducere hugstvolmen og dermed fremtidige indtægter. Træsygdomme og insektangreb (biotisk risiko) kan reducere hugstvolmen og dermed fremtidige indtægter. 	<p>Inden CCS tager beslutning om at opkøbe i skovejendomme i et specifikt geografisk område (i dette tilfælde i Litauen) på vegne af CCS' investorer, vurderes de miljømæssige risici ud fra følgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> Har hyppigheden og omfanget af ekstreme vejrbegivenheder og træsygdomme/insektangreb historisk set været høj? Har skovejendommene en geografisk spredning? Er der lokale forebyggende foranstaltninger mod ekstreme vejrbegivenheder? Har skovene en alders- og artssammensætning, som gør dem robuste overfor træsygdomme, storm og brand? 	<p>Samlet set vurderes der at være lav sandsynlighed for, at de miljømæssige risici vil få en betydelig negativ indvirkning på investeringens afkast.</p> <p>Det skyldes, at:</p> <ul style="list-style-type: none"> Der ikke er observeret store skader på skov i Litauen som følge af ekstreme vejrbegivenheder og sygdomme/insektangreb i de seneste årtier. De opkøbte skovejendomme vil få en væsentlig geografisk spredning i landet. Der anvendes kun hjemmehørende træarter, som typisk er modstandsdygtige overfor ekstremt vejr og træsygdomme/insektangreb. Skovene har en blandet alders- og artssammensætning, som bidrager til risikospredning og gør skovene mere robuste.
Sociale risici	<ol style="list-style-type: none"> Brud på arbejdsstandarder og arbejdsskader kan medføre bøder eller lignende sanktioner. 	<p>Inden CCS tager beslutning om at opkøbe i skovejendomme i et specifikt geografisk område (i dette tilfælde i Litauen) på vegne af CCS' investorer, vurderes de sociale risici ud fra følgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> Findes der gode metoder til at kontrollere, om CCS' samarbejdspartnere og underleverandører omkring den pågældende investering overholder nationale og internationale arbejdsstandarder? 	<p>Samlet set vurderes der at være lav sandsynlighed for, at de sociale risici vil få en betydelig negativ indvirkning på investeringens afkast.</p> <p>Det skyldes, at:</p> <ul style="list-style-type: none"> CCS' samarbejder med en FSC-certificeret lokal skovforvalter i Litauen. FSC er en internationalt anerkendt 3. parts skovcertificeringsordning, som bl.a. sikrer arbejderes rettigheder.
Ledelsesmæssige risici	<ol style="list-style-type: none"> Uhensigtsmæssige aflønningsstrukturer af bestyrelse, direktion og underleverandører kan medføre incitamentsstrukturer, som ikke gavner investeringen. Manglende kontrol af lokal skovforvalter kan medføre fejl eller svindel. 	<p>Inden CCS tager beslutning om at opkøbe i skovejendomme i et specifikt geografisk område (i dette tilfælde i Litauen) på vegne af CCS' investorer, vurderes de ledelsesmæssige risici ud fra følgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> Giver aflønningsstrukturer omkring investeringen anledning til incitamentsstrukturer, der ikke gavner investeringen? Er der gode muligheder for at føre kontrol med lokal skovforvalter? 	<p>Samlet set vurderes der at være lav sandsynlighed for, at de ledelsesmæssige risici vil få en betydelig indvirkning på investeringens afkast.</p> <p>Det skyldes, at:</p> <ul style="list-style-type: none"> Bestyrelserne i både FAIF'en (CCS) og AIF'en (Silva Baltica 3 ApS) modtager et fast honorar og har ikke aktieincitamentsprogrammer. CCS' egen aflønningsstruktur er baseret på et fast management fee samt en hurdle rate og en carry, som giver incitament til at påvirke investeringens afkast positivt. Den lokale skovforvalters aflønningsstruktur er bl.a. aktivitetsbestemt, og kan dermed give uhensigtsmæssige incitament. CCS er meget opmærksomme på dette og følger derfor skovforvalterens arbejde nøje gennem hyppig dialog og korrespondance og kvartalsvise budgetopfølgninger.

HVORDAN KAN JEG KLAGE?

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

ANDEN RELEVANT INFORMATION

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