

## 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 supplerende regler til Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) nr. 1286/2014 om dokumenter med central information (DCI) om sammensatte og forsikringsbaserede investeringsprodukter til detailinvestorer (PRIIP'er) og de formkrav, som følger heraf.

### PRODUKT

Navn på produkt: Silva Baltica 4 ApS., CVR nr. 44 15 88 84 (Reg. Nr. 25540 hos Finanstilsynet)  
 Navn på PRIIP-producent: Cresco Capital Services A/S (registreret hos Finanstilsynet med FT-nr. 23213)  
 Kompetent myndighed: Finanstilsynet, Strandgade 29, 1401 København  
 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. 09.08.2023.  
 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?

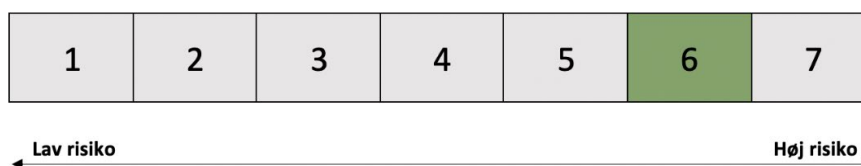
Type: Dette produkt er en alternativ investeringsfond (AIF) i form af et unoteret anpartsselskab (ApS).  
 Mål: Dette produkt har til formål at skabe et langsigtet afkast på din investering gennem investering i skovbrugsejendomme (en skovportefølje) i Litauen. Produktet har en forventet løbetid på ca. 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 renteniveauet (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 markerer 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 | 980.875 DKK   | 1.077.498 DKK | 1.195.084 DKK           |
|                           | Gennemsnitligt afkast hvert år            | -0,39% p.a.   | 1,09% p.a.    | 1,44% p.a.              |
| Ufordelagtigt scenarie    | Hvad kan du få tilbage efter omkostninger | 1.059.678 DKK | 1.205.368 DKK | 1.523.864 DKK           |
|                           | Gennemsnitligt afkast hvert år            | 1,18% p.a.    | 2,75% p.a.    | 3,43% p.a.              |
| Moderat scenarie          | Hvad kan du få tilbage efter omkostninger | 1.221.600 DKK | 1.451.163 DKK | 2.159.500 DKK           |
|                           | Gennemsnitligt afkast hvert år            | 4,13% p.a.    | 5,58% p.a.    | 6,42% p.a. <sup>1</sup> |
| Fordelagtigt scenarie     | Hvad kan du få tilbage efter omkostninger | 1.303.764 DKK | 1.546.447 DKK | 2.516.661 DKK           |
|                           | Gennemsnitligt afkast hvert år            | 5,51% p.a.    | 6,58% p.a.    | 7,78% 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 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 næsten 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 (6.000.000 EUR) ikke være meget over 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. 6,5-7,5% 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 2.000 EUR/ha. og at salgsværdien af porteføljen af skovejendomme er steget til 8.000.000 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 4%, en fordobling af jordværdien fra 2.000 EUR/ha. til 4.000 EUR/ha. og en salgsværdi på 11.500.000 EUR for skovporteføljen.

**Det fordelagtige scenarie** har en forudsætning om en årlig prisstigning på træ på 6%, en næsten tredobling af jordværdien (fra ca. 2.000 EUR/ha. til 5.000 EUR/ha.) og herigennem en salgsværdi på skovporteføljen på 14.000.000 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.

<sup>1</sup> I det fremsendte modelbudget er der taget udgangspunkt i en 10-årig investeringsperiode og et moderat scenarie, som medfører en estimeret IRR på 6,42% p.a.

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

Din investering foretages direkte i Silva Baltica 4 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 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            | 177.747 DKK  |
| Afkastforringelsen (RIY) pr. år | 1,8%   |

### 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. (reguleres løbende efter nettoprisindekset)                    |
| Yderligere omkostninger Til forvalter | Succeshonorar (resultathonorar) | 20 %  | 20 % af afkastet som ellers ville blive udloddet til investorerne, forudsat og i det omfang investorernes afkast overstiger 7 % 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.

## HVORDAN KAN JEG KLAGE?

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

## ANDEN RELEVANT INFORMATION

Vi er forpligtet til at give dig yderligere dokumentation, såsom bæredygtighedsrisici ved investering i alternativ investeringsfond Silva Baltica 4 ApS, Investeringsstrategi m.m. i henhold til lovgivningen, hvilket er medsendt dette DCI-dokument og ellers kan rekvireres ved henvendelse til [info@crescocapitalservices.com](mailto:info@crescocapitalservices.com).