

**REALFOND SKOG 1 AB (PUBL)**  
**TECKNING AV AKTIER AV SERIE B**  
**TECKNINGSPERIOD 3 SEPTEMBER**  
**2010 TILL 8 OKTOBER 2010**

**PROSPEKT DEL 1**  
**SAMMANFATTNING**

**1**

Detta är ej en investeringsfond enligt lagen (2004:46) om investeringsfonder.



# DEFINITIONER

<b>Bolaget</b> eller <b>Fonden</b>	Realfond Skog 1 AB (publ.), org. nr. 556775-3354
<b>Emissionen</b>	Avser utgivandet av aktier av serie B
<b>Emissionsinstitut</b>	Mangold Fondkommission AB, org. nr. 556585-1267
<b>Erbjudandet</b>	Avser aktier av serie B enligt villkoren beskrivna i denna sammanfattning, värdepappersnoten och registreringsdokumentet
<b>EUR</b>	Euro
<b>EUROCLEAR</b>	Euroclear Sweden AB (tidigare VPC AB)
<b>Förvaltare</b> eller <b>Managementbolaget</b>	Realfond Skog Management OÜ, ett aktiebolag registrerat i Estland med org. nr. 11591116
<b>ISIN-kod</b>	Samtliga värdepapper i Euroclear-systemet tilldelas ett unikt ISIN-nummer enligt internationell ISO-standard
<b>Managementavtal</b>	Förvaltnings- och administrationsavtal mellan Bolaget och Förvaltaren, se sidan 69 i registreringsdokumentet.
<b>MEUR</b>	Miljoner euro
<b>MSEK</b>	Miljoner svenska kronor
<b>SEK</b>	Svenska kronor
<b>Skogsprodukter</b>	Skogsråvara såsom timmer, massaved och biobränsle

Prospektet har godkänts och registrerats av Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument. Godkännandet och registreringen innebär inte att Finansinspektionen garanterar att sakuppgifterna i prospektet är riktiga eller fullständiga.

Detta prospekt består av tre delar: Sammanfattning, Värdepappersnot samt Registreringsdokument



## VIKTIG INFORMATION

Detta prospekt och erbjudandet riktar sig inte till investerare i Amerikas Förenta Stater, Kanada, Japan eller Australien eller andra länder där deltagande skulle förutsätta ytterligare prospektregistrerings- eller andra åtgärder än enligt svensk rätt eller strida mot regler i sådant land. Inga aktier utgivna av Bolaget har registrerats eller kommer att registreras enligt United States Securities Act 1933, värdepapperslagstiftningen i någon delstat i USA eller någon provins i Kanada. Därför får inga nya aktier utgivna av Bolaget överlåtas eller erbjudas till försäljning i USA eller Kanada annat än i sådana undantagsfall som inte kräver registrering. Varken prospektet eller någon annan erbjudandedokumentation får distribueras i eller till något land där sådan distribution, eller erbjudandet, skulle kräva ytterligare prospekt-, registrerings- eller andra åtgärder än enligt svensk rätt eller strida mot regler i sådant land. Anmälan om teckning i strid med ovanstående kan komma att anses vara ogiltig. För detta prospekt gäller svensk rätt. Tvist rörande innehållet i detta prospekt eller därmed sammanhängande rättsförhållanden skall avgöras av svensk domstol exklusivt.

Detta prospekt innehåller framtidsrelaterad information som inbegriper antaganden rörande framtida marknadsförhållanden, verksamhet och finansiell utveckling. Framtidsinriktad information är alltid förenad med osäkerhet eftersom samtliga antaganden baseras på nuvarande marknadsförhållanden och förutsättningar. Även om Bolagets styrelse bedömer att framtidsinriktad information i detta prospekt är baserad på rimliga överväganden, kan faktisk utveckling, händelser och finansiell utveckling komma att väsentligen avvika från förväntningarna. Det är av största vikt att en investerare är fullt införstådd med denna osäkerhet och gör sin egen bedömning.

Se vidare under avsnittet "Riskfaktorer relaterade till de instrument som erbjuds" i värdepappersnoten samt "Verksamhets- och branschrelaterade riskfaktorer" i registreringsdokumentet.



# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>Definitioner</b> .....	<b>3</b>
<b>Viktig information</b> .....	<b>5</b>
<b>Sammanfattning</b> .....	<b>9</b>
Information om Bolaget	
Bolagets affärsidé och syfte	
Kapitalisering	
Placeringshorisont	
Investeringsinriktning	
Befintliga innehav av skogsfastigheter	
Bolagets investeringsperiod	
Förvaltning och administration	
Marknaden för skogsmark och skogsprodukter	
Styrelse, Ledning, Revisor och Rådgivare	
Risker	
Information om Erbjudandet	
Bakgrund och motiv till Erbjudandet	
Aktieägare	
Närståendetransaktioner	
Finansiell information	
Sammanfattande resultat- och balansräkningar	
Sammanfattande kassaflödesanalys	
Väsentliga händelser efter det senaste prospektets godkännande	



# SAMMANFATTNING

Sammanfattningen skall endast ses som en introduktion till prospektet. Varje beslut om att teckna aktier av serie B i Realfond Skog 1 AB (publ.) skall grunda sig på en granskning av prospektet i dess helhet, inklusive värdepappersnoten och registreringsdokumentet. En investerare som väcker talan vid domstol med anledning av uppgifterna i detta prospekt kan bli tvungen att svara för kostnaderna för översättning av detsamma. Styrelsen kan endast göras ansvarig för uppgift som ingår i sammanfattningen om den är vilseledande eller felaktig i förhållande till de andra delarna av prospektet.

## Information om Bolaget

Realfond Skog 1 AB (publ.) är ett onoterat publikt aktiebolag registrerat i Sverige. Bolagets verksamhet regleras av aktiebolagslagen (2005:551). Bolaget bildades den 22 december 2008 med firman Grundstenen 124328 AB och registrerades den 5 januari 2009. Bolaget ändrade den 6 mars 2009 firma till Realfond Skog 1 AB (publ.). Bolaget har sedan bildandet bedrivit verksamhet i enlighet med den affärsidé som beskrivs i detta prospekt. Sätet för Bolagets styrelse är Stockholm och dess organisationsnummer är 556775-3354.

## Bolagets affärsidé och syfte

Bolaget avser att ta in eget kapital genom en eller flera aktieemissioner för att finansiera förvärv av skogsmark. Syftet med verksamheten är att förvärva skogsmark i länder inom EU där priset är lågt samtidigt som förutsättningarna är goda för att bruka och förvalta skogen på ett kostnads-effektivt sätt. Genom att sälja skogsprodukter och slutligen försälja skogsmarken genereras avkastning till aktieägarna i Bolaget. Om styrelsen bedömer det lönsamt för Bolaget kan avstyckning av delar av fastigheterna och konvertering till exempelvis tomtmark eller annan användning förekomma.

## Kapitalisering

Bolaget avser att ta in eget kapital genom en eller flera nyemissioner av B-aktier fram till den 31/12 2010. Bolagsstämman har bemyndigat styrelsen att intill årsstämman 2010 ta in kapital upp till gränsen i Bolagets bolagsordning. Bolaget får dock högst sammanlagt ta in 640 MSEK.

## Placeringshorisont

Investeringens tidshorisont är cirka fem år efter det att Bolaget har kapitaliserats. Senast den 31 december 2015 kommer Bolagets verksamhet att avvecklas och Bolaget träda i likvidation, varvid Bolagets utdelningsbara tillgångar skiftas ut till aktieägarna. En bolagsstämma kan komma att besluta att fortsätta verksamheten i någon form och omfattning innan Bolaget avvecklas eller besluta om förtida avveckling av Bolaget. Managementbolaget innehar röststarka A-aktier och har i praktiken beslut-

anderätt i dessa frågor. En fortsättning av verksamheten förutsätter ändring av Bolagets bolagsordning, som föreskriver att Bolaget ska likvideras den 31 december 2015.

### **Investeringsinriktning**

Bolaget kommer i första hand att investera i skogsmark i länder inom EU där styrelse och ledning idag besitter erfarenhet, kunskap och kontaktnät samt där goda affärsmöjligheter finns. Personerna bakom Managementbolaget och Bolaget har sedan början av 2000-talet aktivt inventerat, analyserat och genomfört ett stort antal investeringar i skogsmark i Östeuropa. Styrelse och ledning bedömer därför att de bästa möjligheterna för Bolaget sannolikt finns i länder från Östeuropa. Samtliga personer i styrelse och ledning har gedigen erfarenhet av att köpa och förvalta skogsfastigheter, både i Sverige och i andra EU-länder.

Om styrelsen bedömer det lönsamt för Bolaget kan avstyckning av delar av fastigheterna och konvertering till exempelvis tomtmark eller annan användning förekomma. Försäljning av mark kan ske under Bolagets hela verksamhetsperiod om det bedöms vara gynnsamt för Bolagets aktieägare.

Bolaget huvudsakliga uppgift är att genomföra investeringarna via lokalt ägda dotterbolag men det kan även investera i andra bolag som direktäger skog på de olika marknaderna.

### **Befintliga innehav av skogsfastigheter**

Bolaget hade vid prospektets inlämnande totalt cirka 2 200 hektar skogsmark fördelat mellan Estland, Lettland och Litauen. Skogsmarken ägs genom fullägda dotterbolag i respektive land.

### **Bolagets investeringsperiod**

Det är styrelsen målsättning att utvärdera och anskaffa mark och därmed engagera kapitalet inom tolv månader efter genomförda emissioner. Investeringens tidshorisont är cirka fem år. Senast den 31 december 2015 kommer Bolagets verksamhet att avvecklas och Bolaget träda i likvidation.

### **Förvaltning och administration**

Bolaget förvaltas och administreras av Realfond Skog Management OÜ, som genom Managementavtalet har fullt ansvar för Bolagets förvaltning och affärsdrift. Managementbolaget innehar även samtliga A-aktier i Bolaget innebärande att Managementbolaget genom röststarka A-aktier och Managementavtalet i praktiken kontrollerar allt rörande Bolaget. Realfond Skog Management OÜ ska biträda styrelsen i Bolaget vid förvärv, förvaltning och försäljning av mark. Det är dock styrelsen i Bolaget som vid varje tillfälle fattar beslut om förvärv av mark och i vilken juridisk form förvärvet ska ske. Managementbolaget har som fristående juridisk person kontraktuella skyldigheter i förhållande till Bolaget som framgår av Managementavtalet. Managementavtalet löper till och med den 31:a december 2015 eller till dess att Bolaget slutligt har avvecklats genom likvidation eller annat förfarande efter beslut på bolagsstämma. Realfond Skog Management OÜ erhåller för täckande av sina förvaltnings- och administrationskostnader 0,80 procent per år av Bolagets totala förvaltade kapital. Därutöver tillkommer emissionskostnader om 9,25 procent samt eventuellt incitamentsarvode om 20 procent överstigande SSVX 90, se även punkt 8 – Arvodet i Managementavtalet.

### Marknaden för skogsmark och skogsprodukter

Prisstatistik visar att priserna på skogsmark i Sverige ökat stadigt de senaste 10 åren (Källa: LRF-Konsult). Bolaget tillsammans med ett flertal branschexperter gör bedömningen att en mycket kraftig ökning även skett under samma period i flera östeuropeiska länder. Detta till trots är pris-skillnaderna fortfarande väldigt stora. I de länder Bolaget investerar bedömer styrelsen att det i genomsnitt skiljer en faktor 5 innebärande att svenska priser är ca 5 gånger högre för jämförbar skogsmark. Bolaget bedömer att priset på skogsmark kommer att fortsätta öka inom EU med störst värdeökning i Östeuropa. Efterfrågan på förnyelsebara naturresurser ökar, det märks bland annat i ökningen av användandet av trädbränsle i fjärrvärmeverk och på att produktionen av rundvirke stadigt har ökat under hela 2000-talet (Källa: Skogsstyrelsen). Bioenergi utgör idag en större andel av den svenska energianvändningen än vattenkraft och kärnkraft var för sig (Källa: Energi-myndigheten). Forskare världen över är överens om att klimatförändringarna endast kan bromsas genom att vi använder mindre fossila bränslen, dvs. olja, kol och fossilgas. Bolaget bedömer därför att skogens betydelse kommer att öka som en producent och leverantör av förnybar energi som inte bidrar till att öka mängden växthusgaser i atmosfären.

### Styrelse, Ledning, Revisor och Rådgivare

Vid konstituerande sammanträde med styrelsen för Realfond Skog 1 AB (publ.) den 6 mars 2009 utsågs Almar Burvall till verkställande direktör i Bolaget. Bolaget har inte tidigare haft och har inte heller för närvarande några anställda.

Vid stämman den 16 juni 2010 omvaldes följande personer till styrelseledamöter i Bolaget:

*Patrik Lingårdh styrelseordförande*

*Almar Burvall styrelseledamot och VD*

*Peter Berntsson styrelseledamot*

*Carl Henric Kuylenstierna styrelseledamot*

Bolagets revisor är Johan Pharmanson, c/o BDO Nordic Stockholm AB, Box 24193, 104 51 Stockholm. Revisorssuppleant är Mats Johan Jacobson, c/o BDO Nordic Stockholm AB, Box 24193, 104 51 Stockholm.

Realfond Skog Management OÜ har varit Bolagets rådgivare i samband med detta erbjudande.

### Risker

Investeringar i aktier av serie B är förenat med risktagande. Ett antal riskfaktorer utanför Bolagets kontroll påverkar Bolagets resultat och finansiella ställning, men det finns också riskfaktorer som Bolaget har möjlighet att påverka genom sitt agerande. Nedan ges ett urval av de viktigaste riskerna. Investerares uppmanas att ta del av den utförligare redogörelsen för risker och Bolagets hantering av dessa under avsnittet "Riskfaktorer".

*Prisutvecklingen för skogsprodukter.* För Bolagets direktavkastning är priset på skogsprodukter den mest betydelsefulla parametern. Långsiktigt sjunkande priser på skogsprodukter kan få negativa effekter på Bolagets resultat. Priset på skogsprodukter påverkar även det pris som marken kan avyttras för, och påverkar därmed också den totala avkastningen.

*Makroekonomisk utveckling.* Bolagets kunder avseende skogsprodukter är framför allt europeisk skogsindustri samt bioenergisektorn i Europa. Det finns idag en osäkerhet kring i vilken omfattning den finansiella oron i omvärlden påverkar Bolagets kunder och framtida efterfrågan. Sjunkande efterfrågan kan komma att påverka Bolagets resultat negativt.

*Prisutvecklingen på skogsfastigheter.* Bolagets totala avkastning är beroende av att inköpt skogsmark vid Bolagets avveckling kan säljas till ett högre pris än den anskaffades för. I ett historiskt perspektiv har prisutvecklingen för skogsmark varit positiv för de länder inom EU som haft möjlighet att avsätta skogsprodukter på en fungerande marknad. Det finns dock inga garantier för att priserna fortsätter att stiga i framtiden eller att priserna inte sjunker.

*Valutarisk.* Bolaget köper skogsmark i Euro eller lokal valuta och säljer skogsmark i Euro eller lokal valuta. Bolaget säljer löpande skogsprodukter från avverkning i olika valutor beroende på var kunden är, såsom Euro, SEK eller pund. Bolaget genererar alltså avkastning i annan valuta än SEK. Eftersom investerare som tecknat aktier av serie B i Realfond Skog 1 AB (publ) gjort det i svenska kronor och erhåller utdelning i svenska kronor innebär detta en valutaexponering för investerare.

*Beroende av nyckelpersoner.* Bolaget är beroende av den kompetens som det team som arbetar för Bolaget besitter, innefattande personer som arbetar för Managementbolaget.

*Begränsad finansiell historik och nyckeltal.* Bolaget bildades den 22 december 2008 har bedrivit verksamhet i enlighet med den affärsidé som beskrivs i detta prospekt. Bolaget har under 2009 och 2010 genomfört fyra publika nyemissioner som tillsammans tillfört Bolaget cirka 47,5 MSEK. Bolaget har under 2009 haft kostnader uppgående till 2 338 026 SEK. En investerare kan inte göra en bedömning av Bolaget och de möjligheter och risker som en investering i Bolaget innebär baserat på historisk finansiell information och nyckeltal. En investering i B-aktier innebär en investering främst baserad på Bolagets affärsplan. Investeringen sker i ett tidigt skede och är därmed förenad med en väsentlig risk.

*Risk relaterad till hur Bolaget kontrolleras.* Bolaget kontrolleras av Managementbolaget genom röststarka A-aktier. På grund av detta faktum kan det inte uteslutas att det existerar en risk att A-aktieägarna kan ha intressen som kan komma att skilja sig från B-aktieägarnas intressen.

### Information om Erbjudandet

Bolagets styrelse har vid styrelsemöte den 19 augusti 2010, med stöd i bolagsstämmans bemyndigande från 2010, beslutat om en emission om maximalt 363 600 aktier av serie B. Fullt tecknad tillför emissionen Bolaget 39 996 600 SEK före emissionskostnader. Emissionskostnaderna och ersättning enligt avtal till managementbolaget beräknas uppgå till maximalt 3,7 MSEK av emitterat belopp vilket motsvarar cirka 9,25 procent av fullt teckningsbelopp. Teckningskurs är 110 SEK och minsta teckningsbelopp är 55 000 SEK, motsvarande 500 aktier. Emissionen riktar sig till allmänheten och anmälningsperioden löper från och med den 3 september 2010 till och med den 8 oktober 2010.

### Bakgrund och motiv till Erbjudandet

Syftet med Erbjudandet är att ge Bolaget en lämplig kapitalbas för att finansiera dess fastighetsinvesteringar i linje med Bolagets strategi att förvärva skogsmark i länder inom EU.

### Aktieägare

Enligt Bolagets bolagsordning kan Bolaget emittera A-aktier och B-aktier upp till aktiekapitalgränsen i bolagsordningen. För närvarande finns 2 000 000 utestående A-aktier som ägs av Realfond Skog Management OÜ samt 457 700 B-aktier. Inga B-aktieägare innehar en del av kapital eller röstetal som är anmälningspliktigt i Sverige.

### Närståendetransaktioner

Ingen av styrelseledamöterna eller de till Bolaget knutna rådgivarna i Realfond Skog 1 AB (publ.) har eller har haft någon direkt eller indirekt delaktighet i några affärstransaktioner utöver de som anges nedan. Realfond Skog 1 AB (publ.) har inte heller lämnat lån, ställt garantier eller ingått borgensförbindelser till eller till förmån för någon av styrelseledamöterna, de ledande befattningshavarna eller revisorerna i Bolaget.

#### *Närståendetransaktioner 2008*

Inga transaktioner

#### *Närståendetransaktioner 2009*

Inga transaktioner

#### *Närståendetransaktioner 2010*

Inga transaktioner

### Finansiell information

Bolaget bildades den 22 december 2008 som ett lagerbolag och förvärvades av Realfond Skog Management OÜ i januari 2009 i syfte att bedriva verksamhet i enlighet med detta prospekt. Under 2009 och 2010 har fyra publika nyemissioner genomförts vilka tillsammans tillfört Bolaget 47,5 MSEK. Bolaget har under 2009 och 2010 förvärvat 2 200 hektar skogsmark i Baltikum för cirka 24 MSEK. Bolaget har vid tidpunkten för prospektets godkännande en kassa om cirka 12 MSEK. Bolaget hade per den sista december 2009, 15 075 000 SEK i totalt eget kapital fördelat på 2 000 000 aktier av serie A samt 145 750 aktier av serie B, vardera aktie med ett kvotvärde på 0,25 SEK. Bolagets aktiekapital ska enligt bolagsordningen uppgå till lägst 500 000 SEK och högst 2 100 000 SEK. Avsikten är att verksamheten enbart ska finansieras med eget kapital. Bolaget har inga skulder.

## Sammanfattande resultat- och balansräkningar

Realfond Skog 1 AB (publ)

56775-3354

### Resultaträkning

	09-01-05	09-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>0</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>		<b>-447 908</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-447 908</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>		<b>106 536</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-341 372</b>

### Balansräkning

	09-12-31
<b>Summa tillgångar</b>	<b>12 989 918</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>	
<b>Eget Kapital</b>	
<b>Aktiekapital</b>	<b>536 438</b>
<b>Balanserad vinst eller förlust</b>	<b>12 648 445</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-341 372</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>12 843 511</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>	<b>146 407</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>12 989 918</b>

## Sammanfattande kassaflödesanalys

Realfond Skog 1 AB (publ)

56775-3354

### Kassaflödesanalys

	Oreviderad 10-01-01 10-03-31	Reviderad 09-01-05 09-12-31
<b>Kassaflöden från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-84 863</b>	<b>-341 372</b>
<b>Kassaflöden från den löpande verksamheten</b>	<b>-64 300</b>	<b>-210 593</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-14 426 082</b>	<b>-9 404 995</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>11 229 382</b>	<b>13 184 883</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-3 261 000</b>	<b>3 569 295</b>
<b>Likvida medel vi periodens början</b>	<b>3 569 295</b>	<b>0</b>
<b>Kursdifferens i likvida medel</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>308 295</b>	<b>3 569 295</b>

### Väsentliga händelser efter det senaste prospektets godkännande

Det senaste av Finansinspektionen godkända prospektet registrerades den 6 juni 2010. Sedan dess har Bolaget genomfört en emission som avslutades den 2 juli 2010 i vilken Bolaget erhöll 6 297 500 SEK i nytt kapital.

Bolaget har den 16 juni 2010 genomfört ordinarie bolagsstämma vari styrelsen omvaldes samt av stämman bemyndigats att intill årsstämman 2011 ta in kapital upp till gränsen i Bolagets bolagsordning.

Bolaget har sedan den 6 juni förvärvat 31 fastigheter om totalt ca 700 hektar i Lettland och Litauen.

Bolaget har den 26 juli 2010 offentliggjort en oreviderad delårsrapport avseende första halvåret 2010. Av delårsrapporten framgår att likvida medel uppgår till 12 262 tkr, vilket är en ökning med 8 893 tkr i jämförelse med senaste årsredovisningen per 2009-12-31. Eget kapital uppgår per 2010-06-30 till 36 633 tkr, varav registrerat aktiekapital är 600 tkr. Under 2010 har två nyemissioner registrerats. Emissionerna under 2010 har ökat bolagets eget kapital med totalt 23 682 tkr efter avdrag för emissionskostnader, varav 64 tkr avser registrerat aktiekapital och 23 618 tkr utgör överkurs. Periodens resultat uppgår till 107 tkr. Summa eget kapital och skulder uppgår till 36 803 tkr. Periodens emissionskostnader uppgår till 2 970 tkr. Delårsrapporten har upprättats i överensstämmelse med BFNAR 2007:1.

**REALFOND SKOG 1 AB (PUBL)**  
**TECKNING AV AKTIER AV SERIE B**  
**TECKNINGSPERIOD 3 SEPTEMBER**  
**2010 TILL 8 OKTOBER 2010**

**PROSPEKT DEL 2**  
**VÄRDEPAPPERSNOT**

**2**

Detta är ej en investeringsfond enligt lagen (2004:46) om investeringsfonder.



# DEFINITIONER

<b>Bolaget</b> eller <b>Fonden</b>	Realfond Skog 1 AB (publ.), org. nr. 556775-3354
<b>Emissionen</b>	Avser utgivandet av aktier av serie B
<b>Emissionsinstitut</b>	Mangold Fondkommission AB
<b>Erbjudandet</b>	Avser aktier av serie B enligt villkoren beskrivna i Sammanfattningen, denna Värdepappersnot och Registreringsdokumentet
<b>EUR</b>	Euro
<b>EUROCLEAR</b>	Euroclear Sweden AB (tidigare VPC AB)
<b>Förvaltare</b> eller <b>Managementbolaget</b>	Realfond Skog Management OÜ, ett aktiebolag registrerat i Estland med org. nr. 11591116
<b>ISIN-kod</b>	Samtliga värdepapper i Euroclear-systemet tilldelas ett unikt ISIN-nummer enligt internationell ISO-standard
<b>Managementavtal</b>	Förvaltnings- och administrationsavtal mellan Bolaget och Förvaltaren, se sidan 69 i registreringsdokumentet.
<b>MEUR</b>	Miljoner euro
<b>MSEK</b>	Miljoner svenska kronor
<b>SEK</b>	Svenska kronor

Prospektet har godkänts och registrerats av Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument. Godkännandet och registreringen innebär inte att Finansinspektionen garanterar att sakuppgifterna i prospektet är riktiga eller fullständiga.

Detta Prospekt består av tre olika delar; Sammanfattning, Värdepappersnot samt Registreringsdokument. Om det blir aktuellt att emittera ytterligare B-aktier kommer en ny värdepappersnot och sammanfattning att upprättas. Registreringsdokumentet är giltigt i tolv månader från registreringsdagen.



## VIKTIG INFORMATION

Erbjudandet riktar sig inte till investerare i Amerikas Förenta Stater, Kanada, Japan eller Australien eller andra länder där deltagande skulle förutsätta ytterligare prospekt- registrerings- eller andra åtgärder än enligt svensk rätt eller strida mot regler i sådant land. Inga aktier utgivna av Bolaget har registrerats eller kommer att registreras enligt United States Securities Act 1933, värdepapperslagstiftningen i någon delstat i USA eller någon provins i Kanada. Därför får inga nya aktier utgivna av Bolaget överlåtas eller erbjudas till försäljning i USA eller Kanada annat än i sådana undantagsfall som inte kräver registrering. Varken prospektet eller någon annan erbjudandedokumentation får distribueras i eller till något land där sådan distribution, eller erbjudandet, skulle kräva ytterligare prospekt-, registrerings- eller andra åtgärder än enligt svensk rätt eller strida mot regler i sådant land. Anmälan om teckning i strid med ovanstående kan komma att anses vara ogiltig.

För detta prospekt gäller svensk rätt. Tvist rörande innehållet i detta prospekt eller därmed sammanhängande rättsförhållanden skall avgöras av svensk domstol exklusivt.

Detta prospekt innehåller framtidsrelaterad information som inbegriper antaganden rörande framtida marknadsförhållanden, verksamhet och finansiell utveckling. Framtidsinriktad information är alltid förenad med osäkerhet eftersom samtliga antaganden baseras på nuvarande marknadsförhållanden och förutsättningar. Även om Bolagets styrelse bedömer att framtidsinriktad information i detta prospekt är baserad på rimliga överväganden, kan faktisk utveckling, händelser och finansiell utveckling komma att väsentligen avvika från förväntningarna. Det är av största vikt att en investerare är fullt införstådd med denna osäkerhet och gör sin egen bedömning.

Se vidare under avsnittet "Riskfaktorer relaterade till de instrument som erbjuds" i värdepappersnoten samt "Verksamhets- och branschrelaterade riskfaktorer" i registreringsdokumentet.



# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>Definitioner</b> .....	<b>3</b>
<b>Viktig information</b> .....	<b>5</b>
<b>Vilkor i sammandrag</b> .....	<b>9</b>
<b>Risikfaktorer relaterade till de instrument som erbjuds</b> .....	<b>11</b>
Kapitalmarknaden i allmänhet	
Värdet av B-aktierna vid likvidation	
B-aktiernas värderisk och likviditetsrisk	
Risk relaterad till hur Bolaget kontrolleras	
Skatter och avgifter	
<b>Ansvariga personer</b> .....	<b>13</b>
<b>Central information</b> .....	<b>15</b>
Redogörelse för rörelsekapital	
Eget kapital och skuldsättning	
Uppgift om inblandade fysiska och juridiska personers eventuella ekonomiska eller andra intressen	
Motiven för Erbjudandet och användningen av de medel som Erbjudandet förväntas inbringa	
Arvoden, kostnader och utlägg	
Emissionskostnad	
Förvaltningskostnad	
<b>Erbjudandets former och villkor</b> .....	<b>21</b>
Allmänt	
Emissionsinstitut	
Valuta	
Teckningskurs	
Teckningsbelopp	
Anmälan och anmälningsperiod	
Courtage	
Tilldelning	
Betaling	

Betalda tecknade aktier och leverans av aktier  
ISIN-kod  
Placeringshorisont  
Andrahandsmarknad  
Rådgivning och samordning av Erbjudandet  
Emissionsgaranti

**Information om aktuella värdepapper ..... 25**

Värdepapper  
Andel av eget kapital, röster m.m.  
Utdelning, övriga rättigheter m.m.  
Likvidation av bolaget  
Företrädesrätt vid nyteckning m.m.  
Bestämmelser om inlösen  
Utspädning  
Villkor för fullföljande  
Övrigt

**Skattefrågor ..... 29**

Bolaget – Realfond Skog 1 AB (publ.)  
Aktieägare  
Onoterade aktier  
Fysiska personer och dödsbon  
Juridiska personer  
Kupongskatt  
Särskilda skattekonsekvenser

# VILLKOR I SAMMANDRAG

<b>Emittent</b>	Realfond Skog 1 AB (publ.), org nr 556775-3354
<b>Teckningsberättigade</b>	Emissionen riktar sig till allmänheten
<b>Värdepapper</b>	Aktie av serie B
<b>Teckningskurs</b>	110 SEK per aktie av serie B
<b>Lägsta teckningsbelopp</b>	55 000 SEK samt därefter i multiplar om 27 500 SEK
<b>Ägarregister</b>	Euroclear Sweden AB Regeringsgatan 65, Box 7822, SE-103 97 Stockholm
<b>ISIN-kod</b>	SE 0002833301
<b>Emissionsinstitut</b>	Mangold Fondkommission AB, org. nr. 556585-1267 Box 55691, 102 15 STOCKHOLM Engelbrektsplan 2 Telefon: +46 8 503 01 580 Telefax: +46 8 503 01 551 e-post: backoffice@mangold.se
<b>Förvaltare</b>	Realfond Skog Management OÜ, registrerat i Estland med org. nr. 11591116
<b>Revisor</b>	BDO Nordic Stockholm AB
<b>Courtage</b>	2,5 procent
<b>Förvaltningsavgift</b>	Årligt fondförvaltningsarvode utgörs av 0,80 procent av det totala förvaltade kapitalet. Förvaltningsarvodet debiteras per kalenderår i förskott.
<b>Prestationsbaserat arvode</b>	Utgår endast avvecklingsåret med 20 procent av avkastningen över avkastningströskeln som utgörs av SSVX 90 vid avvecklingstillfället.

<b>Teckningsanmälan</b>	Anmälningsperioden löper från och med den 3 september 2010 till och med den 8 oktober 2010. Anmälningsperioden kan efter styrelsebeslut komma att förlängas. Anmälan om teckning görs genom att sända in ifylld anmälningsblankett till Emissionsinstitutet via post eller telefax alternativt lämna direkt på plats till Emissionsinstitutet.
<b>Prospekt och anmälningsblankett</b>	Ifylld anmälningsblankett skall vara Emissionsinstitutet tillhanda senast den 8 oktober 2010 kl 15.00. Observera att teckningsanmälan är bindande och kan inte dras tillbaka, upphävas eller ändras. Prospekt och teckningsanmälan kan laddas ned från Realfond Skogs 1 AB (publ):s hemsida, <a href="http://www.realfonder.se">www.realfonder.se</a> . Vid behov kan dessa handlingar även erhållas i pappersform från Bolaget på telefon: 08-21 94 70 eller e-post: <a href="mailto:info@realfonder.se">info@realfonder.se</a>
<b>Högsta emissionsbelopp</b>	39 996 000 SEK
<b>Antal B-aktier</b>	Maximalt 363 600 B-aktier
<b>Övertilldelning</b>	Om emissionen blir fulltecknad kan Bolagets styrelse, med stöd av bolagsstämmans bemyndigande, emittera ytterligare B-aktier. Styrelsen har rätt att emittera B-aktier upp till aktiekapitalgränsen i Bolagets bolagsordning.
<b>Preliminärt Likviddatum</b>	22 oktober 2010. Likviddatumet kan efter styrelsebeslut komma att flyttas fram.
<b>Riskfaktorer</b>	En investering i Realfond Skog 1 AB (publ.) innebär en finansiell risk och värdet på investerat belopp kan både öka och minska i värde. Riskfaktorer relaterade till de instrument som erbjuds följer sammanfattat nedan: risker gällande kapitalmarknaden i allmänhet, rätt till avkastning, B-aktiernas värderisk och likviditetsrisk, kontroll över Bolaget samt skatter och avgifter. En investerare ska också ta del av de risker som beskrivs i registreringsdokumentet.

# RISKFaktorER RELATERADE TILL DE INSTRUMENT SOM ERBJUDS

Det är mycket viktigt att potentiella investerare granskar hela Prospektet och särskilt beaktar och noggrant överväger de risker som beskrivs nedan och avsnitt "Verksamhets- och branschrelaterade riskfaktorer" i registreringsdokumentet samt gör sin egen analys av omvärlden innan investeringsbeslut fattas. Investering i aktier är ofta förenat med risktagande. Ett antal faktorer utanför Bolagets kontroll kan påverka Bolagets resultat och finansiell ställning och därmed även värderingen av Bolagets aktier och andra värdepapper. Därutöver finns det en rad faktorer vars effekter Bolaget kan påverka genom sitt agerande. Nedan redogörs för ett antal faktorer som kan påverka värderingen av Bolagets aktier och värdepapper. Dessa riskfaktorer är inte upptagna i prioritetsordning och gör ej heller anspråk på att vara heltäckande. Ytterligare riskfaktorer som för närvarande inte är kända eller som för närvarande bedöms som oväsentliga kan komma att påverka Bolagets verksamhet, utveckling, resultat och finansiella ställning. Vid osäkerhet bör råd inhämtas från kvalificerade rådgivare.

## **Kapitalmarknaden i allmänhet**

Risken att värdet på aktier sjunker i värde hänger i hög grad samman med utvecklingen på kapitalmarknaden och konjunkturen som helhet. Sådana faktorer som kan ha en negativ inverkan utgörs bl.a. av stigande räntor, höjda avkastningskrav, skattehöjningar på företagsvinster och utdelning, höjd förmögenhetsskatt och en allmän försämring av den nationella eller internationella konjunkturen.

## **Värdet av B-aktierna vid likvidation**

Syftet med Bolaget är att anskaffa skogsfastigheter inom EU, förvalta fastigheterna och avyttra dessa samt därefter likvidera Bolaget och dela ut samtliga tillgångar till aktieägarna. Avkastningen för aktieägarna är därför beroende av värdet av Bolagets tillgångar då dessa realiserats och Bolaget likvideras varvid samtliga tillgångar skiftas ut till aktieägarna. Om värdet understiger den initiala investering aktieägarna gjort kommer aktierna av såväl serie A som serie B att erhålla negativ avkastning.

## **B-aktiernas värderisk och likviditetsrisk**

Aktierna av serie B kan öka eller minska i värde och det finns inga garantier att investerat kapital kommer att återbetalas. Aktierna av serie B är fritt överlåtbara och kommer att registreras hos Euroclear (tidigare VPC). Aktierna av serie B kommer dock inte att börsnoteras vilket medför att man inte dagligen kan observera ändringar i aktiekurser och därmed inte heller svängningar i dessa.

Utvecklingen i Bolagets verksamhet, värderingen av de underliggande fastigheterna samt förväntningar om dessa, kommer likafullt att påverka värderingen av aktierna i Bolaget.

Placeringen ska i första hand ses som en investering på fem års sikt. Bolaget eller Realfond Skog Management OÜ kan inte garantera att aktierna av serie B kommer att kunna omsättas vid varje tidpunkt. Det kan heller inte uteslutas att en eventuell förtida avyttring försvåras till följd av brist på köpare eller marknadsmässig prissättning.

För att underlätta handeln med Bolagets aktier anlitar Bolaget Mangold Fondkommission AB (efterhand kan Bolaget komma att anlita annan fondkommissionär) för att möjliggöra en inofficiell andrahandsmarknad för Bolagets aktier. Varken Bolaget eller Mangold Fondkommission AB kan garantera till vilket pris en investerare kan avyttra sina B-aktier. Det finns således risk för att de investerare som önskar sälja sitt innehav i Bolaget före Bolagets avveckling kan uppleva svårigheter att genomföra detta till ett pris motsvarande anskaffningsvärdet eller det värde som investeraren upplever utgör marknadsvärdet.

#### **Risk relaterad till hur Bolaget kontrolleras**

Bolaget kontrolleras av Managementbolaget genom röststarka A-aktier. På grund av detta faktum kan det inte uteslutas att det existerar en risk att A-aktieägarna kan ha intressen som kan komma att skilja sig från B-aktieägarnas intressen.

#### **Skatter och avgifter**

Bolaget är strukturerat för att vara effektivt ur ett skatte- och avgiftsperspektiv. Förändringar i gällande regler kan komma att påverka uttag av sådana kostnader, vilket efter omständigheterna kan innebära väsentliga merkostnader i form av ökade skattekostnader för Bolaget. Härutöver kan motsvarande konsekvenser följa av en tillämpning av föreliggande regelverk, för det fallet att myndigheterna antar ny praxis i förhållande till den anpassning som Bolaget gjort till gällande regler.

## ANSVARIGA PERSONER

Denna värdepappersnot är upprättad av styrelsen för Realfond Skog 1 AB (publ.). Nedanstående ledamöter i Bolagets styrelse är ansvariga för den information som ges i värdepappersnoten och försäkrar att de har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i värdepappersnoten, såvitt de vet, överensstämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka bedömningen av dess innebörd.

Stockholm den 2 september 2010

*Patrik Lingårdh*  
Styrelseordförande

*Almar Burvall*  
Styrelseledamot & vd

*Peter Berntsson*  
Styrelseledamot

*Carl Henric Kuylenstierna*  
Styrelseledamot



# CENTRAL INFORMATION

## Redogörelse för rörelsekapital

Mot bakgrund av de under 2009 och 2010 fyra genomförda emissionerna som tillförde Bolaget ett kapital om cirka 47,5 MSEK bedömer Bolaget att det rörelsekapital som tas in genom Erbjudandet är tillräckligt för att verkställa Bolagets affärsplan.

Vidare är det Styrelsens bedömning att befintligt rörelsekapital i Bolaget är tillräckligt för de aktuella behoven för de närmaste 12 månaderna.

Bolaget har emellertid för avsikt att genomföra skogsfastighetsinvesteringar i enlighet med Bolagets strategi och därmed erfordras de medel som erhålles genom Erbjudandet. I det fall den aktuella emissionen inte skulle bli fulltecknad kommer Bolagets investeringar att anpassas efter storleken på erhållen emissionslikvid. Styrelsen gör bedömningen att Bolagets strategi kommer att kunna genomföras även i det fall emissionen inte blir fulltecknad men med lägre investeringsvolym. Omfattningen på framtida förvärv kommer att anpassas efter det belopp som faktiskt erhålls genom Erbjudandet.

## Eget kapital och skuldsättning

Bolaget hade per den sista juni 2010, enligt oreviderade siffror, 36 632 526 kronor i totalt eget kapital fördelat på 2 000 000 aktier av serie A samt 400 450 aktier av serie B, vardera aktie med ett kvotvärde på 0,25 SEK. Bolagets aktiekapital ska enligt bolagsordningen uppgå till lägst 500 000 SEK och högst 2 100 000 SEK. Avsikten är att verksamheten enbart ska finansieras med eget kapital. Bolaget har inga skulder.

<b>Eget kapital och skuldsättning</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2010-06-30*</b>
<b>Mot borgen</b>		
<b>Mot säkerhet</b>		
<b>Blancokrediter</b>	<b>146 407</b>	<b>171 297</b>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>146 407</b>	<b>171 297</b>
<b>Mot borgen</b>		
<b>Mot säkerhet</b>		
<b>Blancokrediter</b>		
<b>Summa långfristiga skulder</b>		
<b>Aktiekapital</b>	<b>536 437</b>	<b>600 112</b>
<b>Bundna reserver</b>		
<b>Fria reserver</b>	<b>12 307 073</b>	<b>36 032 414</b>
<b>Summa Eget Kapital</b>	<b>12 843 510</b>	<b>36 632 526</b>

\* Ej reviderad information.

## Tabell Nettoskuldsättning

A. Kassa		
B. Likvida medel	3 569 295	12 262 456
C. Lätt realiserbara värdepapper		
D Likviditet (A+B+C)	3 569 295	12 262 456
E. Kortfristiga fordringar	15 628	202 348
F. Kortfristiga bankkulder		
G. Kortfristig del av långfristiga skulder		
H. Andra kortfristiga skulder	146 407	171 297
I. Kortfristiga skulder (F+G+H)	146 407	171 297
J. Netto kortfristig fordran (D+E-I)	3 438 516	12 293 507
K. Långfristiga banklån		
L. Emitterade obligationer		
M. Andra långfristiga lån		
N. Långfristig skuldsättning (K+L+M)		
Nettoskuldsättning-/Fordran+ = (J+N)	3 438 516	12 293 507

### **Uppgift om inblandade fysiska och juridiska personers eventuella ekonomiska eller andra intressen**

Styrelseledamoten Patrik Lingårdh är även styrelseledamot och ägare i Realfond Skog Management OÜ som vid dagen för upprättande av detta Prospekt är ägare till samtliga Bolagets A-aktier. Bolaget har ingått managementavtal med Managementbolaget som kommer att erhålla förvaltningsarvode från Bolaget. Managementbolaget startar löpande bolag med identisk eller liknande investeringsfilosofi vilket teoretiskt skulle kunna innebära en konkurrenssituation vid förvärv eller försäljning av skogsfastigheter. I Managementavtalet finns dock begränsningar för Managementbolaget att starta och hantera bolag som konkurrerar med Bolagets verksamhet. Anskaffande av kapital och investeringar i skogsfastigheter får enligt avtalet inte ske under samma tidsperioder, vilket innebär att konkurrensen mellan bolagen om kapital och fastigheter på marknaden exkluderas. Denna skillnad i tid vid transaktionerna, samt användandet av oberoende konsulter (t.ex. fastighetsmäklare), minimerar enligt styrelsens uppfattning sådan möjlig intressekonflikt. För det löpande skogsbruket anlitas lokala förvaltare som normalt debiterar för sitt arbete utifrån nedlagd tid, vilket medför att styrelsen bedömer att risken för intressekonflikt mellan fonderna under förvaltningsfasen är obetydlig.

Utöver detta föreligger inga ekonomiska eller andra intressen som kan påverka Bolaget hos någon av de personer eller bolag som berörs av Erbjudandet. Det har inte förekommit några särskilda överenskommelser med större aktieägare, kunder, leverantörer eller andra parter, enligt vilka någon person valts in i Bolagets förvaltnings-, lednings- och kontrollorgan eller tillsatts i annan ledande befattning.

### **Motiven för Erbjudandet och användningen av de medel som Erbjudandet förväntas inbringa**

Syftet med Erbjudandet är att ge Bolaget en lämplig kapitalbas för att finansiera dess fastighetsinvesteringar i skogsfastigheter i linje med Bolagets strategi. Bolaget har för avsikt att genom Erbjudandet öka aktiekapitalet med högst 90 900 SEK. Det egna kapitalet utgör en bas för uppbyggnaden av en portfölj av skogsinvesteringar bestående av skogsfastigheter inom EU. Fyrtiosju investeringar har genomförts i Estland, Lettland och Litauen. Bolaget har en kassa vid tiden för prospektets inlämnade om cirka 12 MSEK.

Om Erbjudandet fulltecknas, kommer Bolaget att tillföras cirka 40 MSEK före emissionskostnader som då uppgår till ca 4 MSEK. De medel som emissionen inbringar kommer att användas till förvärv av skogsfastigheter. I det fall Erbjudandet inte skulle bli fulltecknat kommer omfattningen av Bolagets investeringar att anpassas till storleken på det investerade kapitalet. Erhållet belopp i emissionen påverkar därmed endast omfattningen på Bolagets verksamhet genom att Bolaget får justera antalet fastigheter som kan förvärfas och sedermera avyttras. Styrelsen gör således bedömningen att Bolagets strategi kommer att kunna genomföras även i det fall Erbjudandet inte blir fulltecknat.

### **Arvoden, kostnader och utlägg**

För sin förvaltning av Bolaget ska Managementbolaget erhålla arvoden i enlighet med vad som anges nedan.

### Emissionskostnad

Emissionskostnad utgörs av en rörlig kostnad om åtta (8) procent av det totala investeringskapitalet, dvs. det kapital som tillskjutits Bolaget som eget kapital samt en fast kostnad för täckande av marknadsföringskostnader om högst 500 000 SEK.

### Förvaltningsarvode

Årligt förvaltningsarvode utgörs av 0,80 procent av det totala förvaltade kapitalet. Årligt Förvaltningsarvode debiteras per kalenderår i förskott.

### *Incitamentsarvode*

Bolaget ska avvecklas senast den 31 december 2015. Ett incitamentsarvode utgår vid Bolagets avveckling till Förvaltaren, för det fall avkastningen till aktieägarna avvecklingsåret överstiger SSVX 90 vid tidpunkten för avveckling. Eventuell avkastning utöver denna nivå fördelas med 80 procent till aktieägarna och med 20 procent till Förvaltaren. SSVX 90 är ett vedertaget index som baseras på en beräkning av korta statsobligationer med 3 månaders löptid och beräknas på genomsnittliga räntan under sista tre handelsdagarna varje kvartal.

### *Sammanställning av arvoden*

Nedanstående tabell syftar till att illustrera hur mycket arvoden som utgår om Erbjudandet blir fulltecknat. Notera att incitamentsarvode endast utgår om Bolaget ger avkastning över tröskeln SSVX 90 och incitamentsarvode ej finns med i nedanstående tabell. Emissionskostnader är engångskostnader medan förvaltningsarvodet betalas årligen. Om 39,9 MSEK tillförs Bolaget återstår således 36,2 MSEK att investera i Bolagets verksamhet.

<b>Emissionskostnader om Erbjudandet fulltecknas</b>	<b>Procent</b>	<b>Belopp</b>
<b>Emissionskostnad rörlig del</b>	<b>8 %</b>	<b>3,2 MSEK</b>
<b>Emissionskostnad fast del</b>		<b>0,5 MSEK</b>
<b>Summa</b>		<b>3,7 MSEK</b>



# ERBJUDANDETS FORMER OCH VILLKOR

## Allmänt

Bolagets styrelse har vid ett styrelsemöte den 19 augusti 2010, i enlighet med bemyndigande från bolagsstämman den 16 juni 2010, beslutat, beslutat om en emission om högst 363 600 aktier av serie B. Fullt tecknad tillför emissionen Bolaget knappt 40 MSEK före emissionskostnader. Emissionskostnaderna begränsas uppgå till maximalt 3,7 MSEK av emitterat belopp vilket motsvarande cirka 9,25 procent av fullt teckningsbelopp.

Det finns ingen övertilldelningsrätt eller rätt att anskaffa värdepapper för att neutralisera övertilldelning (greenshoe option) kopplad till detta erbjudande.

Aktierna av serie B är utgivna enligt svensk aktiebolagsrätt. Aktierna skall vara registrerade på person på ett VP-konto eller värdepappersdepå. Aktierna av serie B emitteras utan företräde till nuvarande aktieägare.

Teckning av de nyemitterade aktierna ska, med avvikelse från befintliga aktieägares företrädesrätt, kunna ske av envar som är intresserad av att delta i Erbjudandet på angivna villkor. Skälen till avvikelsen från aktieägarnas företrädesrätt är att Bolaget önskar bredda och stärka det externa ägandet och säkerställa finansiering av Bolagets verksamhet.

## Emissionsinstitut

Emissionsinstitut är Mangold Fondkommission AB.

## Valuta

Valuta för värdepapperna är svenska kronor (SEK).

## Teckningskurs

Aktierna av serie B emitteras till en kurs om 110 SEK per B-aktie. Emissionskursen har fastställts av styrelsen och är baserad på den nyligen genomförda nyemissionen riktad till allmänheten samt med hänsyn tagen till utvecklingen i Bolaget.

## Teckningsbelopp

Anmälan skall lägst avse ett belopp om 55 000 SEK, därutöver i poster om 27 500 SEK.

## Anmälan och anmälningsperiod

Anmälningsperioden löper från och med den 3 september 2010 till och med den 8 oktober 2010. Anmälningsperioden kan efter styrelsebeslut komma att förlängas.

Teckningsanmälan skall göras på särskild blankett, som tillhandahålls av Bolaget. Anmälan om teckning görs genom att sända in ifylld anmälningsblankett till Emissionsinstitutet via post eller telefax till följande adress:

Mangold Fondkommission AB  
Ärende: Realfond Skog 1 AB  
Box 55691, 102 15 STOCKHOLM  
Engelbrektsplan 2  
Telefon: +46 8 503 01 580  
Telefax: +46 8 503 01 551  
e-post: backoffice@mangold.se

Ifylld anmälningsblankett skall vara Emissionsinstitutet tillhanda senast den 2 juli 2010 , kl 15:00. Observera att teckningsanmälan är bindande och inte kan dras tillbaka eller upphävas. För det fall flera anmälningar inges av en och samma investerare kommer endast sist inlämnad anmälan vara bindande gentemot Bolaget.

Prospekt och teckningsanmälan kan laddas ned från Realfond Skogs 1 AB (publ):s hemsida [www.realfonder.se](http://www.realfonder.se). Vid behov kan dessa handlingar även erhållas i pappersform från Bolaget på telefon: 08-21 94 70 eller e-post: [info@realfonder.se](mailto:info@realfonder.se)

### **Courtage**

På tecknat belopp utgår courtage om 2,5 procent.

### **Tilldelning**

Beslut om tilldelning fattas av styrelsen, varefter investerare kommer meddelas per post genom utskick av en avräkningsnota. Vid överteckning kan tilldelning komma att utebli eller ske med ett lägre antal poster än teckningsanmälan avser, varvid tilldelning helt eller delvis kan komma att ske genom lottdragning. Tilldelningen är inte beroende av när under anmälningsperioden anmälan skickas in. Investerare som inte erhållit tilldelning kommer inte att meddelas. Publicering av resultatet av emissionen på Bolagets hemsida [www.realfonder.se](http://www.realfonder.se) beräknas ske inom fem arbetsdagar efter sista anmälningsdagen, dvs. preliminärt 15 oktober 2010 och senast inom tio dagar efter sista anmälningsdagen, dvs. den 22 oktober 2010. Teckning av aktier av serie B sker utan företräde för nuvarande aktieägare.

### **Betalning**

Betalning av aktierna av serie B erlägges enligt instruktion på avräkningsnota från Mangold Fondkommission som översändes efter beslut om tilldelning. Betalning skall erläggas senast tre (3) dagar efter erhållande av avräkningsnotan vilken beräknas skickas ut omkring den 22 oktober 2010. Likviddatum är den 22 oktober 2010. Likviddagen kan efter styrelsebeslut komma att flyttas fram.

### **Betalda tecknade aktier och leverans av aktier**

Så snart betalning kommit Mangold Fondkommission tillhanda bokas "BTA" (Betalda tecknade aktier) ut på respektive VP-konto. I samband med detta skickar Euroclear ut en VP-avi som utvisar antalet inbokade BTA på VP-kontot. Avisering till investerare vars innehav är förvaltarregistrerat kommer att ske i enlighet med respektive förvaltares rutiner.

Så snart emissionen har registrerats på Bolagsverket, vilket beräknas ske i oktober 2010, omvandlar Mangold BTA till aktier i Euroclear-systemet. Omvandlingen sker utan avisering från Euroclear.

Den som tecknar sig för aktier av serie B måste ha ett VP-konto hos Euroclear eller en värdepappersdepå hos bank eller fondkommissionär, dit leverans av BTA och aktier kan ske. Personer som saknar VP-konto eller värdepappersdepå måste öppna något av dessa innan anmälningssedeln skickas in till Bolaget. VP-konto kan öppnas kostnadsfritt hos banker.

### ISIN-kod

Av Euroclear tilldelad unik ISIN-kod: SE SE0002833301.

### Placeringshorisont

Placeringen ska ses som en investering på fem års sikt, dock ska Bolaget avvecklas senast den 31 december 2015 enligt Bolagets bolagsordning om inte beslut fattas av aktieägarna att ändra Bolagets bolagsordning.

### Andrahandsmarknad

Aktierna av serie B är fritt överlåtbara och inga inskränkningar finns i rätten att överlåta aktierna av serie B. Dessa kommer att registreras hos Euroclear Sweden AB (Euroclear). Aktierna av serie B kommer dock inte att börsnoteras.

För att underlätta handeln med Bolagets aktier har Bolaget anlitat Mangold Fondkommission AB (efterhand kan Bolaget komma att anlita annan fondkommissionär) för att möjliggöra en inofficiell andrahandsmarknad för Bolagets aktier. Varken Bolaget eller Mangold Fondkommission AB kan garantera till vilket pris en investerare kan avyttra sina B-aktier. Det finns således risk för att de investerare som önskar sälja sitt innehav i Bolaget före Bolagets avveckling kan uppleva svårigheter att genomföra detta till ett pris motsvarande anskaffningsvärdet eller det värde som investeraren upplever utgör marknadsvärdet.

Aktierna av serie B kan överlåtas först då de har registrerats i Euroclear på respektive investerarens värdepapperskonto. Registrering av B-aktierna sker hos Euroclear så snart emissionen är genomförd och registrerad hos Bolagsverket.

### Rådgivning och samordning av erbjudandet

Erbjudandet att teckna nyemitterade B-aktier samordnas av det i Estland inkorporerade aktiebolaget Realfond Skog Management OÜ, org. nr. 11591116, som tillika agerat rådgivare till Bolaget. Realfond Skog Management OÜ har följande adress:

Realfond Skog Management OU  
Ruutli 4-2  
Pärnu 80011

### Emissionsgaranti

Emissionen är ej garanterad.



# INFORMATION OM AKTUELLA VÄRDEPAPPER

## Värdepapper

Vid styrelsemöte den 19 augusti 2010 beslutades, i enlighet med bemyndigande från Bolagsstämman den 5 mars 2009 att emittera, att emittera aktier av serie B i Realfond Skog 1 AB (publ.).

Aktierna av serie B kommer att bli utgivna enligt svensk aktiebolagsrätt och bli registrerade på person på ett värdepapperskonto eller värdepappersdepå. Aktierna av serie B kommer vid emissionsstillfället inte bli föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt eller inlösenrätt. B-aktierna är föremål för inlösen i enlighet med bolagsordningen såsom närmare beskrivs i "Registreringsdokumentet".

Valuta för värdepapperen är svenska kronor (SEK).

## Andel av eget kapital, röster m.m.

Vid fullt tecknande av 363 600 aktier av serie B till kurs om 110 SEK per aktie tillförs bolaget knappt 40 MSEK före emissionskostnader. Aktiekapitalet i Bolaget innan emissionen uppgår till 614 425,00 SEK, varvid det maximala aktiekapitalet efter genomförd emission kan uppgå till 705 325,00 SEK. B-aktiernas maximala andel av det egna kapitalet kommer vid full teckning att uppgå till cirka 99,42 procent.

Enligt bolagsordningen ger en (1) A-aktie rätt till tio (10) röster medan en (1) B-aktie ger rätt till en (1) röst. Vid full teckning om 363 600 B-aktier kommer B-aktierna att inneha 3,94 procent av rösterna och 29,11 procent av totala antalet aktier i Bolaget.

Bolaget kontrolleras således av Realfond Skog Management OÜ genom 2 000 000 röststarka A-aktier, i dagsläget motsvarande 81 % av aktierna och 97,8 % av rösterna. Vidare har Bolaget och Managementbolaget ett avtal – Managementavtalet som återfinns på annan plats i Registreringsdokumentet – som reglerar Bolagets löpande förvaltning. Managementavtalet samt det faktum att Managementbolaget innehar röststarka aktier i Bolaget innebär att Managementbolaget i praktiken har ensam beslutanderätt över Bolaget. Innehavarna av aktier av serie B kommer således att ha ett begränsat inflytande och möjligheter att påverka beslut som kan fattas av Bolagets aktieägare.

## Utdelning, övriga rättigheter m.m.

Innehavare av aktier av serie B har rätt till aktieutdelning fr.o.m. innevarande räkenskapsår i förhållande till B-aktiernas andel av den totala andelen eget kapital efter genomförd emission. Rätten till utdelning kvarstår till dess Bolaget likvideras och tillgångarna skiftas ut till aktieägarna. Enligt

bolagsordningen ska Bolaget senast likvideras den 31 december 2015. Vid full teckning kommer innehavarna av aktier av serie B att erhålla 99,42 procent av aktieutdelningen motsvarande sin andel av det totala egna kapitalet i Bolaget. Om Bolaget beslutar om ytterligare emissioner av B-aktier framöver kommer procentuella andelen för de investerare som deltar i denna emission att minska. B-aktieägarnas aggregerade andel i förhållande till A-aktieägarna kommer dock att öka.

Det finns inga restriktioner för utdelning när innehavaren av aktier av serie B är bosatt i utlandet och förfarandet vid utdelning skiljer sig inte från det när aktieägaren är bosatt i Sverige.

Utdelningen utgörs av hela Bolagets vinst vid försäljning av årligen avverkad skogsråvara efter kostnader för avverkningen. På grund av prisfluktuationer på marknaden för skogsråvara går det ej att fastställa en utdelningssats. Vid låga priser på skogsråvara kommer avverkningen att bli lägre eller utebli helt. Vid goda priser på skogsråvara kommer avverkningen att bli större än motsvarande normal årsavverkning. Det är Förvaltarens uppgift att i enlighet med Managementavtalet sträva efter en hög totalavkastning sett över hela placeringshorisonten. Intentionen är att avyttra Bolagets skogsfastigheter och övriga tillgångar under femte verksamhetsåret och dela ut utdelningsbara medel till aktieägarna därefter. Om endast en del av skogsfastigheterna och övriga tillgångar avyttras vid denna tidpunkt kommer endast tillgängliga likvida medel att delas ut. Ytterligare medel kommer att delas ut kommande år under förutsättning att avyttring av ytterligare skogsfastigheter och övriga tillgångar skett och att det finns utdelningsbara medel. Rätten till utdelning kvarstår hos innehavare av aktier av serie B till dess Bolagets samtliga tillgångar är avyttrade och Bolaget har likviderats och de därav uppkomna medlen har delats ut till aktieägarna.

Enligt bolagsordningen kan Bolaget emittera aktier av serie A och aktier av serie B. Detta Erbjudande omfattar aktier av serie B. Sedan tidigare finns aktier av serie A emitterande om sammanlagt 500 000 SEK samt aktier av serie B om totalt 114 425,00 SEK. Enligt Bolagets bolagsordning ska aktier av serie A erhålla en andel som motsvarar vad som totalt betalats för samtliga aktier av serie A genom vad som totalt betalats för samtliga utestående aktier, samt aktier av serie B ska erhålla en andel som motsvarar vad som totalt betalats för samtliga aktier av serie B genom vad som totalt betalats för samtliga utestående aktier.

### Likvidation av bolaget

Vid likvidation av bolaget skall likvidationsbehållningen fördelas enligt följande mellan aktieslagen. Aktier av serie A skall erhålla en andel som motsvarar vad som totalt betalats för samtliga aktier av serie A genom vad som totalt betalats för samtliga utestående aktier och aktier av serie B skall erhålla en andel som motsvarar vad som totalt betalats för samtliga aktier av serie B genom vad som totalt betalats för samtliga utestående aktier. Likvidationsbehållningen skall fördelas lika mellan aktierna inom samma aktieslag.

Exempel på hur likviden delas vid likvidation av Bolaget:

Om det efter försäljning av samtliga bolagets tillgångar i samband med likvidation av Bolaget uppstår likvida medel om 80 MSEK att fördela till aktieägarna ska denna likvid utefter dagens fördelning mellan A- och B-aktier, alltså oaktat innevarande emission, fördelas enligt följande:

Till innehavare av aktier av serie A: 842 150 SEK, motsvarande cirka 0,53 SEK/aktie av serie A.  
Till innehavare av aktier av serie B: 79 157 850 SEK, motsvarande cirka 198 SEK/aktie av serie B.

Aktieägarna har rätt till andel i Bolagets vinst som fördelas på samma sätt som utdelning. Vid inlösen beräknas andelen av substansvärdet på motsvarande sätt.

#### **Företrädesrätt vid nyteckning m.m.**

För det fall Bolaget skulle besluta att genom en kontantemission eller kvittningsemission ge ut nya aktier av serie A eller serie B skall ägare av aktier av serie A och serie B ha företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier innehavaren förut äger. Aktier som inte tecknats med primär företrädesrätt ska erbjudas samtliga aktieägare till teckning. Beslutar Bolaget att genom en kontantemission eller kvittningsemission ge ut aktier av endast ett slag, ska samtliga aktieägare, oavsett om deras aktier är aktier av serie A eller serie B ha företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier de förut äger. Om bolaget beslutar att ge ut teckningsoptioner eller konvertibler genom kontant- eller kvittningsemission, har aktieägarna företrädesrätt att teckna teckningsoptioner som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av optionsrätt respektive företrädesrätt att teckna konvertibler som om emissionen gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas ut mot. Bolagsstämman har dock möjlighet att fatta beslut om kontant- eller kvittningsemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. För mer utförlig information om värdepappersinnehavarnas företrädesrätt vid nyteckning hänvisas till § 7 i Bolagets bolagsordning, som finns på annan plats i Registreringsdokumentet.

#### **Bestämmelser om inlösen**

Efter beslut av Bolagets styrelse kan inlösen äga rum av samtliga aktier av serie B. Vid inlösen skall per aktie av serie B utbetalas på aktien belöpande andel av bolagets substansvärde, vilken andel skall beräknas på följande sätt. Aktier av serie B skall erhålla en andel av bolagets substansvärde som motsvarar vad som totalt betalats för samtliga aktier av serie B genom vad som totalt betalats för samtliga utestående aktier. Denna andel skall sedan fördelas lika mellan samtliga B-aktier. Ägare av till inlösen anmäld aktie av serie B skall vara skyldig att omedelbart efter det att han underrättats om inlösenbeslutet, ta lösen för aktien eller, där Bolagsverkets eller rättens tillstånd till minskningen erfordras, efter det att han underrättats om att rättens lagakraftvunna beslut har registrerats. För mer utförlig information härom hänvisas till § 8 i Bolagets bolagsordning, som finns i Registreringsdokumentet.

#### **Utspädning**

Om nyemissionen avseende aktier av serie B fulltecknas kommer antalet aktier maximalt att ökas med 363 600 aktier, från 457 700 aktier till 821 300 aktier. Det motsvarar en utspädning om maximalt 12,9 procent av aktierna och 1,75 procent av rösterna i Bolaget.

Bolagets A-aktieägare, Realfond Skog Management OÜ, avser inte teckna några aktier i Erbjudandet.

#### **Villkor för fullföljande**

Erbjudandet är villkorat av att inga omständigheter uppstår som kan medföra att genomförande av Erbjudandet bedöms som olämpligt av styrelsen i Realfond Skog 1 AB (publ.). Sådana omständigheter kan till exempel vara av finansiell eller politisk art och avse såväl omständigheter i Sverige som utomlands liksom att intresset för att delta i Erbjudandet bedöms som otillräckligt av styrelsen i Realfond Skog 1 AB (publ.).

### Övrigt

Det har inte förekommit offentliga uppköpserbjudanden avseende Realfond Skog 1 AB (publ.) aktier under det innevarande räkenskapsår.

# SKATTEFRÅGOR

## **Bolaget – Realfond Skog 1 AB (publ.)**

Investeringar i skog skrivs normalt inte av eftersom mark betraktas som en tillgång med obegränsad livslängd och det är Styrelsens bedömning att så även är fallet för Realfond Skog 1 AB (publ.). Bolaget avser att äga skogsfastigheter inom EU via lokala dotterbolag. Skattesatsen för dessa bolag varierar beroende på land. Den genomsnittliga bolagsskatten inom EU var 2009 23,8 procent, enligt en undersökning av KPMG, med flertalet nya medlemsländer inom Östeuropa på avsevärt lägre nivå. Styrelsen har valt att istället för att generellt utgå från en lägre skattesats utgå från att svensk skattesats gäller. Styrelsen har därvidlag bedömt att skattekonsekvenserna för Bolaget ej kommer att överstiga skattesatsen för svenska aktiebolag.

Bolaget tar på sig ansvaret för att innehålla källskatt.

## **Aktieägare**

Följande är en sammanfattning av skattekonsekvenser med anledning av inbjudan till teckning av aktier av serie B i Realfond Skog 1 AB (publ.) för personer som skattemässigt hör hemma i Sverige. Sammanfattningen är inte avsedd att uttömmande behandla alla skattekonsekvenser som kan uppkomma med anledning av teckning av aktier av serie B utan ska ses som en allmän information. Varje investerare bör kontrollera skatteregler och rådfråga sin skatterådgivare om de speciella skattekonsekvenser som erbjudandet kan medföra för dennes del.

## **Onoterade aktier**

Eftersom avsikten inte är att marknadsnotera Bolagets aktier bedöms dessa bli definierade av Skatteverket såsom "okvalificerade andelar i ett onoterat företag".

## **Fysiska personer och dödsbon**

Vinst som uppkommer i Realfond Skog 1 AB (publ.) kommer primärt att betalas ut som utdelning. Denna utdelning skall tas upp till beskattning i inkomstslaget kapital varvid skattesatsen f.n. uppgår till 25 procent (5/6 av 30 procent). Utdelning och vinst/förlust ska redovisas på deklara-tionsblankett K12 (Okvalificerade andelar, onoterade företag) för att den lägre skattesatsen om 25 procent ska gälla (30 procent för marknadsnoterade aktier).

Kapitalförlust på onoterade andelar i svenska aktiebolag är avdragsgill till fem sjättedelar. Efter kvotering får kvittning ske mot vinst på sådana tillgångar samt andra marknadsnoterade delägar-rätter än svenska räntefonder. Till den del en kapitalförlust på onoterade andelar inte kan kvittas ska fem sjättedelar av 70 procent dras av.

### Juridiska personer

Utdelningar på aktier av serie B som svenska aktiebolag erhåller är skattefria förutsatt att det betraktas som näringsbetingade andelar. För att vara näringsbetingad skall andelen vara en kapitaltillgång och

- a. Andelen skall inte vara marknadsnoterad, eller
- b. Det sammanlagda röstetalet för ägarföretagets samtliga andelar är minst 10 %, eller
- c. Innehavet av andelen betingas av den rörelse som bedrivs av ägarföretaget

Det innebär att utdelningar inom bolagssektorn på onoterade andelar normalt är skattefria. Om det investerande bolaget är ett investmentföretag gäller andra regler.

Kapitalförluster får bara dras av om en motsvarande kapitalvinst skulle ha tagits upp, detta innebär alltså att förluster på näringsbetingade andelar inte är avdragsgilla.

### Kupongskatt

Utbetalningar av utdelning är inte föremål för kupongskatt för svenska skattesubjekt.

### Särskilda skattekonsekvenser

Särskilda skattekonsekvenser som inte är beskrivna ovan kan uppkomma för vissa kategorier av investerare. Skattesituationen för enskilda investerare är beroende av omständigheterna i det enskilda fallet. Varje investerare rekommenderas att inhämta råd från sin egen skatterådgivare för information om sådana speciella omständigheter föreligger. Skatt på utdelning och kupongskatt innehålls i förekommande fall.

**REALFOND SKOG 1 AB (PUBL)**  
**TECKNING AV AKTIER AV SERIE B**  
**TECKNINGSPERIOD 11 JUNI**  
**2010 TILL 2 JULI 2010**

**PROSPEKT DEL 3**  
**REGISTRERINGSdokUMENT**

**3**

Detta är ej en investeringsfond enligt lagen (2004:46) om investeringsfonder.



# DEFINITIONER

<b>Bolaget</b> eller <b>Fonden</b>	Realfond Skog 1 AB (publ.), org. nr. 556775-3354
<b>Emissionen</b>	Avser utgivandet av aktier av serie B
<b>Emissionsinstitut</b>	Avanza Bank
<b>Erbjudandet</b>	Avser aktier av serie B enligt villkoren beskrivna i sammanfattningen, värdepappersnoten och detta registreringsdokument
<b>EUR</b>	Euro
<b>EUROCLEAR</b>	Euroclear Sweden AB (tidigare VPC AB)
<b>Förvaltare</b> eller <b>Managementbolaget</b>	Realfond Skog Management OÜ, ett aktiebolag registrerat i Estland med org. nr. 11591116
<b>ISIN-kod</b>	Samtliga värdepapper i Euroclear-systemet tilldelas ett unikt ISIN-nummer enligt internationell ISO-standard
<b>Managementavtal</b>	Förvaltnings- och administrationsavtal mellan Bolaget och Förvaltaren enligt Bilaga 3
<b>MEUR</b>	Miljoner euro
<b>MSEK</b>	Miljoner svenska kronor
<b>SEK</b>	Svenska kronor
<b>Skogsprodukter</b>	Skogsråvara såsom timmer, massaved och biobränsle

Prospektet har godkänts och registrerats av Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument. Godkännandet och registreringen innebär inte att Finansinspektionen garanterar att sakuppgifterna i prospektet är riktiga eller fullständiga. Bilagorna till registreringsdokumentet utgör en integrerad del av prospektet.

Detta prospekt består av tre delar: Sammanfattning, Värdepappersnot samt Registreringsdokument



## VIKTIG INFORMATION

Detta prospekt och erbjudandet riktar sig inte till investerare i Amerikas Förenta Stater, Kanada, Japan eller Australien eller andra länder där deltagande skulle förutsätta ytterligare prospektregistrerings- eller andra åtgärder än enligt svensk rätt eller strida mot regler i sådant land. Inga aktier utgivna av Bolaget har registrerats eller kommer att registreras enligt United States Securities Act 1933, värdepapperslagstiftningen i någon delstat i USA eller någon provins i Kanada. Därför får inga nya aktier utgivna av Bolaget överlåtas eller erbjudas till försäljning i USA eller Kanada annat än i sådana undantagsfall som inte kräver registrering. Varken prospektet eller någon annan erbjudandedokumentation får distribueras i eller till något land där sådan distribution, eller erbjudandet, skulle kräva ytterligare prospekt-, registrerings- eller andra åtgärder än enligt svensk rätt eller strida mot regler i sådant land. Anmälan om teckning i strid med ovanstående kan komma att anses vara ogiltig.

För detta prospekt gäller svensk rätt. Tvist rörande innehållet i detta prospekt eller därmed sammanhängande rättsförhållanden skall avgöras av svensk domstol exklusivt.

Detta prospekt innehåller framtidsrelaterad information som inbegriper antaganden rörande framtida marknadsförhållanden, verksamhet och finansiell utveckling. Framtidsinriktad information är alltid förenad med osäkerhet eftersom samtliga antaganden baseras på nuvarande marknadsförhållanden och förutsättningar. Även om Bolagets styrelse bedömer att framtidsinriktad information i detta prospekt är baserad på rimliga överväganden, kan faktisk utveckling, händelser och finansiell utveckling komma att väsentligen avvika från förväntningarna. Det är av största vikt att en investerare är fullt införstådd med denna osäkerhet och gör sin egen bedömning.

Se vidare under avsnittet "Riskfaktorer relaterade till de instrument som erbjuds" i värdepappersnoten samt "Verksamhets- och branschrelaterade riskfaktorer" i registreringsdokumentet.



# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>Definitioner</b> .....	<b>3</b>
<b>Viktig information</b> .....	<b>5</b>
<b>Risker</b> .....	<b>11</b>
Verksamhetsrelaterade risker	
Branschrelaterade risker	
<b>Ansvariga personer</b> .....	<b>15</b>
<b>Revisorer</b> .....	<b>17</b>
<b>Sammanfattande beskrivning av verksamheten</b> .....	<b>19</b>
Information om Bolaget	
Affärsidé	
Bolagets syfte	
Bolagets struktur	
Placeringshorisont	
Investeringsinriktning	
Investeringsperiod	
Avkastning	
Avkastningsmodell	
Förvaltning och administration	
Rådgivare och specialistkompetens	
Hantering av vissa affärsmässiga risker	
<b>Investeringsprocess</b> .....	<b>19</b>
Scanning av objekt	
Investering	
Den svenska modellen	
<b>Marknadsöversikt</b> .....	<b>27</b>
Bolagets skogsinnehav	
Skogstillgångar i Världen och Europa	
Skogstillgångar inom EU	
Användningsområden för skogsprodukter	

Efterfrågan på skogsprodukter i Europa	
Marknaden för skogsprodukter	
Timmer	
Massaved	
Bioenergi	
Försäljning av skogsprodukter	
Historisk prisutveckling på skogsmark	
<b>Organisationsstruktur</b> .....	<b>41</b>
<b>Översikt över rörelsen och dess finansiella situation</b> .....	<b>43</b>
Utvald finansiell information	
Rörelseresultat	
Balansräkning	
Kassaflödesanalys	
Finansieringsstruktur	
Finansiering och likvida medel	
Finansförvaltningen	
Väsentliga förändringar i Bolagets finansiella ställning eller ställning på marknaden	
Finansiella resurser	
Materiella Anläggningstillgångar	
Nyckeltal	
<b>Forskning och utveckling</b> .....	<b>49</b>
<b>Information om tendenser och resultatprognoser</b> .....	<b>51</b>
<b>Medlemmar i förvaltnings-, lednings- och kontrollorgan samt övriga personer i ledande befattning</b> .....	<b>53</b>
Styrelse	
<b>Handel ochandel</b> .....	<b>57</b>
<b>Nyckelpersoner</b> .....	<b>59</b>
<b>Legala frågor och övrig information</b> .....	<b>61</b>
Associationsform	
Styrelsens sammansättning och arbetsordning	
Ersättning till styrelseledamöter, VD och övriga ledande befattningshavare	
Anställda	
Närståendetransaktioner och potentiella intressekonflikter	
Utdelningspolitik	
Rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden	

<b>Ytterligare information</b> .....	<b>65</b>
Aktiekapital	
Aktiekapitalets utveckling	
Olika akteslag	
Aktieägare	
Kontroll över Bolaget	
Bemyndigande att emittera B-aktier	
Information från tredje man och uppgift huruvida tredje man har intressen i Bolaget	
Handlingar som hålls tillgängliga för inspektion	
Löpande ekonomisk rapportering	
Innehav av aktier eller andelar	
Väsentliga avtal	
<b>Managementavtal</b> .....	<b>69</b>
<b>Årsredovisning</b> .....	<b>79</b>
<b>Bolagsordning</b> .....	<b>89</b>



# RISKER

Det är mycket viktigt att potentiella investerare granskar hela Prospektet och särskilt beaktar de risker som beskrivs under avsnitt "Riskfaktorer relaterade till de instrument som erbjuds" i värdepappersnoten och riskerna som angivits nedan i registreringsdokumentet innan investeringsbeslut fattas. Investering i aktier är ofta förenat med risktagande. Ett antal faktorer utanför Bolagets kontroll kan påverka resultat och finansiell ställning. Därutöver finns det en rad faktorer vars effekter Bolaget kan påverka genom sitt agerande. Nedan redogörs för ett antal faktorer som kan påverka Bolagets framtidsutsikter. Dessa riskfaktorer är inte upptagna i prioritetsordning och gör ej heller anspråk på att vara heltäckande. Ytterligare riskfaktorer som för närvarande inte är kända eller som för närvarande bedöms som oväsentliga kan komma att påverka Bolagets verksamhet, utveckling, resultat och finansiella ställning. Potentiella investerare bör noggrant överväga de beskrivna riskfaktorerna liksom övrig information i detta Prospekt samt göra en egen analys av omvärlden innan beslut fattas om teckning av aktier i Bolaget. Vid osäkerhet bör råd inhämtas från kvalificerade rådgivare.

## VERKSAMHETSRELATERADE RISKER

### Förvärvsrisker

Bolagets verksamhet består i att förvärva skogsfastigheter inom EU och bedriva effektivt skogsbruk på dessa fastigheter. Skogsfastigheter ägs normalt i bolagsform och i vissa länder inom EU finns även krav på lokalt – nationellt inkorporerat – bolag. Bolaget avser att i de länder där dylika begränsningar finns förvärva lokala bolag. Det finns ett antal risker kring förvärvet av skogsmarken. Nedan redogörs för de viktigaste av dessa risker, utan inbördes rangordning.

*a) Markens legala status.* Vid allt köp av registrerade tillgångar, såsom skogsmark, finns en risk för oriktiga eller falska handlingar vilket kan påverka en transaktions giltighet.

*b) Säljaren.* Bolaget kommer i huvudsak att förvärva mark som ägs av juridiska personer. Det finns därför en bolagsrisk, avseende fullmakt, rösträtt, skulder och skatter i det förvärvade bolaget som äger marken.

*c) Konkurrerande markutnyttjande.* Det finns en risk att skogsmarken inte är definierad för skogsbruk och att det finns konkurrerande markutnyttjande av marken vilket kan inskränka eller förhindra att marken kan brukas.

d) *Arkeologiska och historiska värden.* Om det finns planer på att göra marken till nationalpark, samt om det finns fornlämningar av intresse kan det inskränka eller förhindra att marken kan brukas på avsett vis.

e) *Naturresurser.* Om det finns fyndigheter i form av ovanliga djur- och växtarter, mineraler, metaller eller energi kan det inskränka eller förhindra att marken kan nyttjas för avsett ändamål.

### **Begränsad finansiell historik och nyckeltal**

Bolaget bildades den 22 december 2008 och har bedrivit verksamhet i enlighet med den affärsplan som beskrivs i detta prospekt. Bolaget har under 2009 och 2010 genomfört tre publika nyemissioner som tillsammans tillfört Bolaget cirka 40,7 MSEK. Bolaget har under 2009 haft kostnader uppgående till 2 338 026 SEK. En investerare kan inte göra en bedömning av Bolaget och de möjligheter och risker som en investering i Bolaget innebär baserat på historisk finansiell information och nyckeltal. En investering i B-aktier innebär en investering främst baserad på Bolagets affärsplan. Investeringen sker i ett tidigt skede och är därmed förenad med en väsentlig risk.

### **Miljörisk**

Realfond Skog 1 AB (publ) avser att förvärva skogsmark inom EU. Även om marken är inventerad och klassad som skogsmark kan det visa sig att det under marknivå återfinns miljöfarliga ämnen som i samband med förvärvet av marken ej identifierats. Det kan vara naturliga ämnen eller främmande ämnen såsom kemikalier. Bolaget kommer genom egna undersökningar innan förvärv i möjligaste mån försöka säkerställa markens beskaffenhet. Det kan dock inte helt uteslutas att undersökningarna missbedömer markbeskaffenheten och att detta kan utlösa åtaganden för Bolaget som påverkar Bolagets resultat och finansiella ställning.

### **Väder- och klimatrisk**

Realfond Skog 1 AB (publ) bedriver verksamhet som kan påverkas negativt av väder och klimat. Otjänlig väderlek under långa perioder kan påverka Bolagets avkastning negativt. Stormar och stora insektsangrepp kan påverka Bolagets resultat dels direkt genom skador på skogstillgångarna men även indirekt genom att ett överskott av skogsprodukter på marknaden skapas som ett resultat av stormfällningar eller tvingande avverkningar vid omfattande insektsangrepp. Vid överskott av skogsprodukter på den europeiska marknaden finns det en risk för sjunkande priser, vilket under en period kan komma att påverka Bolagets förmåga att leverera utdelning till aktieägarna.

### **Nyckelpersoner**

Realfond Skog 1 AB (publ) är beroende av den kompetens som det team som arbetar för Bolaget besitter. En förlust av flera personer inom teamet kan påverka Bolagets förmåga att generera avkastning. Bolaget är också beroende av att de nyckelpersoner som är verksamma i RSM kvarstår i verksamheten.

### **Intäktsrelaterade risker - priset på skogsprodukter**

För Bolagets direktavkastning i form av årlig utdelning är priset på skogsprodukter den mest betydelsefulla parametern. I ett historiskt perspektiv har prisutvecklingen varit positiv för skogsprodukter men det finns inga garantier för att priserna fortsätter att stiga i framtiden eller att priserna inte sjunker. Det finns en osäkerhet om och i vilken omfattning den finansiella oron i omvärlden kommer att påverka priset på skogsprodukter.

### Intäktsrelaterade risker - priset på skogsfastigheter

Bolagets totala avkastning är beroende av att inköpt skogsmark efter cirka fem år kan säljas till ett högre pris än vad den anskaffades för. I ett historiskt perspektiv har prisutvecklingen för skogsmark varit positiv för de länder inom EU som haft möjlighet att avsätta skogsprodukter på en fungerande marknad. Det finns dock inga garantier för att priserna fortsätter att stiga i framtiden eller att priserna inte sjunker. Det finns en osäkerhet om och i vilken omfattning den finansiella oron i omvärlden kommer att påverka priset på skogsmark under den närmaste framtiden.

### Kostnadsrelaterade risker

Som helhet är de kostnadsrelaterade riskerna få. Investering i aktierna av serie B är dock förknippat med ett risktagande avseende förändring i Bolagets kostnader. Bolagets kostnader består huvudsakligen av personalkostnader för den lokala organisationen samt kostnader för inhyrning av olika typer av maskiner för exempelvis avverkning och transport. Förändringar i organisationen kan innebära att kostnader uppstår i form av nyrekryteringskostnader och liknande. Vidare kan en ökning av lönekostnader och pensioner få en negativ inverkan på Bolagets resultat.

## BRANSCHRELATERADE RISKER

### Politiska beslut

Realfond Skog 1 AB (publ.) bedriver sin verksamhet i EU-länder i enlighet med Bolagets tolkning av gällande politiska beslut. Nya direktiv eller beslut med avseende på skogsnäringen och fastighetsinnehav kan komma att påverka Bolagets verksamhet negativt. Bolaget kommer att bedriva tillståndspliktig verksamhet vilket innebär en exponering mot politiska och administrativa beslut. Politiska förändringar eller organisatoriska förändringar inom berörda myndigheter kan komma att försvåra, försena eller förhindra Bolagets arbete.

### Legal risk

EU:s medlemsländer upprätthåller egna legala system, dock med stora likheter och i enhetlighet med direktiv från de gemensamma beslutande organen inom EU. Realfond Skog 1 AB (publ) kommer att bedriva verksamhet i flera av EU:s medlemsländer. Det finns en risk att lagar eller tolkningar av lagar och regler skiljer sig mellan länder vilket kan påverka Bolagets verksamhet och förmåga att planera verksamheten.

### Makroekonomisk utveckling

Bolagets kunder avseende skogsprodukter är framför allt europeisk skogsindustri samt bioenergiesektorn i Europa. Priser och betalningsförmåga påverkas av världskonjunkturen för produkter från europeisk skogsindustri samt utvecklingen av priset på bioenergi. Det finns inga garantier för att priserna fortsätter att stiga i framtiden eller att priserna inte sjunker. Det finns i dagsläget en osäkerhet om och i vilken omfattning den finansiella oron i omvärlden kommer att påverka Bolagets verksamhet.

### Finansiella risker

Realfond Skog 1 AB (publ) avser inte att belåna tillgångar i form av mark för att ytterligare öka avkastningsmöjligheterna. Därigenom utsätts inte heller Bolaget för någon finansiell risk i form av ränteförändringar. Bolaget avser att placera likvida medel innan investering och efter

varje avverkning samt vid avyttrande av skogsmark, innan utbetalning, på konto i svensk bank för likviditetsförvaltning där medlen placeras i räntebärande värdepapper. För dessa kortsiktiga placeringar av kapital finns en ränterisk och allmän finansiell risk. Det finns ingen garanti för att den svenska banken har en likviditetssituation som gör att utbetalning av Realfond Skog 1 AB:s medel vid avsedd tidpunkt medges.

### Skatterisker

Realfond Skog 1 AB (publ) bedriver sin verksamhet i Sverige och andra EU-länder i enlighet med Bolagets tolkning av respektive EU-lands skattelagar och bestämmelser. Det finns en risk att denna tolkning vid en senare tidpunkt visar sig felaktig, eller att lagar och bestämmelser förändras över tiden till Bolagets nackdel.

### Valutarelaterade risker

Realfond Skog 1 AB (publ) köper skogsmark i Euro eller lokal valuta och säljer skogsmark i Euro eller lokal valuta. Bolaget säljer löpande skogsprodukter från avverkning i olika valutor såsom Euro och SEK. Bolaget genererar alltså avkastning i Euro eller lokal valuta. Eftersom investerare som tecknat aktier av serie B i Realfond Skog 1 AB (publ) gjort det i svenska kronor och erhåller utdelning i svenska kronor innebär detta en valutaexponering för investerare.

Bolaget ägnar sig inte åt valutaspekulation, d v s att försöka skapa intäkter på valutakursförändringar med Bolagets medel. Däremot kan Bolaget komma att använda s k valutahedging, skyddande mot valutakursförändringar, framför allt för skyddande av valutaförändring mellan försäljningstillfället och utbetalningstillfället. Som helhet medför dock en investering i Bolagets aktier serie B en valutarisk, innebärande att valutans relativa värde mot kronan såväl vid investeringstillfället som då Realfond Skog 1 AB (publ) avvecklas, påverkar investerarens slutliga avkastning.

# ANSVARIGA PERSONER

Registreringsdokumentet är upprättat av styrelsen för Realfond Skog 1 AB (publ.). Nedanstående ledamöter i Bolagets styrelse är ansvariga för registreringsdokumentet och försäkrar att de har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i dokumentet, såvitt de vet, överensstämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd.

Stockholm den 10 juni

*Patrik Lingårdh*

Styrelseordförande

*Almar Burvall*

Styrelseledamot & vd

*Peter Berntsson*

Styrelseledamot

*Carl Henric Kuylenstierna*

Styrelseledamot



## REVISORER

Vid en extra bolagsstämma den 13 januari 2009 utsågs auktoriserade revisorn Johan Pharmanson, BDO Nordic Stockholm AB, till Bolagets revisor (medlem i FAR SRS). Revisorn har inget ägarintresse i Bolaget. Vid extra bolagsstämma den 5 mars 2009 utsågs revisorssuppleant Mats Johan Jakobsson, BDO Nordic Stockholm AB. Revisorn har följande adress:

*Johan Pharmanson. c/o BDO Nordic AB*

Karlavägen 100, plan 5. Box 24193, 104 51 Stockholm. Tel: +46 (0)8-459 57 00.

Fax: +46 (0)8-662 50 80.



# SAMMANFATTANDE BESKRIVNING AV VERKSAMHETEN

Bolaget bildades den 22 december 2008 och registrerades den 5 januari 2008 som Grundstenen 124328 AB. Vid extra bolagsstämma den 5 mars 2009 beslutades att Bolaget skulle byta namn till Realfond Skog 1 AB (publ) och den nya firman registrerade den 27 mars 2009. Vid stämman beslutades också att Bolaget skulle byta bolagskategori från privat till publikt bolag samt att Bolagets aktier skulle anslutas till Euroclear, vilket registrerades hos Bolagsverket den 27 mars 2009. Under 2009 och 2010 har tre publika nyemissioner genomförts. Emissionerna har ej blivit fulltecknade. De har tillsammans tillfört Bolaget ca 40,7 MSEK. Antalet investeringar per den 31.03.2010 är två i Estland, fyra i Lettland och åtta i Litauen och omfattar totalt 1 500 hektar i dessa tre länder. Totalt har cirka 15 MSEK använts för förvärv av dessa skogsfastigheter.

Realfond Skog 1 AB (publ) bedriver en fondliknande verksamhet inriktad på investeringar i skogsmark inom EU. Verksamheten utgör dock inte sådan investeringsverksamhet som avses i lag (2004:46) om investeringsfonder. Med fondliknande verksamhet avses att befintliga aktier av serie A och nyemitterade aktier av serie B erhåller aktieutdelning och värde ur Bolaget i relation till respektive aktieslags andel av det totala insatta egna kapitalet, den operativa verksamheten i Bolaget kontrolleras indirekt av Realfond Skog Management OÜ i egenskap av ägare av röststarka A-aktier och direkt genom Managementavtalet enligt vilket Realfond Skog Management OÜ sköter Bolagets verksamhet och därigenom blir B-aktieägarnas ägande passivt, samt genom att Managementbolaget erhåller ett prestationsrelaterad arvode baserat på Bolagets resultat.

Verksamheten bedrivs genom ett svenskt aktiebolag, vars verksamhetsföremål är att investera i skogsmark inom EU, och med Bolagets egen personal, inhyrd personal eller med egen personal i dotterbolag bruka och förvalta skogsmarken enligt svensk modell. Bolaget kommer i vissa EU-länder äga dotterbolag som i sin tur äger marken i syfte att hantera de lokala regler som finns för utländskt ägande av skogsmark. Bolaget har inte för avsikt att använda sig av belåning för att finansiera Bolagets verksamhet.

För den som söker en investering som uppvisar en låg samvariation med aktiemarknadens utveckling, är det Styrelsens uppfattning att direktinvesteringar i skogsmark kan utgöra ett attraktivt alternativ.

## Information om Bolaget

Bolaget bildades den 22 december 2008. Stiftare är Svenska Standardbolag AB. Bolagets firma är Realfond Skog 1 AB (publ.), sätet för dess styrelse är Stockholm, Sverige och dess organisationsnummer är 556775-3354. Bolaget är ett aktiebolag, bildat i Sverige i enlighet med Aktiebolagslagen. Bolagets huvudkontors adress och telefonnummer är:

Realfond Skog 1 AB (publ.). Skeppsbron 16. 111 30 Stockholm. Telefon: 08-21 94 71.

### **Affärsidé**

Bolagets affärsidé är att under cirka fem år dels generera årlig avkastning genom att avverka och bruka skogsmarken enligt svensk modell, dels försälja skogsmarken efter fem år till ett högre värde än anskaffningskostnaden. Värdeökningen grundar sig i genomförandet av värde- och tillväxt-höjande åtgärder såsom gallring, röjning, plantering och ökad tillgänglighet genom anläggning av skogsvägar, samt antagandet att efterfrågan på skogsmark trendmässigt är ökande.

### **Bolagets syfte**

Bolagets syfte är att erbjuda såväl institutioner som privatpersoner möjlighet att investera direkt i skogsmark inom EU. Bolaget kommer att utgå ifrån kunskaper och erfarenheter från ett väl utvecklat skogsbruk i Sverige, den så kallade svenska modellen, och använda denna modell för skogsbruk i de länder Bolaget väljer att investera.

### **Bolagets struktur**

Realfond Skog 1 AB (publ.) kontrolleras av Realfond Skog Management OÜ genom 2 000 000 röststarka A-aktier, i dagsläget motsvarande drygt 83 % av aktierna och 98 % av rösterna. Realfond Skog 1 AB (publ.) erbjuder aktieägarna, såväl A som B-aktieägare, potentiell aktieutdelning och värde ur Bolaget i relation till respektive aktieslags andel av det totala insatta egna kapitalet. B-aktieägarnas ägande blir med denna struktur passiv och fondliknande. Sett över tid är syftet att Managementbolaget driver flera motsvarande bolag (Realfond Skog 2 AB etc) vart och ett med sina respektive markområden och investerare. Markinvesteringarna sker via lokala dotterbolag. Bolaget äger via tre hundra procentigt ägda dotterbolag i Estland, Lettland och Litauen totalt 1 500 ha skogsmark.

### **Placeringshorisont**

Investeringens tidshorisont är cirka fem år efter det att Bolaget har kapitaliserats genom förestående emission. Försäljning av skogsmarken beräknas vara slutförd senast den 31 december 2015. Därefter kommer Bolagets verksamhet att avvecklas och Bolaget träda i likvidation, varvid Bolagets eventuella tillgångar skiftas ut till aktieägarna.

Styrelsen kan dock komma att undersöka intresset hos aktieägarna att fortsätta verksamheten i någon form och omfattning innan Bolaget avvecklas. Aktieägarna kan även komma att besluta om förtida avveckling av Bolaget om det av dem bedöms vara fördelaktigt. En fortsättning av verksamheten förutsätter ändring av Bolagets bolagsordning.

### **Investeringsinriktning**

Bolaget kommer i första hand att investera i skogsmark i länder inom EU där styrelse och ledning idag besitter erfarenhet, kunskap och kontaktnät samt där goda affärsmöjligheter finns. Personerna i Bolagets styrelse har sedan början av 2000-talet aktivt inventerat, analyserat och genomfört ett stort antal investeringar i skogsmark och skogsindustriella anläggningar i Östeuropa. Styrelse och ledning bedömer därför att de bästa möjligheterna för Bolaget sannolikt finns i länder inom det forna Östeuropa. Samtliga personer i styrelse och ledning har gedigen erfarenhet av att köpa och förvalta skogsfastigheter, både i Sverige och i andra EU-länder.

## Bild Tidshorisonter



**A** Investeringshorisont, cirka 5 år efter emissionen.

**B** Investeringsperiod, 12 månader efter emissionens stängning.

**C** Kapitalanskaffning, 9 april 2009 – 31 december 2010.

**D** Sista dag för avveckling av Bolaget.

**E** Planerad utdelning till aktieägarna i Bolaget.

Om styrelsen bedömer det lönsamt för Bolaget kan avstyckning av delar av fastigheterna och konvertering till exempelvis tomtmark eller annan användning förekomma. Försäljning av mark kan ske under Bolagets hela verksamhetsperiod om det bedöms vara gynnsamt för Bolagets aktieägare.

### Investeringsperiod

På grund av finanskrisen ökar utbudet av skogsfastigheter, särskilt i länder inom EU från Östeuropa där kreditmarknaderna är mer utvecklade och konsekvenserna av åtstramade krediter blir hårda. Det är styrelsen målsättning att utvärdera och anskaffa skogsmark så snabbt som möjligt efter emissionen eftersom Styrelsen med stöd av erfarenheter och efter analys av historiska prisdata anser att det nu, och i närtid, råder ett gynnsamt prisläge för investeringar i skogsmark.

### Avkastning

Investeringar i skogsmark kännetecknas enligt Styrelsens uppfattning generellt av låg risk i jämförelse med en placering i finansiella tillgångar såsom aktier.

Bolagets avkastning är främst beroende av tre faktorer: markens inköpspris, priset på skogsprodukter samt värdeökningen. Värdeökningen grundar sig i genomförandet av åtgärder såsom gallring, röjning, plantering och ökad tillgänglighet genom anläggning av skogsvägar, samt antagandet att efterfrågan på skogsmark ökar som producent av förnyelsebara naturresurser.

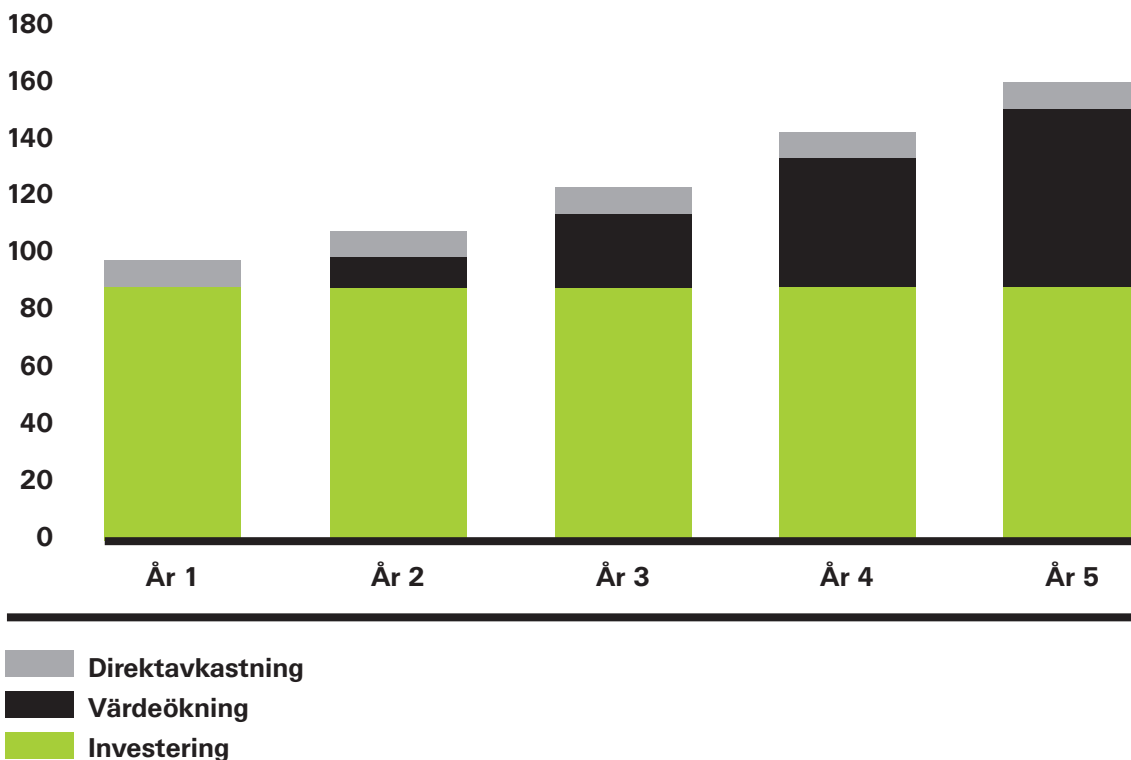
Avkastningen kan bli både positiv och negativ. En investerare måste därför bilda sig en egen uppfattning om hur exempelvis ovan nämnda faktorer kan komma att utvecklas under placeringsperioden och vilken inverkan de kan komma att ha på Bolagets totala avkastning innan ett investeringsbeslut fattas.

Värdeutvecklingen och den genomsnittliga totala avkastningen per år kan inte slutgiltigt fastställas förrän Bolaget har avvecklats. Baserat på nuvarande nivåer, och uppskattningar av inköpspris,

kostnader, och försäljningspris kan ett projekt som helhet generera en god genomsnittlig avkastning. Det finns dock inga garantier för att en positiv avkastning kan uppnås.

### Avkastningsmodell

Avkastningen består av två olika delar, dels en direktavkastning som uppstår genom försäljning av skogsprodukter och dels en avkastning som uppstår efter försäljning av skogsmarken, om detta sker till ett högre pris än anskaffningskostnaden.



### Förvaltning och administration

Bolaget förvaltas och administreras av Realfond Skog Management OÜ, som genom Managementavtalet har ansvar för Bolagets förvaltning och affärsdrift. Managementbolaget ska biträda styrelsen i Bolaget vid förvärv, förvaltning och försäljning av mark. Det är dock styrelsen i Bolaget som vid varje tillfälle fattar beslut om förvärv av mark och i vilken juridisk form förvärvet ska ske. Managementavtalet löper till och med den 31:a december 2015 eller till dess att Bolaget slutligt har avvecklats genom likvidation eller annat förfarande efter beslut på bolagsstämma. Managementbolaget erhåller för täckande av sina förvaltnings- och administrationskostnader 0,80 procent per år av Bolagets totala investeringskapital. Därutöver tillkommer emissionskostnader och eventuellt incitamentsarvode efter att fonden avvecklats, se även punkten 8 Arvoden i Managementavtalet.

Patrik Lindgårdh är ansvarig förvaltare hos Realfond Skog Management OÜ. Patrik Lindgårdh har omfattande erfarenhet av att förvärva skogsfastigheter och driva rationellt skogsbruk både i Sverige och inom EU. Skogsbruk bedrivs genom inhyrda företag specialiserade på planlägg-

ning, återbeskogning, röjning, gallring och avverkning. Patriks arbete är därför att agera som köpare och koordinator av dessa tjänster. Därvidlag behövs ej mer skoglig kompetens inom Managementbolaget. Managementbolaget ansvarar även för kontakter med investerare och rapportering till investerare. Kompetens inom detta område säkerställs genom Marcus Jibréus, under sju år i Avanza Banks koncernledning och Marcus Ölvestad, senast Chef Avanza Private Banking.

Sett över tid är syftet att Managementbolaget driver flera motsvarande bolag (Realfond Skog 2 AB etc) vart och ett med sina respektive markområden och investerare.

Realfond Skog Management OÜ har enligt Managementavtalet även uppdrag att till Bolagets styrelse sammanställa periodrapporter om verksamhetens utveckling, jämte annan relevant information för distribution till Bolagets aktieägare. Vidare ska Managementbolaget vara behjälpliga vid registrering, köp och försäljning av aktierna av serie B såväl vid Bolagets etablering som löpande samt vid avveckling och likvidation. För närmare information hänvisas till Managementavtalet.

Sammanställning av arvoden: Nedanstående tabell är ett exempel som syftar till att illustrera hur mycket arvoden som utgår vid en emission om 40 MSEK. Notera att incitamentsarvode endast utgår om Bolaget ger avkastning över tröskeln 20 procent och incitamentsarvode ej finns med i nedanstående tabell. Emissionskostnader och transaktionskostnader är engångskostnader medan förvaltningsarvodet betalas Årligen. Om 40 MSEK vid en emission tillförs Bolaget återstår således 35 980 000 SEK att investera i Bolagets verksamhet.

**Exempel** Avgifter vid en emission om 40 MSEK, exkluderande prestationsarvode

<b>Avgifter år 1</b>	<b>Procent</b>	<b>Belopp</b>
<b>Emissionskostnader</b>	<b>9,25 %</b>	<b>3,69 Mkr</b>
<b>Förvaltningsarvode</b>	<b>0,8 %</b>	<b>0,32 Mkr</b>
<b>Summa:</b>		<b>4, 01 Mkr</b>

Realfond Skog Management OÜ ägs till lika delar av Natpec Invest AB, org. Nr. 556719-5846, samt Jibréus & Ölvestad Alternativa Investeringar AB, org. nr. 556735-5861.

#### **Rådgivare och specialistkompetens**

VD och styrelse har bred erfarenhet av företagsledning och finansiell verksamhet samt branschspecifik kompetens inom skog och skogsindustri.

Bolaget har för avsikt att knyta ytterligare kompetens till Bolaget i form av framför allt legal expertis. Därutöver avser Bolaget att köpa in specialisttjänster i form av sido- och underentreprenörer som anses behövas för att säkerställa kvaliteten i investeringarna, driften samt avvecklingen. Detta inkluderar bland annat revisorer och advokater vid förvärv samt experter på skogsinventering och skogsanalyser.

### Hantering av vissa affärsmässiga risker

För att minska valutaexponeringen kommer Bolaget, där det så är tillämpligt, att söka avsättning för skogsprodukterna på marknader som har en valuta som är stark i förhållande till den svenska, alternativt direkt i Sverige. För att minska Bolagets känslighet för prissvängningar kommer Bolaget att anpassa avverkningen utifrån efterfrågan och pris och därigenom maximera direktavkastningen vid var tidpunkt. Detta innebär exempelvis att ett år med låga priser och svag efterfrågan avverkar Bolaget sannolikt mindre för att kunna avverka mer när priserna går upp. En sådan anpassning till marknaden kommer att påverka Bolagets direktavkastning ett enskilt år. Syftet är dock att maximera avkastningen under cirka fem år innan Bolaget avvecklas.

# INVESTERINGSPROCESS

Realfond Skog 1 AB (publ) köper skogsmark i EU-länder med en koppling till marknaden för skogsprodukter i Europa. De länder som kan bli aktuella att investera i ska ha förutsättningar att utvecklas väl inom skogssektorn och ha en tydlig koppling till en fungerande marknad för skogsprodukter. Utöver detta krav ställer Bolaget upp ett antal övriga kontrollpunkter innan investeringen görs;

1. **Legal struktur** – väl fungerande och förståelig
2. **Pris** – jämförelse mot andra genomförda affärer i samma land
3. **Besiktning** – görs alltid av expertis avseende;
  - Virkesförråd
  - Marktyp
  - Belägenhet
  - Tillgänglighet
  - Belastningar (vägar, servitut, byggnader, ledningar etc)
  - Miljö (naturvärden, avfall, deponi, granatsplitter, kemikalier etc)
  - Tillstånd för utvinning/Inmutningar
4. **Förvaltning** – lokal organisation måste finnas tillgänglig eller vara möjlig att upprätta

## Scanning av objekt

Först identifieras skogsmark som finns till försäljning. Detta sker både via mäklare och genom personliga kontakter. Managementbolaget har redan i dagsläget ett upparbetat kontaktnät varigenom Bolaget kontinuerligt har ett flöde av möjliga affärer. Bolaget köper bara skogsmark via aktiebolag. En due dilligence genomförs för att säkerställa att bolaget inte är inblandat i tvist eller har några oanmälda skulder eller åtaganden.

## Investering

Efter inventering och övrig analys genomförs en slutförhandling av priset varefter nödvändiga avtal upprättas och signeras. I samband med detta tillträder även Bolaget normalt som juridisk ägare. I undantagsfall kan en senare slutbetalning även utgöra tillträdesdag. Dock kan inga tillstånd för brukande av fastigheterna erhållas innan Bolaget även registrerats som ägare i myndighetsregister.

### Den svenska modellen

Sverige är en gammal skogsnation med lagar och regler framtagna för ett långsiktigt skogsbruk. Detta är inte fallet i alla EU-länder. Bolagets avsikt är att bruka och förvalta skogsmarken enligt samma principer som svensk skog. Det är en väl beprövad och strukturerad metod som bland annat omfattar;

- 1. Inventering och planläggning** vilket resulterar i en skogsbruksplan upprättas vari skogen och skogsmarken beskrivs i detalj med åtgärdsförslag de närmaste tio åren.
- 2. Ekonomisk analys av marknaden**
  - a. När och i vilken omfattning skall upphandling av tjänster för plantering och röjning ske?
  - b. Analys av priser på skogsprodukter för 6–12 månader framåt.
  - c. När och i vilken omfattning ska upphandling av tjänster för avverkning ske?
- 3. Mot bakgrund av informationen från steg 1 och 2 upprättas en åtgärdsplan för 12–24 månader**
- 4. Genomförande av åtgärder enligt plan**
- 5. Uppdatering av skogsbruksplaner** efter åtgärder eller tillkommande förvärv
- 6. Ny ekonomisk analys**
- 7. Åtgärdsplanen revideras**

# MARKNADSÖVERSIKT

Styrelsen försäkrar att informationen på sidorna 27 till och med 40 har återgivits korrekt från angiven källa och, såvitt Bolaget kan känna till och försäkra genom jämförelse med annan information som offentliggjorts, inga uppgifter har utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

Vid tidpunkten för detta prospekts upprättande har Bolaget genomfört investeringar i Estland, Lettland och Litauen. Bolaget ställer som krav för en investering att de länder som blir aktuella att investera i ska ha förutsättningar att utvecklas väl inom skogssektorn och ha tillgång till en fungerande marknad för skogsprodukter. Marknaden behöver inte finnas i det land som Bolaget investerar i men avsättningen av skogsprodukterna ska kunna göras genom export till en etablerad och fungerande marknad utan handelshinder.

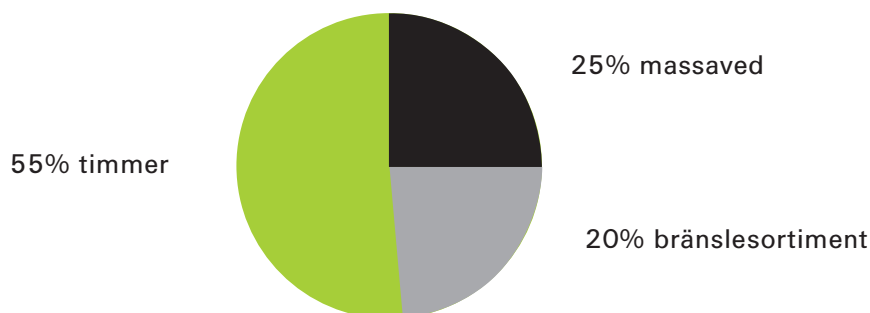
## Bolagets skogsinnehav

Bolaget äger per den 31/3 – 2010 ca 1 500 ha skogsmark med ett totalt virkesförråd på ca 150 000 kubikmeter. Fördelningen av detta virkesförråd mellan olika skogsprodukter bestäms av prisrelationen mellan konkurrerande sortiment samt sortimentens kvalitetskrav. Bolagets styrelse bedömer att innehavet per den 31/3 – 2010 är av sådan kvalitet att en fördelning givet dagens prisrelationer mellan konkurrerande sortiment skulle ge ca 55 % timmer, 25 % massaved och 20 % bränslesortiment.

## Bolagets innehav av skogsmark per den 31/3 2010

Land	Yta
Estland	50 ha
Lettland	1200 ha
Litauen	250 ha
<b>Totalt innehav per den 31/3 2010</b>	<b>1 500 ha</b>

### Träråvarans fördelning på Bolagets innehav

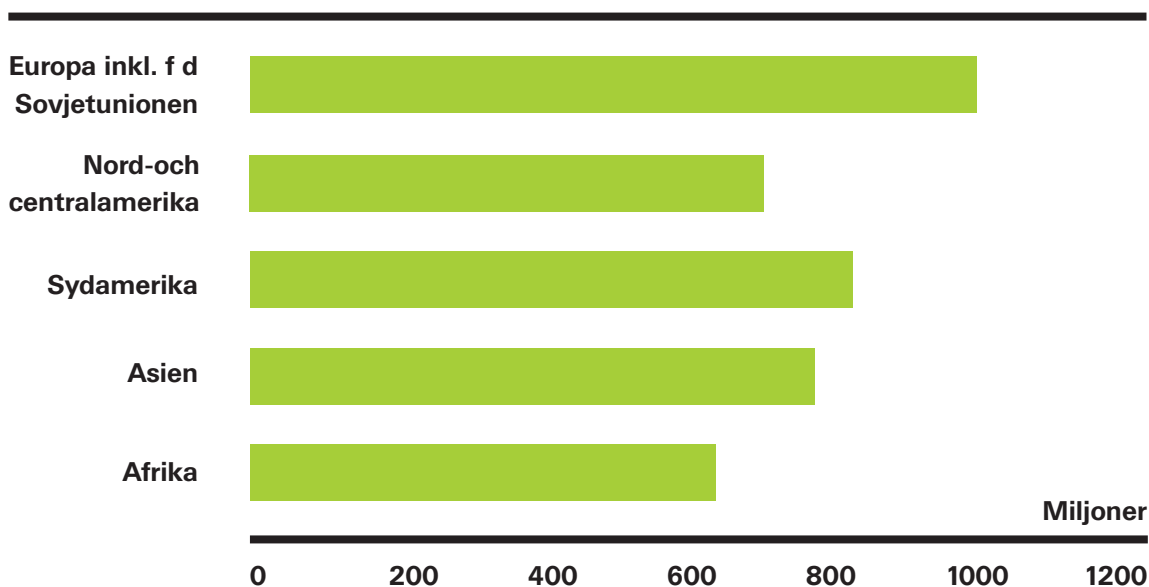


### Skogstillgångar i Världen och Europa

Utgångspunkten för Bolaget är Europa och de skogstillgångar som finns i länder inom EU. Europa har en väl utvecklad skogsindustri och omfattar en stor del av världens skogstillgångar.

#### Figur Skogsmark i världens regioner, milj ha.

Källa: The Global Forest Resources Assesment 2005.



### Skogstillgångar inom EU

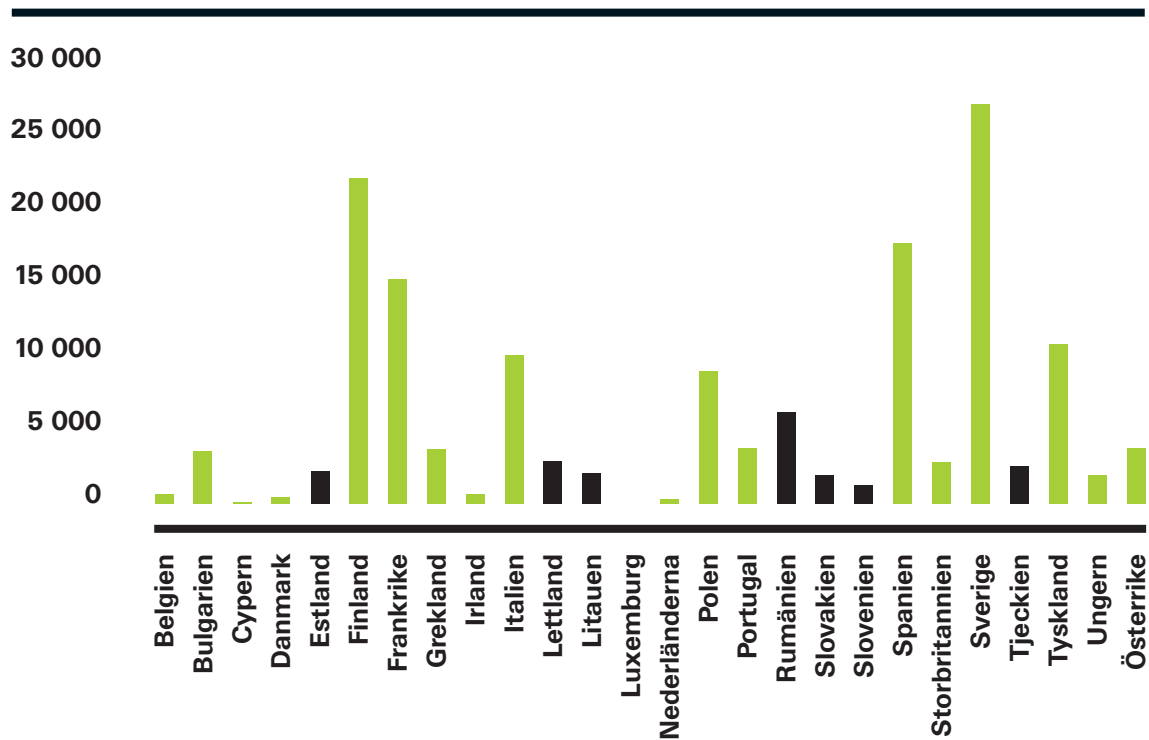
Länderna inom EU har olika förutsättningar avseende areal skogsmark och tillgängligt virkesförråd. Generellt kan sägas att det är länderna i norra Europa som har både störst arealer och högst virkesförråd.

### Användningsområden för skogsprodukter

Den råvara som kommer av skog – skogsprodukter – kan principiellt indelas i tre huvudkategorier; timmer som går till sågverksindustrin, ved som går till massa- och pappersindustrin samt bränslesortiment som går till energiproduktion. Bilden på nästa sida beskriver användningsområdena för skogsprodukter och hur de relaterar till varandra.

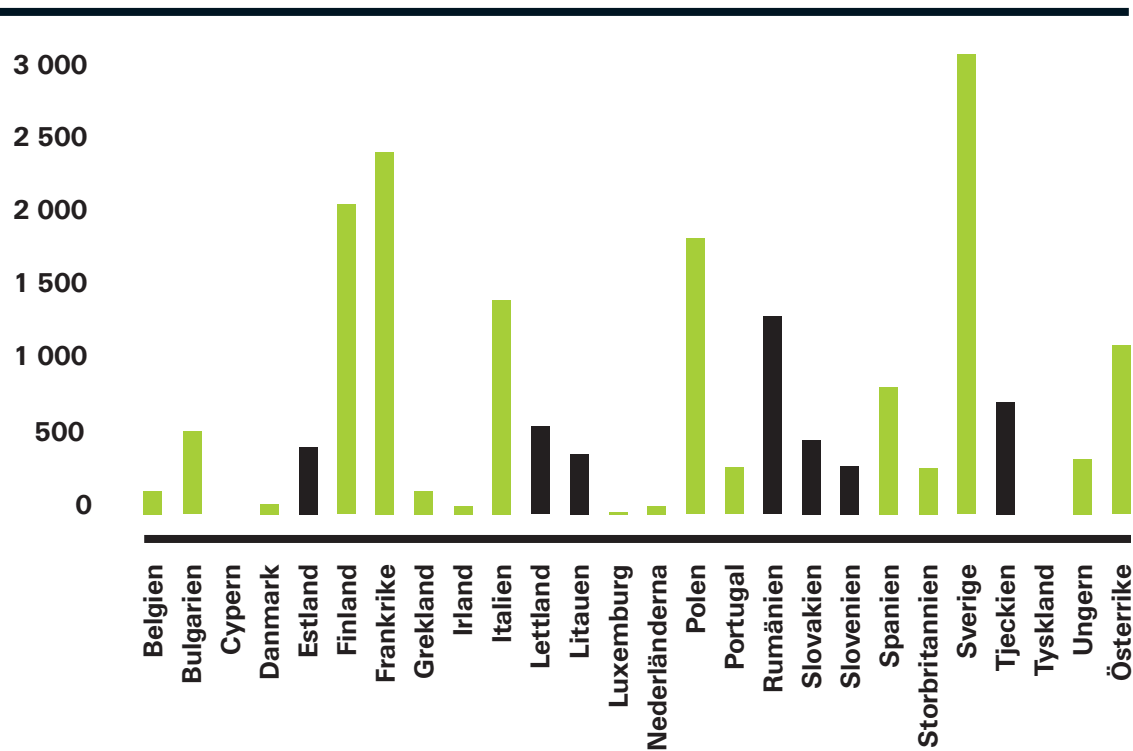
**Figur Skogsmark inom EU.** Strategiska marknader för Bolaget markerade i svart.

Källa: The Global Forest Resources Assesment 2005.

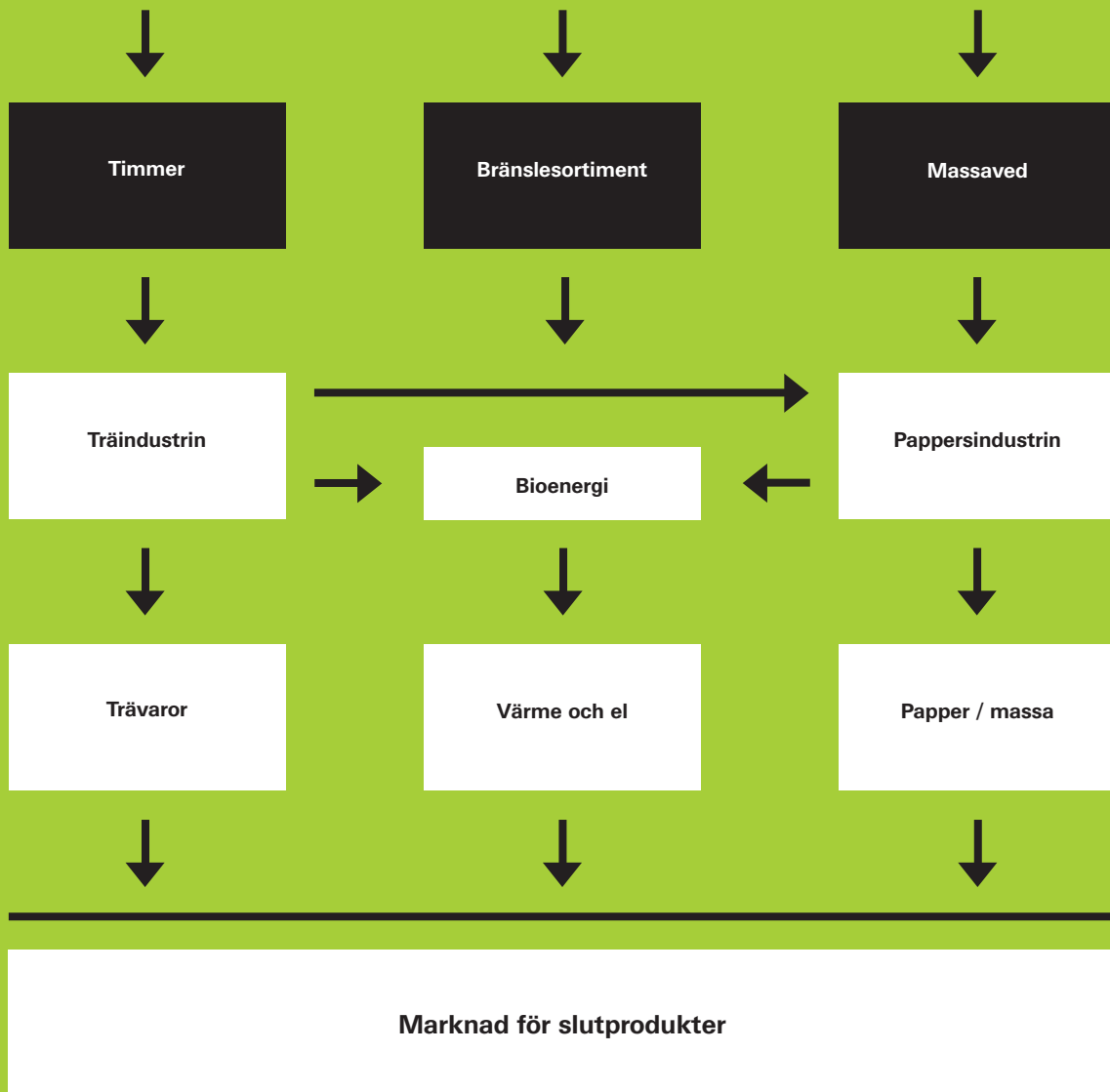


**Figur Virkesförråd inom EU.** Strategiska marknader för Bolaget markerade i svart.

Källa: The Global Forest Resources Assesment 2005.



Träråvara från Realfond Skog 1 ABs skogsfastigheter



Som bilden visar är de olika råvarorna och dess sektorer sammanlänkade. Det innebär bland annat att förändringar i priser och flöden inom en sektor påverkar de andra sektorerna. Om exempelvis produktionen av sågtimmer ökar på grund av ökad efterfrågan från sågverksindustrin ökar också flödet av sågflis och massaved till massa- och pappersindustrin samt spån och bark till energisektorn.

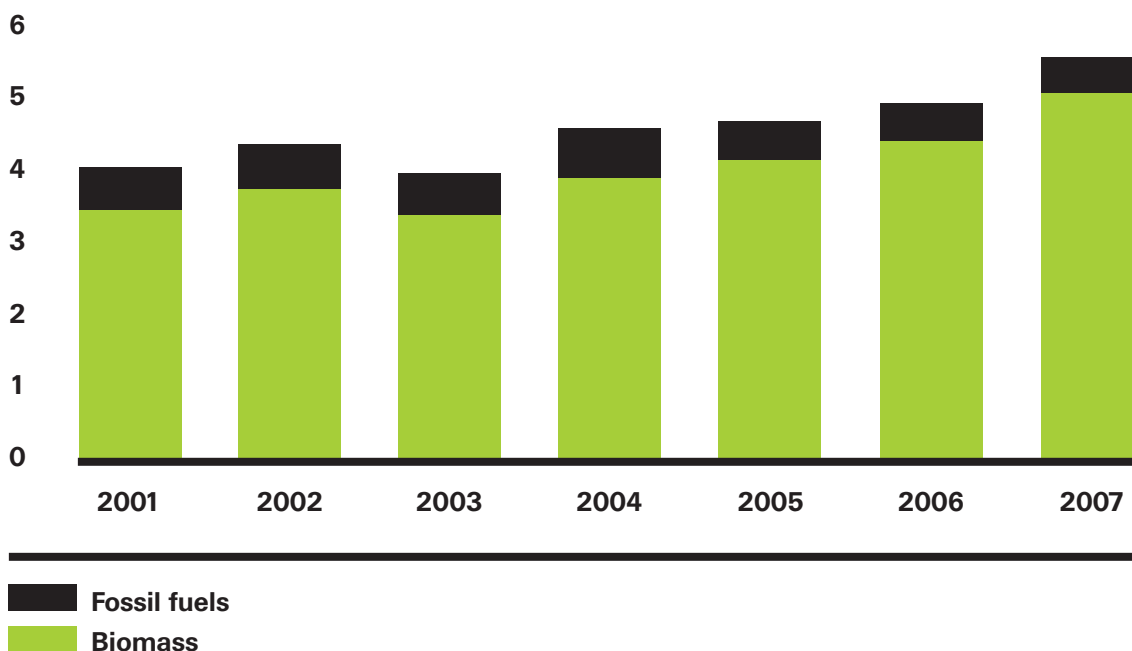
Enligt styrelsens bedömning finns det en tydlig tendens inom den europeiska skogsindustrin där de stora aktörerna strävar efter att deras verksamhet ska omfatta samtliga dessa tre sektorer. Bolag inom massa- och pappersindustrin är ofta, och i ökande grad, även stora aktörer inom sågverksindustrin. En viktig anledning till detta är att efterfrågan på timmer skapar stora flöden av råvara till massa- och pappersindustrin både direkt från skogsägaren men även indirekt som flis från sågverksindustrin. De senaste åren har även energisektorn hamnat alltmer i fokus. Med god tillgång till råvara vill skogsindustriföretagen kunna producera egen el och fjärrvärme dels för att försörja egen industri men även för att det är en god affär att sälja överskottet i form av el till andra konsumenter.

Skogsindustrin är en stor användare av elenergi. Enligt uppgifter från Energimyndigheten uppgick branschens elanvändning 2006 till 23 TWh, vilket var 16 procent av den totala elanvändningen i Sverige. Idag är 20 procent av elförbrukningen interngenererad och baserad på biobränslen. Målet är att branschens egna årliga elproduktion ska öka med 2 TWh till 2020, vilket innebär en ökning med 40 procent från dagens nivå. Källa: Energimyndigheten.

#### Figur Elproduktion i svensk massaindustri.

Källa: Energimyndigheten.

#### Electricity production (TWh)

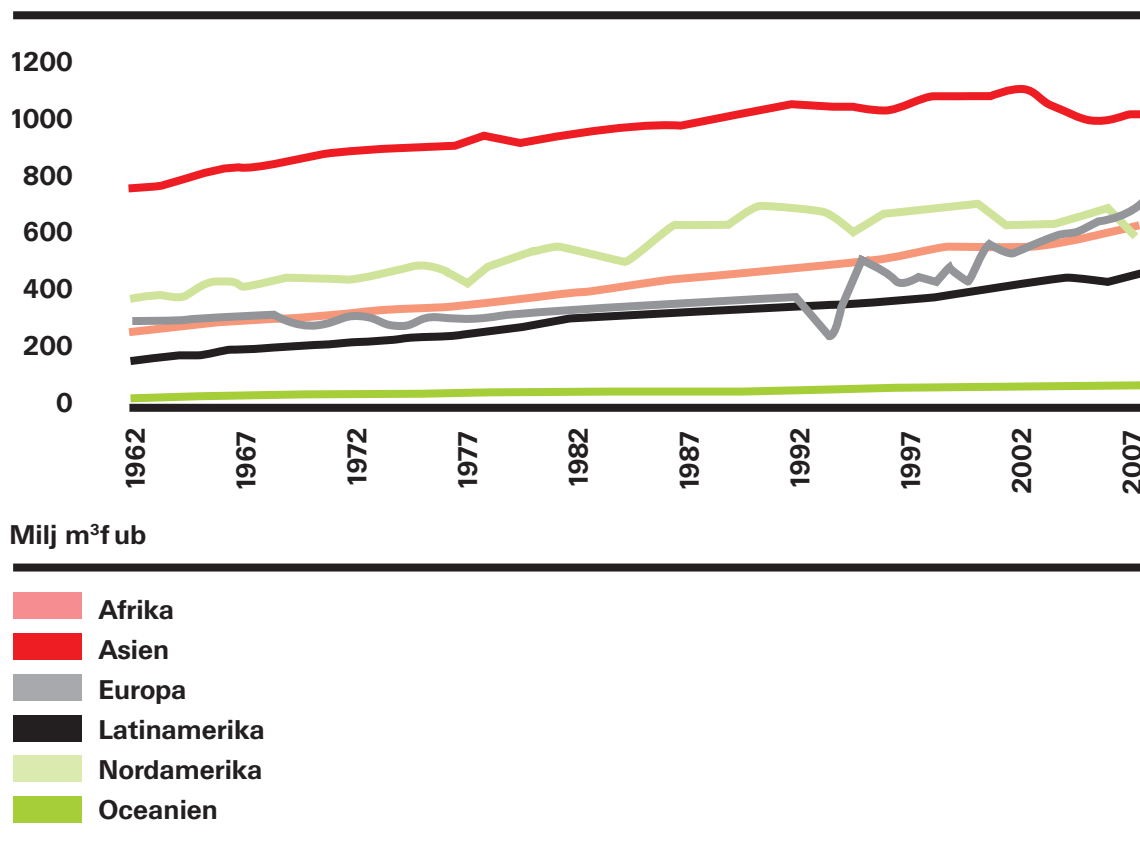


### Efterfrågan på skogsprodukter i Europa

Efterfrågan på skogsprodukter och produktionen av rundvirke i Europa har stadigt ökat sedan 1960-talet.

### Figur Världens produktion av rundvirke fördelat på regioner.

Källa: SCB, Skogsstyrelsen.



### Marknaden för skogsprodukter

Fakta om produktion och priser på skogsprodukter som presenteras i detta prospekt har för avsikt att illustrera varför RSM och Bolagets styrelse och ledning gör bedömningen att den framtida efterfrågan på skogsprodukter kommer att vara fortsatt god. I flera fall, särskilt avseende bioenergi, presenteras statistik och information enbart för Sverige. Bolagets styrelse och ledning gör bedömningen att utvecklingen i Sverige i dessa avseenden kan användas som ett exempel på en trolig utveckling även i andra europeiska länder med liknande förutsättningar.

Marknaden för skogsprodukter är för närvarande under starkt återhämtning efter en global finanskris som vars verkningar sammanfallit med, och därmed förstärkt, en global lågkonjunktur.

Priserna på skogsprodukter sjönk under slutet av 2008 och i början av 2009. Mot slutet av 2009 och i början av 2010 har återhämtningen varit stark med kraftigt höjda priser på samtliga sortiment. För aktörerna på marknaden för skogsprodukter är volatilitet och kraftiga prisförändringar en naturlig del av verksamheten. Skogsprodukterna följer världskonjunkturen både i upp- och nedgång.

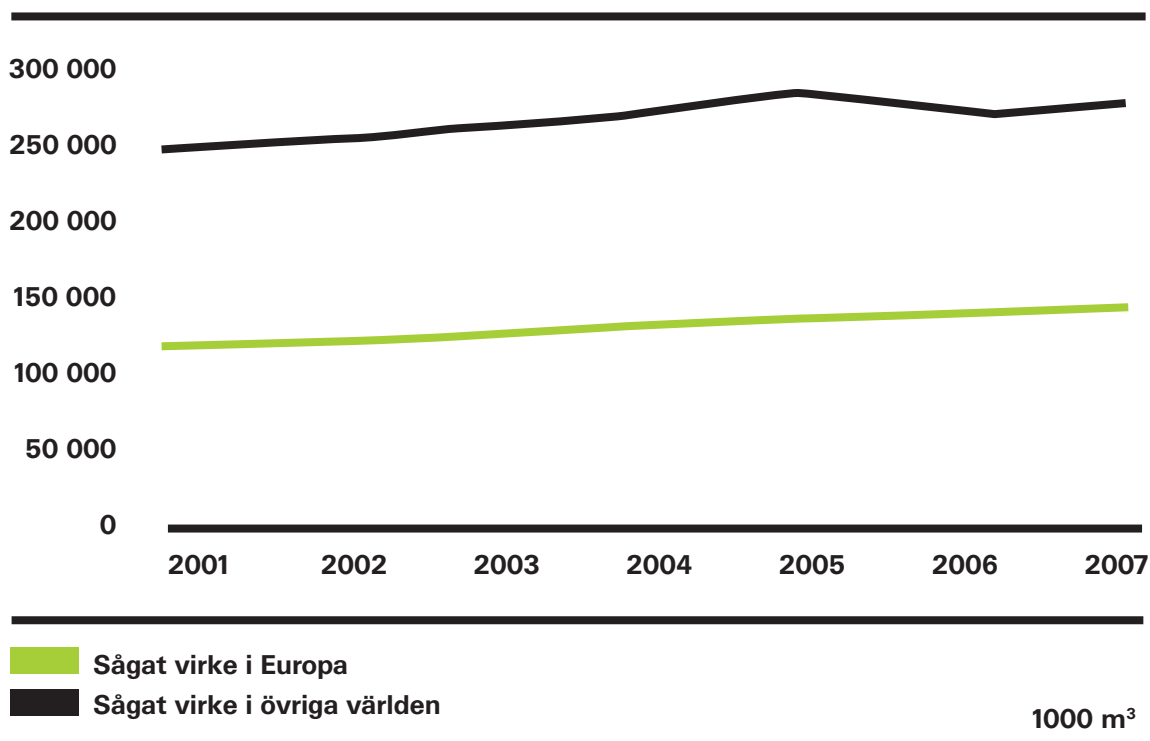
För skogsägare är priset på timmer den enskilt mest betydelsefulla faktorn för resultatet i skogsbruket. Erfarenhetsmässigt kommer ungefär 65 % av intäkterna vid avverkning av mogen skog från timret, ca 25 % från massaveden och resterande del från bioenergisortiment. Vid gallringar minskar timrets betydelse för det ekonomiska resultatet på grund av att volymen timmer minskar till förmån för massaved och energisortiment.

### Timmer

Timmer produceras för den europeiska sågverksindustrin som i sin tur säljer sina produkter på en global marknad. De senaste åren har produktionen av sågade trävaror ökat mer i Europa än i övriga världen och styrelsen bedömer att trä som byggmaterial kommer att fortsätta ta marknadsandelar från andra byggmaterial såsom betong och metall.

### Figur Produktion av trävaror i Europa.

Källa: Skogsstyrelsen.



De bakomliggande orsakerna till den ökande efterfrågan bedömer styrelsen vara dels prisrelaterad där trä har ett konkurrenskraftigt pris men även att trä är en förnyelsebar naturresurs med en stark miljöprofil. Produktion av trä för byggnation kräver betydligt mindre energi än betong och metall samtidigt som trä binder koldioxid medan produktionen av betong och metall istället tillför stora mängder koldioxid till miljön.

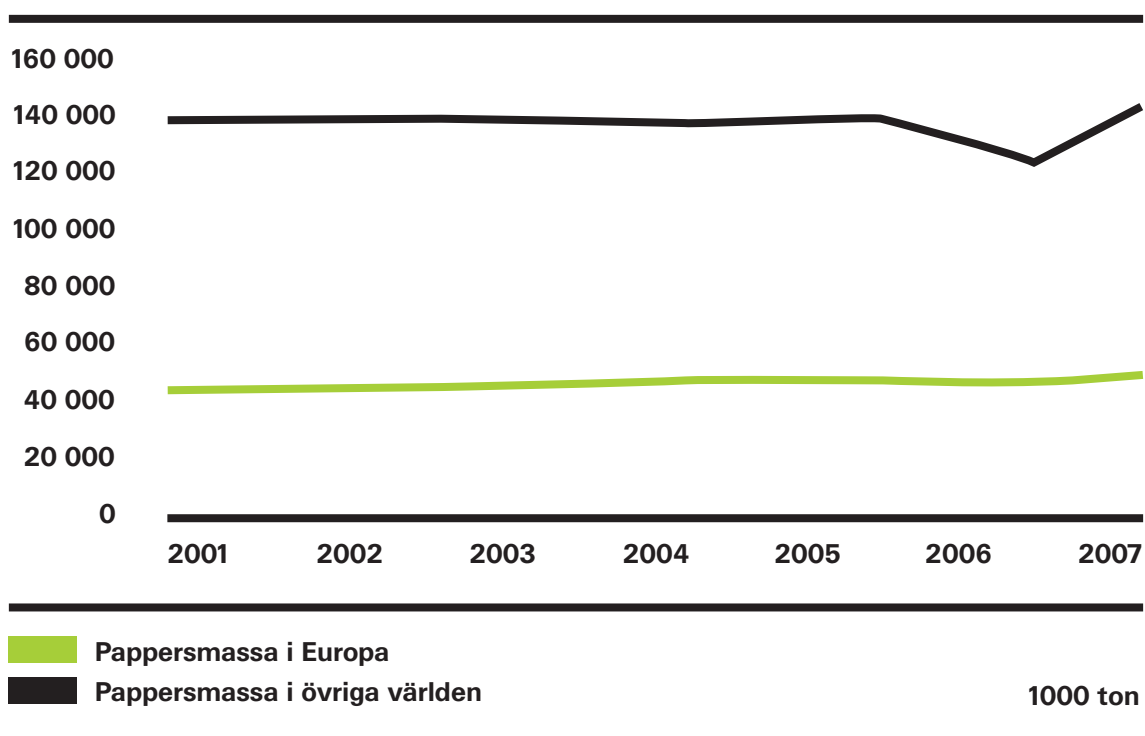
Mot bakgrund av den historiska utvecklingen av efterfrågan bedömer styrelse och ledning i Bolaget att efterfrågan på timmer inom EU kommer att bestå och att priserna kommer att fortsätta vara stabila över en längre tidsperiod.

### Massaved

Massaved är en skogsprodukt som säljs till massa- och pappersindustrins aktörer för tillverkning av pappersmassa som sedan säljs på en global marknad. Europeisk pappers- och massaindustri är med sin förnyelsebara råvara, precis som sågverksindustrin, en viktig aktör om samhället ska klara en omställning av energisystemen för att rädda miljön och klimatet. Branschen har en unik förnybar råvara och en i stort sett kretsloppsanpassad produktion. Massa- och pappersindustrin i Europa har de senaste åren ökat sin produktion av pappersmassa. Mot bakgrund av den historiska utvecklingen av efterfrågan och priser bedömer styrelse och ledning i Bolaget att efterfrågan på massaved inom EU kommer att bestå och att priserna kommer att fortsätta vara stabila över en längre period.

### Figur Produktion av pappersmassa i Europa.

Källa: Skogsstyrelsen.



### Bioenergi

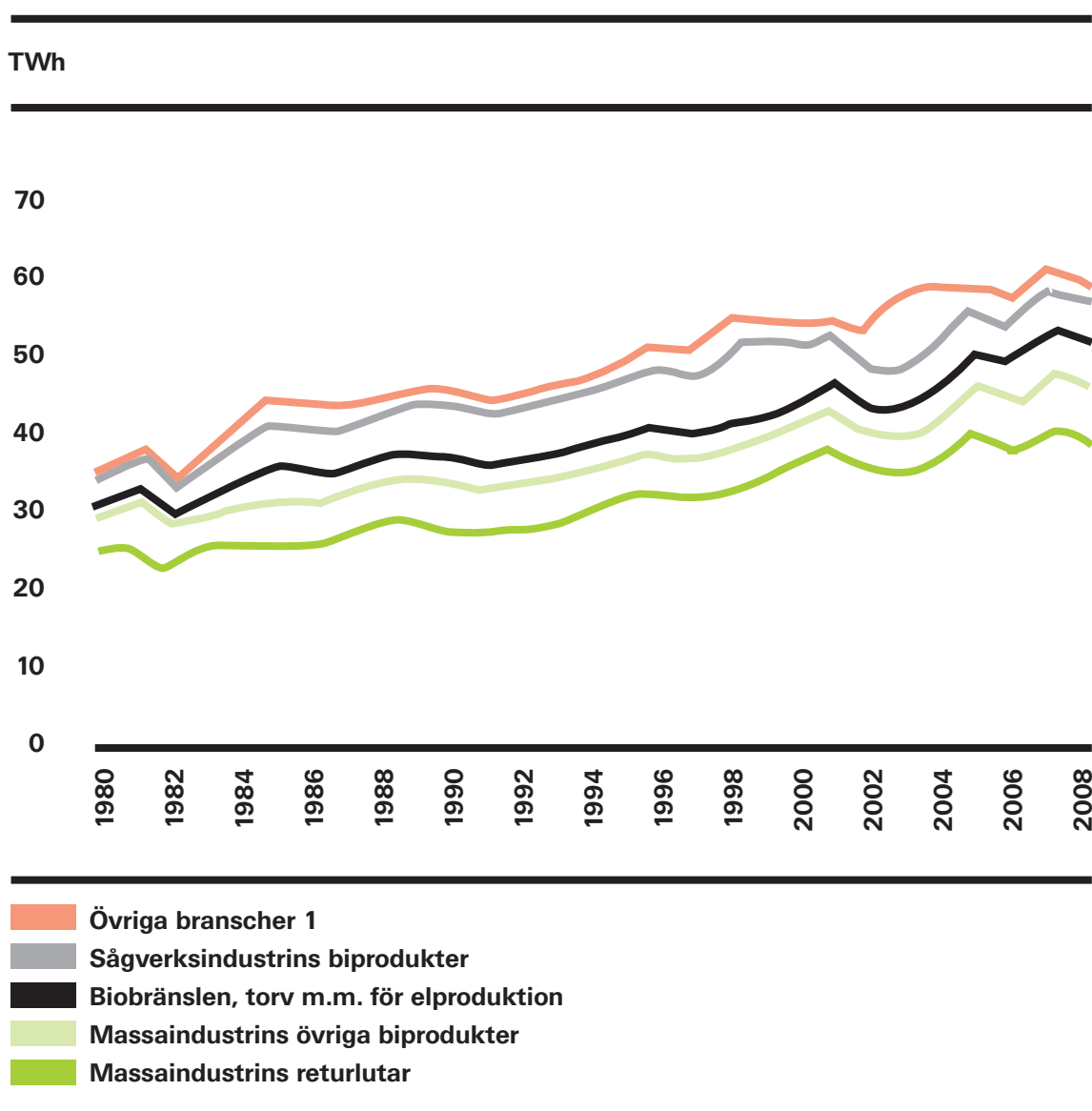
I världen är fortfarande brännved och träkol det största sortimentet mätt i volym. Bioenergin är på väg att få stor ekonomisk betydelse och är den dominerande förnybara energikällan i Europa och trenden är uppåtgående. Biobränslen har framhållits som ett föredömligt medel för att göra transporter miljövänligare och undvika import av olja. (Källa: European Environmental Agency) Bioenergi utgör idag en större andel av den svenska energianvändningen än vattenkraft och kärnkraft var för sig. Om klimatförändringarna ska bromsas krävs det att vi använder mindre fossila bränslen, dvs. olja, kol och fossilgas. Skogsråvara kan då bli en ännu viktigare leverantör av förnybar energi, t.ex. i form av träbränsle och Salix. Förbränningen bidrar inte till att öka mängden växthusgaser i atmosfären. (Källa: Sveriges Lantbruksuniversitet)

Omsättningen av biobränsle på den öppna svenska marknaden ökade med nästan 2 miljarder kronor till drygt 12,6 miljarder kronor eller med 18 procent under 2008 visar Bioenergis leverantörsenkät genomförd i januari 2009. Levererad energimängd ökade med 7,5 procent eller med 3,4 TWh till 44,6 TWh under 2008. Källa: Energimyndigheten

De flesta bedömare anser att utnyttjandet av bioenergi är en mycket viktig del av lösningen på dagens klimatproblem. Bolagets styrelse och ledning delar den uppfattningen och gör bedömningen att utvecklingen för bioenergi i de EU-länder där Bolaget har eller kan komma att investera kommer att likna den utveckling vi har i Sverige.

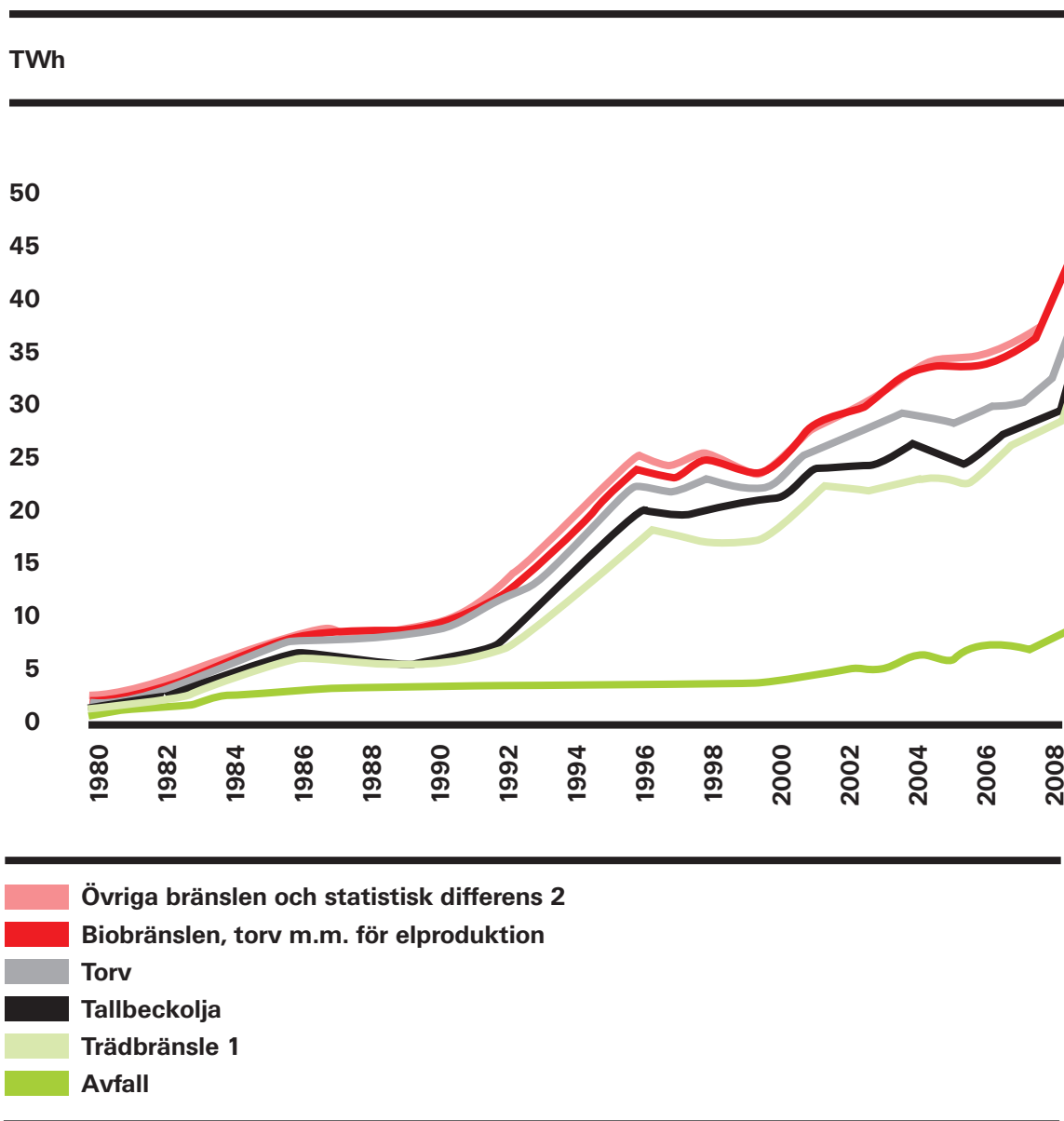
**Figur** Användning av biobränslen i industrin 1980–2008, TWh.

Källa: Energimyndigheten.



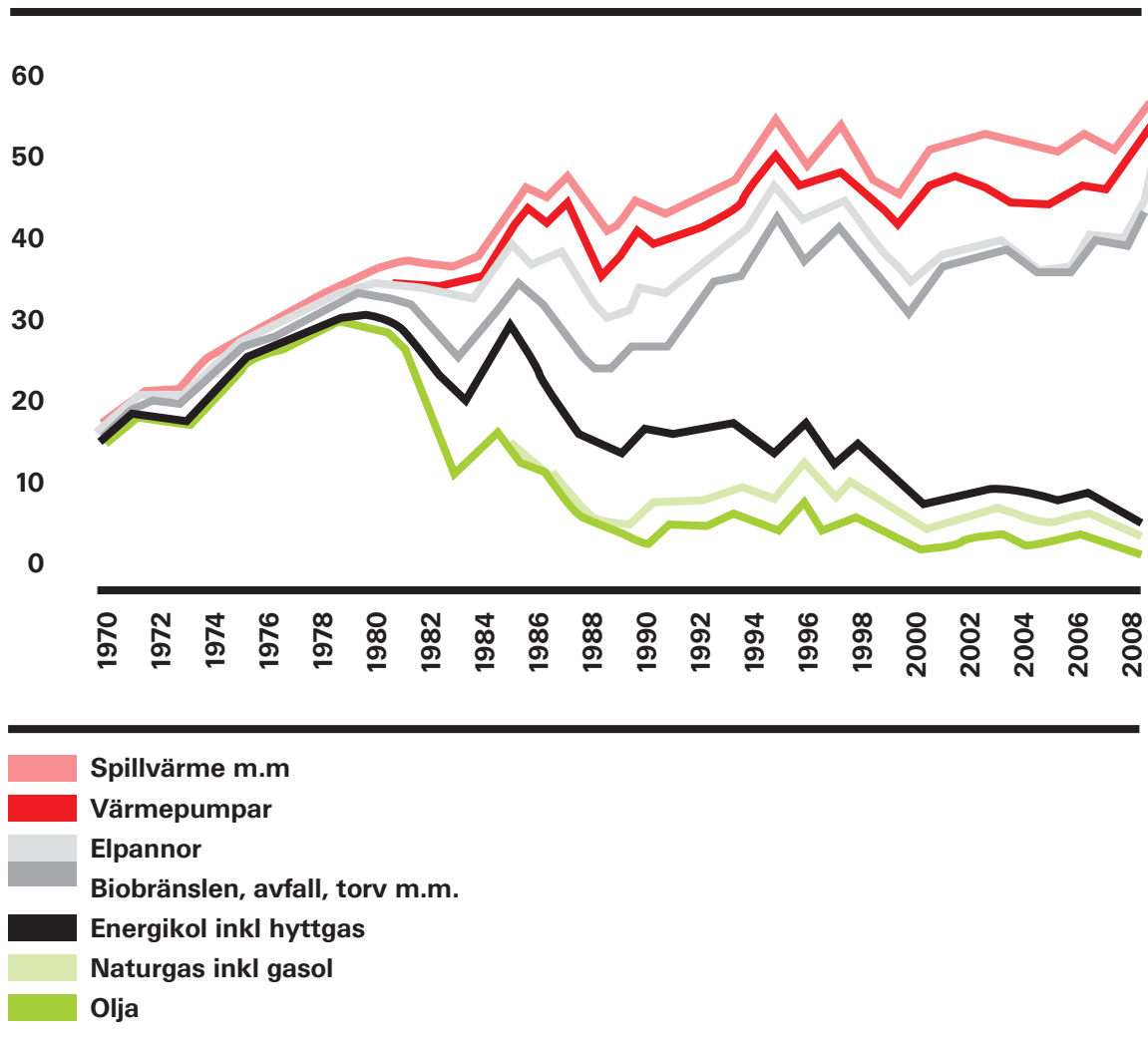
**Figur** Användning av bibränslen i fjärrvärmeverk 1980–2008. TWh.

Källa: Energimyndigheten.



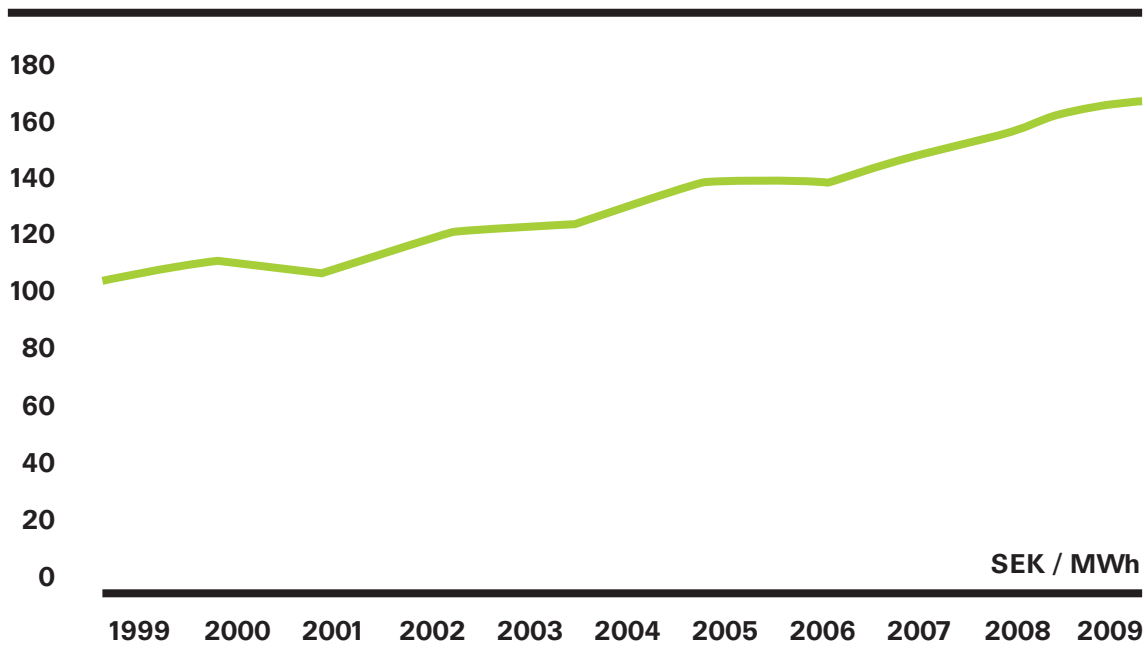
**Figur** Tillförd energi i fjärrvärme uppdelat på energibärare, 1970–2008. TWh

Källa: Energimyndigheten.



### Figur Pris på skogsflis till Värmeverk i Sverige.

Källa: Skogsstyrelsen



### Försäljning av skogsprodukter

Direktavkastningen från Bolaget skapas genom försäljning av skogsprodukter från de skogsfastigheter Bolaget äger. För att göra en kalkyl på resultatet av en skogsförvaltning måste vissa förutsättningar fastställas. Bland annat hur försäljningen ska genomföras, hur mycket som ska avverkas, fördelningen mellan slutavverkning och gallring samt slutligen en bedömning av priset. I Bolagets fall kommer den huvudsakliga försäljningen av skogsprodukter ske genom försäljning av skog på rot. Försäljning på rot innebär att Bolaget bjuder ut ett område med skog där potentiella köpare får lägga anbud på skogen. Köparen genomför sedan avverkningen själv. Området som bjuds ut är väl definierat och innehållet i form av skog är exakt inventerat och beskrivet. En mindre del av avverkningarna, framför allt gallringar, kommer att ske i egen regi med inhyrda avverkningsresurser.

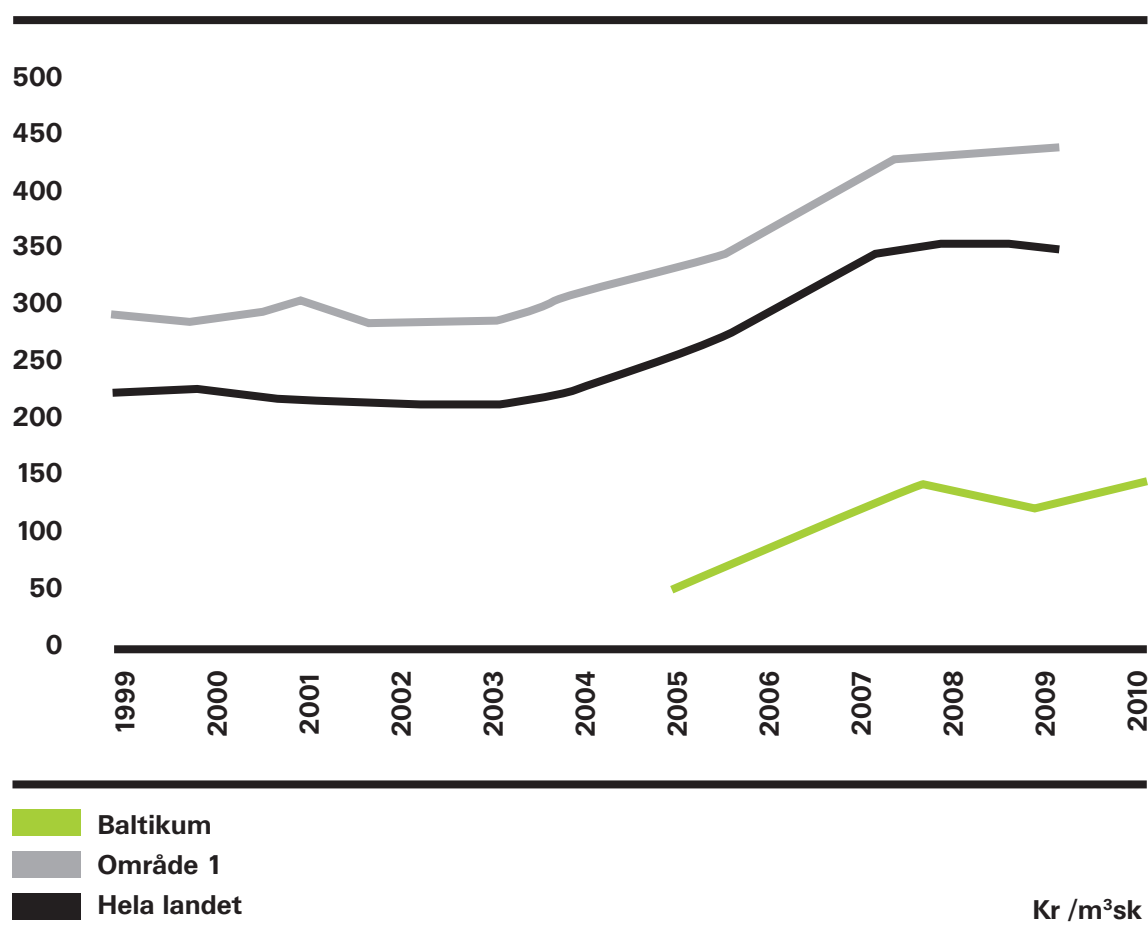
### Historisk prisutveckling på skogsmark

Styrelsen bedömning är att den prisstatistik som finns tillgänglig visar att priserna på skogsmark i de flesta länder inom EU ökat stadigt de senaste tio åren. I vissa länder, framför allt de nyare EU-länderna, har ökningen varit mycket kraftig.

I figuren nedan redovisas LRF-konults prisstatistik över fastighetspriserna i Sverige sedan 1999. I samma figur visas även en bedömd kurva för prisutvecklingen i Baltikum. Observera att kurvan för Baltikum inte härrör från officiell statistik utan baseras på uppgifter från styrelsen i Bolaget på basis av erfarenheter från ett stort antal genomförda affärer under en längre tid.

### Figur Prisutveckling på skogsmark i Sverige.

Källa: LRF-konsult och Bolaget.



Bolaget har genom sina egna investeringar kunnat verifiera att prisskillnaden jämfört med svenska skogsfastigheter är som lägst 1/5. Det innebär att liknande fastigheter i exempelvis Baltikum kan köpas för högst en femtedel av vad dessa skulle kosta i Sverige. I Sverige har priset på skogsmark ökat med 85 % de senaste fem åren medan ökningarna i flera forna öststatsländer är betydligt större. Bolagets styrelse bedömer att priset på skogsmark trendmässigt är ökande i länder inom EU.



# ORGANISATIONSSTRUKTUR

Realfond Skog 1 AB har både A-aktieägare och B-aktieägare. Managementbolaget, Realfond Skog Management OÜ, ett bolag inkorporerat i Estland, äger samtliga röststarka A-aktier. Detta för att vid varje tidpunkt under tidsperioden kunna kontrollera och styra Realfond Skog 1 AB. Detta eliminerar risken att någon investerare i kraft av sitt ägarskap förmår bolaget att göra väsentliga avsteg från den affärsplan som Bolaget lagt fast i detta prospekt.

Realfond Skog 1 AB äger i sin tur dotterbolag i respektive land där investeringar sker. I dagsläget finns tre dotterbolag. Realfond Skog 1 AB lånar ut medel till dotterbolagen för investeringar i skogsmark och säkerhet tas i de fastigheter som förvärvas. Lånen löper under tidsperioden utan amortering med ränta. Dotterbolagen ägs till 100 % av Realfond Skog 1 AB.

Motiven för organisationsstrukturen med dotterbolag i respektive land är;

1. Enkelhet avseende uppföljning och kontroll av investeringar, kostnader och verksamhet i varje enskilt land.
2. I vissa länder krävs förvärvstillstånd som endast kan erhållas av nationella företag och således inte direkt av Realfond Skog 1 AB.
3. Försäljningen av skogsfastigheterna förenklas om hela dotterbolaget med innehav kan säljas.
4. Kapitalkrav och administrativa kostnader är lägre för bolag i aktuella länder jämfört med Sverige.
5. Varje land har specifik lagstiftning avseende ägarskap, säkerheter, inteckningar, redovisning och liknande vilket i princip omöjliggör någon annan struktur.



# ÖVERSIKT ÖVER RÖRELSEN OCH DESS FINANSIELLA SITUATION

## Utvald finansiell information

Bolaget bildades den 22 december 2008 och har vid tidpunkten för Prospektet bedrivit verksamhet i enlighet med den affärsidé som beskrivs i detta prospekt. Bolagets aktiekapital är 600 113 SEK. Den reviderade årsredovisningen för 2009, som återges på annan plats i Registreringsdokumentet, utgör Bolagets historiska information. Bolaget var tidigare ett lagerbolag. Nedan presenteras Bolagets finansiella utveckling i sammandrag för perioden 5 januari 2009 – 31 december 2009. De av Bolaget tillämpade redovisnings- och värderingsprinciperna överensstämmer med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2007:1. Bolagets tillgångar består av totalt 1 500 ha skogsfastigheter som ägs genom helägda dotterbolag i Estland, Lettland och Litauen samt en kassa som vid tiden för prospektets godkännande utgörs av cirka 19 MSEK.

Bolagets finansiella historik har granskats av revisor.

Realfond Skog 1 AB (publ)

56775-3354

## Resultaträkning

	09-01-05	09-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>		0
<b>Rörelsens kostnader</b>		
<b>Övriga externa kostnader</b>		-447 908
<b>Rörelseresultat</b>		-447 908
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>		106 536
<b>Årets resultat</b>		-341 372

## Rörelseresultat

Det är Bolagets verksamhet att investera i skogsmark och driva skogsbruk för att efter cirka fem år sälja skogsmark med förtjänst. Det är först vid det tillfället det uppstår en intäkt från markförsäljningen. Några löpande rörelseintäkter finns därför inte. Rörelseresultatet för år 2009 var minus 341 372 SEK och relaterade till kostnader i samband med framtagning av Bolagets prospekt.

Realfond Skog 1 AB (publ)

56775-3354

**Balansräkning**

09-12-31

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

Andelar i koncernföretag 83 585

Fordringar hos koncernföretag 9 321 410

Summa anläggningstillgångar 9 404 995

**Omsättningstillgångar**

Övriga fordringar 15 628

Kassa och bank 3 569 295

Summa omsättningstillgångar 3 584 923

Summa tillgångar 12 989 918

**Eget kapital och skulder**

**Eget kapital**

**Bundet eget kapital**

Aktiekapital 536 438

**Fritt eget kapital**

Balanserad vinst eller förlust 12 648 445

Årets resultat -341 372

Summa eget kapital 12 843 511

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder 74 635

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 71 772

Summa kortfristiga skulder 146 407

Summa eget kapital och skulder 12 989 918

**Poster inom linjen**

Ställda säkerheter Inga

Ansvarsförbindelser Inga

Realfond Skog 1 AB (publ)

56775-3354

**Kassaflödesanalys**

	Oreviderad 2010-01-01 2010-03-31	Reviderad 2009-01-05 2009-03-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-303 263	-9 044
Erhållen ränta mm	218 400	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-84 863</b>	<b>-9 044</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-45 027	-762
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	77 362	0
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-11 772	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-64 300</b>	<b>-9 806</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av koncernföretag	0	0
Årets lämnade lån till koncernföretag	-14 426 082	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-14 426 082</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Årets nyemission	11 229 382	500 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>11 229 382</b>	<b>500 000</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>-3 261 000</b>	<b>490 194</b>
Likvida medel vid årets början	3 569 295	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>308 295</b>	<b>490 194</b>

### **Kassaflödesanalys**

Likvida medel per den 31 mars 2009 var 490 194 SEK. Under sommaren verksamhetsåret 2009 genomförde Bolaget en nyemission om 14,5 MSEK samt ytterligare en nyemission vid årsskiftet 2009/2010 om 12,4 MSEK. Under första kvartalet 2010 lämnade Bolaget lån till dotterbolag om 14,4 MSEK avseende förvärv av skogsfastigheter.

### **Finansieringsstruktur**

Bolaget finansieras med eget kapital. Det finns inga upptagna krediter och ej heller något lånebehov. Bolagets verksamhet, att förvärva, förvalta och sälja skogsfastigheter och hur stor organisation verksamheten kräver, anpassas till storleken på erhållet kapital.

### **Finansiering och likvida medel**

Likvida medel enligt Bolagets offentliggjorda årsredovisning per den 31 december 2009 var 3 569 295 SEK. Under 2009 har två publika emissioner genomförts vilket tillfört Bolaget 26,9 MSEK. Bolaget har en kassa vid tiden för prospektets godkännande om drygt 19 MSEK. Avsikten är att endast finansiera verksamheten med eget kapital.

### **Finansförvaltningen**

Finansförvaltningen i Bolaget avseende hantering av likvida medel och valutarisker är fokuserad på riskminimering utan att Styrelsen själv eller externa rådgivare har en syn eller strategi för valutariskhantering. Styrelsen anser att det i dagens ombytliga ekonomiska klimat är bättre att inte ha en syn på de för Bolaget relevanta valutornas utveckling. Ingen valutahedging tillämpas därför. Likvida medel placeras i räntebärande instrument i svenska kronor. Svenska kronor växlas till lokal valuta vid investeringstillfället då de överförs till de olika dotterbolagen. Vid försäljning av tomter kommer den lokala valutan växlas löpande till svenska kronor i takt med att tillgångarna säljs.

### **Väsentliga förändringar i Bolagets finansiella ställning eller ställning på marknaden**

De förändringar av väsentligt slag som inträffat sedan Bolagets reviderade årsbokslut 2009-12-31 utgörs av att Bolaget i maj 2010 genom nyemission tillförts 13,7 MSEK.

I övrigt har inga förändringar av väsentligt slag inträffat rörande Bolagets finansiella ställning eller ställning på marknaden.

### **Finansiella resurser**

Bolaget bildades den 22 december 2008 som ett lagerbolag och förvärvades av Realfond Skog Management OÜ i januari 2009 i syfte att bedriva verksamhet i enlighet med detta prospekt. Under 2009 och 2010 har tre publika nyemissioner genomförts vilka tillsammans tillfört Bolaget ca 40,7 MSEK, varvid cirka 15 MSEK har investerats. Bolaget förfogar vid tiden för prospektets inlämnande över cirka 19 MSEK i likvida medel. Bolaget finansieras med eget kapital. Det finns inga upptagna krediter och ej heller något lånebehov.

Det är styrelsens bedömning att det rörelsekapital som tas in genom erbjudandet är tillräckligt för att verkställa Bolagets affärsplan. Bolaget har för närvarande inga ekonomiska åtaganden, vilket innebär att det kortsiktiga kapitalbehovet är begränsat och det befintliga rörelsekapitalet är tillräckligt. Bolaget har emellertid för avsikt att genomföra skogsfastighetsinvesteringar i enlighet

med Bolagets strategi och därmed erfordras de medel som erhålls genom erbjudandet.

Syftet med aktieemissionen är att ge Bolaget en lämplig kapitalbas för att finansiera dessa skogsfastighetsinvesteringar i linje med Bolagets strategi, se avsnitt "Sammanfattande beskrivning av verksamheten". Det egna kapitalet utgör en bas för uppbyggnaden av en fastighetsportfölj bestående av skogsfastigheter inom EU.

Under förutsättning att erbjudandet fulltecknas, kommer Bolaget att tillföras 40 MSEK före emissionskostnader. Om Erbjudandet inte skulle bli fulltecknat kommer omfattningen av Bolagets investeringar att anpassas till storleken på erhållet kapital.

### Materiella Anläggningstillgångar

Bolaget har per dagen för Prospektet genomfört 14 investeringar i sammanlagt 34 skogsfastigheter om inalles 1 500 hektar.

Omsättning, resultat och ställning	2009-03-31	2010-03-31
Nettoomsättning	0	0
Rörelseresultat	-9 044	-303 262
Resultat e. finansiella poster	-9 044	-84 863
Balansomslutning	490 956	24 200 025
Eget kapital	490 956	23 988 030
Obeskattade reserver	0	0
Soliditet	100,0%	99,1%
Avkastning på eget kapital	-1,8%	-0,3%
Avkastning på totalt kapital	-1,8%	-0,5%
Medelantal anställda	0	0
Utdelning per aktie	0	0

**Soliditet.** Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

**Avkastning på eget kapital.** Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital.

**Avkastning på totalt kapital.** Rörelseresultat med tillägg för ränteintäkter, i procent av genomsnittlig balansomslutning



## **FORSKNING OCH UTVECKLING**

Bolaget bedriver ingen forskning och utveckling. Bolagets verksamhet är inte heller beroende av några patent eller licenser.



## INFORMATION OM TENDENSER

Den viktigaste faktorn som påverkar Bolagets affärsutsikter under det innevarande räkenskapsåret fram till prospektets godkännande är prisutvecklingen på skogsmark inom EU av den typ som Bolaget avser förvärva. Det är Styrelsens bedömning att denna typ av mark har sett pris-sänkningar på cirka 25-40% under 2008 och 2009. Idag är dock priserna i princip tillbaka på samma nivå som före finanskrisen.

Styrelsen känner inte till någon tendens, osäkerhetsfaktor, potentiell fordring eller andra krav, åtaganden eller händelser som kan förväntas inverka i väsentlig utsträckning på Bolagets affärsutsikter under det innevarande räkenskapsåret.



# MEDLEMMAR I FÖRVALTNINGS-, LEDNINGS- OCH KONTROLLORGAN SAMT ÖVRIGA PERSONER I LEDANDE BEFATTNING

## Styrelse

Vid konstituerande sammanträde med styrelsen för Realfond Skog 1 AB (publ.) den 6 mars 2009 utsågs Almar Burvall till verkställande direktör i Bolaget. Uppdraget löper tills vidare. Bolaget har inte tidigare haft och har inte heller för närvarande några anställda.

Vid stämman den 5 mars 2009 valdes följande personer till styrelseledamöter i Bolaget tills nästa årsstämma:

### **Patrik Lingårdh styrelseordförande**

Patrik Lingårdh är styrelseordförande i Realfond Skog 1 AB (publ.) och indirekt genom Natpec Invest AB ägare i Realfond Skog Management OÜ. Patrik Lingårdh är civiljägmästare och har tidigare varit råvaruchef på Södra Timber AB, VD i sågverksföretaget Baro Wood AB, och styrelseledamot i branschorganisationen Skogsindustrierna. Han grundade 2007 skogsinvesteringsföretaget Tisko AB (namnändrat till AB Custos) där han i egenskap av VD förvärvat cirka 1000 skogsfastigheter i Baltikum. Patrik har avslutat sitt VD-uppdrag för AB Custos men kvarstår som delägare. Patrik Lingårdh, född 1967, är svensk medborgare och bosatt i Sverige. Patrik Lingårdh äger indirekt aktier i Bolaget genom Managementbolaget genom att Patrik Lindgårdh äger Natpec Invest AB som i sin tur äger hälften av aktierna i Managementbolaget.

### *Nuvarande engagemang:*

AB Custos, org nr 556726-4659, ägare (>10 %)

Natpec Invest AB, org nr 556719-5846, ledamot, ägare (>10 %)

Bluehand AB, org nr 556726-4659, ledamot, ägare (>10 %)

Realfond Skog Management OÜ, org nr 11591116, ledamot, ägare via bolag (>10 %)

Realfond Skog 1 AB (publ.), org nr 556775-3354, styrelseordförande

### *Tidigare engagemang under de senaste 5 åren:*

AB Custos, org nr 556726-4659, VD

Biometron AB, org nr 556575-2960 VD

Baro Wood AB, VD

Föreningen Sveriges Skogsindustrier, org nr 802002-6061, ledamot

### **Almar Burvall ledamot och VD**

Almar Burvall är styrelseledamot och VD i Realfond Skog 1 AB (publ.). Almar Burvall är styrelseledamot i Setra Group AB, styrelseledamot i AB Widtsköfle Sågverk och styrelseordförande i Värendskog AB, styrelseordförande i Såg i Syd AB, Dala Floda Golv AB, vice styrelseordförande

i Sveriges Skogsindustrier, styrelseledamot i Boo Forssjö AB, Boo Egendom AB, Arbio AB, Scan Mining AB samt Svenskt Näringsliv. Almar Burvall har skoglig grundutbildning och examen som marknadsekonom. Han är född 1944 och är svensk medborgare bosatt i Sverige.

Almar Burvall äger inga aktier eller optioner i Bolaget

*Nuvarande engagemang:*

Setra Group AB, org nr 556034-8483, ledamot  
Aktiebolaget Widtsköfle Sågverk, org nr 556232-3898, ledamot  
Värendskog Aktiebolag, org nr 556552-9749, ordförande  
Realfond Skog 1 AB (publ.), org nr 556775-3354, ledamot

*Tidigare engagemang under de senaste 5 åren:*

Arbio AB, org nr 556067-2924, ledamot  
Boo Forssjö AB, org nr 556647-7252, VD och koncernchef  
Föreningen Sveriges Skogsindustrier, org nr 802002-6061, vice ordförande  
Svenskt Näringsliv, ideell förening, org nr 802000-1858, ledamot  
SåSy AB (Såg i Syd), org nr 556135-0017, ordförande

**Peter Berntsson ledamot**

Peter Berntsson är styrelseledamot i Realfond Skog 1 AB (publ). Peter Berntsson är idag engagerad som ledamot i Södrakoncernens dotterbolag Gapro som omsätter cirka 850 Mkr. Peter är också rådgivare åt IKEA i industrifrågor mot bakgrund av hans tid som VD och koncernchef i IKEA AB:s industrikoncern Swedwood International. Peter utvecklade detta bolag från 2 till 14 000 anställda i över 35 fabriker i stora delar av Östeuropa.

Peter Berntsson äger inga aktier eller optioner i Bolaget

*Nuvarande engagemang:*

GAPRO Aktiebolag, org nr 556095-2417, ledamot  
IKEA Industrial and Investment Development A/S , ledamot  
Scanwood Ltd, Halifax, Canada, ledamot

*Tidigare engagemang under de senaste 5 åren:*

Håkanssons Sågblad AB, styrelseordförande  
CEO Swedwood International

**Carl Henric Kuylenstierna ledamot**

Carl Henric Kuylenstierna är styrelseledamot i Realfond Skog 1 AB (publ.). Carl Henric Kuylenstierna är styrelseordförande i Tre Ax AB, samt styrelseledamot i Bonnier Skog AB, Björksunds Godsförvaltning AB, Engaholms Godsförvaltning AB, Gessberg AB, Hargs Bruk AB, Riddarhuset, Schisshyttan AB, Starbo Bruk AB och Starbo Forest AB. Carl Henric Kuylenstierna är Civiljägmästare, född 1946 och är svensk medborgare bosatt i Sverige.

Carl Henric Kuylenstierna äger inga aktier eller optioner i Bolaget

*Nuvarande engagemang:*

Björksund Förvaltnings Aktiebolag, org nr 556073-0037, ledamot  
Bonnier Skog AB, org nr 556684-2752, ledamot  
Engaholms Godsförvaltning Aktiebolag, org nr 556323-5281, ledamot  
Gessberg Aktiebolag, org nr 556309-7533, ledamot  
Hargs Bruk Holding Aktiebolag, org nr 556108-8773, ledamot  
Kungliga Skogs- och Lantbruksakademien, org nr 262000-1145, ledamot  
Riddarhuset, org nr 802002-8018, ledamot  
Schisshyttan Aktiebolag, org nr 556260-0972, ledamot  
Starbo Bruk Aktiebolag, org nr 556006-9840, ledamot  
Starbo Forest Aktiebolag, org nr 556310-9809, ledamot  
Tre Ax Aktiebolag, org nr 556579-7775, styrelseordförande

*Tidigare engagemang under de senaste 5 åren:*

VD och koncernchef i Skogssällskapet, orgnr 556159-7039 med dotterbolag  
Stiftelsen Skogssällskapet, orgnr 857201-5546, ledamot  
Stiftelsen Skogforsk, orgnr 817602-9786,  
Smedjan Maskin AB, orgnr 556090-4079 och  
Malsjöbergs Gruf AB, orgnr 556013-0212



## HANDEL OCH VANDEL

Ingen av Bolagets styrelseledamöter och ledande befattningshavare, har under de senaste fem åren (i) dömts i bedrägerirelaterade mål; (ii) varit medlem av förvaltnings-, lednings- och kontrollorgan eller haft ledande befattning som är viktig för att garantera att det aktuella bolaget besitter tillräcklig erfarenhet och expertis för ledningen av verksamheten i bolag som försatts i konkurs, likvidation (på grund av obestånd), konkursförvaltning eller genomgått företagsrekonstruktion; (iii) varit föremål för anklagelser och/eller sanktioner av myndigheter eller godkända yrkessammanslutningar som företräder en viss yrkesgrupp och som är offentligrättsligt reglerad; eller (iv) ålagts näringsförbud eller (v) förbjudits av domstol att ingå som medlem av en emittents förvaltnings- lednings- eller kontrollorgan eller från att ha ledande eller övergripande funktioner hos en emittent under de senaste fem åren.

Det föreligger inte några familjeband mellan Bolagets styrelseledamöter och ledande befattningshavare.

Ingen av Bolagets styrelseledamöter och ledande befattningshavare har ingått avtal med någon innebärande en begränsning för befattningshavaren att överlåta värdepapper i Realfond Skog 1 AB (publ.).

Ingen av Bolagets styrelseledamöter och ledande befattningshavare, har träffat någon överenskommelse med större aktieägare, kunder, leverantörer eller andra parter enligt vilken överenskommelse befattningshavaren valts in i styrelsen i Realfond Skog 1 AB (publ.) eller tillträtt sin anställning som verkställande direktör. Det föreligger inte några avtal om förmåner efter det att uppdraget eller anställningen har avslutats. Det föreligger en potentiell intressekonflikt avseende Patrik Lingårdh som förutom att vara ledamot i såväl Bolaget som Managementbolaget dessutom är delägare i Managementbolaget. Detta förhållande behandlas i avsnittet Potentiella intressekonflikter på sidan 62. Förutom denna omständighet finns inga övriga omständigheter som skulle innebära att det föreligger någon potentiell intressekonflikt för befattningshavarna i förhållande till uppdraget i Realfond Skog 1 AB (publ.).



## **NYCKELPERSONER**

Patrik Lingårdh som via bolag äger del i Managementbolaget bedöms vara nyckelperson för Bolagets verksamhet.



# LEGALA FRÅGOR OCH ÖVRIG INFORMATION

## Associationsform

Realfond Skog 1 AB (publ.) grundades den 22 december 2008 och registrerades hos Bolagsverket den 5 januari 2009 under firma Grundstenen 124328 AB och har varit ett vilande lagerbolag fram till och med januari 2009 då Bolaget förvärvades av Jibréus & Ölvestad Alternativa Investeringar AB samt Natpec Invest AB. Bolaget namnändrades till Realfond Skog Management AB. Realfond Skog Management OÜ förvärvade den 6 mars 2009 samtliga utestående aktier av de föregående nämnda bolagen. Stiftelseurkunden finns tillgänglig hos Bolaget. Från och med den 5 mars 2009 har verksamheten bedrivits under firma Realfond Skog 1 AB (publ.). Bolaget är publikt. Realfond Skog 1 AB (publ.) etablerades som ett aktiebolag och bedriver verksamheten under denna associationsform, vilken regleras av Aktiebolagslagen. Bolaget ska ha till föremål för sin verksamhet att äga och driva skogsfastigheter inom EU och bedriva därmed förenlig verksamhet. Realfond Skog 1 AB (publ.):s organisationsnummer är 556775-3354. Styrelsens säte är Stockholm. Huvudkontorets besöks- och postadress är Skeppsbron 16, Stockholm, Sverige.

## Styrelsens sammansättning och arbetsordning

### *Mandatperiod*

Realfond Skog 1 AB:s (publ.) styrelseledamöter valdes av Bolagets extra stämma den 5 mars 2009. Stämman beslutade om val av de fyra styrelseledamöterna Carl Henric Kuylenstierna, Almar Burvall, Peter Berntsson, och Patrik Lingårdh. Den sistnämnde utsågs också till styrelsens ordförande. Vid extra bolagsstämma den 13 januari 2009 valdes Johan Pharmanson, BDO Nordic, till Bolagets revisor (medlem i FAR SRS). Uppdraget för samtliga styrelseledamöter gäller till slutet av nästa årsstämma, som är planerad att äga rum i juni 2010. En styrelseledamot äger rätt att när som helst frånträda uppdraget.

### *Arbetsordning*

Styrelsens arbete följer fastställd arbetsordning, verkställande direktörens arbete följer den instruktion styrelsen har lämnat denne. Styrelsen har gjort bedömningen att det mot bakgrund av verksamhetens omfattning och Bolagets storlek i dagsläget inte är motiverat att inrätta särskilda kommittéer avseende revisions- och ersättningsfrågor utan dessa frågor behandlas inom styrelsen. Bolagets revisor rapporterar till hela styrelsen, och deltar vid minst ett styrelsemöte per år. Idag består Realfond Skog 1 AB (publ.) styrelse av fyra ledamöter. Bolagets verkställande direktör är styrelseledamot i Bolaget. Styrelsen ska hålla det antal styrelsemöten om året som anses nödvändigt, varav ett ska vara konstituerande.

#### *Svensk kod för bolagsstyrning*

Aktierna i Realfond Skog 1 AB (publ.) är ej noterade på en reglerad marknadsplats och således är svensk kod för bolagsstyrning (Koden) inte obligatorisk för Realfond Skog 1 AB (publ.). Avsikten är inte att notera Bolagets aktier på en reglerad marknad. Bolaget har ingen avsikt att följa Koden så länge som Bolaget inte är ett noterat bolag.

#### **Ersättning till styrelseledamöter, VD och övriga ledande befattningshavare**

Nuvarande styrelseordföranden Patrik Lingårdh, ledamöterna Carl Henric Kuylenstierna, VD Almar Burvall och Peter Berntsson erhåller inget styrelsearvode eller lön från Bolaget. Inga bonus- eller optionsprogram föreligger. Avtal om pensioner eller annan ersättning efter avslutat uppdrag föreligger inte.

#### **Anställda**

Vid konstituerande sammanträde med styrelsen för Bolaget den 6 mars 2009 utsågs Almar Burvall till Bolagets verkställande direktör. Bolaget har inte och har inte heller tidigare haft några anställda. Det finns inte avsatta eller upplupna belopp hos Bolaget för pensioner och liknande förmåner efter avträdande av tjänst.

#### **Närståendetransaktioner**

Ingen av styrelseledamöterna eller de till Bolaget knutna rådgivarna i Realfond Skog 1 AB (publ.) har eller har haft någon direkt eller indirekt delaktighet i några affärstransaktioner utöver de som anges nedan. Realfond Skog 1 AB (publ.) har inte heller lämnat lån, ställt garantier eller ingått borgensförbindelser till eller till förmån för någon av styrelseledamöterna, de ledande befattningshavarna eller revisorerna i Bolaget.

#### *Närståendetransaktioner 2008*

Inga transaktioner

#### *Närståendetransaktioner 2009*

Inga transaktioner

#### *Närståendetransaktioner 2010*

Inga transaktioner

#### **Potentiella intressekonflikter**

Bolaget och Managementbolaget är två olika juridiska enheter med sammanfallande intressen i genomförandet av Bolagets affärsplan. Den potentiella intressekonflikt som finns utgörs av hanteringen av penningströmmar från Bolaget till Managementbolaget. Därför regleras dessa i ett avtal, Managementavtalet, som kontraktuellt binder Bolaget att betala vissa ersättningar till Managementbolaget och endast dessa. I styrelsen i såväl Bolaget som Managementbolaget finns en ledamot, Patrik Lingårdh, som har privata ekonomiska intressen genom sitt deläggande i Managementbolaget. De övriga tre ledamöterna i Bolagets styrelse, Almar Burvall, Carl-Henric Kuylenstierna och Peter Berntsson, är inte delägare i Managementbolaget och utgör därför en kontrollinstans för relationerna mellan bolagen. Bolagets firma tecknas ensam av Patrik Lingårdh förutom löpande verksamhet som även, i enlighet med aktiebolagslagen, tecknas av VD.

Patrik Lingårdh som är styrelseordförande i Bolaget är även delägare i AB Custos, vars verksamhet är att förvärva skogsfastigheter i Estland. Det föreligger dock ej, med anledning av Patrik Lingårdhs delägarskap i AB Custos, någon intressekonflikt mellan dessa båda verksamheter.

Bolaget ställer höga krav på transparens i verksamhetens ledning med stor öppenhet mot aktieägare i form av både löpande nyheter, aktieägarbrev vid större händelser såväl som rapporter i form av årsredovisning och delårsrapporter.

Managementbolaget kan komma att etablera eller förvalta andra bolag än Realfond Skog 1 AB (publ.) som bedriver med Bolaget identisk verksamhet. Härmed kan det uppkomma intressekonflikter och konkurrens om såväl riskkapital som investeringsobjekt. I Managementavtalet finns det begränsningar för Realfond Skog Management AB att ta in kapital för samma ändamål som Bolaget under samma tidsperiod som Bolaget och att genomföra konkurrerande fastighetsförvärv under samma tidsperiod som Bolaget.

### Utdelningspolitik

Bolaget avser att dela ut vinst varje år efter Bolagets investeringsperiod. Det kan dock finnas konjunkturella skäl med avseende på prisutvecklingen på skogsråvaror att ett enskilt år ej avverka för att skapa utdelning. Intentionen är vidare att avyttra Bolagets skogsfastigheter under femte verksamhetsåret och dela ut utdelningsbara medel till aktieägarna därefter. Om endast en del av fastigheterna avyttras vid denna tidpunkt kommer endast tillgängliga likvida medel att delas ut. Ytterligare medel kommer att delas ut kommande år under förutsättning att avyttring av ytterligare fastigheter skett och att det finns utdelningsbara medel.

### Rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden

Bolaget har inte varit part i några rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden (inklusive ännu icke avgjorda ärenden eller sådana som Bolaget är medvetna om kan uppkomma) sedan Bolaget bildades, som har haft eller skulle kunna få betydande effekter på Bolagets finansiella ställning eller lönsamhet.



## YTTERLIGARE INFORMATION

### Aktiekapital

Bolagets aktiekapital uppgår per dagen för Prospektet till 500 000 SEK, motsvarande 2 000 000 A-aktier. Samtliga A-aktier och B-aktier har eller kommer att ha ett kvotvärde om 0,25 SEK per aktie. Det högsta tillåtna aktiekapitalet enligt Bolagets bolagsordning uppgår till 2 100 000 SEK, motsvarande högst 8 400 000 aktier. Samtliga emitterade aktier är fullt betalda. Samtliga aktier representerar en kvotandel av aktiekapitalet. Varken Bolaget eller annan för dess vägnar, innehar aktier i Bolaget. Inga konvertibla eller utbytbara värdepapper, ej heller värdepapper förenade med rätt till teckning av annat värdepapper, optioner eller villkorade eller ovillkorade åtagande att ställa ut optioner, avseende Bolagets egna kapital har utgivits av bolaget.

### Aktiekapitalets utveckling

År	Transaktion	Aktieslag	Ökning av antalet aktier	Ökning av aktiekapitalet	Totalt antal aktier	Totalt aktiekapital	Kvot värde (kr)
2009	Nybildning	Serie A	400 000	100 000	400 000	100 000	0,25
2009	Nyemission	Serie A	1 600 000	400 000	2 000 000	500 000	0,25
2009	Nyemission	Serie B	145 750	36 437	2 145 750	536 437	0,25
2009	Nyemission	Serie B	123 700	30 925	2 269 450	567 362	0,25
2010	Nyemission	Serie B	131 000	32 750	2 302 200	600 112	0,25

### Olika aktieslag

Enligt Bolagets bolagsordning kan Bolaget emittera A-aktier och B-aktier upp till aktiekapitalgränsen i bolagsordningen. För närvarande finns 500 000 utestående A-aktier som ägs av Realfond Skog Management OÜ. Erbjudandet omfattar B-aktier och eventuella framtida emissioner kommer att ske i form av emission av B-aktier. I bolagsordningen finns vissa väsentliga skillnader mellan A-aktier och B-aktier. De väsentliga skillnaderna är följande:

Varje aktieaktie ger tio (10) röster och en B-aktie en (1) röst.

Vid utdelning ska aktier av serie A erhålla en andel som motsvarar vad som totalt betalats för samtliga aktier av serie A genom vad som totalt betalats för samtliga utestående aktier, samt

aktier av serie B ska erhålla en andel som motsvarar vad som totalt betalats för samtliga aktier av serie B genom vad som totalt betalats för samtliga utestående aktier.

Vid likvidation ska samma princip tillämpas som vid utdelning. Bolagsordningen föreskriver att Bolaget ska likvideras den 31 december 2015.

Aktier av serie B kan inlösas på begäran av Bolaget. Vid inlösen ska aktier av serie B att erhålla en andel av bolagets substansvärde som motsvarar vad som totalt betalats för samtliga aktier av serie B genom vad som totalt betalats för samtliga utestående aktier. Denna andel skall sedan fördelas lika mellan samtliga B-aktier.

### Aktieägare

Aktieslag	Antal	% av antalet aktier	Röster per aktie	% av röster
A	2 000 000	83,32%	10	98,04%
B	400 450	16,68%	1	1,96%

Bolaget känner inte till någon aktieägare, utöver Managementbolaget, som direkt eller indirekt innehar en andel av kapital eller röstetal som överstiger 5 % av samtliga aktier eller samtliga röster och därmed skulle utgöra anmälningspliktigt innehav.

### Kontroll över Bolaget

Bolaget kontrolleras av Managementbolaget genom röststarka A-aktier. För att säkerställa att denna kontroll inte missbrukas har bolagen olika styrelser samt ett Managementavtal som kontraktuellt reglerar vad Managementbolaget ska göra åt Bolaget och ersättningen för detta.

Tre av fyra ledamöter i Styrelsen i Bolaget är ägarmässigt oberoende i förhållande till Managementbolaget, det vill säga har inget ägarintresse i Managementbolaget.

### Bemyndigande att emittera B-aktier

Vid stämman den 5 mars 2009 beslutades att bemyndiga styrelsen att intill årsstämman 2010, med eller utan avvikelse från aktieägares företrädesrätt, fatta beslut om nyemission av B-aktier upp till aktiekapitalgränserna i bolagsordningen. Syftet med bemyndigandet är att kunna anskaffa ytterligare riskkapital. Enligt nuvarande bolagsordning kan totala antalet aktier i Bolaget högst uppgå till 8 400 000 aktier. Bemyndigandets omfattning påverkas också av hur många aktier som tecknas i detta erbjudande.

### Information från tredje man och uppgift huruvida tredje man har intressen i Bolaget

Prospektet innehåller information framställd av tredje part. Bolaget har inte kontrollerat siffror, marknadsdata eller annan information som tredje part har använt i sina studier och Bolagets styrelse tar inget ansvar för riktigheten för sådan i Prospektet intagen information. Ingen tredje part har, såvitt styrelsen känner till, väsentliga intressen i Bolaget. Informationen som ingår i Prospektet har återgivits korrekt och såvitt Bolaget kan känna till och försäkra genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av berörd tredje man har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

### **Handlingar som hålls tillgängliga för inspektion**

Bolagets stiftelseurkund och bolagsordning kan under Prospektets giltighetstid inspekteras i pappersform på Bolagets huvudkontor. Alla rapporter och andra handlingar, jämte historisk finansiell information som hänvisas till i Registreringsdokumentet finns tillgängliga i form av papperskopior på Bolagets huvudkontor. Papperskopior av prospektet kommer att tillhandahållas kostnadsfritt på Bolagets huvudkontor.

### **Löpande ekonomisk rapportering**

Bolaget kommer att upprätta en årlig rapportering och delårsrapport över verksamheten.

### **Innehav av aktier eller andelar**

Bolaget äger per dagen för Prospektet aktier i helägda dotterbolag som kan ha betydelse för bedömningen av dess egna tillgångar och skulder, finansiella tillgångar eller resultat.

### **Väsentliga avtal**

Bolaget har ingått ett förvaltningsavtal med Realfond Skog Management OÜ. där Bolaget uppdrar åt Managementbolaget att ansvara för Bolagets administration, förvaltning och affärsdrift. Managementbolaget har rätt till arvode för uppdraget, se vidare under rubriken Managementavtal på följande sidor. Managementavtal. Avtalet kan ändras genom beslut som stöds av aktieägare representerande minst 75 procent av utestående aktier i Bolaget. Bolaget har vid tidpunkten för Prospektet inte ingått några övriga avtal av väsentlig betydelse.



# MANAGEMENTAVTAL

Realfond Skog Management OÜ, inkorporerat i Estland med org. nr. 11591116 ("Managementbolaget") och Realfond Skog 1 AB (publ.), org. nr. 556775-3354 ("Fonden") har träffat följande Managementavtal avseende förvaltningen av Fonden.

## *1. Bakgrund*

Fonden är ett svenskt aktiebolag, vars syfte är att investera i skogsfastigheter inom EU.

Fondbolaget uppdrar åt Managementbolaget att för Fondens räkning förvalta Fondens ekonomiska och administrativa verksamhet innefattande, men ej begränsat till, Fondens tillgångsportfölj, sköta Fondens organisation och administration samt företräda Fonden och bevaka Fondens intressen mot tredje part.

Mot denna bakgrund har Parterna träffat följande Managementavtal.

## *2. Uppdragets omfattning*

Uppdraget omfattar den löpande ekonomiska och administrativa förvaltningen av Fonden samt upphandling av tjänster och alla kontakter med anledning av Fondens verksamhet i den omfattning som krävs. Managementbolaget skall söka åstadkomma avkastning i enlighet med den målsättning som preciseras i punkt 3 nedan genom att rådge Fonden om köp, marknadsföring och försäljning av direkt eller indirekt ägda fastigheter samt verkställa Fondens styrelses beslut.

## *3. Målsättning för Fondens avkastning*

Målsättningen med Fondens investeringsstrategi är att verka för att Fonden totalt avkastar c:a 15 procent per år (IRR) över hela investeringsperioden. Inga garantier kan dock lämnas för att Fondens avkastningsmål verkligen uppnås, eller blir positiv. Fonden skall förvaltas med målsättningen att leverera en årlig utdelning till aktieägarna.

## *4. Avtalstid*

Avtalet träder i kraft vid undertecknandet, nedan Avtalsdagen, och löper till den 31 december 2015 eller till dess att Fonden slutligt har avvecklats genom likvidation eller annat förfarande efter beslut på bolagsstämma.

Parternas rättigheter och skyldigheter enligt punkterna 9, 14 och 20 skall bestå även efter detta Avtals upphörande och Avtalets upphörande skall inte heller påverka de rättigheter och skyldigheter som uppkommit före Avtalets upphörande.

## *5. Exklusivitet och fullständighet*

Fonden skall förvaltas exklusivt av Managementbolaget, som själv och/eller med hjälp av sido- och underkonsulter som utses på sätt som framgår av detta Avtal, skall ansvara för förvaltningsbehovet avseende Fonden.

## *6. Fondens förvaltning*

### *6.1 Fondförvaltning och fondadministration*

På uppdrag av Fonden skall Managementbolaget sköta Fondens organisation, ekonomi och förvaltning av samtliga Fondens övriga angelägenheter såsom att företräda Fonden och bevaka Fondens intressen på sätt som står i överensstämmelse med aktiebolagslagen och annan lag. Detta inkluderar bland annat att hantera all administration mellan Fonden och dess aktieägare. Rapportering görs enligt skriftliga riktlinjer från Fondens styrelse.

### *6.2 Bokföring, årsbokslut och revision*

#### *Löpande bokföring*

Managementbolaget svarar för att den löpande bokföringen för Fonden förs i enlighet med gällande lagar och föreskrifter samt med beaktande av god redovisningssed. Intäkter och kostnader skall periodiseras i enlighet med god redovisningssed.

#### *Bokslut och årsredovisning*

Managementbolaget upprättar bokslutshandlingar för Fonden. Vid bokslut skall balans- och resultaträkning rapporteras till aktieägarna i enlighet med punkten 6.4 nedan.

#### *Revision*

Managementbolaget skall tillse att Fondens revisor utför sedvanlig lagstadgad revision av Fonden.

### *6.3 Policy angående cash management*

Managementbolaget skall vid var tid på uppdrag av Fonden ansvara för att Fondens kassa förvaltas på ett effektivt sätt, med beaktande av Fondens framtida intäkter, framtida kostnader, planerade utdelningar etc. Managementbolaget har rätt att göra kortfristiga placeringar av kassans medel i cash-managementsyften inom ramen för riktlinjer angivna av Fondens styrelse. Under investeringsperioden kan likvida medel även investeras enligt placeringsriktlinjerna enligt punkten 7.1. Ekonomisk rapportering avseende kassan görs löpande enligt instruktioner från Fondens styrelse. Fondens likvida medel skall hållas åtskilda från Managementbolagets likvida medel.

### *6.4 Rapportering till aktieägarna*

Managementbolaget skall rapportera och lämna information till aktieägarna enligt följande:

- (I) *Årsrapport.* Årsvis rapportering skall senast 120 dagar efter räkenskapsårets utgång publiceras på Managementbolagets hemsida [www.realfonder.se](http://www.realfonder.se) samt finnas tillgänglig på Managementbolagets kontor och innefatta:

- Reviderad årsredovisning inklusive koncernredovisning
  - Transaktionsrapport avseende genomförda köp och försäljningar
- (II) *Delårsrapport.* Halvårsvis rapportering skall publiceras på Managementbolagets hemsida [www.realfonder.se](http://www.realfonder.se) senast 90 dagar efter utgången av halvårsskiftet och innefatta:
- Fondens resultat- och balansräkning
  - Transaktionsrapport avseende genomförda köp och försäljningar
- (III) *Månadsbrev.* Om Managementbolaget bedömer det lämpligt och meningsfullt kan också Managementbolaget komma att publicera månatliga nyhetsbrev att publiceras på Managementbolagets hemsida [www.realfonder.se](http://www.realfonder.se) alternativt skickas till aktieägarna. Managementbolaget äger fritt bestämma om nyhetsbrevets innehåll.

### *6.5 Sidokonsulter*

Managementbolaget har rätt att efter Fondens godkännande och på Fondens bekostnad utse sidokonsulter, såsom drift- och servicepersonal, projektledare, konsulter, värderare, mäklare, jurister och revisorer, m.fl., som är nödvändiga för fullgörandet av förpliktelserna enligt Avtalet. Konsulttjänsterna skall upphandlas för Fondens räkning på objektiva grunder och marknadsmässiga villkor och Fondansvarig skall på Fondens styrelses begäran meddela vilka konsulter Managementbolaget använder sig av. Management bolaget skall dock fullt ut bära den egna kostnaden som uppkommer för Managementbolagets anlitande av konsulter och egna arbete avseende frågor med Fonden rörande detta avtals tolkning och tillämpning.

### *6.6 Fondansvarig*

Managementbolaget skall utse en särskild fondansvarig – Förvaltaren - som skall ansvara för Fondens löpande, operativa verksamhet och därigenom tillvarata Fondens intressen internt såväl som externt. Managementbolaget åtar sig att snarast möjligt ersätta Förvaltaren på Fonden skriftliga begäran.

### *6.7 Tillstånd m.m.*

Managementbolaget skall beträffande Fonden lämna erforderlig information till kommuner, myndigheter och andra offentliga institutioner. Managementbolaget skall se till att sådana tillstånd m.m. som är nödvändiga för förvaltningen av Fonden enligt detta Avtal och Fondens verksamheter hålls.

## *7. Portfölj- och tillgångsförvaltning*

### *7.1 Investeringsstrategi*

Managementbolaget skall arbeta utifrån Fondens placeringsriktlinjer och investeringsplan, Bilaga 7.1, i syfte att uppnå Fondens avkastningsmål.

### *7.2 Investeringsperiod*

Managementbolaget äger investera genom förvärv av mark fram till och med den 1 juli 2011 ("Investeringsperioden"). Likvida medel som inte investerats under Investeringsperioden och som inte behövs som rörelsekapital i Fonden äger, om så beslutas av Fonden, återbetalas i form av utdelning om utdelning är möjlig enligt aktiebolagslagen.

## Bild Tidshorisonter



**A** Investeringshorisonter, cirka 5 år efter emissionen.

**B** Investeringsperiod, 12 månader efter emissionens stängning.

**C** Kapitalanskaffning, 9 april 2009 – 31 december 2010.

**D** Sista dag för avveckling av Bolaget.

**E** Planerad utdelning till aktieägarna i Bolaget.

### 7.3 Aktivitet efter utgången av Investeringsperioden

Efter Investeringsperioden skall Fondens verksamhet endast bestå i bruk av skogsfastigheter inkluderande bland annat gallring, röjning och avverkning samt försäljning av fastigheter – eller i de fall Fonden investerat via annat bolag försäljning av aktier däri – och därmed förenlig verksamhet.

### 7.4 Fondens målsättning för avveckling och utdelning

Managementbolagets målsättning är att investera likvida medel genom förvärv av skogsfastigheter under Investeringsperioden, att årligen från och med verksamhetsåret 2010, ge utdelning till aktieägarna från avverkning av skogsfastigheterna samt att avyttra Fondens skogsfastigheter före den 31 december 2015 i syfte att kunna dela ut likvida medel till investerarna efter årsstämman 2015. Detta är emellertid endast en målsättning och Managementbolaget har inget ansvar i fall denna målsättning inte kan uppfyllas, helt eller delvis.

### 7.5 Transaktionsprocess

Managementbolaget ansvarar för genomförandet av förvärv, marknadsföring och försäljning av fastigheter. Efter godkännande och på bekostnad av Fonden får sidokonsulter anlitas, bl.a. mäklare, affärsjurister, skattejurister, revisorer, skogskonsulter etc.

## 8. Arvoden, kostnader & utlägg

### 8.1 Arvoden

För sin förvaltning av Fonden skall Managementbolaget erhålla arvoden i enlighet med vad som anges nedan.

### *8.1.1 Transaktionsarvode*

Transaktionsarvode ("Transaktionsarvode") utgörs av 8 procent av det totala investeringskapitalet, dvs. det kapital som tillskjutits Fonden som eget kapital. Transaktionsarvode avser kostnader för bildandet av Managementbolaget och Fonden, kostnader för utformande av prospekt, försäljningskostnader såsom provisioner och motsvarande, viss marknadsföring av Fonden samt ersättning till styrelse och ledning i Fonden och Managementbolaget. Transaktionsarvodet debiteras i sin helhet då kapital tillförs Fonden.

### *8.1.2 Fondförvaltningsarvode*

Årligt fondförvaltningsarvode ("Fondförvaltningsarvode") utgörs av 0,80 procent av det totala investeringskapitalet, dvs. det kapital som tillskjutits Fonden som eget kapital och utgör löpande ersättning till Förvaltaren samt ersättning för normala förvaltningskostnader av fondens egendom och fondens administration i enlighet med avtal. Kostnader för revision av Fonden ingår ej. Fondförvaltningsarvodet debiteras per kalenderår i förskott.

### *8.1.3 Incitamentsarvode*

Fonden ska avvecklas senast den 31 december 2015. Ett incitamentsarvode utgår vid Fondens avveckling till Managementbolaget, för det fall avkastningen till aktieägarna avvecklingsåret överstiger SSVX 90 vid tidpunkten för avveckling. Eventuell avkastning utöver denna nivå fördelas med 80 procent till aktieägarna och med 20 procent till Managementbolaget.

### *8.2.1 Kostnader för bildande av Fonden*

Kostnader för bildande av Fonden debiteras Fonden i direkt anslutning till kapitalanskaffningen. Om Managementbolaget har haft kostnader äger Managementbolaget för bildandet av Fonden debitera Fonden för dessa kostnader, dock högst 500 000 kronor och under förutsättning att minst 50 % av det egna kapitalet i Fonden kvarstår.

### *8.3 Mervärdesskatt*

Utöver arvoden, kostnader och utlägg enligt denna punkt 8 skall Fonden till Managementbolaget erlägga vid var tid gällande mervärdesskatt.

### *8.4 Ersättning för oförutsedda kostnader*

Managementbolaget äger rätt till särskild ersättning från Fonden för oförutsedda kostnader såsom införande av eller höjning av skatt, avgifter eller pålaga varom riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta för någon del av åtagandet enligt Avtalet eller ökade kostnader till följd av omständigheter som Managementbolaget inte kände till vid undertecknandet av detta Avtal.

## *9. Managementbolagets ansvar*

### *9.1 Skador*

Managementbolaget ansvarar endast för skador som Fonden åsamkas genom att Managementbolaget agerat vårdslöst eller med uppsåt. Managementbolaget ansvarar gentemot Fonden för den skada konsulter som anlitas av Managementbolaget orsakar, dock endast i den utsträckning detta beror på att Managementbolaget på ett vårdslöst sätt lämnat

bristfälliga instruktioner eller underlåtit att med vederbörlig omsorg övervaka dessa konsulter. Managementbolaget skall inte i något fall ansvara för skador gentemot tredje man och inte heller på grund av anspråk hänförliga till miljökrav.

### *9.2 Avkastning*

Fonden är medveten om att Managementbolaget inte har lämnat några garantier avseende den enligt punkt 3 ovan, tidplanen enligt punkten 7.4 ovan eller i övrigt förväntade avkastningen vid förvaltning av fastighetsportföljen. Härmed fransäger sig Fonden all rätt att kräva ersättning för skada (inklusive eventuella kostnader, räntor, kostnadsersättningar och andra utgifter) med anledning av att avkastningen från Fonden understigit målsättningen enligt punkt 3 i Avtalet eller annars varit sämre än förväntat.

### *9.3 Skadestånd*

Skadestånd kan utges för den skada som åsamkats Fonden med anledning av brott mot detta avtal. Managementbolagets totala ansvar avseende skador under ett räkenskapsår är dock begränsat till ett belopp motsvarande dubbla Fondförvaltningsarvodet hänförligt till det räkenskapsår skadan/skadorna inträffade.

Krav på skadestånd skall skriftligen framställas senast 3 månader efter det att avtalsbrottet upptäcktes av motparten.

## *10. Kapitalanskaffningar och fördelning av överskott mellan aktieägarna*

### *10.1 Bemyndigande*

Enligt Fondens bolagsordning kan Fonden emittera aktier av serie A och serie B. Fonden styrelse har erhållit ett bemyndigande att emittera ytterligare aktier. Fonden får totalt anskaffa sammanlagt 600 MSEK till Fonden (exklusive det befintliga aktiekapitalet om SEK 500 000). Kapitalanskaffningar får endast ske från och med den 1 april 2009 till och med den 1 april 2010 ("Kapitalanskaffningsperioden").

### *10.2 Emission av nya aktier*

Om Managementbolaget så begär, och förutsatt att det sker inom de riktlinjer som anges i detta avtal samt beslutas av Fondens styrelse, skall Fonden styrelse utnyttja bemyndigandet och emittera nya aktier. Emission kan ske med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Emissionskursen skall motsvara marknadsvärdet för aktierna vid emissionstillfället.

### *10.5 Utdelning och Likvidation*

Utdelningsbelopp och likvidationsbelopp som tillkommer aktieägarna vid utdelning respektive likvidation skall motsvara vad som totalt betalats för samtliga aktier av ett aktieslag genom vad som totalt betalats för samtliga utestående aktier. Denna andel skall sedan fördelas lika mellan samtliga inom respektive aktieslag.

## *11. Konkurrerande fonder*

Managementbolaget avser att etablera ytterligare fonder med samma eller liknande inriktning som Fonden ("Konkurrerande Fonder"). Managementbolaget skall oaktat detta avtal eller allmänna principerna oförhindrat att etablera och driva Konkurrerande Fonder. Emellertid äger Managementbolaget

inte anskaffa kapital i Konkurrerande Fonder under Kapitalanskaffningsperioden och Konkurrerande Fonder äger inte genomföra investeringar i fastigheter under Investeringsperioden.

#### *12. Överlåtelse av Avtalet*

Rättigheterna och skyldigheterna enligt Avtalet kan inte överlätas utan parternas skriftliga godkännande.

#### *13. Hävning*

Vid brott mot Avtalet har Part rätt att häva Avtalet om avtalsbrottet är av väsentlig betydelse. Rätt till hävning föreligger bland annat om någon Part hamnar i obestånd eller om ett påtalat väsentligt kontraktsbrott inte åtgärdas inom 30 bankdagar från det att Part skriftligen gjorde kontraktsbrottet gällande.

Om Avtalet hävs skall Managementbolaget till Fonden omgående återställa allt material, samtliga handlingar och uppgifter som Managementbolaget innehar och som rör förvaltningen enligt Avtalet.

#### *14. Sekretess*

Den information som part erhåller om den andra parten, oavsett i vilken form informationen lämnas, skall omfattas av sekretess såvida inte information är allmänt känd, kommer till parts kännedom från tredje part ej i strid med detta avtal eller om informationen måste offentliggöras på grund av lagkrav, myndighetsbeslut eller aktiemarknadsrättsliga regler, innefattande börskontrakt.

#### *15. Offentlighet*

Managementbolaget äger rätt att i samband med köp eller försäljning av fastigheter, direkt eller indirekt, ge ut pressmeddelanden vari Fondens och Managementbolagets namn får anges. Managementbolaget äger rätt att även i andra sammanhang marknadsföra Fonden, inklusive dess resultat, i enlighet med tillämplig lagstiftning.

#### *16. Meddelanden*

Om inte annat särskilt anges skall meddelanden enligt detta Avtal ske genom bud eller rekommenderat brev till Parternas i ingressen till detta Avtal angivna eller senare genom skriftligt meddelande ändrade adresser.

Meddelandet skall anses ha kommit mottagaren tillhanda:

(I) Om avlämnat med bud: vid överlämnandet; och

(II) Om avsänt med rekommenderat brev: fem bankdagar efter avlämnande för postbefordran.

Adressändring skall meddelas Part på sätt som föreskrivs i denna bestämmelse.

#### *17. Bestämmelse ogiltighet*

Skulle någon bestämmelse i Avtalet, eller del därav, finnas ogiltig skall detta inte innebära att Avtalet i dess helhet är ogiltigt, utan i den mån ogiltigheten väsentligen påverkar Parts utbyte av eller prestation enligt Avtalet skall i stället skälig jämkning av Avtalet ske.

### *18. Ändringar och tillägg*

Tillägg och ändringar av Avtalet måste skriftligen godkännas av båda parter.

### *19. Force majeure*

Part är fri från ansvar för förlust, skada eller försening som beror på svenskt eller utländskt lagbud, svensk eller utländsk myndighetsåtgärd, krigshändelse, terroristhändelse, strejk (såväl avtalsenlig som avtalsstridig), lockout, blockad, bojkott eller annan liknande omständighet som Part inte skäligen kunde förväntas ha räknat med och vars följder Part inte heller skäligen kunde ha undvikit eller övervunnit. Förbehållet i fråga om strejk, lockout, blockad och bojkott gäller även om Part själv vidtar eller är föremål för sådan konfliktåtgärd.

Om hinder föreligger för Part att vidta åtgärd på grund av omständighet som anges i första stycket får åtgärden skjutas upp till dess hindret har upphört.

### *20. Tillämplig lag och tvistelösning*

På detta Avtal skall svensk materiell rätt tillämpas. Tvist i anledning av detta Avtal skall slutligt avgöras genom skiljedom enligt Regler för Stockholms Handelskammares Skiljedomsinstitut. Skiljenämnden skall bestå av tre skiljemän. Skiljeförfarandet skall äga rum i Stockholm.

Detta Avtal har upprättats i två original, av vilka parterna har tagit var sitt.

### **För Realfond Skog 1 AB (publ)**

*Almar Burvall*  
Vd och ledamot

*Peter Berntsson*  
Ledamot

*Carl Henrik Kuylenstierna*  
Ledamot

*Patrik Lingårdh*  
Styrelseordförande

### **För Realfond Skog Management OU**

*Patrik Lingårdh*  
Ledamot

*Marcus Jibreus*  
Ledamot

## Tillägg till Managementavtal

**Realfond Skog Management OÜ**, inkorporerat i Estland med org. nr. 11591116 ("Managementbolaget") och **Realfond Skog I AB (publ.)**, org. nr. 556775-3354 ("Fonden") har träffat Managementavtal avseende förvaltningen av Fonden.

Detta är tillägg till avtalet och utgör ett **Förtydligande** avseende fördelningen av kostnader för marknadsföring och IR-aktiviteter.

### Ur gällande managementavtal

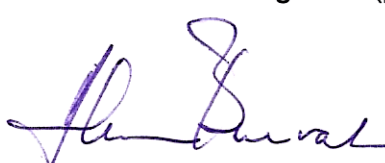
#### 8.1.1 Transaktionsarvode

Transaktionsarvode ("**Transaktionsarvode**") utgörs av 8 procent av det totala investeringskapitalet, dvs. det kapital som tillskjutits Fonden som eget kapital. Transaktionsarvode avser kostnader för bildandet av Managementbolaget och Fonden, kostnader för utformande av prospekt, försäljningskostnader såsom provisioner och motsvarande, viss marknadsföring av Fonden samt ersättning till styrelse och ledning i Fonden och Managementbolaget. Transaktionsarvodet debiteras i sin helhet då kapital tillförs Fonden.

#### Förtydligande

Med "viss marknadsföring av Fonden" avses kostnader för av managementbolaget nedlagd arbetstid i anslutning till marknadsföring av Fonden. Alla andra kostnader avseende marknadsföring och IR-aktiviteter står Fonden för själv. Som exempel på sådana kostnader kan nämnas hantering av aktieboken hos Euroclear, Finansinspektionens avgifter, annonser och reklam, trycksaker, fondkommissionärer, övriga emissionskostnader etc. Styrelsen skall dock i förväg godkänna budget för den här typen av kostnader. Vägledande är dock prospektet som anger maximalt 500 000 kronor i emissionskostnader.

För Realfond Skog I AB (publ)



Almar Burvall  
Vd och ledamot



Peter Berntsson  
Ledamot



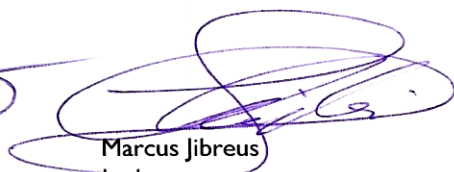
Carl Henrik Kuylenstierna  
Ledamot

Patrik Lingårdh  
Styrelseordförande

För Realfond Skog Management OU



Patrik Lingårdh  
Ledamot



Marcus Jibreus  
Ledamot



# REALFOND SKOG 1 AB (PUBL)

Org.nr. 556775-3354

---

# ÅRSREDOVISNING

## 2009

---

Styrelsen och verkställande direktören för Realfond Skog 1 AB (publ) får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2009-01-05 -- 2009-12-31.

*Årsredovisningen omfattar*

- 2 FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
- 3 RESULTATRÄKNINGAR
- 4 BALANSRÄKNINGAR
- 5 STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER
- 6 KASSAFLÖDESANALYSER
- 7 TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

# REALFOND SKOG 1 AB (PUBL)

Org.nr. 556775-3354

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Verksamheten

Företagets verksamhet är att investera i, äga och förvalta skogsfastigheter inom EU. Detta är bolagets första verksamhetsår. Bolaget har avhållit 8 styrelsemöten varav ett per capsulam. Samtliga ledamöter har deltagit i samtliga möten.

### Investeringar

Under 2009 har bolaget etablerat helägda dotterbolag i Estland, Lettland och Litauen samt förvärvat skogsfastigheter i Lettland och Litauen. Bolagets totala markinnehav per den 31 december 2009 uppgick till 1 134 ha.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under 2009 genomfört två aktieemissioner vilka tillfört bolaget totalt 27 850 000 kronor före avgifter. Emission nr 2 registrerades hos bolagsverket den 15 januari 2010 och redovisas i således inte i bolagets bokföring per den 31 december 2009. Styrelsen har tagit beslut om ytterligare en aktieemission som genomförs under första kvartalet 2010.

### Bolagets förväntade framtida utveckling

Genom återkommande aktieemissioner ska bolaget tillföras ytterligare kapital för fortsatta investeringar i skogsmark inom EU. Senast den 31 december 2010 ska bolaget avsluta den sista emissionen och därefter förvalta sina tillgångar i enlighet med bolagets affärsplan.

### Resultatdisposition

---

#### Förslag till disposition av bolagets vinst

---

Till årsstämman förfogande står	
överkursfond	12 648 445
årets förlust	-341 372
	<hr/>
	12 307 073
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	12 307 073
	<hr/>
	12 307 073

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

**REALFOND SKOG 1 AB (PUBL)**

Org.nr. 556775-3354

**RESULTATRÄKNINGAR**

	Not	2009-01-05
		2009-12-31
<b>Rörelsens kostnader</b>	1	
Övriga externa kostnader	2	-447 908
		<u>-447 908</u>
<b>Rörelseresultat</b>		-447 908
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>		
Resultat från övriga värdepapper och fordringar	3	14 280
Ränteintäkter		638
Ränteintäkter från koncernföretag		<u>91 618</u>
		106 536
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-341 372
<b>Årets resultat</b>		<u><u>-341 372</u></u>



**REALFOND SKOG 1 AB (PUBL)**

Org.nr. 556775-3354

**BALANSRÄKNINGAR**

	Not	2009-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andelar i koncernföretag	4	83 585
Fordringar hos koncernföretag	5	9 321 410
		<u>9 404 995</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		9 404 995
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar		15 628
		<u>15 628</u>
<b>Kassa och bank</b>		3 569 295
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		3 584 923
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>12 989 918</b>

*JRK for cy*

**REALFOND SKOG 1 AB (PUBL)**

Org.nr. 556775-3354

**BALANSRÄKNINGAR**

	Not	2009-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>	6	
<b>Bundet eget kapital</b>		
Aktiekapital	7	536 438
		<u>536 438</u>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserad vinst eller förlust		12 648 445
Årets resultat		<u>-341 372</u>
		12 307 073
<b>Summa eget kapital</b>		12 843 511
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder		74 635
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>71 772</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		146 407
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>12 989 918</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>		
<b>Ställda säkerheter</b>		Inga
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga

Inga

Inga  
J R A R 09

**REALFOND SKOG 1 AB (PUBL)**

Org.nr. 556775-3354

**KASSAFLÖDESANALYSER**

	Not	2009-01-05
		2009-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat		-447 908
Erhållen ränta mm		106 536
		<hr/>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		-341 372
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-15 628
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		74 635
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		71 772
		<hr/>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		-210 593
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av koncernföretag		-83 585
Årets lämnade lån till koncernföretag		-9 321 410
		<hr/>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		-9 404 995
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Årets nyemission		13 184 883
		<hr/>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		13 184 883
<b>Förändring av likvida medel</b>		3 569 295
Likvida medel vid årets början		0
		<hr/>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>3 569 295</b>

JRL A2 C4

# REALFOND SKOG 1 AB (PUBL)

Org.nr. 556775-3354

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### *Redovisningsprinciper*

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden. När allmänna råd från Bokföringsnämnden saknas har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer och i tillämpliga fall från uttalanden av FAR SRS. När så är fallet anges detta i särskild ordning nedan. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Värderingsprinciper m.m.*

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### *Koncernförhållanden*

Bolaget är ett dotterbolag till Realfond Skog Management OÜ, Org. nr 11591116 med säte i Estland.

Bolaget är moderbolag, men med stöd av ÅRL 7 kap 3 § upprättas inte någon koncernredovisning.

#### *Personal*

Bolaget har inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

### UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

<b>Not 1</b>	<b>Inköp och försäljning inom koncernen</b>	<u>2009</u>
	Andel av försäljningen som avser koncernföretag	-
	Andel av inköpen som avser koncernföretag	80%
<b>Not 2</b>	<b>Arvode och kostnadsersättning</b>	<u>2009</u>
	<b>BDO</b>	
	Revisionsuppdrag	60 000
	Andra uppdrag	<u>0</u>
		60 000

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

<b>Not 3</b>	<b>Resultat från övriga värdepapper och fordringar</b>	<u>2009</u>
	Kursdifferens	14 280
		<u>14 280</u>

PLA 9

**REALFOND SKOG 1 AB (PUBL)**

Org.nr. 556775-3354

**TILLÄGGSUPPLYSNINGAR****Not 4 Andelar i koncernföretag**2009-12-31

<b>Företag</b>		<b>Antal /Kapital-</b>	
<b>Organisationsnummer</b>	<b>Säte</b>	<b>andel %</b>	
UAB Realforest 1		100	29 957
302454182	Vilnius	100%	
Realforest 1 SIA		2 000	30 000
40103251187	Riga	100%	
Realforest 1 OU		40 000	23 628
10828585	Tallinn	100%	
			<u>83 585</u>

**Not 5 Fordringar hos koncernföretag**2009-12-31

Tillkommande	<u>9 321 410</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>9 321 410</u>
Utgående redovisat värde	<u>9 321 410</u>

**Not 6 Eget kapital**

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Reservfond</b>	<b>Fritt eget kapital</b>
Nyemission	536 437	0	0
Överkursfond	0	0	12 648 445
Årets förlust			<u>-341 372</u>
Belopp vid årets utgång	<u>536 437</u>	<u>0</u>	<u>12 307 073</u>

Överkursfonden har reducerats med emissionskostnader uppgående till 1 890 118 kronor.

**Not 7 Upplysningar om aktiekapital**

	<b>Antal aktier</b>	<b>Kvotvärde per aktie</b>
Nyemission	2 145 750	0,25
Antal/värde vid årets utgång	2 145 750	0,25

**REALFOND SKOG 1 AB (PUBL)**

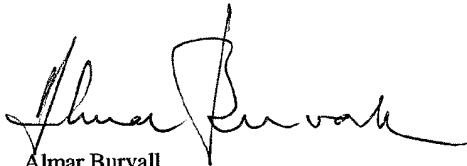
*Org.nr. 556775-3354*

**TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**

Stockholm 2010-05-17




Patrik Lingårdh  
*Ordförande*



Almar Burvall  
*Verkställande direktör*

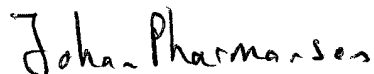


Peter Berntsson



Carl Henric Kuylenstierna

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 maj 2010.



Johan Pharmanson  
Auktoriserad revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

**Till årsstämman i Realfond Skog 1 AB (publ)**

**Org.nr. 556775-3354**

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Realfond Skog 1 AB (publ) för år 2009-01-01 -- 2009-12-31.

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 17/5 2010

Johan Pharmanson,

Johan Pharmanson  
Auktoriserad revisor

# BOLAGSORDNING

## Realfond Skog 1 AB (publ) 556775-3354

### *§ 1 Firma*

Bolagets firma är Realfond Skog 1 AB (publ).

### *§ 2 Styrelsens säte*

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län.

### *§ 3 Verksamhet*

Bolaget skall investera i, äga och driva skogsfastigheter, direkt eller indirekt, inom EU samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

### *§ 4 Aktiekapital*

Aktiekapitalet utgör lägst 525 000 kronor och högst 2 100 000 kronor.

### *§ 5 Antal aktier*

Antalet aktier skall vara lägst 2 100 000 och högst 8 400 000 stycken.

Aktier av serie A och serie B.

Antalet aktier av serie A får uppgå till vid var tid gällande maximalt antal aktier i bolaget.

Antalet aktier av serie B får uppgå till vid var tid gällande maximalt antal aktier i bolaget.

Aktie av serie A berättigar till tio (10) röster och aktie av serie B berättigar till en (1) röst.

### *§ 6 Vinstutdelning*

Aktieutdelning skall fördelas enligt följande mellan aktieslagen.

Aktier av serie A skall erhålla en andel som motsvarar vad som totalt betalats för samtliga aktier av serie A genom vad som totalt betalats för samtliga utestående aktier.

Aktier av serie B skall erhålla en andel som motsvarar vad som totalt betalats för samtliga aktier av serie B genom vad som totalt betalats för samtliga utestående aktier.

### *§ 7 Nyemission m.m.*

Beslutar bolaget att genom en kontantemission eller kvittningsemission ge ut nya aktier av serie A och serie B, ska ägare av aktier av serie A och serie B ha företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknats med primär företrädesrätt ska erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om inte de aktier som erbjuds på detta sätt räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, ska aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut äger och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut aktier av endast ett slag, ska samtliga aktieägare, oavsett om deras aktier är aktier av serie A och serie B ha företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier de förut äger.

Om bolaget beslutar att ge ut teckningsoptioner eller konvertibler genom kontant- eller kvittningsemission, har aktieägarna företrädesrätt att teckna teckningsoptioner som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av optionsrätt respektive företrädesrätt att teckna konvertibler som om emissionen gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas ut mot.

Villkoren i denna punkt innebär inte någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om kontant- eller kvittningsemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Vid ökning av aktiekapitalet genom fondemission ska nya aktier emitteras av varje aktieslag i förhållande till det antal aktier av samma slag som finns sedan tidigare. I samband med detta ska gamla aktier av visst aktieslag medföra rätt till nya aktier av samma aktieslag. Detta innebär inte någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring i bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

#### *§ 8 Inlösenförbehåll*

Minskning av aktiekapitalet, dock ej under minimikapitalet, kan efter beslut av bolagets styrelse äga rum genom inlösen av samtliga aktier av serie B. När minskning sker, skall ett belopp motsvarande minskningsbeloppet avsättas till reservfonden om härför erforderliga medel finns tillgängliga.

Vid inlösen skall per aktie av serie B utbetalas på aktien belöpande andel av bolagets substansvärde, vilken andel skall beräknas på följande sätt.

Aktier av serie B skall erhålla en andel av bolagets substansvärde som motsvarar vad som totalt betalats för samtliga aktier av serie B genom vad som totalt betalats för samtliga utestående aktier. Denna andel skall sedan fördelas lika mellan samtliga B-aktier.

Ägare av till inlösen anmäld aktie av serie B skall vara skyldig att omedelbart efter det att han underrättats om inlösenbeslutet, ta lösen för aktien eller, där Bolagsverkets eller rättens tillstånd till minskningen erfordras, efter det att han underrättats om att rättens lagakraftvunna beslut har registrerats.

#### *§ 9 Styrelse och revisorer*

Styrelsen består av tre till fem ledamöter med högst fem suppleanter.

Bolaget skall ha en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter eller ett registrerat revisionsbolag.

#### *§ 10 Kallelse till bolagsstämma*

Kallelse till bolagsstämma skall ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt i Dagens Nyheter. Kallelse till ordinarie bolagsstämma samt kallelse till extra bolagsstämma där fråga om ändring av bolagsordningen kommer att behandlas skall utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman. Kallelse till annan bolagsstämma skall utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor för stämman.

### *§ 11 Anmälan till stämma*

För att få delta i bolagsstämma skall aktieägare anmäla sig hos bolaget senast kl 16.00 den dag som anges i kallelse till stämman, varvid antalet biträden skall uppges. Denna dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och ej infalla tidigare än femte vardagen före bolagsstämman. Ombud behöver inte ange antalet biträden. Antalet biträden får inte överstiga två.

### *§ 12 Årsstämma*

Årsstämma hålles årligen inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. På årsstämma skall följande ärenden förekomma.

- 1) Val av ordförande vid stämman;
- 2) Upprättande och godkännande av röstlängd;
- 3) Godkännande av dagordning;
- 4) Val av en eller två justeringsmän;
- 5) Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad;
- 6) Föredragning av framlagd årsredovisning och revisionsberättelse samt, i förekommande fall, koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse;
- 7) Beslut
  - a) om fastställande av resultaträkning och balansräkning, samt, i förekommande fall, koncernresultaträkning och koncernbalansräkning;
  - b) om dispositioner beträffande vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen;
  - c) om ansvarsfrihet åt styrelseledamöter och verkställande direktör när sådan förekommer;
- 8) Fastställande av styrelse- och, i förekommande fall, revisorsarvoden;
- 9) Val av styrelse och, i förekommande fall, revisionsbolag eller revisorer samt eventuella revisorssuppleanter;
- 10) Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

### *§ 13 Avstämningsförbehåll*

Bolagets aktier skall vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument.

Den aktieägare eller förvaltare som på avstämningsdagen är införd i aktieboken och antecknad i ett avstämningsregister, enligt 4 kap. lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument eller den som är antecknad på avstämningskonto enligt 4 kap. 18 § första stycket 6–8 nämnda lag, ska antas vara behörig att utöva de rättigheter som framgår av 4 kap. 39 § aktiebolagslagen (2005:551).

### *§ 14 Räkenskapsår*

Bolagets räkenskapsår skall vara 0101–1231.

### *§ 15 Likvidation*

Bolagets verksamhet skall upphöra och bolaget träda i likvidation den 31 december 2015. Vid likvidation skall aktier av serie A erhålla en andel som motsvarar vad som totalt betalats för samtliga aktier av serie A genom vad som totalt betalats för samtliga utestående aktier. Aktier av serie B skall erhålla en andel som motsvarar vad som totalt betalats för samtliga aktier av serie B genom vad som totalt betalats för samtliga utestående aktier.