



BPT Farmland S.A.

BPT Asset Management A/S (BPT) udbyder en investeringsmulighed i et unikt ejendomsprojekt: Landbrugsjord med tilhørende produktionsbygninger i de "nye" EU-lande (80%), samt i Rusland og Ukraine (samlet 20%).

Med en struktur som adskiller ejerskabet af jorden fra den egentlige landbrugsproduktion, øges gennemsigtheden samtidig med at risici reduceres i forhold til traditionelle landbrugsinvesteringer. BPT Farmland giver adgang til de forventede værdistigninger på landbrugsjord med en risikoprofil og gennemsigthed som kendes fra andre ejendomsinvesteringer.

Overordnet investeringsidé: De globale tendenser for landbruget viser en stigende efterspørgsel efter kornprodukter grundet den høje befolkningstilvækst (700 millioner mennesker de seneste ti år), en voksende efterspørgsel efter bio-brændstof, og en øget velstand i udviklingslandene, hvilket fører til et stigende behov for forædlede fødevarer, som igen kræver mere foderkorn.

Investeringsanalyse: Hvorfor kan man med fordel investere i landbrugsjord i de "nye" EU-lande samt i Rusland og Ukraine?

- Priskonvergens. Priserne på landbrugsjord i fx Polen, Rumænien, Baltikum, Ungarn og ikke mindst Rusland og Ukraine er væsentligt lavere end i Vesteuropa, men vil tilnærme sig prisniveauet i Vesteuropa. Gennemsnitligt koster landbrugsjord mindre end 20% af, hvad det koster i de "gamle" EU-lande
- Stor og stigende efterspørgsel efter landbrugsprodukter
- Udvikling af megafarme som giver øget effektivitet
- Risikospredning geografisk, på klimaforhold og klimaforandringer
- Investering i landbrugsjord giver god inflationssikring
- Implementering af effektive danske ledelsesmetoder samt ny landbrugsteknologi forventes at forbedre produktion og afgrødeafkast.
- God diversifikation i forhold til øvrige aktivklasser, men også til traditionelle ejendomsinvesteringer

BPT Farmland fondfakta

Struktur:	S.A. (Luxemborg), ændres til et SICAV (Luxemborg)
Strategi:	100% opportunistisk
Geografi:	80% nye EU lande, 20% Rusland og Ukraine
Planlagt egenkapital:	EUR 150 m
Ekstern finansiering:	Op til 60% af GAV
Planlagt inv. kapacitet:	EUR 375 m
ROE målsætning:	11-16% p. a.
Dividendemålsætning:	5-7% p. a. (fra år 4, dvs. efter jordforbedringsperioden)
Forventet exit:	2019

Driftsmæssige risici i relation til landbrugsdrift: De driftsmæssige risici vil være begrænsede, idet produktionsselskabet Farm Management Company (FaMaCo) er en selvstændig juridisk enhed. Den driftsmæssige risiko, som er forbundet med landbruget ligger hos FaMaCo. FaMaCo lejer landbrugsjord og bygninger af BPT Farmland til markedspris. FaMaCo kan erstattes af andet driftsselskab om nødvendigt, hvilket reducerer risiko på leje og driftsafkast.

FaMaCo: FaMacos kapitalbehov andrager ca. EUR 3 millioner. Det forventes, at fonden vil erhverve en aktiepost på 40%, BPT vil stå for en aktiepost på 25% og endelig vil ledelsen af FaMaCo stå for aktieposten på de sidste 35%.

Fund Managers egen investering: Godsejer Ulrik T. Jørgensen, Søllestedgård, som er Co-Fund Manager i BPT Farmland, ejer et stort landbrug i Rumænien sammen med Lensgreve Bendt Wedell, Wedellsborg & Frijsenborg. Dette landbrug vil blive indskudt i fonden, og Ulrik T. Jørgensen og Bendt Wedell vil modtage aktier i fonden som betaling for dette landbrug og derved blive aktionærer med betydelige aktieandele i fonden. De vil dermed have sammenfaldende interesser med de øvrige aktionærerne i fonden. Vurderingen af førnævnte landbrug vil blive foretaget af to eksterne valuarer. BPT, Fund Managere og partnere vil desuden tegne aktier for min EUR 3 mio i fonden.



Værdiskabelse: Udover den årlige dividendebetaling som genereres fra lejeindtægt og drift (fra år 4), forventes det, at fonden vil skabe værdi i form af kapitalgevinst via:

- Priskonvergens som følge af generelt større prisstigninger på landbrugsjord i de "nye" EU-lande i forhold til de "gamle" EU-lande
- Samling af jordarealer. Landbrug med optimal størrelse har større værdi
- Forbedring af landbrugsjordens afgrødeafkast gennem effektiv drift og omkostningsminimering. Afgrødeafkastet i Danmark udgør typisk 9-10 tons vinterhvede pr. hektar, mens landene som BPT Farmlands investeringer er rettet imod, har gennemsnitlige afkast på 2-4 tons vinterhvede pr. hektar
- Jord er et levende element og des mere man plejer den, des større bliver den ultimative værdi

Administrationsselskabet BPT Asset Management A/S: BPT har haft aktiviteter i de "nye" EU-lande siden 2001 og har idag kontorer i København, Berlin, Gdansk, Warszawa, Vilnius, Riga, Tallinn, St. Petersburg og Moskva. BPT kan dokumentere meget tilfredsstillende resultater i regionen og har stor erfaring med investering i konvergensscenarier.

Fondens størrelse: Fondens mål er en egenkapital på EUR 150 millioner. Med en belåning på op til 60% vil den samlede investeringskapacitet være EUR 375 millioner. 80% af egenkapitalen forventes at komme fra større investorer, som hver tegner sig for min EUR 15 millioner, og de sidste 20% fra en gruppe af mindre investorer. Investeringer i fonden foretages efter "først til mølle-princippet" og tegningen forventes lukket i 2009.

Investeringsmål: Målet for fondens investeringer er at kombinere et attraktivt løbende afkast med langsigtet værdiforøgelse gennem identifikation og investering i førsteklasses landbrugsjord og rettidig realisering af disse investeringer. Målet er endvidere at fokusere på kvaliteten af de underliggende aktiver (jorden) ved at forbedre afgrødeafkastet og som en følge heraf øge jordens værdi.

Tidshorizont for investering: Fonden vil have en investeringsperiode på maksimalt 48 måneder og fondens levetid er 10 år med udløb den 31. december 2019.

Investeringsstrategi: Fonden har i sagens natur (investering i landbrugsjord) en opportunistisk strategi. En væsentlig del af fondens strategi er at tilføre værdi gennem en aktiv styring af fondens aktiver, specielt gennem opdyrkning af landbrugsjord som på opkøbstidspunktet ikke præsterer tilfredsstillende resultater. Fonden vil have et tæt samarbejde med det associerede selskab FaMaCo. I relation til en traditionel struktur for investeringsejendomme vil FaMaCo være ejendommenes administrator og vil endvidere være den største lejer af fondens landbrugsjord og bygninger.

Management: Fund Management teamet har ansvaret for fondens investeringer og performance. Bestyrelsen har ansvaret for overholdelse af investeringsrammer, risici og varetagelse af investorernes interesser. Bestyrelsen forventes at indgå en aftale med BPT Asset Management A/S vedrørende administration af fonden. På grundlag af denne aftale vil BPT sammensætte et professionelt team under ledelse af Co-Fund Managere Ulrik T. Jørgensen og Mathias S. Busck med base i København. Fondsadministratoren vil få ansvaret for implementeringen af de beslutninger, som tages af bestyrelsen vedrørende investeringer og frasalg.

For mere information kontakt

Mathias Seidenfaden Busck



Co-fund Manager

Telefon: +45 33 69 21 88

Email: mbsb@balticpropertytrust.com

Ulrik Theophil Jørgensen



Co-fund Manager

Telefon: +45 33 69 21 88

utj@balticpropertytrust.com

Om Baltic Property Trust

Baltic Property Trust (BPT) er en af de ledende ejendomsinvestorer i Østersøregionen. Med en investeringskapacitet på omkring 3 mia. euro tilbyder BPT investorer og lejere solide ejendomsløsninger. BPT har investeringer i henholdsvis Baltikum, Polen, Rusland, Tyskland og Norden. BPT har hovedkontor i København med lokale kontorer i Tallinn, Riga, Vilnius, Gdansk, Warszawa, St. Petersburg, Moskva og Berlin.