

Nyemission av preferensaktier i PAM Distressed Opportunity AB (publ) ("PDO")

PDO emitterar preferensaktier av serie B ("Preferensaktierna") för att investera i räntebärande värdepapper utgivna av emittenter vilka bedriver verksamhet i sektorer som befinner sig i finansiell stress, alternativt på annat sätt tillställs en kraftigt rabatterad värdering av sina skuldinstrument. Avsikten är att initialt ta in upp till 150 MSEK för att via investeringar i noterade värdepapper, primärt emitterade av nordiska fastighetsbolag, med målsättning att skapa värdetillväxt när marknadsförutsättningarna för emittenterna förbättras. Preferensaktieägarna erhåller 100 procent av PDO:s utdelning vilken förenklat baseras på erhållna kuponger och realiserade värdeförändringar. Efter tre verksamhetsår, och därefter vart tredje år, kan inlösen begäras av Preferensaktierna till substansvärde. Emitterar PDO ytterligare Preferensaktier kommer det att ske till substansvärde.

Marknad

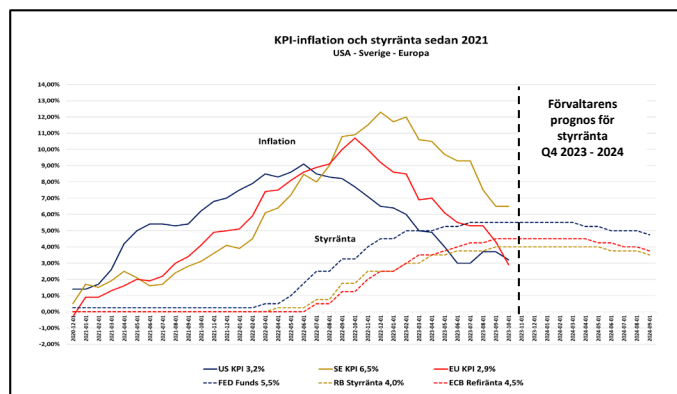
Fram till början av 2021 hade inflationen (KPI) under 30 år bara marginellt överstigit 4 procent (2008) och Riksbankens styrränta hade under drygt sex år varit på 0 procent eller lägre. Som en konsekvens av stigande energi- och råvarupriser, flaskhalsar i transportleden och en brist på insatsvaror steg inflationen snabbt under 2021 för att i december 2022 nå en topp på 12,3 procent för att därefter vända ned. För att motverka inflationen har Riksbanken sedan våren 2022 höjt styrräntan från 0 procent till 4 procent vid sitt septembermöte 2023. Och ytterligare en höjning var väntad vid mötet den 22 november.

Som en konsekvens har marknadsräntorna stigit kraftigt sen mars 2022 vilket slagit hårt mot framför allt en högt belånade fastighetssektor vilken därför under 2022 och 2023 arbetet för att minska sin generella skuldsättning. Trots försäljningar av fastighetsbestånd, emittering av aktier och andra likviditetsförstärkande åtgärder har sektorn generellt inte lyckats uppvisa tillräcklig kapitalförstärkning för att kapitalmarknaden ska anse att refinansieringsrisken har minskat.

Refinansieringsrisken har en hög korrelation med ränterisken dvs högre räntor sänker priset på värdepapper vilket är synonymt med att investerare kräver högre avkastning för att investera. Högre avkastningskrav pressar värderingarna på fastighetsbolagens bestånd vilket tillsammans med högre räntekostnaderna generellt ökar kreditrisken. Det är en ond spiral som i grund och botten styrs av styrräntan och indirekt av inflationen.

KPI har sedan juni 2022 minskat i USA och sedan oktober 2022 även i Europa. I Sverige har KPI minskat sedan december 2022. Styrränthöjningarna har troligen inte nått sina högstanivåer även om den europeiska centralbanken ECB indikerat att ytterligare höjningar inte är planerade och den amerikanska centralbanken Fed samt Riksbanken står nära eller vid sina respektive toppen efter besked under november.

Att slutet på styrränthöjningarna närmar sig samtidigt som inflationen sjunker gör att räntemarknaden prisar in en första räntesänkning från Riksbanken till hösten 2024. Detta är en efterlängtd signal för fastighetssektorn som via lägre räntor, minskad skuldsättning, strukturaffärer, aktieemissioner och återköp av egna obligationer successivt arbetar för att minska refinansieringsrisken. Vår tro är att riskviljan i kapitalmarknaden kommer att återvända och att fastighetsbolagens obligationer, som nu handlas till stora rabatter, kommer att stiga i pris och behjälpt av kvalitativ analys kommer att kunna generera stor avkastning för proaktiva investerare.



Investeringsmål

- * PAM Distressed Opportunities ("PDO") kommer att investera i bolag verksamma i sektorer under finansiell stress och vars skuldinstrument därför, eller av annan anledning, handlas till kraftigt rabatt.
- * Investeringsportföljen beräknas ha en placeringstid på tre år för att motsvara en beräknad räntesänkingsperiod.
- * PDO kommer använda strategisk och taktisk allokering.
 - En **taktiska allokering** bygger på att priset avviker från det underliggande värdet samt att en återgång till en normaliserad värdering antas nära förestående.
 - En **strategisk allokering** bygger på en kreditanalys vars slutsats ger att ett förfall till nominellt beloppet är troligt varför innehavet har en längre placeringstid.
- * Investeringsportföljen ska ha en total avkastningspotential på drygt 50 procent. Taktisk allokering kan ske via belåning då nettoavkastningen beräknas överstiga portföljsnittet.
- * Investeringsportföljens avkastning kommer från kupongräntor och successiv återgång till skuldernas nominella värde, återbetalningsbeloppen.
- * Investeringsportföljen kommer förvaltas med grundläggande kreditanalys och en konsekvent och beprövad investeringsprocess.

Viktig information:

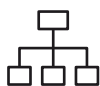
Erbjudandet om teckning av de Preferensaktier som beskrivs i denna förkortade beskrivning är ej riktat till allmänheten utan begränsad till färre än 150 fysiska eller juridiska personer. Denna mottagarkrets har av Bolagets styrelse avgränsats till personer som bedömts ha potential att delta i enlighet med Erbjudandet. Innan beslut om teckning av Preferensaktier fattas bör varje investerare noggrant tillgodogöra sig informationen i hela informationsmemorandumet inklusive avsnittet om riskfaktorer.

"sjunkande korträntor under 2024 kommer successivt att öka riskviljan men också minska fastighetsbolagens räntekostnader och refinansieringsrisk."



Risk och avkastning

Investeringarna sker i värdepapper vilka ska ge investeringsportföljen en avkastningspotential över 50 procent. Investerings-risken är hög.



Top-down

Kreditanalysen baseras på en marknadstro att styr-räntan kommer att sänkas med start sommaren 2024 och vilka sektorer och emittenter som gynnas.



Erfarenhet

Ägarbolaget CMI Group har framgångsrikt lanserat en rad investeringsbolag vilket borgar för strukturen.



Diversifiering

Investeringsportföljen kommer att vara relativt koncentrerat till vissa sektorer men diversifierad till antalet emittenter.



Förvaltning

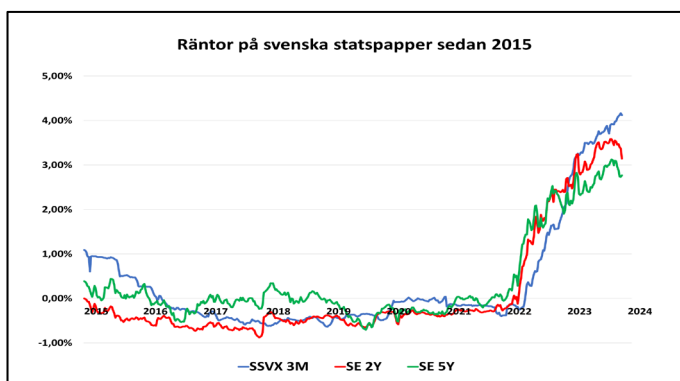
Den räntebärande förvaltningen kommer att skötas av PAM Capital AB:s Fixed Income avdelning.

Placeringsstrategi

PDO:s investeringar kommer att ske i "Investeringsportföljen" vilken kommer att vara sammansatt av räntebärande tillgångar. Placeringsstrategin är att via kvalitativ analys försöka finna emittenter som pga att de 1) är verksamma i stressade sektorer har värdepapper som värderas lågt men bör komma att normaliseras eller 2) själva är under stress varför deras värdepapper värderas lågt men som bör komma att normaliseras givet att en eller flera händelser inträffar.

Placeringarna kommer att vara strategiska och eller taktiska och utgå ifrån att en eller flera situationer har eller kommer att inträffa vilket kommer få priset på värdepappret att stiga. Är en investering strategisk är avsikten att hålla placeringen fram till förfall där kreditanalysen kommit till slutsatsen att en återbetalning av det nominella beloppet är troligt. Är investeringen taktisk baseras den på att priset på tillgången avviker från det underliggande värdet samt att en återgång till en normalisering antas nära förestående. En taktisk allokering kan ske via belåning då nettoavkastningen från en taktisk investering nettoavkastningen beräknas överstiga portföljsnittet.

Placeringsstrategin bygger på ett tillvaratagande av de till synes överdrivna prisrörelserna som de senaste 18 månadernas räntestegringar har skapat på framförallt fastighetsbolagens värdepapper. Genom att investera i dessa emittenters skuldinstrument till kraftiga rabatter får investeringsportföljen inte bara hög löpande kupongavkastning utan även förväntad värdestegring om emittenten honorerar sina åtaganden. Dessa åtaganden kommer att vara lättare att infria om styrräntan sänks, vilket beräknas ske senaste det tredje eller fjärde kvartalet 2024. Då, om inte förr, är det också rimligt att anta att riskviljan i kapitalmarknaden återvänder och att tillgångar som nu handlas till stor substansrabatt återfår intresse och att refinansieringsrisken därmed avtar.



Preferensaktierna

Preferensaktierna är enligt PDO:s bolagsordning berättigade till 100 procent av PDO:s utdelning. Inlösen av Preferensaktierna kan begäras efter tre verksamhetsår i enlighet med bolagsordningen och beslutas av bolagsstämman. Preferensaktierna är anslutna till Euroclear och förvaras på depå eller VP-konto.

Information kring PDO:s preferensaktier

EMITTENT	PAM DISTRESSED OPPORTUNITIES AB (publ): 559381-3172
STRUKTUR	INVESTERINGSBOLAG
GRUNDARE	CMI GROUP AB: 556759-2380
EMISSIONSDATUM	Q4 2023 (prel. stängning 30 nov.)
ISIN	TBD
INSTRUMENT	PREFERENSAKTIE B
EMISSIONSKURS	100 KR
MINSTA INVESTERINGSBELOPP	250 000 SEK
UTDELNING	ÅRSVIS UTDELNING
DIREKTAVKASTNING	100% AV UTDELAD VINST
VÄRDERING*	KVARTALSVIS
BEGÄRAN OM INLÖSEN	VART 3: E ÅR
FX	SEK (MINST 90% HEDGE)
KREDITFÖRVALTARE	PAM CAPITAL AB: 556542-2853
FASTA KOSTNADER FÖR FÖRVALTNING OCH ADMIN	1,5 PROCENT EXKL. MOMS
PERFORMANCE FEE	20 PROCENT EXKL. MOMS
REFERENSAVKASTNING	STIBOR 3MÅN + HIGH WATERMARK
BELÅNING	MAX 50%

För mer information kontakta:

Nils Wramell

VD, PAM Distressed Opportunities AB

E: nils.wramell@cmigroup.se