

Inbjudan att teckna aktier i  
**Latvian Forest Company AB (publ)**

Maj/juni 2015

*Genomför nyemission för en  
fortsatt förvärvsdriven expansion*



**LATVIAN FOREST CO**



## VD har ordet

Det var drygt fem år sedan vi förvärvade vår första fastighet i Lettland. Sedan dess har vi hunnit med att etablera en välfungerande och kostnadseffektiv organisation, finansiera och investera ca 10,3 MEUR, notera aktien på Aktietorget och bevisa att vår modell är genomförbar. Vi har köpt sammanlagt 7 525 hektar mark och etablerat oss som en stark lokal aktör i Lettland. Vi har visat att vi kan erbjuda en attraktiv investering i skogssektorn till en, som vi ser det, låg risk.

Till stor del har expansionen skett gradvis genom förvärv av enstaka fastigheter. Detta har gjort att vi kunnat bygga upp ett grundinnehav på mycket fördelaktiga prisnivåer. Vi ser att det fortfarande finns många bra förvärv att göra – både av enskilda fastigheter såväl som portföljer. Därför har vi beslutat genomföra ytterligare en nyemission för att kunna fortsätta växa. Vår förhoppning är att vi därigenom har tillräckliga medel för förvärv av ytterligare ca 1 500 hektar inom det närmaste året.

Ser vi på utvecklingen på marknaden för skogsfastigheter märker vi en fortsatt stadigt ökande aktivitet med fler internationella aktörer som kommer in. Det är tydligt att den lettiska ekonomin växer och att den kvarvarande ekonomiska oron i Europa gör att många letar efter trygga investeringar i mark

och skog. Trots det går det fortfarande att göra många bra affärer om man har ett väletablerat nätverk och upparbetade lokala kontakter – vilket vi har.

Tanken är att vi ska fortsätta vår expansion så länge som vi uppfattar prisnivåerna som fördelaktiga. Skulle dessa öka till nivåer där vi inte längre bedömer det som lämpligt med fortsatta investeringar kan organisationen och verksamheten styras om till en mer förvaltande roll med en lägre fast kostnadsnivå som följd. Detta innebär i sin tur att inga på förhand bestämda expensionsmål finns uppsatta. Vi fortsätter helt enkelt vår expansion till dess att vi inte längre bedömer det som gynnsamt för existerande och nya aktieägare att göra fortsatta investeringar.

Det är därför min förhoppning att denna emission tas emot väl av både befintliga och nya aktieägare. Det är min fasta övertygelse om att vi kan se fram emot en spännande och lönsam framtid tillsammans med våra duktiga och hårt arbetande lettiska kollegor.

Fredrik Zetterström  
VD, Latvian Forest Company AB (publ)

## Status och fastighetsinnehav

Vid utgången av mars 2015 hade Latvian Forest Company sedan bildandet finansierats med sammanlagt ca 10,3 MEUR genom nyemissioner. Vidare hade lån om ca 1,7 MEUR upptagits från bank och ca 0,6 MEUR från några av bolagets större aktieägare. Investeringar i fastigheter har skett kontinuerligt sedan start och innehaven uppgick i mars 2015 till sammanlagt 7 525 hektar. Av dessa var 5 305 skog, 1 703 jordbruksmark och resterande annan mark. Det totala uppskattade virkesförrådet efter genomförda avverkningar uppgick samtidigt till ca 578 000 kubikmeter.



## Detta är Latvian Forest Co

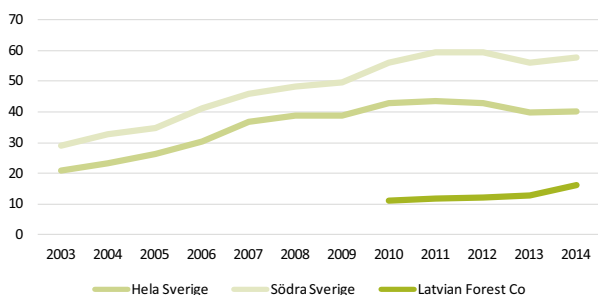
Latvian Forest Company AB förvärvar och förvaltar skogsfastigheter och bedriver skogsbruk i Lettland. Utgångspunkten är tron att skogen är en trygg investering i sig och att skogsbruk är en stabil och värdeskapande verksamhet. Det erbjuder möjligheten att investera i skogsfastigheter utan de åtaganden det innebär att vara direkt ägare av en enskild fastighet. De tre huvudsakliga grunderna för verksamheten är, förutom att skog är eftertraktad reelltillgång som växer av egen kraft:

- en förväntad ökning av prisnivåerna för lettiska skogs- och jordbruksfastigheter;
- att skapa värdeökning genom en aktiv skogsförvaltning;
- att skapa värdeökning genom att bygga upp en större fastighetsportfölj.

### Reala tillgångar och låga kostnader

Skog utgör en reelltillgång och är en långsiktig investering i en värdebeständig och historiskt eftertraktad tillgång. Skogen växer kontinuerligt och ökar därigenom den totala tillgångsmassan. Priserna på skogsfastigheter i Lettland ökade kontinuerligt fram till och med 2008, men i samband med den ekonomiska krisen föll dessa. Trots en återhämtning sedan dess ligger priserna idag fortfarande väsentligt under vad som är vanligt i Sverige och många andra EU-länder. Flera faktorer talar för att förutsättningarna, åtmin-

Förvärvspriser EUR/m<sup>3</sup>



## Verksamhetsområde

Fokus har tidigare legat i den norra/nordöstra delen av Lettland centrerat kring staden Valmiera. Priserna på fastigheter i detta område är visserligen något högre än i den östra delen av landet, men fördelarna med att bygga ett innehav i detta område ansågs överväga. En huvudanledning är att bolaget har väletablerade kontakter och nätverk i området och en god kunskap om marknaden där. En annan är att infrastrukturen är god med närhet till kunder och underleverantörer.

De under 2014 förvärvade innehaven utökade Latvian Forest Co:s geografiska verksamhetsområde. Genom förvärven tillkom ytterligare områden söder och sydost om det ursprungliga. Områdena har hög tillväxt och det finns även betydande potential att göra kompletterande förvärv inom samma område. Den huvudsakliga framtida expansionen genom förvärv av enskilda fastigheter kommer dock fortsatt att ligga i området kring Valmiera

stone under en viss tid framöver, kommer att vara gynnsamma för fortsatta investeringar i Lettiska skogsfastigheter. Bedömningen är att köpare kan vänta sig god framtida avkastning till relativt låg risk.

### Affärsmodell och strategi

Förvärven av skogsfastigheter finansieras genom nyemissioner som tillför kapital. Finansiering sker etappvis allt eftersom fastigheter förvärvas. Expansionstakten, och därigenom även finansieringsbehoven dikteras i huvudsak av möjligheterna till lämpliga förvärv. En stor del av bolagets kostnader är rörliga och uppkommer i samband med aktiviteter som genererar intäkter i verksamheten som t ex röjning, avverkning och olika förvaltningsåtgärder m m. Avsikten är att en så stor del som möjligt av tillfört kapital ska investeras i fastigheter, inte användas för att täcka kostnader för den löpande förvaltningen och den fasta organisationen.

### Verksamheten behöver inte uppnå en viss storlek

Så som verksamheten är uppbyggd och strategin är formulerad behöver inte Latvian Forest Co uppnå en viss storlek för att investeringen ska kunna slå väl ut. Det fastighetsinnehav som finns idag bedöms vara tillräckligt för att över tid kunna generera nog med löpande omsättning i syfte att kunna täcka kostnaderna för den nuvarande expansionsinriktade organisationen. En fortsatt expansion av fastighetsinnehavet planeras så länge som prisnivåerna på skogsfastigheter bedöms som fördelaktiga för aktieägarna.

### Kostnadseffektiv organisation

En välfungerande och effektiv lokal organisation med endast två anställda finns sedan inledningen av 2010 etablerad för att sköta inköpsprocessen, hantera legala frågor samt administrera den löpande skogsförvaltningen. Olika förvaltningsåtgärder utförs av och bokföringen sköts av underleverantörer på ett kostnadseffektivt sätt som minskar de totala fasta kostnaderna i organisationen. Den svenska organisationen ska endast bestå av de nödvändigaste funktionerna och vara kostnadseffektiv.



## Emissionen

Syftet med den förestående nyemissionen är att kvitta skulder om ca 0,57 MEUR, betala lån om ca 0,09 MEUR samt tillföra ytterligare ca 1,73 MEUR för en fortsatt expansion av verksamheten genom förvärv av ytterligare skogsfastigheter. Skulderna som kvittas avser krediter från befintliga aktieägare som använts för finansiering av förvärv under inledningen av 2015. Marknaden bedöms fortsatt som fördelaktig och det är styrelsens bedömning att det genom nyemissionen tillförda kapitalet kan omsättas i nya skogsfastigheter på för aktieägare gynnsamma villkor.

### Emissionen

Emissionen, som beslutades av styrelsen 2015-05-13, sker med företrädesrätt för befintliga aktieägare. Det innebär dock inte att nya aktieägare inte kan teckna, men att gamla aktieägare har företräde. För varje fyra befintliga aktier kan en nya B-aktie tecknas till en emissionskurs om 7,20 kronor per aktie.

Avstämningsdag för rätt till deltagande var 2015-05-21 vilket innebär att ett eventuellt förvärv av aktier för att kunna delta i emissionen med företrädesrätt måste ha skett senast 2015-05-19 för att hinna registreras i tid. För varje innehavd aktie erhålls en (1) teckningsrätt. Fyra (4) teckningsrätter innebär rätten att teckna en (1) ny B-aktier. Teckning kommer att ske mellan 2015-05-25 och 2015-06-08. Teckningsrätter kommer att handlas via AktieTorget mellan 2015-05-25 och 2015-06-04 och önskade teckningsrätter kan då säljas. Det innebär även att teckningsätter kan köpas av de som önskar delta i emissionen eller som vill öka sitt deltagande genom att köpa fler teckningsrätter.

Totalt omfattar emissionen högst 3 171 358 nya B-aktier och tillför vid full teckning Bolaget ca 2,45 MEUR inklusive kvittning av fordran om ca 0,57 MEUR samt före emissionskostnader som beräknas uppgå till sammanlagt ca 0,06 MEUR. Vid full teckning ökar aktiekapitalet med 355 202,70 Euro vilket motsvarar ca 3 171 358 kronor. Antalet aktier efter emission uppgår då vid full teckning till högst 15 856 792 st varav 15 776 792 st B-aktier. De erbjudna aktierna i Nyemissionen motsvarar högst ca 20,0 procent av aktiekapitalet och högst ca 19,1 procent av rösterna i Bolaget efter genomförd emission.

### Teckningsförbindelser

Teckningsförbindelser om sammanlagt ca 43% har erhållits från befintliga aktieägare. Av dessa utgör ca 0,57 MEUR (ca 23% av emissionens totalbelopp) kvittning av fordran som befintliga aktieägare har på bolaget. Kvittningens belopp och storlek faller inom ramen för respektive aktieägares företrädesrätt enligt villkoren i emissionen.

### Villkor

Företrädesrätt	Varje fyra (4) befintliga aktier, oavsett serie, berättigar till teckning av en (1) nyemitterad B-aktier i bolaget.
Emissionskurs	7,20 kronor per aktie
Avstämningsdag	21 maj 2015
Sista dag för handel inklusive teckningsrätter	19 maj 2015
Teckningstid	25 maj 2015 – 8 juni 2015
Handel med teckningsrätter	25 maj 2015 – 4 juni 2015
Beräknat datum för offentliggörande av utfall	11 juni 2015

### Hänvisning till investeringsmemorandum

Detta är en sammanfattning och introduktion till det fullständiga memorandum som upprättats. Alla investeringar i aktier är förenade med risktagande. I investeringsmemorandumet för Latvian Forest Co AB (publ) finns en beskrivning av de potentiella risker som är förknippade med Bolaget och dess aktie. Innan ett investeringsbeslut kan fattas skall dessa risker tillsammans med övrig information i det kompletta memorandumet noggrant genomläsas. Memorandumet för Latvian Forest Co AB (publ) finns tillgängligt för nedladdning på [www.latvianforest.se](http://www.latvianforest.se).



**LATVIAN FOREST CO**

Latvian Forest Company AB (publ), Kungsgatan 3, SE-111 43 Stockholm