

# LATVIAN FOREST COMPANY AB (PUBL)

## INBJUDAN TILL TECKNING AV AKTIER

14 JANUARI – 28 JANUARI 2022

### HÄNVISNING TILL UPPRÄTTAT INFORMATIONSMEMORANDUM

Föreliggande material är en introduktion till Latvian Forest Company AB (publ) och Erbjudandet om teckning av aktier vilket offentliggjorts. Detta är ingen komplett sammanfattning av det informationsmemorandum som upprättats med anledning av Erbjudandet. Exempelvis innehåller denna introduktion inte någon beskrivning av de risker som bedöms vara väsentliga att utvärdera i samband med en investering i Bolagets värdepapper. Dessa risker och annan information vilken är betydelsefull för en komplett utvärdering av Erbjudandet och av en investering i Bolaget, finns återgivna i memorandumet.

### VIKTIG INFORMATION TILL INVESTERARE

Erbjudandet riktar sig inte, direkt eller indirekt, till personer vars deltagande förutsätter att ytterligare memorandum eller prospekt upprättas eller registreras eller att någon annan åtgärd företas utöver vad som krävs enligt svensk rätt. Varken de teckningsrätter, betalda tecknade aktier eller de nyemitterade aktierna är föremål för handel eller ansökan därom i något annat land än Sverige. Inbjudan vänder sig inte till personer vars deltagande förutsätter ytterligare Memorandum, registreringsåtgärder eller andra åtgärder än de som följer svensk rätt. Erbjudandet får inte distribueras i Australien, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Singapore, Sydafrika, Hongkong, USA eller något annat land där inbjudan kräver ytterligare åtgärder enligt föregående mening eller strider mot regler i sådant land. Varken de teckningsrätter, betalda tecknade aktier eller de nyemitterade aktierna som omfattas av Erbjudandet har registrerats eller kommer att registreras enligt United States Securities Act ("Securities Act") från 1933 i dess nuvarande lydelse, eller någon motsvarande lag i någon delstat i USA. Följaktligen får teckningsrätter, betalda tecknade aktier eller nyemitterade aktier inte direkt eller indirekt, utbjudas, säljas vidare eller levereras i eller till länder där åtgärd enligt ovan krävs eller till aktieägare med hemvist enligt ovan. För Erbjudandet gäller svensk rätt. Tvist med anledning av innehållet i detta dokument eller därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras av svensk domstol exklusivt.



## ERBJUDANDET I SAMMANDRAG

Företrädesrätt	Nyemission av B-aktier sker med företrädesrätt för befintliga aktieägare
Emissionsvolym	25,0 MSEK
Teckningskurs	7,50 SEK per aktie
Teckningsperiod	2022-01-14 - 2022-01-28
Handelsplats	Spotlight Stock Market ("Spotlight")
Planerad dag för meddelande om utfall	31 januari 2022
Planerad dag för leverans av nya B-aktier	8 februari 2022
ISIN-kod B-aktie	SE0003883008
Kortnamn B-aktie	LATF B

## BAKGRUND OCH MOTIV

Latvian Forest Company är ett svenskt bolag listat på Spotlight Stock Market som förvärvar och förvaltar skogsfastigheter, företrädesvis, men inte enbart i Lettland. Bolagets utgångspunkt är uppfattningen att skog är en säker investering och att skogsbruk är en stabil och värdeskapande verksamhet.

Under det första halvåret 2019 såldes hela Bolagets fastighetsinnehav som byggts upp sedan Bolaget bildades 2009. Försäljningen omfattade 10 614 hektar mark med ett virkesförråd på 1 015 miljoner m<sup>3</sup> stående skog. Fastighetsinnehavet värderades vid försäljningen till 26,2 MEUR före transaktionskostnader. Efter genomförd försäljning beslutades att dela ut ca. 11,1 MEUR av försäljningslikviden ut till aktieägarna och att använda återstående medel för fortsatta investeringar i lettiska skogstillgångar.

Sedan avyttringen av samtliga fastigheter 2019 har sammanlagt ca. 7 189 hektar mark förvärvats i Lettland och Litauen, med ett uppskattat virkesförråd om cirka 1 011 miljoner m<sup>3</sup>. Marknaden bedöms fortsatt som fördelaktig och utbudet av möjliga förvärvsobjekt god. Det är därför Styrelsens bedömning att det genom Erbjudandet tillförda kapitalet framgångsrikt kan investeras i nya skogsfastigheter på för aktieägare gynnsamma villkor.

Förestående Nyemission sammanlagt cirka 25,0 MSEK syftar till att återbetala lån motsvarande cirka 19,5 MSEK samt att tillföra medel för finansiering av ytterligare fastighetsförvärv. Bolaget har i november och december 2021 erhållit teckningsförbindelser från befintliga aktieägare och externa investerare motsvarande cirka 62 % av Erbjudandets högsta belopp.

## VERKSAMHETSBESKRIVNING

Expansionen finansieras genom nyemissioner i etapper allt eftersom fastigheter förvärvas och verksamheten utvecklas. Aktieägarna blir delägare i många fastigheter istället för en eller några få, och uppnår därigenom riskspridning och stordriftsfördelar genom Bolaget. Den verksamhet som bedrivs inom skogsförvaltningen ska generera de intäkter som krävs för att täcka Bolagets kostnader över tid och ett överskott på lång sikt. Bolagets affärsidé grundar sig i antagandet att prisnivåerna på skogs- och jordbruksfastigheter i Baltikum är förmånliga och att de kommer öka över tid, eftersom de för närvarande är betydligt lägre än i närliggande länder som exempelvis Sverige.

### STRATEGI

Förvärv av skogsfastigheter finansieras genom nyemissioner som attraherar eget kapital. Finansiering sker stegvis när fastigheter förvärvas. Expansionstakten, och därmed även finansieringsbehoven, bestäms huvudsakligen av möjligheterna till lämpliga förvärv. I möjligaste mån bör den löpande verksamheten vara självfinansierande. En stor del av Bolagets kostnader är rörliga och uppstår i samband med aktiviteter som genererar intäkter eller tillför värde till fastigheterna genom skogsförvaltning. Sådan verksamhet omfattar till exempel röjning, avverkning (gallring, slutavverkning), management och fältmätningar. Skogsfastigheter i Lettland är ofta angränsande till andra lantliga fastigheter, inklusive jordbruksmark. Bolagets strategi är att kritiskt bedöma den bästa användningen av varje tomt som består av icke-skogsmark i termer av aktieägar-värde.

Eventuella vinster som genereras i den löpande verksamheten bör i första hand återinvesteras genom nya fastighetsförvärv eller i värde-skapande skogsvårdsverksamhet. Strategin behöver inte inkludera fastighetsförvärv för innehav på obestämd

tid utan delar eller hela fastighetsportföljen kan också säljas och eventuella vinster realiseras, baserat på erbjudanden som uppfyller aktieägarnas investeringskrav. Sådan avyttring genomfördes under 2019 genom avyttring av samtliga aktier i de lettiska fastighetsägande bolagen.

Så som verksamheten är strukturerad och strategin är formulerad behöver fastighetsinnehavet i Bolaget inte uppnå en viss utsatt volym. Dagens innehav anses kunna generera tillräckliga intäkter över tid för att täcka kostnaderna för den nuvarande organisationen. Målet är en fortsatt expansion till dess att det inte längre anses fördelaktigt för befintliga och nya aktieägare att fortsätta med en förvärvsdriven expansion.

## **KONCERNEN OCH ORGANISATION**

Latvian Forest Company AB (publ) är moderbolag och äger 100 % av tre dotterbolag i Lettland och ett i Litauen. Det svenska moderbolaget ansvarar för strategi, ledning och finansiering och de lettiska dotterbolagen förvärvar och äger alla fastigheter.

## **FINANSIELL STRATEGI**

Huvudtanken bakom Bolagets strategi är att medel som tillhandahålls Bolaget genom nyemissioner så långt det är möjligt ska investeras i skogstillgångar. Den löpande verksamheten bör i möjligaste mån vara självfinansierande över tid. Fastighetsinnehavet ska generera de medel som krävs för att täcka löpande driftskostnader för förvaltningsverksamheten samt de fasta kostnader som organisationen ådrar sig.

## **FINANSIERING**

Förvärv av fastigheter finansieras huvudsakligen genom kapitalanskaffning via nyemissioner och inkomster från den löpande verksamheten. Emissionerna sker stegvis och följer möjligheterna till fastighetsförvärv.

## **LÅNEFINANSIERING**

Bolaget har historiskt haft en låg skuldnivå och använt bankfinansiering opportunt eller tagit upp aktieägarlån på marknadsmässiga villkor för att genomföra fastighetsförvärv. Målet är att över tid ha en belåningsgrad om högst ca 20 % av de samlade tillgångarna för att inte ställa allt för höga krav på verksamhetens förmåga att generera kassaflöden.

## **INTÄKTER, OMSÄTTNING OCH RESULTAT**

Resultatet är direkt relaterat till fastighetsinnehavets storlek. Varje fastighet har ett individuellt kassaflödesperspektiv baserat på bl.a. trädslagsfördelning och åldersklass. Desto större portföljen är, desto stabilare blir kassaflödet. Bolaget är i vissa fall berättigat till ersättning för statligt införda begränsningar för skogsmarkförvaltning.

Intäkter för avverkning varierar över året beroende på väderförhållanden, efterfrågan och andra faktorer. Vid gynnsamma marknadsvillkor och höga virkespriser kan avverkning av större volymer än göras än vad som enbart krävs för att täcka verksamhetens kostnader. Målet är dock att genomföra avverkningar i en långsiktigt hållbar takt, för att säkerställa inte bara avverkningstakten följande år, utan även fastighetsförvärv.

## **STATUS OCH INNEHAV**

Vid utgången av det tredje kvartalet 2021 uppgick innehaven till sammanlagt 5 851 (4 261) hektar. Av dessa var 4 318 (2 591) skog och 1 534 (1 670) annan mark inklusive 1 105 (1 203) hektar jordbruksmark. Det totala virkesförrådet uppskattades samtidigt till cirka 711 000 (521 000) kubikmeter (m<sup>3</sup>) efter genomförda avverkningar, fastighetsköp och försäljningar.

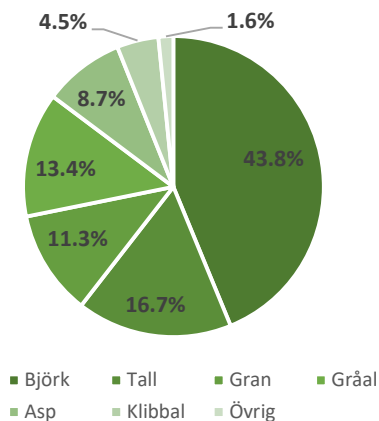
Inom 10 år beräknar bolagsledningen att cirka 302 000 m<sup>3</sup> kan avverkas. Sammanlagt uppskattar bolaget att det finns cirka 165 m<sup>3</sup> växande skog per hektar skogsmark. Närmare 70 % av bolagets innehav består av marktyper motsvarande bonitetsklass IA (G36), I (G32) och II (G28). Endast cirka 1,8 % av bolagets innehav har begränsningar eller förbud på skötselåtgärder p.g.a. naturskyddsrestriktioner. Mer än 70 % av det uppskattade virkesförrådet består av de tre viktigaste industriella träslagen: björk, tall och gran.

Den 1 november tecknade bolaget avtal gällande köp av samtliga aktier av ett bolag som äger skog och skogsmark i Litauen och affären slutfördes 2021-12-02. Det är den första investeringen i skogsfastigheter i Litauen som Latvian Forest Company AB gör. Latvian Forest Company AB har genom köpet förvärvat 1 338 hektar av vilka 1 272 hektar är skogsmark med ett totalt uppskattat virkesförråd om cirka 301 000 kubikmeter. Efter köpet äger Latvian Forest Company AB sammanlagt 7 189 hektar av vilka 6 591 hektar är skogsmark och virkesförrådet uppskattas motsvara 1 011 740 kubikmeter i Lettland och Litauen.

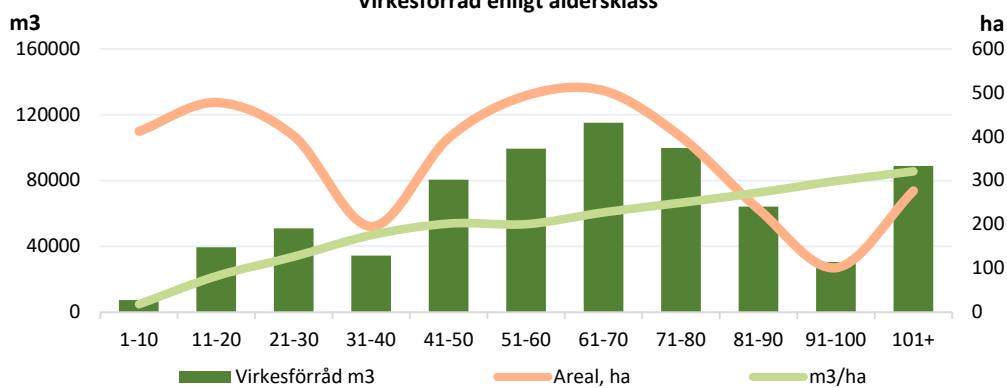
### Fördelning marktyper per 2021-09-30

Marktyp	hektar	Andel %
Areal stående skog	3 899	67%
Avverkade områden	118	2%
Övrig skogsareal	301	5%
<b>Summa skogsareal</b>	<b>4 318</b>	<b>74%</b>
Areal jordbruksmark	1 105	19%
Areal övriga mark	429	7%
<b>Summa areal</b>	<b>5 851</b>	<b>100%</b>

### Trädslagsfördelning, areal (ha)



### Virkesförråd enligt åldersklass

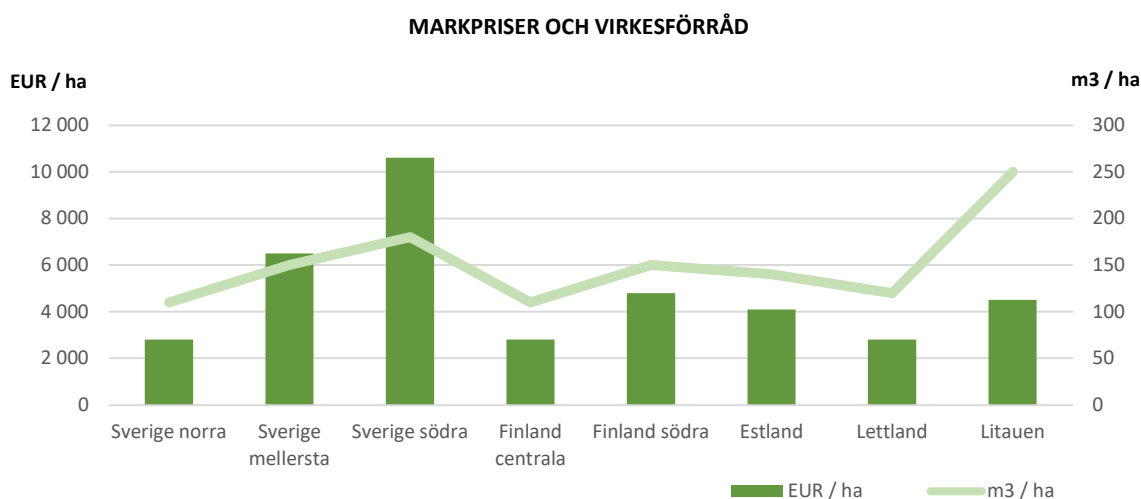


## MARKNADEN FÖR SKOGSFÄSTIGHETER

Marknaden för skogsfastigheter i Lettland präglas av att den företrädesvis består av många små fastigheter på mellan fem och 40 hektar. Skogsfastigheterna i Lettland är oftast spridda på många olika ägare. Detta har till stor del sitt ursprung i den privatisering av fastigheter som genomfördes efter Sovjetunionens kollaps. Det krävs arbete för att samla ett större innehav av skogsfastigheter geografiskt fördelaktigt och generellt gäller därför att sådana innehav besitter ett högre värde vid en försäljning.

Enligt en studie gjord av mäklarfirmen Latio jämförs priserna av skogsfastigheter i olika länder runt om Östersjön. De svenska fastigheterna prissätts till 58 - 62 EUR per kubikmeter virkesförråd i de regioner där tillväxttakten liknar den lettiska. I Estland prissätts skogsfastigheterna till motsvarande cirka 29 EUR per kubikmeter. Den till synes förmånligaste prisen finns i Litauen med cirka 18 EUR per kubikmeter och med en tillväxttakt som i genomsnitt överstiger den lettiska med 1 - 2 kubikmeter per hektar. Priserna på de finska skogsfastigheterna motsvarar 28 - 32 EUR per kubikmeter beroende på region och där tillväxttakten per säsong kan variera mellan 4 - 8 kubikmeter per hektar.

Enskilda fastigheter har vanligtvis ett lägre pris än större portföljer och/eller samlade innehav. De större innehaven är vanligtvis mer attraktiva för större skogsbolag, större investerare eller institutionellt kapital i olika former såsom pensionsfonder, som är villiga att betala premie för diversifiering och stabila kassaflöden.



Källa: Latio, Forest Market Baltic States, Sweden, Finland, Outlook 2021

## STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

**Martin Hansson** Styrelseordförande, född 1976. Martin Hansson har en MBA från Stockholms universitet. Martin har tidigare arbetat inom bank- och entreprenörprojekt samt lett investeringsarbete huvudsakligen på Galjaden Fastigheter, där han är verkställande direktör och delägare. Aktieinnehav: 1 101 685 B-aktier.

**Aleksandrs Tralmaks** Styrelseledamot och VD, född 1975. Aleksandrs Tralmaks har en examen i statsvetenskap och en civilekonomexamen från Handelshögskolan i Riga. Aleksandrs har en bred erfarenhet av företagsledning och konsulttjänster inom företagsekonomi, förvärv och avyttringar av företag och fastigheter på landsbygden. Aleksandrs har även etablerat Catellas baltiska verksamhet. Aktieinnehav: -

**Anders Nilsson** Styrelseledamot, född 1963. Anders Nilsson har omfattande erfarenhet av att bygga och förvalta skogsfastigheter i både Lettland och Sverige och var tidigare ägare till en av de fastighetsportföljer som Bolaget förvärvade 2014. Aktieinnehav: 2 989 116 B-aktier och 40 000 A-aktier.

**Andreas Norman** Styrelseledamot, född 1981. Andreas Norman har en examen från Sveriges lantbruksuniversitet och har tidigare skogserfarenhet från Rusforest och IKEA Industry i Ryssland. Aktieinnehav: -

## FINANSIELL INFORMATION I SAMMANDRAG

### KONCERNENS RESULTRÄKNINGAR I SAMMANDRAG (TEUR)

	Jan-Sep 2021	2020	2019
Intäkter	669,8	259,6	25,8
Övriga rörelseintäkter	0,0	0,2	1,5
<b>Summa intäkter</b>	<b>669,8</b>	<b>259,6</b>	<b>27,3</b>
<b>Operativt rörelseresultat</b>	<b>280,1</b>	<b>-609,8</b>	<b>-1 356,4</b>
Realisationsresultat fastighetsförsäljning	-	130,2	-
<b>Rörelseresultat</b>	<b>280,1</b>	<b>-479,6</b>	<b>-1 356,4</b>
<b>Finansnetto</b>	<b>-183,9</b>	<b>-96,4</b>	<b>862,4</b>
Värdeförändring skog	5 620,1	1 722,8	1 312,9
<b>Resultat före skatt</b>	<b>5 716,3</b>	<b>1 146,8</b>	<b>818,9</b>
skatt	-	-7,8	-2,9
<b>Periodens resultat</b>	<b>5 716,3</b>	<b>1 139,0</b>	<b>816,0</b>

### KONCERNENS BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG (TEUR)

	2021-09-30	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
skogsmark och övrig mark	8 209,6	6 916,9	5 506,1
biologiska tillgångar, växande skog	16 526,8	9 492,4	3 155,2
Fastigheter under inköp + lager	739,1	-	-
Nyttjanderättigheter	2,8	3,8	15,3
Långfristig fordran	331,8	334,1	-
Depositioner och handpenningar	5,3	5,3	119,8
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>25 815,4</b>	<b>16 752,5</b>	<b>8 796,4</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>5 213,5</b>	<b>756,6</b>	<b>4 995,3</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>31 028,9</b>	<b>17 509,1</b>	<b>13 790,7</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER (TEUR)</b>			
Eget kapital	28 023,0	14 358,5	13 219,5
<b>Summa skulder</b>	<b>3 003,1</b>	<b>3 146,8</b>	<b>127,5</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>31 028,9</b>	<b>17 509,1</b>	<b>13 790,7</b>

## VILLKOR OCH TECKNING

Erbjudandet omfattar högst 3 333 047 nyemitterade B-aktier, motsvarande en emissionslikvid om 24 997 856 MSEK före emissionskostnader, med företrädesrätt för befintliga aktieägare. Den som på avstämningsdagen den 12 januari 2022 är ägare av aktier i Latvian Forest Company äger företrädesrätt att teckna B-aktier i Bolaget utifrån befintligt aktieinnehav i Bolaget. Teckningskursen är 7,50 SEK per aktie. Courtage utgår ej. Teckning av nya B-aktier ska ske under tiden från och med den 14 januari 2022 till och med den 28 januari 2022.

De aktieägare eller företrädare för aktieägare som på avstämningsdagen är registrerade i den av Euroclear för Bolagets räkning förda aktieboken, erhåller förtryckt emissionsredovisning och anmälningssedlar. För de aktieägare vars aktier är förvaltarregistrerade sker teckning och betalning med respektive utan företrädesrätt i enlighet med anvisningar från respektive förvaltare.

För vidare information om teckning och villkor hänvisas till det av Latvian Forest Company AB upprättade informationsmemorandum som finns att tillgå på Bolagets hemsida [www.latvianforest.lv](http://www.latvianforest.lv) eller på emissionsinstitutets hemsida [www.aktieinvest.se](http://www.aktieinvest.se). Ifyllda anmälningssedlar postas till: Aktieinvest FK AB, Emittentservice BOX 7415, 103 91 Stockholm eller skickas via e-post till [emittentservice@aktieinvest.se](mailto:emittentservice@aktieinvest.se).





## LATVIAN FOREST COMPANY AB (PUBL)

[www.latvianforest.lv](http://www.latvianforest.lv)

Ringvägen 22  
182 46 Enebyberg  
+371 29203972  
org.nr 556789-0495

