

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

Juni 2017



LATVIAN FOREST CO

VD har ordet

Latvian Forest Company erbjuder en unik möjlighet att via en noterade aktie investera i en tillgång med låg risk. Grundarna gjorde ett klokt val genom att kombinera risken på aktiemarknaden med en stabil skogsinvestering. Skog växer och leder till en ökad årlig tillgångsvolym samtidigt som den enligt många är ett undervärderat tillgångsslag som erbjuder stora möjligheter jämfört med andra tillgångsslag.

Företagets strategi har alltid fokuserat på tre delar. Den första är att fortlöpande och aktivt sträva efter att förvärva undervärderade tillgångar med ett geografiskt fokus kring Vidzemeregionen. Den andra är att fastställa lämpliga processer och tillvägagångssätt för en effektiv skogsförvaltning. Den tredje är att vara en öppen investeringsplattform för de som söker efter en investering i skogstillgångar. Genom att investera i Latvian Forest Company är det möjligt att uppnå en högre grad av likviditet i ett tillgångsslag som annars betraktas som en relativt illikvid tillgång.

Vi anser fortfarande att det finns mängder av möjligheter att förvärva fastigheter baserade på våra kriterier. Vår uppfattning är även att företagets tillgångsbas på lång sikt kommer att generera en högre real avkastning än marknaden som helhet.

En annan sak som är viktig att komma ihåg är att vi med Latvian Forest Co skapat ett i många avseenden unikt företag som inte behöver uppnå en särskild storlek för att investeringen för enskilda aktieägare ska kunna slå väl ut. Vi har sedan en tid tillbaka nått en nivå där fastighets-

innehavet bedöms vara tillräckligt för att över tid kunna generera nog med löpande omsättning för att täcka kostnaderna för den nuvarande, mer expansionsinriktade organisationen. Om vi nu kan fortsätta att växa, desto mindre blir "förvaltningsavgiften" i förhållande till kapitalet om man vill jämföra med t ex en fond eller liknande. 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. Vår ambition har varit att paketera ett attraktivt erbjudande utan att missgynna tidigare aktieägare och 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.

Aleksandrs Tralmaks

VD, Latvian Forest Company AB (publ)



Status och fastighetsinnehav

Vid utgången av februari 2017 hade Latvian Forest Company sedan bildandet finansierats med sammanlagt ca 11,35 MEUR genom nyemissioner. Vidare hade lån om ca 1,7 MEUR upptagits från bank och ca 0,91 MEUR från några av bolagets större aktieägare.

Investeringar i fastigheter har skett kontinuerligt sedan start och innehaven uppgick i januari 2017 till sammanlagt 9 303 hektar. Av dessa var 6 860 hektar skog, 1 069 hektar åkermark, 474 hektar betesmark, 265 hektar ängar/hagar och 635 hektar övrig mark. Det totala uppskattade virkesförrådet efter genomförda avverkningar uppgick samtidigt till ca 929 525 kubikmeter. I portföljen finns potential för över 500 000 m³ avverkningsvolym de kommande 20 åren.

Det genomsnittliga historiska förvärvspriset per kubikmeter var ca 13,43 EUR vid utgången av januari 2017 om värdet på skogs- och jordbruksmarken antas vara noll. Genomsnittspriset per förvärvat hektar var ca 1 342 EUR. Det genomsnittliga förvärvspriset i Sverige (i jämförbara tillväxtzoner) var ca 57 EUR per kubikmeter under 2016.

Åldersstruktur och virkesvolym

Ålder	Areal		Skogsbestånd		
	ha	%	m ³	%	m ³ /ha
0-10	1 074	18%	24 752	3%	23
11-20	1 929	32%	97 780	11%	51
21-30	415	7%	56 415	6%	136
31-40	390	6%	93 572	10%	240
41-50	501	8%	127 803	14%	255
51-60	505	8%	144 955	16%	287
61-70	444	7%	132 470	14%	298
71-80	342	6%	105 417	11%	308
81-90	178	3%	62 704	7%	352
91-100	123	2%	41 309	4%	335
101-110	50	1%	19 441	2%	388
111-	70	1%	22 907	2%	327
Total	6 022	100%	929 525	100%	154

Detta är Latvian Forest Co

Latvian Forest Company AB (publ) är ett svenskt noterat bolag som investerar i fördelaktigt värderad skog i Lettland. De fyra huvudsakliga grunderna för verksamheten är, förutom att skog är en eftertraktad realtillgång som växer av egen kraft,

1. En förväntad ökning av prisnivåerna för lettiska skogs- och jordbruksfastigheter;
2. att skapa värdeökning genom en aktiv skogsförvaltning;
3. den ökade efterfrågan i regionen på pappersmassa och timmer kommer att leda till högre pris på skogsprodukter;
4. att skapa värdeökning genom att bygga upp en större fastighetsportfölj.

Expansionen finansieras genom att etappvis genomföra nyemissioner allt eftersom fastigheter förvärvas och verksamheten utvecklas.

Affärsmodell och Strategi

Förvären 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.

Den löpande verksamheten ska i möjligaste mån vara självfinansierande över tid. 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. Lokala underentreprenörer anlitas för olika förvaltningsåtgärder och avverkningsuppdrag som beslutats av förvaltare och Bolagets ledning.

Verksamheten behöver inte uppnå en viss storlek

Företagets affärsmodell är formulerad så att en viss storlek på skogsfastighetsinnehavet inte måste uppnås. Emellertid är effekten av stor driftsfördelar viktig eftersom administrations- och skogsskötselkostnaderna per hektar sjunker ju större tillgångsbas företaget har. Dagens fastighetsinnehav bedöms vara tillräckligt för att över tid kunna generera nog med löpande omsättning i syfte att kunna täcka kostnaderna för den nuvarande organisationen. En fortsatt expansion av fastighetsinnehavet planeras så länge som prisnivåerna på skogsfastigheter bedöms som fördelaktiga för aktieägarna.

Verksamhetsområde

Fokus har tidigare legat i den norra/nordöstra regionen av Lettland – Vidzeme, Livland. Priserna på fastigheter i detta område är visserligen



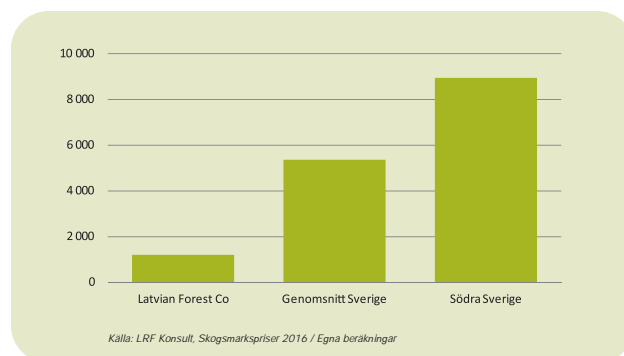
Befintligt verksamhetsområde ligger öster om huvudstaden Riga.

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.

Varför Lettland?

Bolagets uttalade fokus på verksamhet i Lettland har sitt ursprung i tidigare verksamhet som bedrivits av personer med anknytning till grundarna. Samlade erfarenheter, genomförda fastighetstransaktioner och utarbetade kontaktnät har bildat basen för verksamheten.

De jämförelsevis låga prisnivåerna på skog i Lettland gör att möjligheterna för en investerare bedöms vara betydligt större än vid investeringar i tillgångar av liknande slag i t ex Sverige. Lettland har även en för verksamheten gynnsam struktur på fastighetsmarknaden. Många små och splittrade fastighetsinnehav gör det möjligt för mindre aktörer som Latvian Forest Co att aktivt bidra till en konsolidering som inte är aktuell eller praktiskt genomförbar för större aktörer. Lettland har även en gynnsam lagstiftning vad gäller möjligheten för utländska aktörer att investera i och äga mark. Många andra länder inom EU har omfattande begränsningar som gör att en liknande verksamhet skulle vara svår att bedriva.



Finansiell strategi

Den bärande tanken bakom strategin i Latvian Forest Company är dels att så mycket som möjligt av de medel som tillförs Bolaget genom nyemissioner ska investeras i skogsfastigheter dels att den löpande verksamheten i möjligaste mån ska vara självfinansierande över tid. Detta innebär att det är Bolagets skogsinnehav som huvudsakligen ska generera den omsättning som krävs för att täcka de kostnader som uppkommer i den löpande verksamheten och de fasta kostnader som organisationen för med sig.

Förvärv av fastigheter finansieras genom att Bolaget tillförs kapital genom nyemissioner. Sedan 2015 har Bolaget ambitionen att emissioner i första hand ska vara i form av företrädesemissioner i syfte att inte missgynna befintliga aktieägare. Nyemissionerna görs etappvis allt eftersom förvären fortskrider. Takten i, och storleken på, nyemissionerna är till stor del beroende av i vilken omfattning förvärv av lämpliga objekt kan genomföras.

Bolaget har en viss del banklån samt från tid till annan även krediter från aktieägare. Målet är dock att belåningen inte ska överstiga 20 procent och att Bolaget ska ha så låg andel korta skulder som möjligt över tid.



Emissionen

Under den tid som förflutit sedan den första fastigheten förvärvades i början på 2010 har en kostnadseffektiv och väl fungerande organisation etablerats som uppvisat en god förmåga att förvärva fastigheter till attraktiva priser. Expansionen har skett gradvis i en takt som den lokala marknaden tål och som gjort det möjligt att förvärva fastigheter till för aktieägarna förmånliga priser.

Syftet med den förestående nyemissionen är att tillföra ytterligare ca 1,47 MEUR för en fortsatt expansion av verksamheten genom förvärv av ytterligare skogsfastigheter. Syftet är även att kvitta skulder om ca 0,91 MEUR från aktieägare som använts för finansiering av förvärv under 2016. 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 2017-05-29, 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 oavsett aktieslag kan en ny B-aktie tecknas till en emissionskurs om 5,90 kronor per aktie.

Avstämningsdag för rätt till deltagande är 7 juni 2017 vilket innebär att ett eventuellt förvärv av aktier i syfte att kunna delta i emissionen med företrädesrätt måste ske senast 2 juni 2017 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-aktie. Teckning kommer att ske mellan 9 juni och 16 juni 2017. Teckningsrätter kommer att hand-

las via AktieTorget mellan 9 juni och 21 juni 2017 och önskade teckningsrätter kan då säljas. Det innebär även att teckningsrätter kan köpas av de som önskar delta i emissionen eller som vill öka sitt deltagande genom att köpa fler teckningsrätter.

Totalt omfattar emissionen högst 3 964 198 nya B-aktier och tillför vid full teckning Bolaget ca 2,44 MEUR inklusive kvittning av fordran om ca 0,91 MEUR samt före emissionskostnader som beräknas uppgå till sammanlagt ca 0,06 MEUR. Vid full teckning ökar aktiekapitalet med 443 990 Euro. Antalet aktier efter emission uppgår då vid full teckning till högst 19 820 990 st varav 19 740 990 st B-aktier. De erbjudna aktierna i Nyemissionen motsvarar högst ca 20,0 procent av aktiekapitalet och högst ca 19,3 procent av rösterna i Bolaget efter genomförd emission.

Teckningsförbindelser

Teckningsförbindelser från aktieägare som avser att teckna sina pro-rata andelar i emissionen uppgår till sammanlagt ca 40 % (ca 0,97 MEUR) av emissionens totala belopp. Av dessa utgör ca 0,42 MEUR (ca 17 % av emissionens totalbelopp) kvittning av fordran som befintlig aktieägare har på bolaget. Sammanlagt kommer a 0,91 MEUR i lån från befintlig aktieägare att kvittas inom ramen för emissionen. Teckningsförbindelser avseende pro-rata andelar som inte ingår i kvittningen motsvarar ca 23 % av emissionens totala belopp. Om hela kvittningsbeloppet inkluderas som teckningsförbindelse motsvarar de lämnade förbindelserna ca 59 % av emissionens totalbelopp. Ingen ersättning utgår för lämnade teckningsförbindelser.

Hänvisning till investeringsmemorandum

Detta är en sammanfattning och introduktion till det fullständiga memorandum som upprättats. Alla investeringar i aktier är förknippade 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.

Villkor

Företrädesrätt:	Fyra (4) befintliga aktier, oavsett serie, berättigar till teckning av en (1) nyemitterad B-aktier i Bolaget.
Emissionskurs:	5,90 kronor per aktie
Avstämningsdag:	7 juni 2017
Sista dag för handel inklusive teckningsrätt:	2 juni 2017
Teckningstid:	9 juni 2017 – 26 juni 2017
Handel med teckningsrätter:	9 juni 2017 – 21 juni 2017
Beräknat datum för offentliggörande av utfall:	3 juli 2017



LATVIAN FOREST CO