



LATVIAN FOREST CO

Inbjudan till teckning av aktier i  
**Latvian Forest Company AB (publ)**

Teckningsperiod 11 april – 25 april 2024



## NYEMISSION OCH FÖRETRÄDESRÄTT

<b>Företrädesrätt</b>	Nyemission av B-aktier sker med företrädesrätt för befintliga aktieägare
<b>Emissionsvolym</b>	27,33 MSEK
<b>Teckningskurs</b>	8,20 SEK per aktie. Courtage utgår ej.
<b>Teckningsperiod</b>	11 april 2024 – 25 april 2024
<b>Handelsplats</b>	Spotlight Stock Market ("Spotlight")
<b>Planerad dag för offentliggörande av utfall</b>	29 april 2024
<b>ISIN-kod B-aktie</b>	SE0003883008
<b>Kortnamn B-aktie</b>	LATF B

Styrelsen i Latvian Forest beslutade den 2 april 2024 att, med stöd av bemyndigande från årsstämma den 26 juni 2023, genomföra Företrädesemissionen. Emissionen avser teckning av B-aktier med företrädesrätt för befintliga aktieägare där varje elva (11) befintliga aktier, oaktat serie, berättigar till teckning av en (1) ny B-aktie. För varje befintlig aktie erhålls en (1) teckningsrätt. Det krävs elva (11) teckningsrätter för att teckna en (1) ny B-aktie till en kurs om

8,20 SEK per B-aktie. Totalt omfattar Erbjudandet högst 3 333 047 nyemitterade B-aktier och tillför Bolaget högst cirka 27,33 MSEK före uppskattade emissionskostnader som beräknas uppgå till cirka 0,9 MSEK. Avstämningsdag för deltagande i Företrädesemissionen är den 9 april 2024 och teckningsperioden löper från och med den 11 april 2024 till och med den 25 april 2024. Teckningskurs för varje ny B-aktie är 8,20 SEK.

Erbjudandet omfattas av teckningsförbindelser uppgående till cirka 4,41 MSEK, motsvarande cirka 16,15 procent av Erbjudandet från befintliga aktieägare.

Anmälningssedlar och Memorandum finns tillgängliga på Latvian Forests hemsida [www.latvianforest.se](http://www.latvianforest.se) och på Emissionsinstitutets hemsida [www.aktieinvest.se/emission/latvian2024](http://www.aktieinvest.se/emission/latvian2024).

### Direktregistrerade aktieägare

De aktieägare eller företrädare för aktieägare som på avstämningsdagen är registrerade i den av Euroclear för Bolagets räkning förda aktieboken, erhåller förtryckt emissionsredovisning, anmälningssedel I och anmälningssedel II för teckning utan företrädesrätt.

### Förvaltarregistrerade aktieägare

Aktieägare vars innehav av aktier är förvaltarregistrerade hos bank eller annan förvaltare erhåller ingen emissionsredovisning från Euroclear. Teckning och betalning med, respektive utan företrädesrätt skall ske i enlighet med anvisningar från respektive bank eller förvaltare.

## BAKGRUND

Latvian Forest Company bildades 2009 och investerar i förmånligt värderad skog framförallt i Lettland. Bolaget kan dock opportunistiskt investera i skogsfastigheter i de andra baltiska länderna om sådana investerings-möjligheterna motsvarar bolagets avkastningskriterier som har förverkligats genom förvärv av tillgångar i Litauen. Förutom att skog är en eftertraktad verklig tillgång som ger naturlig tillväxt, har Bolaget tre viktiga grunder i verksamheten:

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 genererar 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. Antagandet baseras bland annat på att priset på slutprodukten, massaved och timmer, ligger i nivå med svenska priser. Bolagsledningen antar även att försäljningar av avverkningsrätter ska kunna generera tillräckligt med kassaflöde för att uppnå den önskade avkastningen.

Efter bildandet byggde Bolaget successivt upp en portfölj med skogsfastigheter i Lettland som omfattade 10 614 hektar mark med ett uppskattat virkesförråd på 1 015 miljoner kubikmeter (m<sup>3</sup>) stående skog. Finansiering skedde gradvis genom nyemissioner som tillförde nödvändigt kapital, genom apportemissioner i samband med förvärv av fastighetsägande bolag och genom lånefinansiering från banker och aktieägare.

I april 2019 såldes Bolagets hela fastighetsinnehav som byggts upp sedan starten 2010 till SCA. Köpeskillingen uppgick till 26,2 MEUR och i juli 2019 delades 11,1 MEUR ut till aktieägarna och resterande kapital behölls i Bolaget för fortsatta investeringar.

Sedan försäljningen 2019 har ett nytt fastighetsinnehav om 8 287 hektar och med uppskattad virkesvolym om cirka 1 171 000 kubikmeter byggts upp genom successiva förvärv.

## MOTIV FÖR EMISSIONEN

Bolaget bedömer marknaden fortsatt som fördelaktig och det är styrelsens uppfattning att kapital som tillförs genom nyemissionen kan investeras i skogstillgångar på för aktieägare gynnsamma villkor. Nyemissionen syftar därför i huvudsak till att tillföra ytterligare finansiella resurser för fortsatta investeringar i skogsfastigheter i linje med Bolagets affärsidé och för återbetalning av lån från aktieägare.

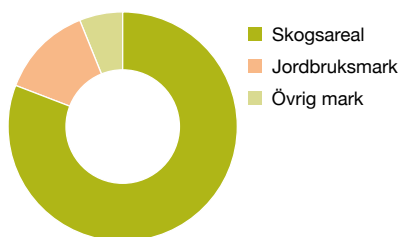
### VARFÖR BALTIKUM?

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 upparbetade kontaktnät bildade basen för verksamheten. Både Lettland och Litauen har en för verksamheten gynnsam struktur på fastighetsmarknaden och fördelaktiga prisnivåer jämfört med andra marknader i regionen. Många små och splittade fastighetsinnehav har gjort det möjligt för mindre aktörer som Latvian Forest att aktivt bidra till en konsolidering som inte är aktuell eller praktiskt genomförbar för större aktörer.

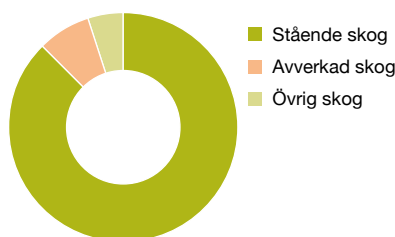
### FINANSIELL STRATEGI

Huvudtanken bakom Bolagets strategi är att medel som tillhandahålls Bolaget genom nyemissioner så långt det är möjligt ska investeras i fastigheter. Den löpande verksamheten bör i möjligaste mån vara självfinansierande över tid. Fastighetsinnehavet ska generera de medel som krävs för att täcka driftskostnaderna från förvaltningsverksamheten samt de fasta kostnader som organisationen ådrar sig. Bolaget har historiskt haft en låg skuldnivå och attraherat bankfinansiering opportunt eller aktieägarlån på marknadsmissiga villkor för att genomföra fastighetsförvärv. Målet är att över tid ha en belåningsgrad om högst cirka 20 procent av de samlade tillgångarna för att inte ställa allt för höga krav på verksamhetens förmåga att generera kassaflöden.

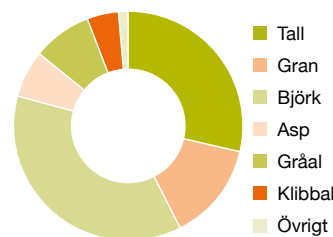
Portföljareal efter marktyp, totalt



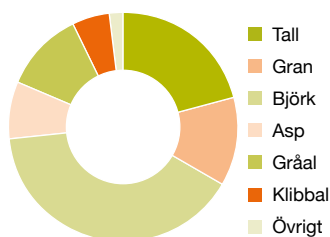
Skogsareal efter typ, totalt



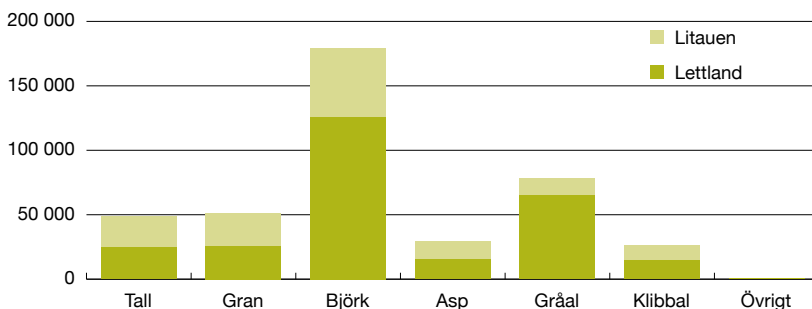
Trädslagsfördelning totalt, volym (m³)



Trädslagsfördelning totalt, areal (ha)



Uppskattade avverkningsvolym, 10 år (m³)



## OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Omsättning och resultat är direkt relaterat till fastighetsinnehavets storlek. Varje fastighet har ett individuellt kassaflödesperspektiv baserat på trädslagsfördelning, åldersklass etc. och desto större portföljen är, desto stabilare blir kassaflödet. Resultatet påverkas även av värdeförändringar på skogen som de beräknas enligt IFRS. Värdeförändringen påverkar dock inte kassaflödet. Bolaget är i vissa fall även berättigat till ersättning för statligt påtvingade begränsningar för skogsmarkförvaltning. Dessutom genererar jordbruksmark, som i många fall utgör en del av de skogsfastigheter som förvärfas, inkomster främst genom utarrendering till jordbrukare. För vissa fastigheter är det möjligt att ansöka om EU-stöd direkt även om det i viss mån ökar den administrativa bördan.

## KOSTNADSSTRUKTUR

Driftskostnaderna för verksamheten i de litauiska och lettiska bolagen är till stor del rörliga. Fastighetsförvaltarens arvode baseras på det förvaldade området med rörliga avgifter för utförande av förvaltningsåtgärder. Ersättningsstrukturen är utformad i syfte att främja beslut som ska maximera avkastningen för aktieägarna på lång sikt. Förutom fastighetsförvaltare finns det två anställda i den lettiska organisationen. Kostnader för verksamheten i Sverige är huvudsakligen relaterade till kapitalanskaffning, administration, redovisning, revision och konsulttjänster till den lettiska organisationen. Verkställande direktören är den enda anställda i det svenska moderbolaget och huvuddelen av verksamheten läggs ut på enprenad.

## SKOGSFÖRVALTNING

Avverkning planeras främst med hänsyn till marknadsförhållanden, driftskostnader och att tillföra värde till fastigheterna. De flesta avverkningar säljs som avverkningsrätter och betalning sker innan avverkning sker. Röjning kan avsevärt öka det framtida värdet på fastigheterna genom att bidra till naturlig tillväxtökning, bättre trädslagsfördelning och andra beståndskaraktäristika. I allmänhet säkerställer de gynnsamma odlingsförhållandena i Lettland att pro-

duktiva skogsbestånd kan utvecklas genom naturlig skogsförnyring och efterföljande röjning. Plantering är till stor del beroende av väderförhållanden och tillgång på plantor och därför avser planteringsaktiviteterna ofta perioder längre än ett år.

## STATUS OCH INNEHAV

Innehaven uppgick vid utgången av det fjärde kvartalet 2023 till sammanlagt 8 287 hektar. Av dessa var 6 709 hektar skog och 1 608 hektar annan mark av vilka 1 065 hektar var jordbruksmark. Det totala virkesförrådet uppskattades samtidigt till ca 1 171 000 kubikmeter efter genomförda avverkningar och fastighetsförsäljningar. Av detta var 1 709 hektar med 332 000 kubikmeter virkesbestånd i Litauen. I Lettland var innehaven 6 580 hektar med 839 000 kubikmeter virkesbestånd.

Av det sammanlagda virkesförrådet beräknas cirka 280 000 kubikmeter vara omedelbart avverkningsbara och att cirka 415 000 kubikmeter kan avverkas inom 10 år. Sammanlagt uppskattar Bolaget att det finns cirka 174 kubikmeter växande skog per hektar skogsmark. Nästan 72 procent av bolagets innehav består av marktyper motsvarande bonitetsklass IA, I och II (ståndortsindex G34/G36, G32, G28). Endast cirka 2 procent av bolagets innehav har skötselåtgärder förbjudna på grund av naturskyddsrestriktioner. Nära 85 procent av virkesförrådet består av de tre viktigaste industriella träslagen: björk, tall och gran.

Det beräknade värdet på anläggningstillgångarna, det vill säga skog och mark, uppgick till sammanlagt 41 093 TEUR vid utgången av det fjärde kvartalet 2023 jämfört med 38 752 TEUR motsvarande period 2022. Värdeökningen kan huvudsakligen hänföras till att bolaget har förvärvat nya fastigheter samt bedömningar av den genomsnittligt långsiktiga prisnivån på sågtimmer och massaved.



**Hänvisning till upprättat Memorandum:** 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 Memorandum som upprättats med anledning av Erbjudandet. Exempelvis innehåller denna introduktion inte någon beskrivning av de risker som Latvian Forest Company AB (publ) bedömer 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 Latvian Forest Company AB (publ), finns återgivna i Memorandumet. Innan ett investeringsbeslut tas, bör Memorandumet studeras i detalj. Memorandumet finns tillgängligt för nedladdning på Bolagets hemsida <http://www.latvianforest.lv/> och på Emissionsinstitutets hemsida [www.aktieinvest.se/emission/latvian2024](http://www.aktieinvest.se/emission/latvian2024).



**LATVIAN FOREST CO**

Latvian Forest Company AB (Publ)  
Ringvägen 22, 182 46 Enebyberg  
Tel: +371 29203972  
org.nr 556789-0495  
[www.latvianforest.se](http://www.latvianforest.se)