

Latvian Forest Company AB (publ)

Nyemission | April 2021



LATVIAN FOREST CO



Detta är Latvian Forest Company

Latvian Forest Company AB (publ) är ett svenskt bolag som förvärvar och förvaltar skogsfastigheter, företrädesvis men inte uteslutande i Lettland. Utgångspunkten är tron att skogen är en trygg investering samt att skogsbruk är en stabil och värdeskapande verksamhet.

Bolaget investerar i förmånligt värderad skog framförallt i Lettland. Bolaget kan dock opportunistiskt investera i skogsfastigheter i de andra baltiska länderna om sådana investeringsmöjligheter motsvarar bolagets avkastningskriterier. Förutom att skog är en eftertraktad verklig tillgång som ger naturlig tillväxt, har Bolaget tre viktiga grunder i verksamheten:

- En förväntad prisökning på lettiska skogs- och jordbruksfastigheter
- Skapa värdeökning genom en aktiv tillgångsförvaltning
- Skapa värde genom att bygga upp en större fastighetsportfölj

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.

Latvian Forest Company AB har euro som redovisningsvaluta och all rapportering sker i euro. Handel i aktien på Spotlight Stock Market sker i svenska kronor.





Strategi

Bolagets 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. Avsikten är att så mycket som möjligt av kapitalet ska investeras i fastigheter istället för att finansiera fasta och rörliga kostnader. De flesta tjänsterna, inklusive förvaltningstjänster och skogsbruksverksamhet, läggs ut på lokala entreprenörer på grundval av beslut av Bolagets ledning samt årliga förvaltningsplaner. Ett sådant tillvägagångssätt möjliggör flexibilitet när det gäller att maximera nettoresultatet eftersom tjänsterna vanligtvis används när kostnaderna är lägre (baserade på anbudsförfaranden) och avverkningsrättsförsäljningen är gynnsam. Omsättningen är inte avsedd att visa en stadig utveckling, utan kommer påverkas av lämplig tidpunkt för att bedriva olika skogsbruksverksamheter. Det är således inte en prioritet att se till att intäkterna

tidsmässigt uppkommer för att förbättra resultatet under enskilda kvartal eller år. Beslut om avverkning baseras på marknadsförhållanden och med hänsyn till vad som är fördelaktigt för den långsiktiga maximeringen av aktieägarvärdet.

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 aktieägarvärde. På grundval av bedömningen är det den förvärvade marken som inte är produktiv skogsmark mestadels beskogade, rensade för uthyrning eller uthyrd till jordbrukare i syfte att maximera aktieägarvärdet med tanke på markens kassaflöde och värde vid en potentiell försäljning.

Eventuella vinster som genereras i den löpande verksamheten bör i första hand återinvesteras genom nya fastighetsförvärv eller i värdeskapande 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.





Status och fastighetsinnehav

Investeringar i skogsfastigheter har skett kontinuerligt och innehaven uppgick vid slutet av februari, 2021 till sammanlagt 5 423 (3 816) hektar. Av dessa var 3 734 (2 074) skog och 1 319 (1 292) hektar jordbruksmark samt 370 (449) hektar annan mark. Det totala virkesförrådet uppskattades samtidigt till ca 611 000 (332 000) kubikmeter efter genomförda avverkningar och fastighetsförsäljningar.

Det befintliga virkesförrådet har hög likviditet med beräknad avverkningskapacitet på 40 % (243 000 m³) av det växande beståndet under kommande tio år. Innehavet domineras av tre industriellt eftertraktade träslag: björk (248 tm³), tall (130 tm³) och gran (60 tm³).

Avverkningsbar volym (10 år)

År / Trädslag	Tall	Gran	Björk	Asp	Gråal	Klibbal	Annat	Total	%
1	7 937	13 694	59 355	14 924	52 010	11 048	675	159 644	65.4%
2	719	0	5 131	275	3 062	1 542	0	10 729	4.4%
3	0	247	5 270	0	1 960	114	0	7 592	3.1%
4	0	0	3 851	0	976	405	0	5 232	2.1%
5	1 014	71	3 621	216	442	149	0	5 512	2.3%
6	1 251	970	6 812	418	1 949	2 083	428	13 910	5.7%
7	606	258	7 667	72	579	419	0	9 601	3.9%
8	0	60	4 978	41	1 895	201	0	7 176	2.9%
9	24	41	5 157	324	514	0	0	6 060	2.5%
10	1 201	0	15 634	319	1 335	0	0	18 489	7.6%
Total	12 752	15 343	117 476	16 588	64 722	15 961	1 104	243 945	100.0%
%	5.2%	6.3%	48.2%	6.8%	26.5%	6.5%	0.5%	100.0%	



Virkesförråd per trädslag

Dominerande trädslag	Virkesförråd, m3	%	Areal, ha	%	m3/ha
Tall	129 818	22.1%	582	17.5%	223
Gran	60 158	10.3%	333	10.0%	181
Björk	248 786	42.4%	1 439	43.2%	173
Asp	42 256	7.2%	296	8.9%	143
Gråal	70 926	12.1%	485	14.6%	146
Klibbal	23 003	3.9%	139	4.2%	166
Annat	11 592	2.0%	56	1.7%	206
Del-summa	586 539	100.0%	3 330	100.0%	176
Uppskattat virkesförråd på igenväxande jordbruksmark	25 000				
Total	611 539				

Under 2020 har sammanlagt ca. 6 782 TEUR investerats i 2 015 hektar med ett virkesförråd om ca 320 000 kubikmeter förvärvat. Under perioden okt-dec har sammanlagt 1 162 hektar med ett uppskattat virkesförråd om ca 150 000 kubikmeter förvärvat. Det genomsnittliga virkesförrådet var 175 kubikmeter per hektar skogsmark. Jämförelsevis var det 126 kubikmeter per hektar skogsmark vid försäljningen till SCA. Det genomsnittliga förvärvspriset var ca. 21 EUR per kubikmeter under 2020.

I det fjärde kvartalet av 2020 har bolaget slutfört köpet av samtliga aktier av Latfolde AB. Köpeskillingen var 2 050 000 Euro. Latfolde AB är 100 %-ig ägare av det lettiska dotterbolaget Latfolde One SIA. Latfolde One SIA:s tillgångar består av sammanlagt 961 hektar. Av dessa är 706 skog och 149 hektar jordbruksmark samt 106 hektar annan mark. Det totala virkesförrådet uppskattas till ca. 105 000 kubikmeter. Många av de fastigheter som bolaget kommer att äga efter köpet gränsar eller ligger nära fastigheter som LFC redan ägt sedan tidigare.

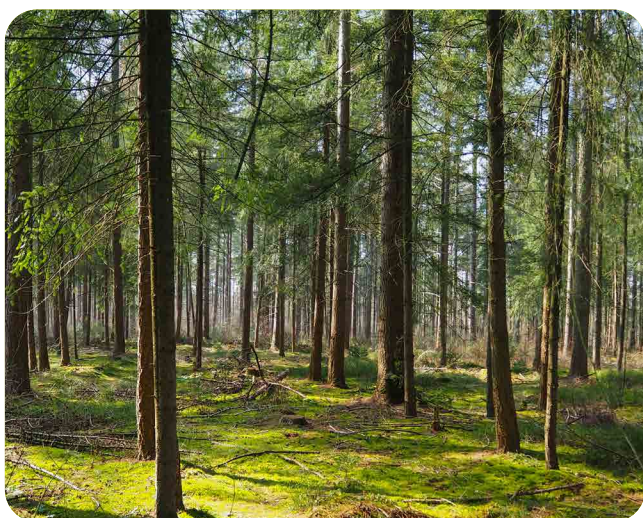
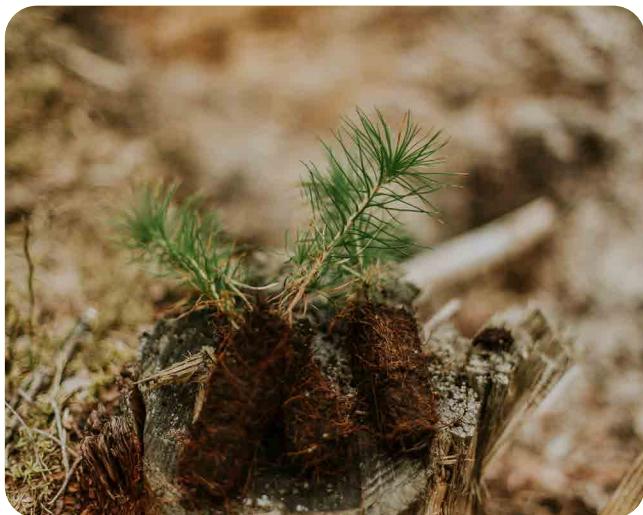


Nyemission en del av finansieringen

Den 8 april 2019 såldes Bolagets fastighetsinnehav som byggts upp sedan Bolaget bildades 2009. Försäljningen omfattade 10 614 hektar ("ha") mark med ett virkesförråd på 1 015 miljoner m3 stående skog. Fastighetsinnehavet var värderat till 26,2 MEUR före transaktionskostnader. Den 4 juli 2020 delades 11,1 MEUR ut till aktieägarna.

Sedan avyttringen av fastigheter 2019 har 5 423 hektar mark förvärvats i Lettland, med ett virkesförråd om 611 000 m3.

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.



Emissionslikvidens användning

De medel som tillförs genom företrädesemissionen är huvudsakligen tänkta att användas enligt nedan.

Avsikten är att låna om totalt 19 MSEK jämte upplupen ränta per återbetalnings tillfället beräknad till 0,798 MSEK återbetalas efter genomförande av företrädesemissionen. Lånen lämnades av ett närstående bolag till en aktieägare respektive av en aktieägare, med en ränta om 0,7 % per månad den 27 oktober 2020 och förfaller till betalning den 31 mars 2022. Skulle återbetalning inte ske i enlighet med låneavtalen har långivarna var för sig rätt att tidigast sex (6) månader efter att låneperioden löpt ut kräva att de skogsfastigheter som ställts som säkerhet för lånen avyttras för fullgörande av avtalet. Lånen upptogs i samband med förvärvet av samtliga aktier i Latfolde AB den 30 oktober 2020. Efter återbetalning av nämnda lån och emissionskostnader kommer företrädesemissionen att tillföra Bolaget högst ca 56,877 MSEK. Emissionslikviden kommer att användas för framtida förvärv av skogsfastigheter, då utbudet av intressanta förvärvsobjekt i Lettland för närvarande är stort.

Emissionsvolym

78,198 MSEK

Beräknade emissionskostnader

1,523 MSEK

Återbetalning av lån jämte beräknad ränta

19,798 MSEK

Nyinvestering i skogsfastigheter

56,877 MSEK



Villkor och teckning

Företrädesrätt	Åtta (8) befintliga aktier, oavsett serie, berättigar till teckning av fem (5) nyemitterade B-aktier i bolaget.
Emissionskurs	6,10 kronor per aktie

Indikativ tidplan

19 april 2021	Avstämningsdag för deltagande i emissionen, dvs. aktieägare som är registrerade i aktieboken hos Euroclear denna dag kommer att erhålla teckningsrätter som medför rätt att delta i företrädesemissionen
20 april 2021	Beräknat datum för offentliggörande av prospekt
21 april – 30 april 2021	Handel i teckningsrätter
21 april – 5 maj 2021	Teckningsperiod
7 maj 2021	Beräknad dag för offentliggörande av utfall i emissionen

Latvian Forest har erhållit teckningsförbindelser om sammanlagt ca 34 MSEK, motsvarande ca 43,4% av företrädesemissionen, från befintliga aktieägare. Teckningsförbindelserna är emellertid inte säkerställda via bankgaranti, spärmedel, pantsättning eller liknande arrangemang.

Teckning med stöd av företrädesrätt

Teckning med stöd av företrädesrätt ska ske genom samtidig kontant betalning senast den 5 maj 2021.

Teckning och betalning utan företrädesrätt

Teckning av B-aktier utan stöd av företrädesrätt ska ske under samma period som teckning av B-aktier med företrädesrätt, det vill säga från och med den 21 april till och med den 5 maj 2021. Anmälan om teckning utan företrädesrätt sker genom att Särskild anmälningsedel 2 ifylls, undertecknas och skickas till Aktieinvest FK AB eller till förvaltaren. Någon betalning ska ej ske i samband med anmälan om teckning av aktier utan företrädesrätt. Besked om eventuell tilldelning av aktier tecknade utan företrädesrätt lämnas genom översändande av tilldelningsbesked i form av en avräkningsnota. Likvid ska erläggas senast den dag som framkommer av avräkningsnotan.

Tilldelningsprinciper

Aktier som inte tecknas med företrädesrätt ska tilldelas dem som tecknat utan stöd av företrädesrätt. Tilldelning sker på följande grunder:

- i. i första hand till dem som även tecknat aktier med stöd av teckningsrätter, *pro rata* i förhållande till hur många aktier som tecknats med stöd av teckningsrätter, och i den mån detta inte kan ske, genom lottning och
- ii. i andra hand till dem som tecknat aktier utan företrädesrätt, *pro rata* i förhållande till hur många aktier som tecknats, och i den mån detta inte kan ske, genom lottning

Hänvisning till prospektet

Detta är en sammanfattning och introduktion till det fullständiga prospekt som upprättats. Alla investeringar i aktier är förenade med risktagande. I prospektet för Latvian Forest Company 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 prospektet noggrant genomläsas. Prospektet för Latvian Forest Company AB (publ) finns tillgängligt för nedladdning på www.latvianforest.se samt via www.aktieinvest.se.





LATVIAN FOREST CO