

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

Mars/April 2014

Latvian Forest Company AB genomför nyemission för att bli en av de större aktörerna i Lettland genom förvärv av två större fastighetsportföljer.



LATVIAN FOREST CO

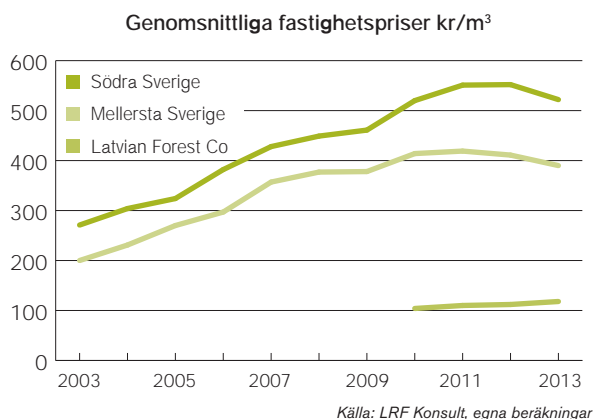
Detta är Latvian Forest Company

Latvian Forest Company AB erbjuder möjligheten att investera i skogsfastigheter utan de åtaganden det innebär att vara direkt ägare av en enskild fastighet. De jämförelsevis låga prisnivåerna på skog i Lettland gör samtidigt att möjligheterna för en investerare bedöms vara betydligt större än vid investeringar i tillgångar av liknande slag i t ex Sverige. Målet med verksamheten är att på sikt generera avkastning åt aktieägarna på tre sätt:

1. en förväntad ökning av prisnivåerna för lettisk skogs- och jordbruksmark;
2. att skapa värden för aktieägarna genom en aktiv skogsförvaltning;
3. att skapa värdeökning genom att bygga upp en större fastighetsportfölj som kan vara aktuellt för uppköp av t ex större skogsbolag eller institutionella aktörer.

Investeringar i reall tillgångar

Skog utgör en reall tillgång och är en 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. Generellt ligger prisnivåerna på 10-



Status och fastighetsinnehav

Vid utgången av februari 2014 hade Latvian Forest Company finansierats med sammanlagt ca 34,5 Mkr genom nyemissioner. Vidare hade kortfristiga lån om ca 1,5 Mkr upptagits inom den kreditram som ställts till Bolagets förfogande. Investeringar i fastigheter har skett kontinuerligt och innehaven uppgick i februari 2014 till sammanlagt 2 977 hektar. Av dessa var 2 041 skog, 717 jordbruksmark och 219 annan mark. Det totala virkesförrådet uppgick samtidigt till ca 215 000 kubikmeter (med hänsyn tagen till gjorda averkningar). Om värdet på jordbruksmarken beaktas är det genomsnittliga förvärvspriset ca 119 kr per kubikmeter och det genomsnittliga förvärvspriset per hektar uppgår till ca 10 400 kr.



30 procent av de svenska. Flera faktorer talar för att förutsättningarna kommer att vara gynnsamma för fortsatta investeringar i Lettiska skogsfastigheter och 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 från externa investerare. Finansiering sker etappvis allt eftersom fastigheter förvärvas. Expansionstakten, och därigenom även finansieringsbehoven styrs i huvudsak av möjligheterna till lämpliga förvärv. Målsättningen är att en så stor del som möjligt av investerarnas medel ska användas till fastighetsköp. De ska inte användas för att finansiera den löpande verksamheten. Kostnaderna för själva verksamheten ska istället bäras av den löpande skogsförvaltningen och de intäkter som genereras där. Verksamheten ska således vara självfinansierande över tid och därför är en stor del av Bolagets kostnader rörliga.

Väl fungerande och kostnadseffektiv organisation

Ett befintligt kontaktnät och samlade erfarenheter utgör grunden för Latvian Forest Co som det ser ut idag. Den initiala finansieringen kom från grundare och närstående och de första fastigheterna förvärvades under inledningen av 2010. Målet var att växa i den takt som tillgången på lämpliga förvärvsobjekt och finansieringen medgav. Under de fyra år som förflutit sedan Bolaget grundades har en kostnadseffektiv och väl fungerande organisation etablerats som uppvisat en god förmåga att förvärva fastigheter till attraktiva priser.

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 för enskilda investerare 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. Målet är således en pågående expansion till dess att det inte längre bedöms vara gynnsamt för existerande och nya aktieägare att göra fortsatta investeringar.





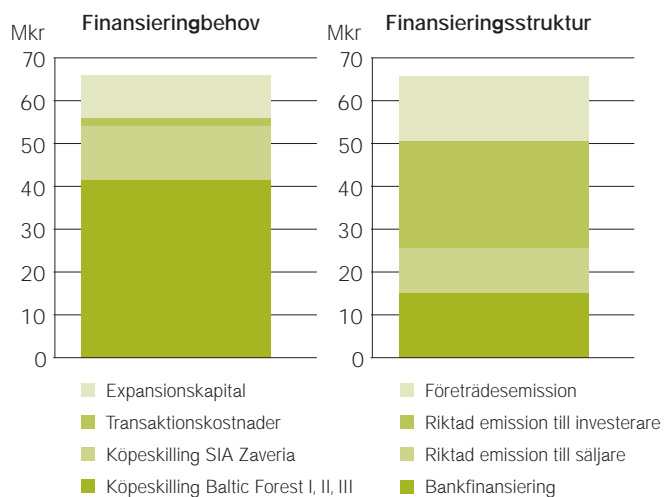
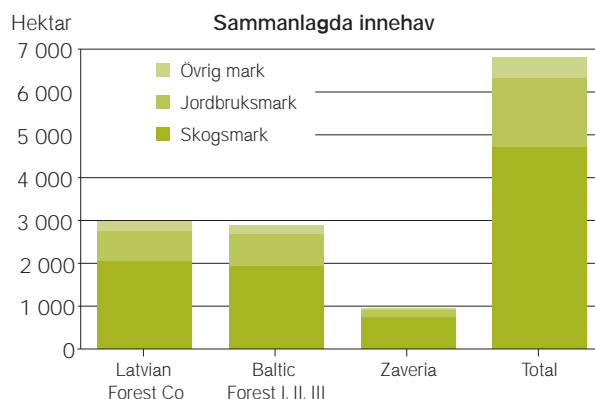
Förvärv av två fastighetsportföljer

Under december 2013 träffades två avsiktsförklaringar avseende förvärv av totalt 3 835 hektar skogs- och jordbruksmark i Lettland med ett sammanlagt uppskattat virkesförråd om ca 290 000 kubikmeter. Förvärven mer än fördubblar Latvian Forest Co:s samlade markinnehav och virkesvolym.

Den ena förvärvet avser Forest Holding Latvia AB och de tre dotterbolagen SIA Baltic Forest I, II och III omfattande totalt 2 885 hektar skogs- och jordbruksmark med ett virkesförråd om ca 205 000 kubikmeter. Den andra avser det lettiska bolaget SIA Zaveria vars innehav uppgår till sammanlagt 950 hektar och med ett virkesförråd om ca 85 000 kubikmeter. Den sammanlagda köpeskillingen beräknas till ca 54 Mkr. Genom förvärven blir Latvian Forest Co en av de större aktörerna i Lettland med sammanlagda innehav om 6 812 hektar och ett virkesförråd om ca 505 000 kubikmeter.

Nyemission en del av finansieringen

Syftet med den förestående nyemissionen är att tillföra en del av den sammanlagda finansieringen av förvärven samt för att tillföra ytterligare kontanta medel för fortsatt expansion av verksamheten även efter genomförda förvärv. Sammanlagt kommer Latvian Forest Company att finansieras med ca 65,5 Mkr varav förestående nyemission representerar 15,3 Mkr. Övrig finansiering kommer att utgöras av bankfinansiering om ca 15 Mkr, en riktad emission till säljarna av fastighetspaketen om ca 10,5 Mkr samt en riktad emission till en begränsad krets investerare om ca 24,7 Mkr som lämnat skriftliga teckningsförbindelser. Alla emissioner kommer att ske på samma villkor.



Verksamhetsområde

De förvärvade innehaven kommer att utöka Latvian Forest Companys geografiska verksamhetsområde. Tidigare har fokus legat på området kring Valmiera, där Bolaget har sitt lettlandskontor. Genom förvärven kommer ytterligare områden söder och sydost om de nuvarande att bli

aktuella. Området har hög tillväxt (bonitet). 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.



Teckning av aktier med stöd av teckningsrätter

Direktregistrerade aktieägare erhåller förtryckt emissionsredovisning med vidhängande inbetalningsavi samt särskild anmälningssedel. I det fall samtliga erhållna teckningsrätter utnyttjas för teckning används den förtryckta inbetalningsavin. I det fall ett annat antal utnyttjas för teckning, t ex genom att teckningsrätter köpts eller sålts, ska den särskilda anmälningssedeln "Anmälan 1" användas. Särskild anmälningssedel kan erhållas från Avanza Bank på tel 08-562 251 22. Aktieägare vars innehav av aktier i Bolaget är förvaltarregistrerade hos bank eller annan förvaltare erhåller ingen information från Euroclear. Teckning och betalning ska istället ske enligt anvisningar från respektive bank eller förvaltare.

Teckning av aktier utan stöd av teckningsrätter

Direktregistrerade aktieägare som önskar teckna aktier utan stöd av teckningsrätter gör detta genom att den särskilda anmälningssedeln ifylles, undertecknas och skickas eller faxas till Avanza Bank. Förvaltarregistrerade aktieägare som önskar teckna aktier utan stöd av teckningsrätter gör detta enligt anvisningar från respektive förvaltare. För de som inte är aktieägare och som önskar teckna aktier utan stöd av teckningsrätter fyller i "Intresseanmälan för teckning av aktier utan stöd av teckningsrätter" (som finns att hämta på www.latvianforest.se, www.gwkapital.se och www.avanza.se) och skickar denna till Avanza Bank.

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 samt via www.gwkapital.se och www.avanza.se.

Villkor

Företrädesrätt	Varje fem (5) befintliga aktier, oavsett serie, berättigar till teckning av två (2) nyemitterade B-aktier i bolaget.
Emissionskurs	7,00 kronor per aktie
Avstämningsdag	26 mars 2014
Sista dag för handel inkl teckningsrätt	21 mars 2014
Teckningstid	31 mars – 22 april 2014
Handel med teckningsrätter	31 mars – 15 april 2014
Beräknat datum för offentliggörande av utfall	24 april 2014

Emissionen är garanterad till ca 68 %. Dels genom ett garantikonsortium samordnat av G&W Fondkommission dels genom teckningsförbindelser från befintliga aktieägare och ledande befattningshavare. Teckningsförbindelser från befintliga ägare utgör ca 0,5 Mkr och garantikonsortiet utgör ca 9,9 Mkr. Ingen ersättning utgår för lämnade teckningsförbindelser. Lämnade garantier ersätts kontant med 8,0 % av det garanterade beloppet. Nyemissionen tillför Bolaget högst ca 15,3 Mkr före avdrag för emissions- och garantikostnader.



LATVIAN FOREST CO