

Inbjudan att teckna aktier i  
**Virinix Invest AB (publ)**  
Nyemission november/december 2024



**Virinix**

[www.virinix.se](http://www.virinix.se)



# Viktig information

"Virinix AB", "Virinix", "Virinix Invest" eller "Bolaget" avser i detta Memorandum Virinix Invest AB (publ), 559333-9061

"Memorandumet" eller "Memorandum" avser föreliggande investeringsmemorandum

"Erbjudandet", "Nyemissionen" eller "Emissionen" avser nyemission av B-aktier i enlighet med villkoren i detta Memorandum

"Emissionslikviden" avser det belopp som Bolaget tillförs före emissionskostnader vid full teckning i Erbjudandet

"Euroclear" avser Euroclear Sweden AB, 556112-8074

## Undantag från prospektskyldighet

Detta Memorandum har inte granskats av Finansinspektionen. Memorandumet avseende nyemissionen är undantaget från prospektskyldighet enligt lagen om handel med finansiella instrument. Enligt 2 kap 4§ i lagen om handel med finansiella instrument behöver ett prospekt inte upprättas om "det belopp som sammanlagt inom EES ska betalas av investerarna under en tid av tolv månader motsvarar högst 2,5 MEUR". Bolagets erbjudande omfattas inte av lagstiftarens prospektkrav och har därför inte granskats och godkänts av Finansinspektionen.

## Finansiell information

Utöver vad som explicit anges nedan avseende historisk finansiell information, har ingen information i Memorandumet granskats eller reviderats av Bolagets revisor. Viss finansiell information och annan information som presenteras i Memorandumet har avrundats för att göra informationen lättillgänglig för läsaren. Följaktligen överensstämmer inte siffror i vissa kolumner alltid med angiven totalsumma. Alla finansiella belopp är uttryckta i svenska kronor ("SEK") om inget annat anges.

## Tvist med anledning av Memorandumet

Styrelsen för Bolaget ansvarar för innehållet i Memorandumet. Tvist som uppkommer med anledning av innehållet i detta Memorandum och därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras av svensk domstol exklusivt.

## Information till investerare

Bolaget har inte vidtagit och kommer inte att vidta några åtgärder för att tillåta ett erbjudande till allmänheten i någon annan jurisdiktion än Sverige. Inga aktier eller andra värdepapper utgivna av Bolaget har registrerats eller kommer att registreras enligt den vid var tid gällande United States Securities Act från 1933 eller värdepapperslagstiftningen i någon annan delstat eller jurisdiktion i USA. Inga nya aktier eller teckningsoptioner får erbjudas, tecknas, säljas eller överföras, direkt eller indirekt, i eller till USA. Erbjudandet riktar sig inte till personer med hemvist i USA (innefattande dess territorier och provinser, varje stat i USA samt District of Columbia), Australien, Singapore, Nya Zeeland, Japan, Sydkorea, Kanada, Schweiz, Hongkong eller Sydafrika eller i någon annan jurisdiktion där deltagande skulle kräva ytterligare

prospekt, registrering eller andra åtgärder än vad som följer av svensk rätt. Memorandumet får följaktligen inte distribueras i eller till någon jurisdiktion där distributionen eller Erbjudandet enligt Memorandumet kräver sådana åtgärder eller strider mot reglerna i sådan jurisdiktion. Teckningen och förvärv av aktier i strid med ovanstående begränsningar kan vara ogiltig. Personer som mottar exemplar av Memorandumet måste informera sig om och följa sådana restriktioner. Åtgärder i strid med restriktionerna kan utgöra brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning. Bolaget förbehåller sig rätten att efter eget bestämmande ogiltigförklara aktieteckningen som Bolaget eller dess uppdragstagare anser kan innebära en överträdelse eller ett åsidosättande av lagar, regler eller föreskrifter i någon jurisdiktion.

## Marknadsinformation och framtidsinriktad information

Detta Memorandum innehåller viss historisk marknadsinformation. I det fall information har hämtats från tredje part ansvarar Bolaget för att informationen har återgivits korrekt. Såvitt Bolaget känner till har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra informationen felaktig eller missvisande i förhållande till de ursprungliga källorna. Bolaget har emellertid inte gjort någon oberoende verifiering av den information som lämnats av tredje part, varför fullständigheten eller riktigheten i den information som presenteras i Memorandumet inte kan garanteras. Ingen tredje part enligt ovan har, såvitt Bolaget känner till, väsentliga intressen i Bolaget. Information i detta Memorandum som rör framtida förhållanden, såsom uttalanden och antaganden avseende Bolagets framtida utveckling och marknadsförutsättningar, baseras på aktuella förhållanden vid tidpunkten för offentliggörandet av Memorandumet. Framtidsinriktad information är alltid förenad med osäkerhet eftersom den avser och är beroende av omständigheter utanför Bolagets kontroll. Någon försäkran att bedömningar som görs i detta Memorandum avseende framtida förhållanden, kommer att realiseras lämnas därför inte, vare sig uttryckligen eller underförstått.

# Innehållsförteckning

|  |           |   |           |
|--|-----------|---|-----------|
| <b>Virinix i korthet</b> .....                             | <b>4</b>  | <b>Finansiell information i sammandrag</b> .....          | <b>19</b> |
| <b>Erbjudandet och användning av emissionslikvid</b> ..... | <b>5</b>  | <b>Styrelse, ledning och revisorer</b> .....              | <b>21</b> |
| <b>Detta är Virinix Invest</b> .....                       | <b>7</b>  | <b>Aktier, aktiekapital och större aktieägare</b> .....   | <b>22</b> |
| <b>Virinix första solenergianläggning i korthet</b> .....  | <b>12</b> | <b>Erbjudandet, villkor och anvisningar</b> .....         | <b>24</b> |
| <b>Scenario 2023</b> .....                                 | <b>13</b> | <b>Riskfaktorer</b> .....                                 | <b>26</b> |
| <b>Marknad</b> .....                                       | <b>14</b> | <b>Legala frågor och kompletterande information</b> ..... | <b>30</b> |

## Erbjudandet i sammandrag<sup>1, 2</sup>

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Emissionsvolym</b>  | Högst 20,0 MSEK   |
| <b>Företrädesrätt</b>  | Emissionen sker utan företrädesrätt för befintliga aktieägare |
| <b>Aktieslag</b>       | B-aktier  |
| <b>Teckningskurs</b>   | 20 SEK per B-aktie, courtage utgår ej                         |
| <b>Teckningsperiod</b> | 11 november – 6 december                                      |

Teckning ska ske genom insändande av teckningssedel som finns att tillgå på emissionsinstitutets hemsida [www.aqurat.se](http://www.aqurat.se). Teckning kan även ske med BankID på emissionsinstitutets hemsida. Styrelsen äger rätt att förlänga teckningstiden och tiden för betalning, detta ska ske senast sista dagen i teckningstiden. Teckning med ISK är tyvärr inte möjlig.

1 En investering i aktier är förenad med risk. Inför ett eventuellt investeringsbeslut är det viktigt att noggrant analysera de riskfaktorer som bedöms vara av betydelse för Virinix och aktiens framtida utveckling. Nedan under avsnittet "Riskfaktorer" beskrivs de risker som bedöms vara av betydelse för Virinix, utan särskild rangordning. Det finns risker både vad avser omständigheter som är hänförliga till Virinix och branschen, samt sådana som är av mer generell karaktär. Därtill finns det även risker förenade med en investering i Bolagets aktie. Vissa risker ligger inom Bolagets kontroll. Redovisningen gör inte anspråk på att vara fullständig och samtliga riskfaktorer kan av naturliga skäl inte förutses eller beskrivas i detalj, varför en samlad utvärdering även måste innefatta övrig information i detta Memorandum, samt en allmän omvärldsbedömning.

2 Aktieägare bosatta i vissa obehöriga jurisdiktioner Erbjudandet att teckna aktier i enlighet med villkoren i detta Memorandum, riktar sig inte till investerare med hemvist i USA, Kanada, Australien, Schweiz, Singapor, Nya Zeeland, Hongkong, Japan eller Sydafrika, eller i något annat land där deltagande förutsätter ytterligare dokument eller prospekt, registrering eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Detta Memorandum, anmälningssedlar och andra till emissionen hörande handlingar får följaktligen inte distribueras i eller till ovan nämnda länder eller annan jurisdiktion där sådan distribution eller deltagande i emissionen skulle förutsätta ytterligare dokument, registrering eller andra myndighetstillstånd. Inga aktier eller andra värdepapper utgivna av Virinix Invest har registrerats eller kommer att registreras enligt United States Securities Act 1933, eller enligt värdepapperslagstiftning i någon delstat i USA eller enligt någon provinslag i Kanada. Därför får inga betaldaaktier, aktier eller andra värdepapper utgivna av Virinix Invest överlåtas eller erbjudas till försäljning i USA eller Kanada annat än i sådana undantagsfall som inte kräver registrering. Anmälan om teckning av aktier i strid med ovanstående kan komma att anses vara ogiltig och lämnas utan avseende.

# Virinix i korthet

## Vad vi gör

- » Vår vision är att bidra till utvecklingen av energiproduktion i Baltikum och skapa en lönsam lokal aktör på den lokala energimarknaden.
- » Virinix är ett svenskt investmentbolag som ska bygga upp en portfölj av lönsamma kassaflödespositiva verksamheter inom energiproduktion, energilagring och kolkrediter i Baltikum.
- » Virinix kommer primärt att fokusera på de tre områden:
  - 1) Projektera/förvärva, bygga och driva solenergianläggningar i Baltikum
  - 2) Projektera/förvärva, bygga och driva energilagringsanläggningar i Baltikum
  - 3) Bygga upp en portfölj med marktillgångar i Baltikum inom ramen för systemet med kolkrediter
- » Alla verksamheter bedöms på egna meriter och ska kunna generera positiva kassaflöden på kort sikt. Virinix ska inte utveckla någon ny teknik eller sälja något där det inte redan finns en likvid marknad. Verksamheterna ska heller inte vara beroende av subventioner eller bidrag.

## Det här är varför

- » Generellt högre elpriser jämfört med Sveriges elprisområden 3 och 4. Potentiell avkastning ser därför väsentligt bättre ut.
- » Det finns ett stort investeringsbehov i produktion av förnyelsebar energi för att regionen ska kunna möta sina miljöåtaganden.
- » Det finns ett stort behov av tillgång till kapital för investeringar i mindre och medelstora projekt som inte fångar stora aktörers eller bankers intresse.
- » Låg utbyggnadsgrad i regionen.
- » Energilagring och balanstjänster efterfrågas av nätägare och EU. Även arbitrage är möjlig – exempelvis där el köps på natten och säljs på morgonen.
- » EU:s målsättningar, pågående elektrifiering och en generellt ökad medvetenhet om behov av klimatåtgärder är drivande faktorer.
- » Struktur på marknaden för mark är gynnsam för investering i och etablering av skogsområden med mål att er hålla kolkrediter – vilket är en av EU:s ambitioner för att uppnå klimatmål.
- » Kontinuerligt sjunkande priser och bättre effektivitet på solpaneler, transformatorer och batterilagring gör att lönsamheten förbättrats markant även på nordliga breddgrader.

## Erfaret team med bevisad förmåga

- » Virinix Invest AB har etablerats av Fredrik Zetterström och Valerijs Ginko som båda har lång och framgångsrik erfarenhet av att investera i och utveckla verksamheter i Baltikum och som genererat god avkastning för investerare i tidigare projekt.
- » Ett omfattande lokalt nätverk och stark lokal förankring i kombination med svensk närvaro, kompetens och tillgång till svensk kapitalförsörjning har utgjort basen i flera framgångsrika entreprenörsprojekt i Baltikum.

## Virinix just nu

- » Virinix är ett publikt svenskt aktiebolag anslutet till Euroclear.
- » Bolaget har finansierats av grundarna med cirka 3,1 Mkr genom eget kapital och lån.
- » En liten kostnadseffektiv organisation med låga fasta kostnader har etablerats.
- » Tydlig ägarstruktur som möjliggör fortsatt kontroll med fokus på långsiktig utveckling enligt grundarnas vision och mål samtidigt som investerare garanteras företräde till utdelning.
- » Ett första solenergiprojekt om cirka 1 MW har förvärvat inklusive alla nödvändiga tillstånd, preliminära anslutningsarbeten, mark och transformator.
- » Möjliga förvärv av solenergiprojekt om totalt cirka 10 MW utvärderas.
- » Flera etableringar av batterilagringsanläggningar utvärderas del i samband med de egna solenergianläggningarna dels som fristående projekt.
- » Nuvarande investeringsbehov cirka 6 Mkr för att färdigställa och driftsätta den första anläggningen varefter den kan refinansieras med banklån. Därutöver kan förvärv och bygge av fler projekt komma att kräva ytterligare kapital.

## Virinix framåt

- » Virinix ska fortsätta att förvärva projekt och bygga fler solenergi- och energilagringsanläggningar med fokus på positiva kassaflöden inom 6 månader från anläggningens färdigställande.
- » Finansiering ska ske successivt allt eftersom lämpliga projekt och investeringar utvärderas.
- » Notering av B-aktien på lämplig marknadsplats inom 12–24 månader.
- » Utveckla segmentet med investering i mark och återbeskogning inom ramen för systemet med kolkrediter.
- » Fokus på starka kassaflöden och låga fasta kostnader i allt som görs.

# Erbjudandet och användning av emissionslikvid

*Virinix Invest AB är ett nyetablerat bolag som bygger vidare på grundarnas framgångsrika erfarenhet av att investera i och utveckla verksamheter i Baltikum. Målet är att succesivt bygga upp en portfölj av lönsamma kassaflödespositiva verksamheter inom energiproduktion, energilagring och marktillgångar för kolkrediter i Baltikum. Samtidigt erbjuder Virinix en möjlighet för svenska investerare att genom ett svenskt bolag ta del av en marknad som kanske inte alltid upplevs som tillgänglig eller lättnavigerad men vars potential kan vara betydande.*

Virinix bygger vidare på grundarnas tidigare mångåriga erfarenheter från investeringar i Baltikum. Verksamheten är tänkt att utvecklas stegvis allt eftersom lämpliga investeringar identifieras och utvärderas. Fokus kommer initialt att ligga på energiproduktion i form av solenergianläggningar och energilagring i anslutning till dessa. Grundarna ser goda möjligheter för lönsamhet och starka kassaflöden då marknadsförutsättningarna i regionen skiljer sig åt jämfört med exempelvis Sverige. Virinix har därför som första investering förvärvat ett solenergiprojekt i Lettland med alla tillhörande tillstånd och mark.

## Emissionens syfte, belopp och emissionslikvidens användning

Syftet med förestående nyemission är primärt att tillföra Bolaget det kapital som bedöms nödvändigt för att fullfölja byggnation, installation och driftsättning av det nyligen förvärvade solenergiprojektet samt tillföra en kassa för att möjliggöra ytterligare investeringar i tillgångar eller projekt i linje med affärsplanen. Medlen som tillförs kommer till viss del även att användas för att återaktivera redan etablerade strukturer och skapa en liten och kostnadseffektiv organisation för att löpande finna och utvärdera lämpliga investeringar samt även för att organisera och utföra den praktiska förvaltningen av förvärvade tillgångar och gjorda investeringar. Målet är att så mycket som möjligt av investerarnas kapital används till faktiska investeringar, inte omkostnader.

Totalt investeringsbehov för färdigställande och driftsättning av solenergiprojektet bedöms uppgå till sammanlagt cirka 6,0 MSEK utöver det genomförda förvärvet av projektet, markförvärv, kostnader för teknisk due-diligence och övriga transaktionskostnader.

Kostnader för genomförande av kapitalanskaffningen bedöms kunna hållas på en låg nivå och uppgå till cirka 4 procent av kapitalbeloppet med en lägsta fast nivå om cirka 250 TSEK. Bedömningen är att även framtida nyemissioner kommer att uppvisa liknande nivåer för emissionskostnader vilket är lägre än vad som brukar vara fallet för mindre bolag som Virinix. Detta då Bolagets besitter en stor del av kompetensen för genomförande av emissioner internt genom grundarna varigenom en stor del av kostnader för utomstående parter och rådgivare kan undvikas.

Om Erbjudandet fulltecknas, kommer Bolaget att tillföras cirka 20,0 MSEK före emissionskostnader. Genom Erbjudandet kan Bolagets aktiekapital komma att öka med högst 50,0 TSEK och högst 1 000 000 B-aktier kommer att utges.

För det fall emissionen inte fulltecknas kommer omfattningen av Bolagets framtida investeringar i första hand att anpassas till storleken på den faktiska Emissionslikviden som uppnåtts. Styrelsen gör bedömningen att Bolagets investeringsstrategi kommer att kunna genomföras även i det fall Erbjudandet inte blir fulltecknat och att den potentiella avkastningen för varje enskild investerare inte bör påverkas i någon nämnvärd omfattning då Bolaget har en låg kostnadsbas och hög andel rörliga kostnader. Genomförandet av solcellsprojektet bedöms kunna genomföras även med en lägre teckningsgrad.

## Prissättning och värdering

Emissionskursen i förestående nyemission har satts till en nivå som förväntas motsvara substansvärdet för B-aktierna i Bolaget per aktie efter genomförd emission, men före reduktion för emissionskostnader. Under förutsättning att emissionen fulltecknas kommer Bolaget efter emissionen att ha ett substansvärde om cirka 21,0 MSEK efter emissionskostnader motsvarande cirka 20,0 SEK per B-aktie. Även vid en lägre teckningsgrad bedöms substansvärdet per B-aktie efter emission i stort motsvara emissionskursen.

Den fastställda teckningskursen innebär att B-aktierna ges ut till en kurs som överstiger nominellt värde (kvotvärde). Bolagets verksamhet bygger på att det finns en kassa i Bolaget som kan användas för de investeringar som Bolaget avser göra. Emissionskursen motsvarar bedömt substansvärde efter emission och påverkas inte av storleken på eventuell överkurs. Överkursen möjliggör dock att antalet nya aktier kan begränsas i sådan omfattning att grundarna kan fortsätta att utöva kontroll över Bolaget över tid och för att kunna fullfölja Bolagets affärsidé och strategi till förmån för alla aktieägare. Mot bakgrund av Bolagets verksamhet, som är nystartad och skiljer sig från andra bolag med en befintlig löpande verksamhet, har Bolaget vid prissättningen inte använt någon etablerad metod (som främst är avsedd för an-





dra typer av bolag) för att fastställa priset på aktien. Det är styrelsen som har fastställt teckningskursen. Den överkurs som betalas för B-aktierna har bedömts rimlig med hänsyn till de skillnader som finns i de olika aktieslagens rättigheter varigenom B-aktierna ges företräde till utdelning eller vid likvidation.

Utspädningen vid fulltecknat erbjudande uppgår till högst 1 000 000 B-aktier, eller högst cirka 9,1 procent av kapitalet och cirka 1 procent av rösterna i Bolaget. Det finns sedan tidigare 10 000 000 A-aktier utgivna men dessa aktier är endast ämnade att utöva kontroll av Bolaget och de är inte berättigade till utdelning innan B-aktier har erhållit utdelning enligt vad som föreskrivs av bolagsordningen och som beskrivs nedan under avsnittet "Aktien, aktiekapital och ägarförhållanden".

#### **Planerad marknadsnotering**

Avsikten är att Virinix B-aktie ska noteras på lämplig marknadsplats (MTF) inom en period av 12-24 månader. Det är styrelsens bedömning att Bolagets aktieägare i nuvarande utvecklingskede inte är betjänta av en marknadsnotering och att villkoren vid en framtida notering kan bli fördelaktigare för befintliga aktieägare om Bolaget har möjlighet att under en period genomföra investeringar och utveckla sina tillgångar och öka värdet på Bolaget. Därigenom kan även en tydligare indikation på framtida värdeutveckling skapas och således även en möjliggöra för en högre värdering.

- 6,0 MSEK för att färdigställa det första solenergiprojektet som förvärvats.
- Grundare kvittat lån om cirka 900 TSEK på samma villkor som i emissionen.
- Sammanlagd finansiering från grundare hittills cirka 3,1 MSEK i form av eget kapital och lån.
- Värdering och prissättning motsvarar bedömt eget kapital / substansvärde hänförligt till B-aktien efter emission.
- Total värdering / substansvärde efter emission cirka 21,0 MSEK vid fulltecknat erbjudande.
- Refinansiering med banklån planeras efter färdigställande och driftsättning av solenergianläggningen för att frigöra kapital för ytterligare investeringar / projektförvärv.

# Detta är Virinix Invest

*Virinix Invest AB är ett nyetablerat investmentbolag som bygger vidare på grundarnas framgångsrika erfarenhet av att investera i och utveckla verksamheter i Baltikum. Målet är att succesivt bygga upp en portfölj av lönsamma kassaflödespositiva verksamheter inom energiproduktion, energilagring och marktillgångar med kolkrediter i Baltikum. Samtidigt erbjuder Virinix en möjlighet för svenska investerare att genom ett svenskt bolag ta del av en marknad som kanske inte alltid upplevs som tillgänglig eller lättnavigerad men vars potential kan vara betydande.*

## Detta gör virinix

Visionen är att bidra till utvecklingen av förnyelsebar energiproduktion i Baltikum och skapa en lönsam lokal aktör på den lokala energimarknaden. Målet är att bygga upp en portfölj av lönsamma kassaflödespositiva verksamheter inom tre huvudsakliga områden:

- 1) Projektera/förvärva, bygga och driva solenergianläggningar i Baltikum
- 2) Projektera/förvärva, bygga och driva energilagringsanläggningar i Baltikum
- 3) Bygga upp en portfölj med marktillgångar i Baltikum inom ramen för systemet med kolkrediter

Primärt kommer fokus i uppbyggnadskedet ligga på de två första områdena. Alla investeringar och verksamheter bedöms på egna meriter och ska kunna generera positiva kassaflöden även på kort sikt. Virinix ska inte utveckla någon ny teknik eller sälja något där det inte redan finns en likvid marknad. Verksamheterna ska heller inte vara beroende av subventioner eller bidrag.

## Det här är varför

### Högre elpriser

Det råder generellt högre elpriser i Baltikum jämfört med Sveriges elprisområden 3 och 4. Detta gör att den beräknade avkastningen på solenergianläggningar och lagringslösningar ser väsentligt bättre ut jämfört med om de hade etablerats i Sverige. Till det kan läggas att marknaden har en annan struktur med betydligt mindre andel vindkraft vilket i sin tur innebär att priserna sällan sjunker till olönsamma nivåer som de ofta gör i Sverige när det blåser. Det råder även begränsad överföringskapacitet mellan andra delar av Europa vilket gör att priserna styrs mer av lokala förhållanden.

### Stort investeringsbehov och brist på kapital

Det finns ett stort investeringsbehov i produktion av förnyelsebar energi för att regionen ska kunna möta sina miljöåtaganden. Utbyggnadsgraden av framförallt solenergianläggningar ligger långt efter många andra delar av Europa där bl.a. Lettland uppvisar det största investeringsbehovet för att kunna uppnå uppsatta miljömål. Det finns även ett

stort behov av tillgång till kapital för investeringar i mindre och medelstora projekt som många gånger inte fångar stora aktörers, bankers eller investerares intresse.

### Ökade krav på energilagring och balanstjänster

Energilagring och balanstjänster efterfrågas i allt större utsträckning av nätägare och EU. Även arbitrage är möjlig – exempelvis där el köps på natten och säljs på morgonen. Detta gör att investeringar i batterilagring inte enbart är beroende av den egna produktionen i en solenergianläggning utan kan användas för att generera kassaflöden och intäkter även under vintersäsong och när det är mulet. Detta är vanligtvis inte möjligt i länder som Sverige.

### Klimatmål driver på elbehov

EU:s målsättningar, pågående elektrifiering och en generellt ökad medvetenhet om behov av klimatåtgärder är drivande faktorer. Uppskattningar gör gällande att elkonsumention och produktion kommer att behöva öka dramatiskt under det närmaste decenniet för att målen ska kunna nås.

### Sjunkande kostnader för utrustning

Kontinuerligt sjunkande priser och bättre effektivitet på solpaneler, transformatorer och batterilagring gör att lönsamhetskalkylser förbättrats markant även på nordliga breddgrader jämfört med för bara några år sedan. Det gör även att mindre anläggningar som de som Virinix avser att bygga bedöms uppvisa god lönsamhet.

### Växande marknad för kolkrediter

Marknaden för kolkrediter växer och håller på mogna. En övergång från en till största del frivillig marknad till en tvingande sådan är pågående där EU har omfattande ambitioner att använda outnyttjad mark inom Unionen för återberbeskogning med målet att binda kol för att uppnå sina klimatåtaganden. Struktur på marknaden för mark i Baltikum är gynnsam för investering i och etablering av skogsområden med mål att erhålla kolkrediter.

### Stark lokal närvaro och kunskap ett måste

Vissa grundförutsättningar är enligt grundarna givna. Vikti-



gast av dessa är att det fortfarande krävs en god lokal närvaro med väletablerade lokala nätverk och det är här grundarna ser sin största styrka. Det ger inte bara möjlighet att finna och göra affärer som annars skulle vara svåra att genomföra för en vanlig investerare som till stor del förlitar sig på betalda förmedlare och konsulter. Den lokala närvaron borgar även för att upprätthålla god kontroll på verksamheten till rimlig kostnad – något som kan vara svårt om den ska "fjärrstyras".

En god förståelse av de lokala förutsättningarna är särskilt viktig vid analys och värdering av tänkta investeringar. En anpassning till de specifika lokala förhållandena är även av stor vikt när det kommer till att avgöra vilka förvaltnings- och utvecklingsåtgärder som är nödvändiga för att optimera utfallet. Att enbart peka med hela handen och göra på det sätt det görs i Sverige kanske inte alltid är det optimala eller ens det önskvärda. Denna avvägning kan endast göras på basis av praktisk erfarenhet – något som grundarna visat sig kunna väl.

En avvägning bör även alltid göras kring vad som är lämpligast ur en investeringssynpunkt. Vissa åtgärder kanske inte alltid är de som är lämpligast ur perspektivet att öka värdet på tillgångsportföljen som helhet. Många gånger kan det vara bäst ur investeringssynpunkt att begränsa vissa åtgärder eller avstå helt då de inte bidrar med tillräckligt värde till helheten.

### Tydlig kontroll nödvändig

Det är grundarnas bestämda uppfattning att det måste finnas tydlig kontroll av verksamheten för att kunna fullfölja

den tänkta strategin och planen långsiktigt. Detta är ett resultat av erfarenheter från tidigare projekt med otydlig och skiftande kontroll beroende på vem eller vilka som tecknat aktier eller förvärvat dem på marknaden. Enligt grundarnas uppfattning har detta lett till att verksamheter inte kunnat fullfölja sin strategi och inte kunnat realisera sin fulla potential.

Kontroll kommer att tillgodoses genom att grundarna äger röststarka A-aktier i tillräcklig omfattning för att säkerställa kontrollen även om det genomförs flera nyemissioner för att tillföra kapital. Emissioner till investerare görs av B-aktier som även kommer vara de som noteras framöver. Däremot kommer B-aktierna enligt bolagsordningen att ha företräde till framtida utdelningar eller utdelningar vid en eventuell framtida avveckling av bolaget. A-aktierna kommer endast kunna tillgodoräkna sig en del av utdelningen som överstiger en på förhand bestämd avkastning för ägare av B-aktier.

Detta gör att grundarna visserligen har kontroll men att de endast får ta del av avkastningen om det först går bra för investerarna genom sina B-aktier. Det finns således starka incitament för grundarna se till att det går bra för innehavare av B-aktier – annars får de inget själva. Detta hindrar dock inte att ha en styrelsesammansättning som representerar aktieägarna som helhet – men det måste finnas tydliga möjligheter för grundarna att leda och utveckla verksamheten på daglig basis och på sikt.

Virinix kommer kontinuerligt att redovisa substansvärdet på tillgångarna och vilken del av detta som är hänförlig till investerarnas B-aktier.



## Struktur och organisation

Verksamheten bedrivs i form av ett svenskt moderbolag (holdingbolag) som i sin tur etablerar och äger dotterbolag på respektive marknad/sector. Moderbolaget anskaffar kapital genom nyemissioner som i sin tur fördelas till dotterbolagen allt eftersom investeringar görs och behoven uppstår. Moderbolaget kontrolleras av grundarna genom röststarka aktier dels genom eget innehav och via Baltic Asset Management i Lettland som är kontrollerat av grundarna.

Moderbolaget är vid tiden för detta Erbjudande ett publikt svenskt aktiebolag med ett helägt dotterbolag i Lettland som i sin tur äger det första solenergiprojektet som förvärvats. Dotterbolag kommer sedan att etableras i de olika regionerna och beroende på vilka tillgångsslag det rör sig om. Verksamheten och tillgångarna kommer att finnas i dessa dotterbolag. Det svenska moderbolaget kommer att ansvara för kapitalanskaffning och styrning.

Initialt kommer styrelse och ledning bestå av grundarna med eventuellt tillkommande styrelsemedlemmar beroende på vilka investerare som kan attraheras. Ersättningar till ledande befattningshavare kommer att vara begränsade under en uppbyggnadsfas. Målsättningen är att ersättningar och kostnader i så stor utsträckning som möjligt ska vara rörliga och att de fasta kostnaderna i form av exempelvis kontorslokaler ska hållas till ett minimum under uppbyggnadsfasen.

Avsikten är att redovisningsvalutan kommer att ändras till Euro när investeringsverksamheten kommit i gång. Detta i syfte att minska de eventuella effekterna av valutakursförändringar som kan uppstå i Bolagets redovisning och rapportering. Då större delen av verksamhetens tillgångar kommer att vara i Euro är det lämpligt att även redovisning och rapportering framgent sker i Euro.

Grundarnas lokala lettiska förvaltningsbolag Baltic Asset Management (BAM) kommer att utgöra en viktig komponent vad gäller det faktiska arbetet och praktiska genomförandet i Baltikum och kommer att tillhandahålla tjänster till Virinix på marknadsmässiga villkor och på basis av utförda tjänster och i linje med det avtal som tecknas mellan parterna. Kostnaderna för detta kommer till övervägande del rörliga och baseras på tydliga och transparenta och marknadsmässiga avtal. Detta innebär även att Virinix inte behöver bygga upp en egen organisation med tillhörande fasta kostnader vilket framförallt är fördelaktigt under uppbyggnadsfasen när tillgångarnas värde inte så omfattande.

Etablerade strukturer och underleverantörer finns sedan tidigare och som kommer att kunna aktiveras med kort varsel och med redan etablerade arbetsrutiner. Det kommer således inte kräva någon större resurs- eller tidsåtgång för att på ett kostnadseffektivt sätt etablera alla nödvändiga funktioner som krävs för en företagsgrupp av detta slag. Allt finns redan – det är bara att "trycka på knappen". Detta gör även att verksamheten kan bedrivas med en liten och kostnadseffektiv organisation och en hög andel rörliga kostnader.

Verksamheten kan komma att använda sig av underleverantörer närstående grundarna och/eller investerare när detta bedöms som effektivast. Alla transaktioner med närstående personer eller bolag ska ske på marknadsmässiga villkor.

## Finansieringsstrategi

Bolaget och verksamheten kommer att genom nyemissioner ta in kapital från investerare allt eftersom behoven uppstår och lämpliga investeringar bedöms finnas och/eller identifieras. Den kurs till vilken nyemissioner genomförs kommer successivt att höjas med syfte att återspegla den faktiska värdeutvecklingen och för att premiera tidiga aktieägare. Bolagets nyemissioner beräknas kunna genomföras till en förhållandevis låg kostnad då en stor del av arbetet med nyemissionerna kan komma att göras internt genom att Bolaget besitter en stor del av den nödvändiga kompetensen genom grundarna. Kostnaderna bedöms vara betydligt lägre än vad många andra mindre företag som genomför publika emissioner kan åstadkomma.

Målsättningen är att anskaffat kapital inte primärt ska användas för att finansiera den löpande driften utan ska i så stor utsträckning som möjligt användas för investeringar. Det är den löpande verksamheten som ska generera de kassaflöden som kommer vara nödvändig för att finansiera verksamhetens kostnader.

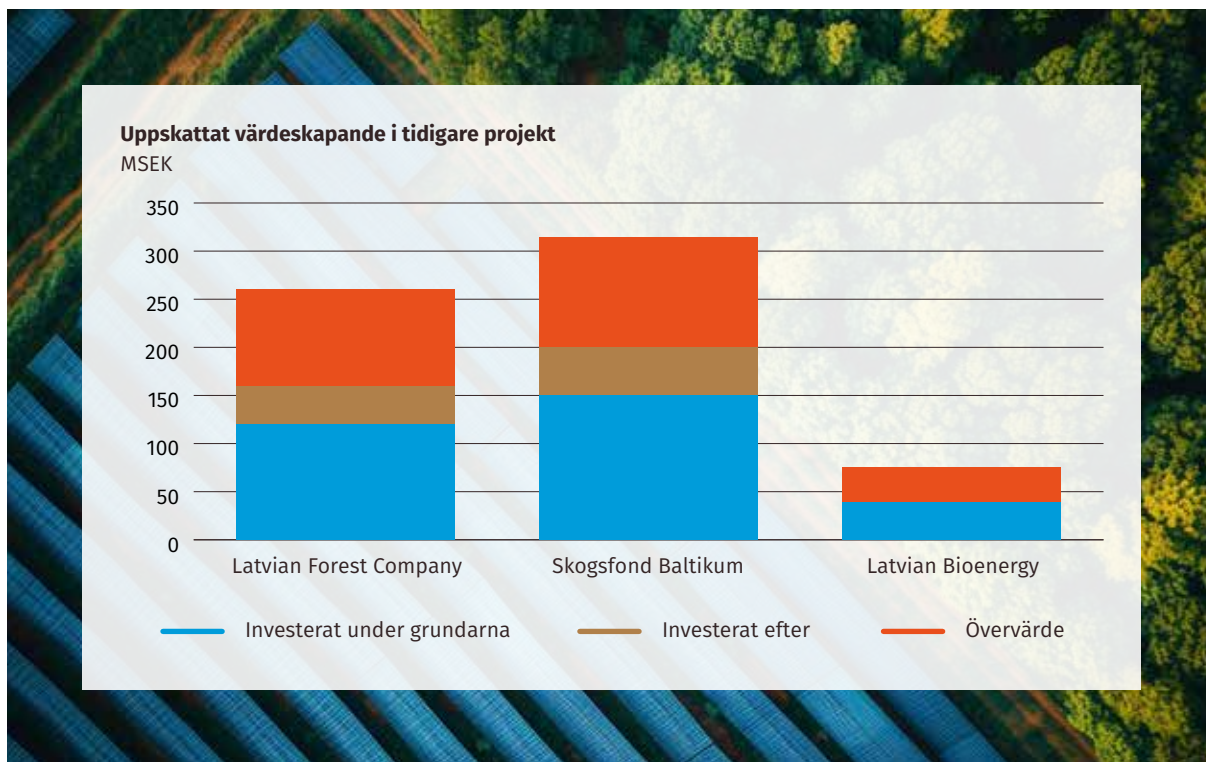
Investeringar kommer att belånas i sådan utsträckning att det kan göras utan att påverka verksamhetens riskprofil i onödan och inte belastar kassaflödet för mycket.

## Erfaret team med bevisad förmåga av värdeskapande<sup>3</sup>

Grundarna Fredrik Zetterström och Valerij Ginko som båda har lång och framgångsrik erfarenhet av att investera i och utveckla verksamheter i Baltikum och som genererat god avkastning för investerare i tidigare projekt. Ett omfattande lokalt nätverk och stark lokal förankring i kombination med svensk närvaro, kompetens och tillgång till svensk kapitalförsörjning har utgjort basen i flera framgångsrika och vinstgivande entreprenörsprojekt i Baltikum. Sammanlagt har de sedan 2010 initierat och drivit projekt som investerat närmare 310 MSEK i regionen och genererat samlade vinster/övervärden om uppskattningsvis cirka 250 MSEK till aktieägarna. De har bland annat framgångsrikt genomfört förvärv av drygt 25 000 hektar skogs- och jordbruksmark, etablerat storskalig produktion av bioenergi och genomfört förvärv och ombyggnad av ett värmeverk från gas till bioenergi.

Valerij Ginko (f. 1970) har juristexamen från Universitetet i Riga. Redan under nittioalet började Valerij Ginko att utveckla verksamhet och göra investeringar inom skogssektorn och han har under åren successivt byggt upp en omfattande erfarenhet kring fastighetstransaktioner inom skog och jordbruk samt inom den praktiska förvaltningen av dessa tillgångar på ett för de lokala förhållandena effektivt sätt. Ett omfattande personligt nätverk har byggts upp vilket

<sup>3</sup> Avser uppskattningar baserade på tillgänglig information och egna beräkningar. Aktierna i Latvian Forest Co och Skogsfond Baltikum är noterade. Latvian Bioenergy är privatägd av några av investerarna. Historisk avkastning är ingen indikation om framtida avkastning.



är väsentligt för att kunna agera framgångsrikt på marknaden i Baltikum.

Fredrik Zetterström (f. 1968) är civilekonom från Stockholms universitet och har under många år arbetat med finansiering av entreprenörprojekt, genomförande av emissioner och börsnoteringar samt initierat ett antal entreprenörprojekt tillsammans med investerare och i samarbete med bland andra Valerij Ginko. Fredrik har genom åren, bland annat som Senior Advisor på G&W Corporate Finance, varit delaktig i genomförande av ett antal börs- eller marknadsnoteringar varav två i form av egeninitierade projekt (Latvian Forest Company AB och Skogsfond Baltikum AB).

Redan 2009 initierade Fredrik Zetterström som en av grundarna det projekt som utmynnade i Latvian Forest Company vars fokus var att investera i skogstillgångar i Lettland. Ett samarbete inleddes då med Valerij Ginko som ansvarade för den lokala verksamheten i Lettland. Verksamheten utvecklades successivt och i takt med inflöde från investerare. Aktien noterades under 2012 och sammanlagt finansierades och investerades cirka 120 MSEK under Fredrik Zetterströms ledning och genom Valerij Ginkos insatser i Lettland. Bolaget hade 2015 blivit en av de större enskilda skogsägarna i Lettland med cirka 8 500 hektar och då bolaget successivt övergått från att vara ett entreprenörprojekt till en mer mogen fas med flera större aktieägare med olika intressen valde Fredrik att sluta för att istället ägna sig åt andra projekt. 2019 såldes bolagets hela dåvarande innehav om cirka 10 600 hektar till SCA för cirka 260 MSEK vilket innebar en samlad reavinst för aktieägarna om cirka 100 MSEK. Bolaget har även efter försäljningen fortsatt att investera i skogstillgångar.

Under tiden för Uppbyggnaden av Latvian Forest Company AB var Fredrik Zetterström och Valerij Ginko även initiativtagare till etableringen av Latvian Bioenergy AB under 2011 som de tillsammans med ett antal investerare utvecklade till en av Baltikums största odlare av energiskog på egen mark och till en betydande aktör inom den lokala marknaden för produktion och försäljning av bioenergi i form av träflis från skogsrester och från de egna odlingarna av energiskog. Verksamheten utvecklades därefter även med förvärv av ett gaseldat värmeverk som enligt grundarnas plan konverterades till att eldas med bioenergi med målet att bli helt självförsörjande med bränsle från den egna produktionen av träflis.

Hela ombyggnaden genomfördes utan behov av kapitaltillskott från investerare och kunde slutföras med medel från den egna verksamheten, bankfinansiering och olika former av EU-finansiering. Verksamheten i Latvian Bioenergy togs sedermera över av några av investerarna som fortsatt att driva verksamheten med god lönsamhet och avkastning på investerade medel – inte minst på den mark som förvärvats för odling av energiskog. Sammanlagt investerades cirka 42 MSEK under Grundarnas ledning och enligt deras strategi och vision. Av detta var cirka 23 MSEK medel som tillförts från investerare och vid tiden då grundarna lämnade verksamheten uppskattades värdet på bolagets tillgångar och verksamhet till cirka 75 MSEK.

Fredrik Zetterström och Valerij Ginko var även initiativtagare till grundandet av Skogsfond Baltikum AB under 2019 med liknande verksamhet som Latvian Forest Company AB, men som drivs i form av en alternativ investeringsfond (en så kallad AIF). Fonden etablerades framgångsrikt inom ramen för den förvaltare av alternativa investeringsfonder



som startades av Fredrik Zetterström och Valerijs Ginko och som var den första tillståndsgivna verksamheten av detta slag som etablerats i Lettland och som erhållit tillstånd från den lettiska finansinspektionen. Fonden finansierades med cirka 150 MSEK under grundarnas ledning och investerades i lettiska skogstillgångar. Förvaltningen av fonden fördes under 2021 över till en annan part och den hade vid utgången av 2022 tillgångar om cirka 9 000 hektar som värderades till cirka 280 MSEK (på skuldfri basis) jämfört med de uppskattningsvis 190 MSEK som då hade tillförts. Det motsvarar en uppskattad avkastning om cirka 15 procent per år sedan starten i mitten av 2019 till 2022. Den huvudsakliga delen av tillgångarna och den övervägande delen av avkastningen är hänförlig till de aktiviteter och investeringar som gjordes under grundarnas ledning.

#### **Intäkter och kostnader i verksamheten**

Grundarna har sedan tidigare omfattande erfarenhet av kostnader, resursåtgång och potentiella intäcksströmmar för de områden som Virinix har som huvudsaklig investeringsinriktning.

Grundarna har omfattande kunskap och praktiska erfarenheter vad gäller faktiska kostnader i verksamheter och sektorer där Virinix kommer att investera och bedriva verksamhet. De har även praktisk erfarenhet av att anpassa den lokala verksamheten och därigenom dess kostnader till vad som är lämpligast utifrån de lokala förutsättningarna och inte låta svenska erfarenheter och perspektiv dominera. Det gäller även att ha god kunskap om lokala tjänsteleverantörer och den gängse prissättningen.

Att ha kontroll över den dagliga verksamheten som bedrivs är enligt grundarna utslagsgivande. Utan en tydlig lokal närvaro och kännedom om den dagliga verksamheten är det lätt att hamna i en situation där man kan uppleva att man har kontroll, men man sitter i egentligen helt i händerna på tjänsteleverantörer som kanske inte alltid har verksamhetens samlade utveckling som främsta mål. Detta är således en av anledningarna till att säkra kontrollen genom röststarka aktier och grundar sig, som tidigare beskrivits, i konkreta erfarenheter från andra projekt.

Målsättningen är att Virinix ska drivas på ett effektivt sätt med förutsägbara kostnader. Därför har grundarna valt en modell som fungerat väl i tidigare projekt. Virinix kommer inte att ha några anställda i Sverige och endast i begränsad omfattning anställa lokalt i dotterbolagen när så behövs. Virinix kommer att skriva ett förvaltningsavtal med Baltic Asset Management, ett bolag närstående till grundarnas. Detta bolag kommer sedan att tillhandahålla alla nödvändiga tjänster för tillgångarnas förvaltning, inventering och utvärdering av lämpliga investeringsobjekt, legal och administrativ kapacitet med mera. Ersättning utgår på basis av värdet på de förvaltade tillgångarna och utförda åtgärder. Detta skapar förutsättningar för en kostnadseffektiv organisation, förutsägbara kostnader även på mindre förvaltade volymer som blir fallet under Bolagets uppbyggnadsfas, och tillgång till redan befintliga strukturer och resurser.



# Virinix första solenergianläggning i korthet

*Virinix genomför nu sitt första projekt i form av ett nyligen förvärvat projekt (inklusive mark och nedlagda kostnader för vissa initiala arbeten) för en solcellsanläggning i östra Lettland med årlig produktion om cirka 950 MWh. Projektet har alla tillstånd som bedöms nödvändiga som exempelvis bygglov och, viktigast av allt, avtal för anslutning till elnätet. Extern granskning av projektet har genomförts med godkänt resultat och Virinix bedömer projektet som genomförbart och lönsamt.*

- » Det förvärvade solenergiprojektets etableringstid/byggnation beräknas inte ta mer än 2–3 månader. Förvärvet och vissa av de första beställningarna har till största del finansierats genom lån och eget kapital från grundare. Kostnaden för lånen är marknadsmässiga och bedöms stå väl i proportion till de fördelar som en tidig produktionsstart 2025 kan erbjuda.
- » Totalt kvarvarande investeringsbehov för projektet beräknas till cirka 6,0 MSEK.
- » Anläggningen kommer att byggas och driftsätts utan bankfinansiering för att efter färdigställande refinansieras med viss del bankfinansiering för att frigöra kapital för ytterligare investeringar. Optimalt beräknas cirka 30–50 procents belåning vara lämpligt för att minska risken vid låga elpriser och/eller stigande räntor men ändå bibehållen potential vid högre elpriser.
- » Beräknad årlig produktion om cirka 950 MWh med intäkter om 0,75–1,45 MSEK beroende på genomsnittligt spotpris och under förutsättning att det råder normala marknadsförhållanden. Beräknad livslängd på anläggningen är cirka 25 år och avskrivning sker linjärt över 20 år.
- » Låga och fasta driftskostnader bedöms ge höga marginaler på produktion över miniminivå. Positiva kassaflöden vänta även på låga elpriser – genomsnittligt spotpris under året över 50 öre per kWh beräknas ge positiva kassaflöden på årsbasis och ett genomsnittligt sportpris på över 70 öre ge positiva nettoresultat.
- » Hela projektet bedöms var lönsamt på egna meriter – det är inte beroende av eventuella subventioner, bidrag eller intäkter från eventuella utsläppsrätter eller likande.
- » Under anläggningens avskrivningsperiod om 20 år beräknas kassaflödet uppgå till sammanlagt cirka 27,8 MSEK (ej diskonterat) och det samlade resultatet till cirka 19,3 MSEK (ej diskonterat). Då driftkostnader är låga uppgår bruttomarginalen till cirka 92 procent och nettomarginalen till cirka 64 procent efter avskrivningar. IRR beräknas uppgå till cirka 15 procent.<sup>4</sup>
- » Byggnation kan påbörjas så fort finansiering är säkrad och bedöms vara avslutad inom tre månader. Slutgodkännande för anslutning till nätet inhämtas efter det att anläggningen färdigställts.
- » Lettland har generellt högre elpriser jämfört med elprisområde 3 och 4 i Sverige. Fortsatt volatila och generellt högre energi- och elpriser väntas under kommande år.
- » Kraftigt ökande elkonsumention och därmed även omfattande behov ökade investeringar i ny elproduktion och överföringskapacitet väntas i norra Europa fram till 2045.
- » Även om det förvärvade projektet är genomförbart och lönsamt som fristående projekt, bör det ses som en del i en portfölj av framtida tillgångar som kommer att byggas upp i linje med affärsidén och strategin.

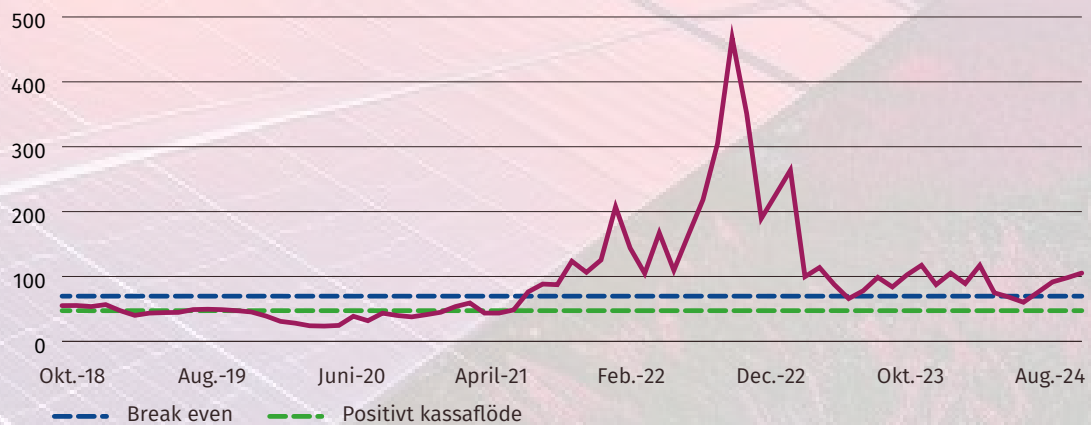
<sup>4</sup> Uppgifterna baseras på ett antagande om att hela investeringen finansieras med eget kapital och att inflation/kostnadsökningar är 5 procent under perioden.

# Scenario 2023

Intäkter och lönsamhet för anläggningen har modellerats utifrån faktiska dagliga priser på NordPool under 2023 och utifrån den förväntade genomsnittsproduktionen för anläggningen med hänsyn tagen till variationer i produktionsförmåga under året. Prissättning sker på basis av dagligt snittpris med avdrag för en enhetlig avgift till nätägaren beräknad per producerad MWh. Beräkningarna har gjorts med antagande om att hela anläggningen är finansierad med eget kapital.

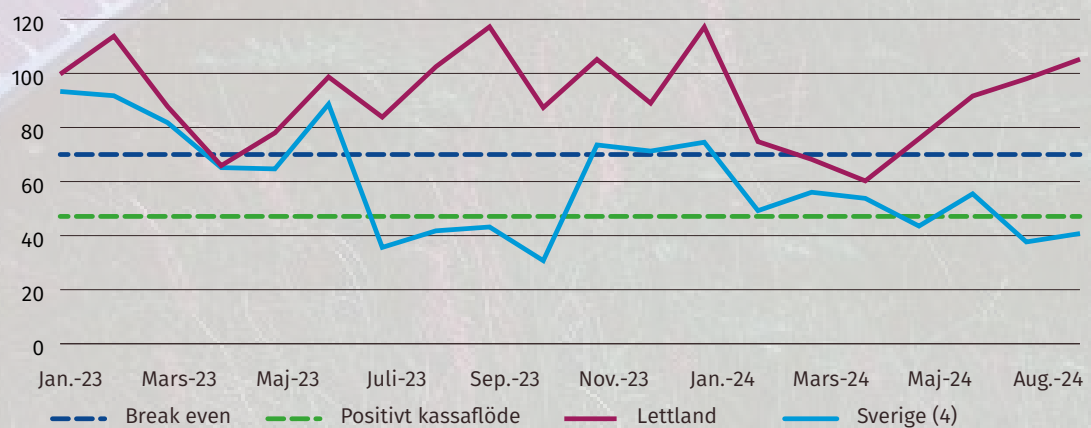
NordPool, snittpris/månad, Lettland

EUR/MWh

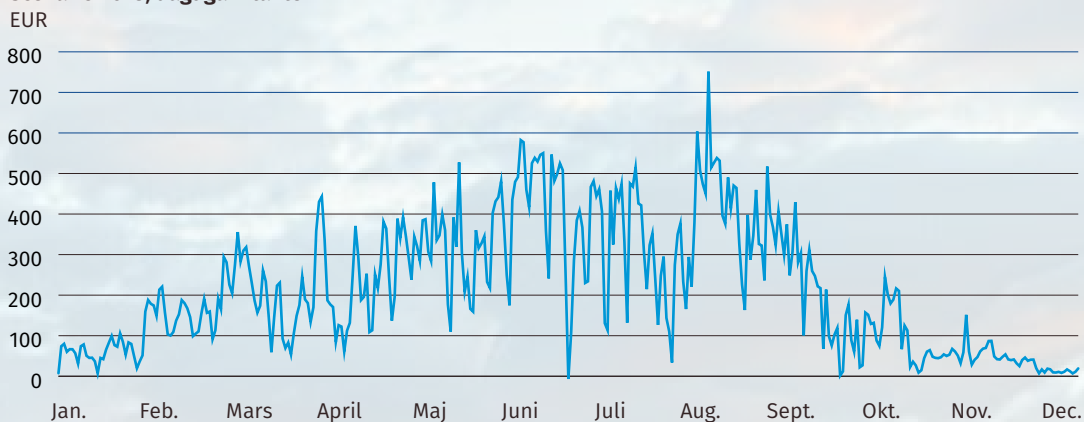


NordPool, snittpris/månad, Lettland/SE4

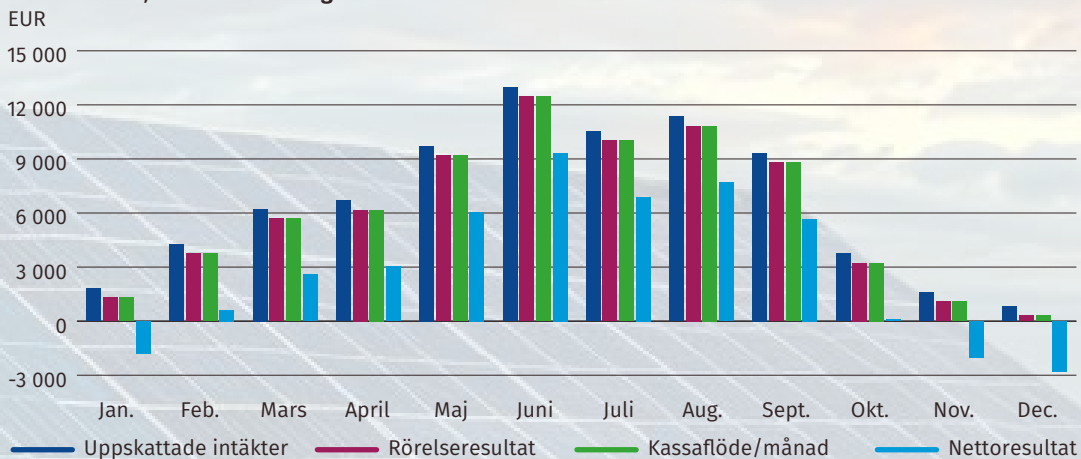
EUR/MWh



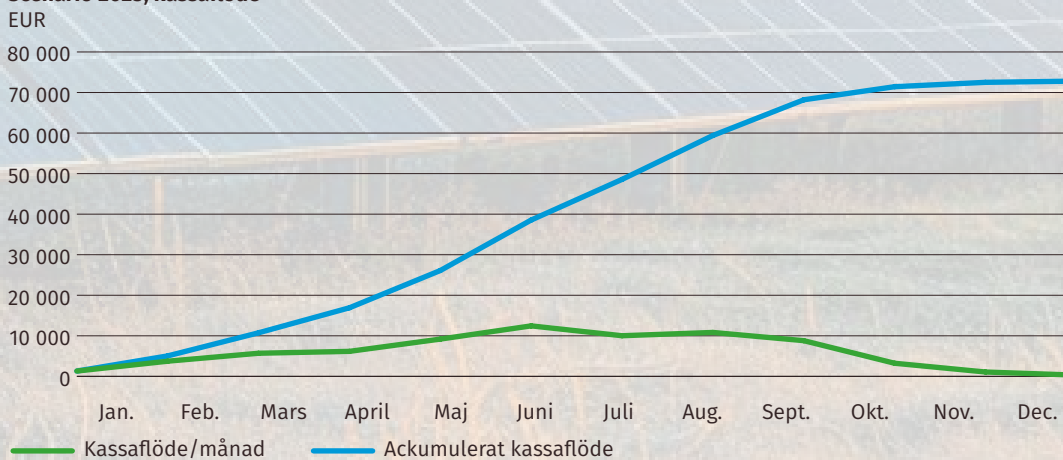
### Scenario 2023, dagliga intäkter



### Scenario 2023, resultatutveckling och kassaflöde



### Scenario 2023, kassaflöde







## Marknad

*Primärt fokus för Virinix kommer att ligga inom detta område där grundarna ser betydande potential för utveckling av en portfölj av lokal energiproduktion anpassad till lokala marknadsförhållanden. Virinix bedömer att det finns ett stort lokalt investeringsbehov och grundarnas tidigare erfarenheter från bland annat bioenergisektorn och omställning av värmeverk till förnyelsebar energiproduktion gör att de ser detta som en intressant tillväxtsektor med betydande framtidsmöjligheter – inte minst med tanke på den senaste tidens utveckling av energipriser och behov av energisäkerhet. Sektorn har därutöver betydande förutsättningar för delfinansiering från bland annat EU och nationella program. Målsättningen är dock att alla investeringsprojekt ska vara lönsamma och kassaflödespositiva på egna meriter samt att de ska kunna generera stabila kassaflöden oavsett konjunktur. Investeringar kan röra egen projektering och etablering, eller förvärv av projekt, helt eller delvis, inom området som bedöms kunna generera stabila kassaflöden.*

### Energiproduktion och omställning

Energiproduktion och omställning är det prioriterade investeringsområdet för Virinix. En aggregerad portfölj av lokala småskaliga investeringar i energiproduktion o bedöms ha god potential framöver och generera tydliga kassaflöden och lönsamhet. Kraftigt ökande elkonsumention och därmed även omfattande behov ökade investeringar i ny elproduk-

tion och överföringskapacitet väntas i Europa fram till 2045. Enbart i Sverige bedöms investeringsgapet mellan återstående elproduktion och bedömt elbehov 2045 vara 290 TWh vilket kan jämföras med dagens totala elproduktion om cirka 170 TWh.<sup>5,6</sup> Den amerikanska energimyndigheten EIA har gjort en bedömning som visar på ett fyrdubblat elbehov inom OECD-länderna fram till 2045.<sup>7</sup>

<sup>5</sup> Sveriges elbehov 2045, rapport från Energiföretagen Sverige, februari 2023.

<sup>6</sup> Myndighetsgemensam uppföljning av samhällets elektrifiering, Rapportering 2022, Statens energimyndighet, januari 2023.

<sup>7</sup> U.S. Energy Information Administration, International Energy Outlook 2023, oktober 2023.

EU:s reviderade Direktiv om förnybar energi är den viktigaste rättsliga ramen för att driva på utbyggnaden av förnybar energi i EU. Vid översynen 2023 höjdes EU:s mål för förnybar energi för 2030 till en andel om minst 42,5 procent (målet är att nå 45 procent). Genom förordningen infördes också nya åtgärder för att påskynda införandet av projekt för förnybar energi, till exempel förenklade regler för tillståndsgivning, och för att driva på användningen av förnybar energi inom sektorer som uppvärmning och kylning, industri och transport. Direktivet trädde i kraft den 20 november 2023 och EU-länderna ska införliva de viktigaste delarna av direktivet i sin nationella lagstiftning senast den 21 maj 2025. För att påskynda utbyggnaden av förnybar energi antog kommissionen redan i maj 2024 vägledning och rekommendationer om tillståndsgivning och accelerationsområden för förnybar energi samt om utformningen av auktioner för förnybar energi.

Den lokala marknadens funktionssätt och infrastruktur är ur flera perspektiv fördelaktig och ger utrymme även för en mindre aktör att agera och driva projekt. Virinix grundare har tidigare erfarenhet och kunskap från sektorn bland annat genom etablering av storskaliga energiskogsplanteringar, uppbyggnad av produktion och försäljning av skogsflis för energiändamål samt projektering, förvärv och konvertering av ett lokalt gaseldat värmeverk till bioenergi.

Virinix ser sin största fördel i att vara en mindre aktör på en marknad som ofta präglas av stora aktörer med långsamma processer. Dessa aktörer är givetvis betydligt kapitalstarkare men i gengäld oftast fokuserade på stora projekt. Virinix har erfarenhet av att dessa aktörer många gånger inte är intresserade av eller ser något värde i de mindre projekt som Virinix ser som sina primära investeringsobjekt.

Den lokala energimarknaden präglas dels av större, oftast statliga, elproducenter och nätägare dels privata eller halvprivata aktörer verksamma på den lokala marknaden för fjärrvärme. Till detta kommer även en ökande andel av anläggningar för produktion av elproduktion från vindkraft och solceller. Utbyggnaden av förnyelsebar energiproduktion inom solenergi och vindkraft har många gånger inte skett lika snabbt som i många andra europeiska länder och förutsättningarna bedöms därför vara goda för en stark expansion inom sektorn. En stor del av den hittillsvarande produktionen av förnyelsebar energi har varit befintlig vattenkraft och bioenergi i olika former.

Elprisutvecklingen i Baltikum och Norden har varit volatil under de senaste åren. Detta har drivits av flera faktorer som exempelvis avveckling av planerbar kraftproduktion från kärnkraft i Sverige och Tyskland, en kraftig utbyggnad av europeisk vindkraftproduktion som till sin natur är oplanerbar och, inte minst, begränsad överföringskapacitet mellan regioner och länder som delvis har sitt ursprung i historisk underinvestering och delvis att den allt större andelen oplanerbar kraftproduktion ställer betydligt högre krav på nätet och dess överföringskapacitet. Därtill har kriget i Ukraina och de tillhörande sanktionerna av Ryssland kraftigt påverkat energipriser och leveranskedjor i hela Europa.

Virinix bedömning är att de volatila energipriserna kommer att bestå under överskådlig tid men att framförallt elpriset i regionen kommer att fortsätta den uppåtgående trenden. Detta då investeringar i överföringskapacitet och eventuell ny storskalig planerbar kraftproduktion har mycket långa ledtider. Regionen har heller inte genomfört en lika storskalig utbyggnad av vindkraft som i till exempel Sverige där elpriserna på den svenska marknaden sjunker mot noll när detta kraftslag producerar som mest. Denna effekt finns inte i samma utsträckning i Baltikum och de lettiska nätägarna är måna om att bibehålla en relativ balans i energiproduktionen för att sådana effekter ska minimeras. Därutöver väntas den ryska energitillförseln inte att återställas, eller i många fall ens vara önskvärd, under överskådlig tid.

En ytterligare faktor som gör att Virinix bedömer att investeringar bland annat solenergi vara lämpliga är den låga graden av utbyggnad i Baltikum. Den tidigare tillgången till rysk gas och god tillgång på biomassa har gjort att investeringar i solenergi inte haft samma nivåer som i andra europeiska länder. Denna utveckling håller dock på att vända och enligt Virinix har förutsättningar både vad gäller tekniska möjligheter som anslutning till nätägarens nät och finansieringsmöjligheterna förbättrats tydligt. Jämfört med Estland och Litauen har dock Lettland haft en betydligt lägre utbyggnadstakt av bland annat solenergiproduktion vilket bör vara fördelaktigt för investeringar i Lettland enligt vad Virinix kan bedöma.

### De baltiska staternas ekonomi

De baltiska staterna är relativt små ekonomier som har upplevt betydande ekonomisk tillväxt sedan de blev självständiga från Sovjetunionen i början av 1990-talet. Enligt Världsbankens uppgifter uppgick de baltiska staternas sammanlagda BNP till cirka 105,4 miljarder USD 2020. Litauen hade den största BNP av de tre länderna på 56,7 miljarder USD, följt av Estland på 30,5 miljarder USD och Lettland på 18,2 miljarder USD. Ekonomierna i de baltiska staterna kännetecknas av ett starkt fokus på tjänster, särskilt inom områdena finans, IT och turism.

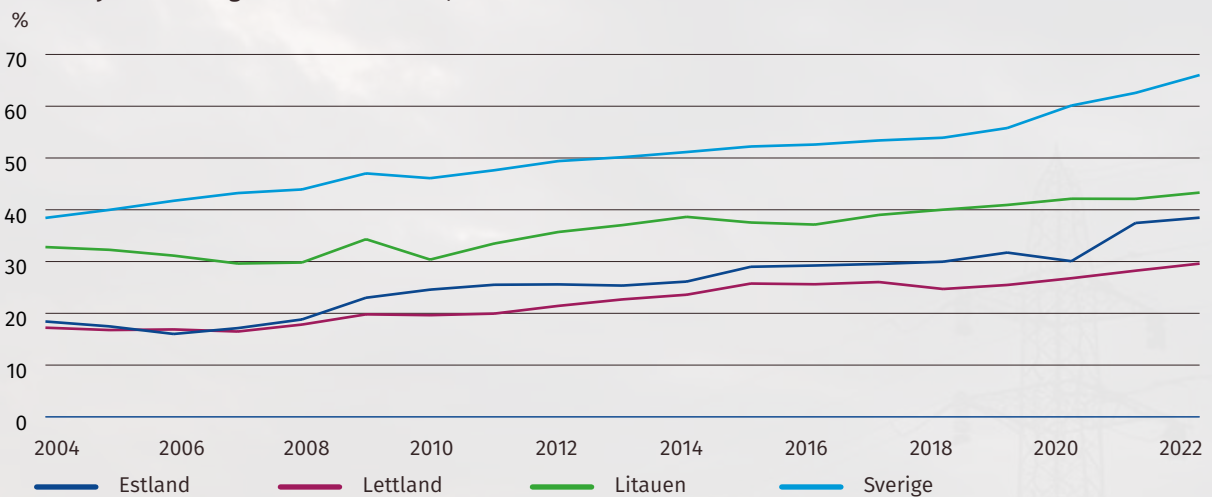
De tre länderna har en relativt omfattande handel och en betydande del av deras export går till andra länder i Europeiska unionen (EU). Enligt uppgifter från International Trade Centre uppgick den totala exporten av varor och tjänster från de baltiska staterna 2020 till 49,9 miljarder USD, medan deras import uppgick till 59,3 miljarder USD.

När det gäller export är den största exporten från de baltiska länderna maskiner och utrustning, trä- och pappersprodukter samt jordbruksprodukter. Litauen är den största exportören av de tre länderna, med en export på totalt 28,1 miljarder USD 2020, följt av Estland på 14,4 miljarder USD och Lettland på 7,4 miljarder USD.

När det gäller import importerar de baltiska staterna en rad produkter, inklusive maskiner och utrustning, kemikalier och transportutrustning. Litauen är den största importören av de tre länderna, med en import på totalt 27,3 miljarder USD 2020, följt av Estland på 15,8 miljarder USD och Lettland på 16,2 miljarder USD.

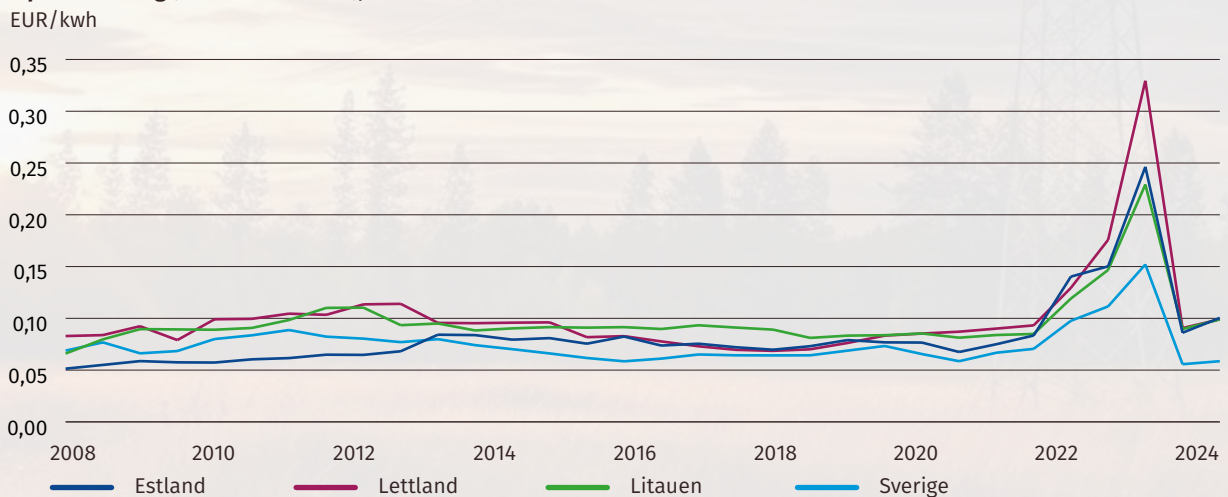


### Andel förnyelsebar energi av total konsumtion, %



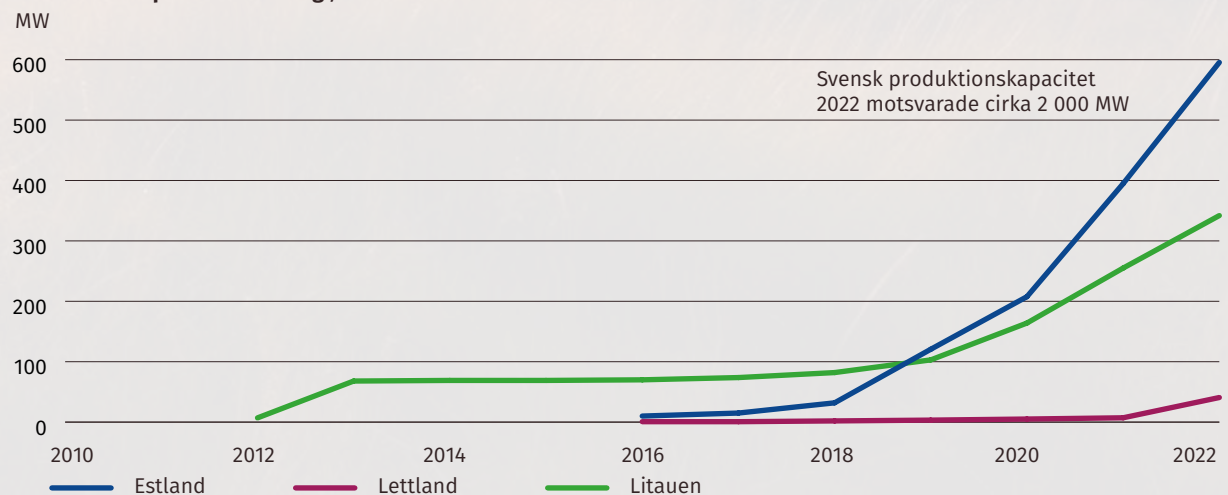
Källa: Eurostat

### Elprisutveckling (exkl. skatter m.m.), EUR/kwh



Källa: Eurostat, uppgifter från 2023 och 2024 har hämtats från Nordpool och avser tiden fram till och med augusti 2024.

### Produktionskapacitet solenergi, MW



Svensk produktionskapacitet 2022 motsvarade cirka 2 000 MW

Källa: Eurostat



## Marknad, forts

Sammantaget kännetecknas de baltiska staterna av små, öppna ekonomier som är starkt beroende av handel och export för att driva ekonomisk tillväxt.

### Energisektorn

Energisektorn i de baltiska staterna kännetecknas av en blandning av olika energikällor, med stor tonvikt på förnybar energi och minskande beroende av importerade fossila bränslen. Sammantaget har de baltiska länderna gjort omfattande åtaganden om övergång till renare energikällor och att minska sitt beroende av importerade fossila bränslen, främst från Ryssland. Utvecklingen av förnybara energikällor, såsom vind- och solkraft, är ett centralt fokus för regionens energisektor.

Alla tre länderna har en relativt omfattande energiproduktion i form av små till medelstora värmeverk och ett väl utbyggt lokalt fjärrvärmesystem även i mindre orter. Traditionellt har dessa eldats med naturgas från Ryssland eller med vedeldning i äldre, ineffektiva pannor. Trots omfattande investeringar i modernisering och att göra sig oberoende från gaseldning genom övergång till biomassa finns ett stort investeringsbehov i och ombyggnad av många mindre värmeverk i regionen.

#### Estland

De primära källorna för energiproduktion i Estland är oljeskiffer, vindkraft och biomassa och landet har en relativt hög nivå av energiberoende. Oljeskiffer är dock ett fossilt bränsle med höga utsläpp och Estland har åtagit sig att gå över till renare energikällor. Oljeskiffer är ett rikligt fossilt bränsle i Estland, och landet har använt det som det primära bränslet för elproduktion och värmeproduktion i många år. År 2020 stod oljeskiffer för cirka 65 procent av Estlands elproduktion.

Vindkraft är också en betydande energikälla i Estland. Landet har gynnsamma förutsättningar för vindkraft och från och med 2020 producerade vindkraftverk cirka 18 procent av Estlands el. Biomassa, som flis och pellets, är en annan viktig energikälla i Estland. Biomassa används främst för värmeproduktion, med cirka 8 procent av Estlands totala energiförbrukning från biomassa år 2020.

Estland har satt upp ett mål att producera 50 procent av sin el från förnybara källor till 2030. För att uppnå detta mål ökar landet sina investeringar i vindkraft, solenergi och andra förnybara energikällor, samtidigt som det förbättrar energieffektiviteten och minskar energiförbrukning.

#### Lettland

Lettland har en mer varierad energimix än Estland. Elproduktion som kommer från en blandning av värmekraftverk, vattenkraftverk och vindkraftsparker. Landet har också satt som mål att producera 50 procent av sin el från förnybara källor till 2030. För att uppnå detta mål ökar landet sina investeringar i förnybara energikällor, särskilt i utvecklingen av vindkraftsparker till havs. Lettland arbetar också för att förbättra energieffektiviteten och minska energiförbrukningen, särskilt inom bygg- och transportsektorerna.

Värmekraftverk är den främsta källan till elproduktion i Lettland och står för cirka 60 procent av landets el 2020. Anläggningarna använder i första hand naturgas och lokalproducerad biomassa som bränslekällor. Vattenkraftverk är en annan betydande energikälla i Lettland och står för cirka 30 procent av landets el 2020. Lettland har ett antal små och medelstora vattenkraftverk som utnyttjar landets rikliga vattenresurser. Vindkraft är också en växande energikälla i Lettland och står för cirka 7 procent av landets el 2020. Lettland har gynnsamma förutsättningar för vindkraft, särskilt längs kusten, och landet investerar aktivt i utvecklingen av nya vindkraftsparker.

#### Litauen

De primära källorna för energiproduktion i Litauen är naturgas, vindkraft och biomassa. Litauen har traditionellt sett varit starkt beroende av importerade fossila bränslen, särskilt naturgas från Ryssland. Landet har dock vidtagit åtgärder för att minska sitt beroende av importerad energi och öka andelen förnybar energi i sin energimix. Litauen har utvecklat en väletablerad vindkraftsindustri och undersöker potentialen för solkraft. Landet har också planer på att bygga ett nytt kärnkraftverk för att ersätta dess åldrande kärnkraftverk Ignalina, som lades ner 2009.

Naturgas är den huvudsakliga bränslekällan för elproduktion i Litauen och står för cirka 50 procent av landets el 2020. Litauen har arbetat med att diversifiera sin naturgasförsörjning, som historiskt sett har varit starkt beroende av import från Ryssland.

Vindkraft är en växande energikälla i Litauen och står för cirka 30 procent av landets el 2020. Litauen har gynnsamma förutsättningar för vindkraft, särskilt längs kusten, och har aktivt investerat i utvecklingen av nya vindkraftsparker. Biomassa är en annan viktig energikälla i Litauen, särskilt för värmeproduktion. Biomassa stod år 2020 för cirka 12 procent av landets totala energiförbrukning.

Litauen har satt som mål att producera minst 38 procent av sin el från förnybara källor till 2025 och att landet ska vara koldioxidneutralt till 2050. För att uppnå dessa mål ökar landet sina investeringar i förnybara energikällor, särskilt i utvecklingen av vindkraftsparker till havs, samtidigt som energieffektiviteten förbättras och energiförbrukningen minskar. Landet planerar även att bygga ett nytt kärnkraftverk för att ersätta det åldrande kärnkraftverket Ignalina, som lades ner 2009.

Litauens har även gjort omfattande investeringar i en större LNG-terminal som är en flytande lagrings- och återförgasningsenhet (FSRU) som ligger i hamnen i Klaipeda vid Östersjön. Terminalen byggdes specifikt för att minska Litauens beroende av rysk naturgas och öka landets och regionens energisäkerhet. Terminalen påbörjade kommersiell verksamhet i december 2014 och ägs och drivs av ett konsortium av litauiska och utländska företag. Terminalen har varit en viktig komponent i Litauens energisäkerhetsstrategi, som ger landet en diversifierad tillgång på naturgas och minskar dess beroende av rysk import. Terminalen har också fungerat som ett regionalt nav för LNG-distribution, där en del av den återförgasade gasen exporteras till grannländer, som Lettland och Estland.



## Finansiell information i sammandrag

*Bolaget registrerades vid Bolagsverket den 2021-09-08 och nuvarande firma registrerades 2022-12-07. Efter bildandet bedrevs verksamhet endast i begränsad omfattning med grundaren Fredrik Zetterström som större aktieägare. I oktober 2022 förvärvade Domses Invest AB, som är ett bolag närstående till Fredrik Zetterström, samtliga aktier och under inledningen av 2023 tillfördes 475 TSEK i nytt aktiekapital från nuvarande aktieägare i Bolaget. Efter aktiekapitalsökningen har verksamheten varit inriktad på att förbereda Bolaget för att genomföra en förestående nyemission för att därefter påbörja den egentliga investeringsverksamheten och initiera processen med notering av Bolagets aktie på lämplig marknadsplats. Bolagets reviderade årsredovisning för 2023 finns att tillgå hos Bolaget.*

Under 2024 har planering för det första projektet fortskridit och organisation m.m. har etablerats vilket har medfört kostnader. En fördröjning i slutförandet av själva förvärvet av solenergiprojektet har även inneburit en senareläggning av förestående nyemission och därmed även högre finansiella kostnader än planerat. Under oktober genomfördes en kvittningsemission om 900 TSEK där styrelseledamöter kvittade skulder mot nya B-aktier på samma villkor som i förestående emission.

### **Aktiekapital och finansiering**

Sammanlagt har Bolaget till dags dato finansierats med cirka 3,1 MSEK i form av eget kapital och lån, främst från grundar-

na. Bolagets aktiekapital var vid utgången av 2022, som var Bolagets första räkenskapsår, 25 TSEK. Aktiekapitalet ökades under februari 2023 med 475 TSEK till totalt 500 TSEK och ett ovillkorat aktieägartillskott om 45 TSEK gjordes i senare skede inför omvandling av Bolaget till ett publikt aktiebolag. Därutöver har även en mindre nyemission av B-aktier under juli 2023 tillfört 73 TSEK. Fram till och med oktober 2024 har grundare m.fl. tillfört sammanlagt cirka 1,45 MSEK i eget kapital och aktieägartillskott och sammanlagt cirka 1,6 MSEK i lån. Återbetalning av en del av resterande lån från grundare planeras att ske efter nyemission (beroende på utfall) men lånen kan i framtiden även helt eller delvis komma att kvittas mot nyemitterade B-aktier på samma villkor som i Bolaget senast genomförda nyemission av B-aktier.

### Kostnadsstruktur

Kostnader har till största del bestått av kostnader för etablering av verksamheten, kostnader i samband med ombildning till publikt bolag, anslutning till Euroclear och legal rådgivning med mera. Personalkostnader kommer inte att vara en återkommande post enligt nuvarande utvecklingsplan. Målsättningen är att Bolaget ska drivas med låga fasta kostnader och utan fasta personalkostnader.

Avsikten är att förvaltning av tillgångar, inventering och utvärdering av investeringsobjekt, lokala legala och administrativa uppgifter ska utföras av Baltic Asset Management där ersättning utgår som baseras på tillgångarnas samlade värde. Därutöver kommer en på förhand avtalad förmedlingsprovision utgå för genomförda förvärv/investeringar. Denna modell för förvaltning och rörliga kostnader har framgångsrikt använts i grundarnas tidigare projekt och har visat sig gynnsam för investerare då bolag inte har haft stora fasta kostnader som krävt likviditet.

### Räkenskaper

Resultat och balansräkning nedan utgör Bolagets finansiella information och är upprättade efter den kvittningsemission om 900 TSEK som gjorts under oktober 2024. Anläggningstillgångar utgörs av det förvärvade solenergiprojektet, vissa anslutningsarbeten som gjorts, mark m.m. Kortfristiga fordringar utgörs av lån till dotterbolaget för reservation av transformator. Samtliga kortfristiga skulder är skulder till styrelseledamöters närstående bolag.

| <i>Balansräkning (TSEK)</i>           | 2024-10-17      |
|---------------------------------------|-----------------|
| <b>Tillgångar</b>                     |                 |
| Anläggningstillgångar                 | 1 813,2         |
| Omsättningstillgångar                 |                 |
| Kortfristiga fordringar               | 793,9           |
| Kassa och bank                        | 51,6            |
| Summa omsättningstillgångar           | 845,5           |
| <b>Summa tillgångar</b>               | <b>2 658,7</b>  |
| <b>Eget kapital och skulder</b>       |                 |
| Eget kapital                          |                 |
| Aktiekapital                          | -502,4          |
| Balanserat resultat                   | 201,2           |
| Erhållna aktieägartillskott           | -45,0           |
| Fri överkursfond                      | -897,8          |
| Periodens resultat                    | 211,0           |
| Summa eget kapital                    | -1 033,0        |
| Kortfristiga skulder *                | -1 625,7        |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b> | <b>-2 658,7</b> |

| <i>Resultaträkning (TSEK)</i> | 2024-01-01 – 2024-10-17 |
|-------------------------------|-------------------------|
| Rörelsens intäkter            | –                       |
| Rörelsens kostnader           | –                       |
| Övriga externa kostnader      | -67,7                   |
| Personalkostnader             | –                       |
| Avskrivningar                 | –                       |
| Rörelseresultat               | -67,7                   |
| Finansiella poster            | -143,3                  |
| <b>Periodens resultat</b>     | <b>-211,0</b>           |

### Redogörelse för rörelsekapital

Bolagets befintliga rörelsekapital är inte tillräckligt för de aktuella behoven de kommande tolv månaderna. Även om Bolaget i dagsläget inte kommer att ha några väsentliga kostnader utöver planerade investeringar i solenergiprojekt, saknar Bolaget för närvarande tillräckligt rörelsekapital för de aktuella behoven i form av den planerade investeringsverksamheten.

Syftet med Erbjudandet är därför delvis att täcka rörelsekapitalbehovet. Bolaget har vid tidpunkten för upprättande av detta Memorandum inte genomfört några andra investeringar än förvärv av solenergiprojektet. Beslut om framtida investeringar utöver de som är nödvändiga inom ramen för solenergiprojektet kommer att tas med beaktande av hur mycket tillgångar som Bolaget tillförs genom Erbjudandet.

Bolagets verksamhet bygger på att kunna genomföra investeringar med hjälp av det kapital som Bolaget ämnar anskaffa genom förestående nyemission. Om Bolaget inte får in något kapital härigenom innebär det att Bolaget kan tvingas att ändra sin strategi alternativt avveckla Bolaget och dess verksamhet. Om Bolaget genom nyemissionen tar in ett visst kapital (om än ett mindre belopp än förväntat) är det styrelsens uppfattning att Bolaget kan bedriva sin verksamhet bland annat genom investeringar med en annan struktur mer lämpad för mindre investeringsvolym. Vidare finns möjlighet att genom fler nyemissioner inbringa ytterligare kapital.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen för 2023 upprättades enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning. Avsikten är att framgent upprätta Koncernredovisningen i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Vidare är avsikten att tillämpa Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner vilken specificerar de tillägg till IFRS upplysningar som krävs enligt bestämmelserna i årsredovisningslagen. Moderföretagets redovisning upprättas i enlighet med RFR 2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. Att upprätta finansiella rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper.



# Styrelse, ledning och revisorer

## Styrelse

### *Fredrik Zetterström*

f 1968, Styrelseordförande. Civilekonom, Stockholms Universitet. Tidigare bland annat grundare av, ledamot och VD för Latvian Forest Company AB. Grundare, delägare och styrelseordförande i Latvian Bioenergy AB, grundare av och ledamot i Skogsfond Baltikum AB (publ) och tidigare bland annat senior projektledare inom corporate finance på G&W Fondkommission. Cirka 13 års erfarenhet av investeringar och företagsutveckling i Baltikum.

Aktieinnehav: 2 000 000 A-aktier och 35 000 B-aktier genom närstående bolag (efter den ovan beskrivna kvittningsemissionen)<sup>8</sup>

### *Valērijs Ginko*

f 1970, Ledamot. Jurist, Latvia University. Omfattande erfarenhet av bland annat fastighetstransaktioner från skogssektorn. Tidigare inköps- och förvaltningsansvarig för Latvian Forest Company AB:s innehav i Lettland. Grundare, delägare och ledamot i Latvian Bioenergy AB, grundare av och ledamot i Skogsfond Baltikum AB (publ). Cirka 25 års erfarenhet av transaktioner inom fastighets och skogssektorn i Baltikum med ett omfattande lokalt nätverk. Historiska förvärv motsvarande totalt cirka 25 000 hektar skogs- och jordbruksmark.

Aktieinnehav: 1 000 000 A-aktier via närstående bolag<sup>8</sup>

### *Henrik Schauman*

f 1963, Ledamot. Civilekonom, Lunds universitet. Ägare och VD för Helium AB sedan 1991. Entreprenör med drygt 30 års erfarenhet som projektledare inom finansiell kommunikation och marknadsföring.

Aktieinnehav: 10 000 B-aktier genom närstående bolag (efter den ovan beskrivna kvittningsemissionen)<sup>8</sup>

## Ersättningar och förmåner

Varken Bolagets styrelseledamöter eller ledande befattningshavare erhåller någon avtalad ersättning från Bolaget. Inga bonus- eller optionsprogram föreligger. Till styrelseledamöter utgår konsultarvode för tjänster som utförs för Bolagets räkning från tid till annan och som kan anses överstiga en skälig nivå för vad som ingår i det normala uppdraget som ledamot. Sådana konsultarvodena belastar Bolaget. Avtal om pensioner eller annan ersättning efter avslutat uppdrag föreligger inte. Det finns heller inga avsatta eller upplupna belopp för pensioner och liknande förmåner efter avträdande av tjänst. Inga ersättningar har sedan Bolagets bildande betalats ut.

## Styrelsens arbetsformer

Bolaget har vid tiden för detta dokument inga kommittéer för revisions- och ersättningsfrågor. Bolaget strävar efter att tillämpa svensk kod för bolagsstyrning i relevanta delar.

## Anställda

Bolaget har inga anställda. Tidigare har visstidsanställda använts i begränsad omfattning för riktade marknadsföringsinsatser.

## Revisorer

Bolagets har utsett Edlund & Partners AB, med adress Biblioteksgatan 25 B, 831 41 Östersund till Bolagets revisionsbolag med Jens Edlund som huvudansvarig revisor. Varken revisionsbolaget eller huvudansvarig revisor har något ägarintresse i Bolaget.

## Övrig information

Samtliga Bolagets stiftare och styrelseledamöter kan nås via Bolagets adress, Virinix Invest AB, Box 215, 186 24 Vallentuna. Inga familjeband förekommer mellan någon av styrelseledamöterna. Styrelseledamöterna bedöms besitta tillräckligt kunnande och erfarenheter i relevanta företagsledningsfrågor. Ingen av styrelseledamöterna har, under de senaste fem åren, dömts i bedrägerirelaterade mål; varit inblandade i konkurs, likvidation eller konkursförvaltning i egenskap av styrelseledamot eller ledande befattningshavare; varit föremål för bemyndigande myndigheters (däribland godkända yrkessammanslutningars) eventuella anklagelser och/eller sanktioner, förbudits av domstol att ingå som medlem av en emittents förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan eller från att ha ledande eller övergripande funktioner hos en emittent. Styrelseledamöter är valda intill nästa årsstämma som infaller under 2024.

## Intressekonflikter

Styrelseordföranden Valērijs Ginko och ledamoten tillika den verkställande direktören Fredrik Zetterström är aktieägare och styrelseledamöter i Baltic Asset Management SIA (BAM) som Bolaget tecknat förvaltningsavtal med vad gäller förvaltning av Bolagets tillgångar i Baltikum. De kontrollerar tillsammans en majoritet av röster i BAM och har därför ett bestämmande inflytande. Ledamoten Henrik Schauman är aktieägare i samma bolag. BAM uppstår ersättning från Virinix såsom närmare beskrivs under avsnittet "Väsentliga avtal". BAM äger vid tidpunkten för detta dokument 7 000 000 A-aktier i Virinix.

Det föreligger inte någon potentiell intressekonflikt mellan styrelseledamöternas privata intressen och Bolagets intresse. Vid den löpande skötseln av Bolagets tillgångar anlitas lokala förvaltare som normalt debiterar för sitt arbete utifrån skriftliga avtal med klart definierade mål samt utförda åtgärder.

Utöver detta föreligger inga intressekonflikter hos någon av de personer eller bolag som avses ovan. Det har inte förekommit några särskilda överenskommelser med större aktieägare, kunder, leverantörer eller andra parter, enligt vilka någon av de personer som avses ovan valts in i Bolagets förvaltnings-, lednings- och kontrollorgan eller tillsatts i annan ledande befattning.

<sup>8</sup> AIFP Baltic Asset Management AS äger 7 000 000 A-aktier och kontrolleras gemensamt av Fredrik Zetterström och Valērijs Ginko genom röstmajoritet. Henrik Schauman är delägare AIFP Baltic Asset Management AS genom närstående bolag.

# Aktier, aktiekapital och större aktieägare

I Bolaget finns vid tiden för detta dokument 10 000 000 A-aktier och 48 650 B-aktier utgivna med ett registrerat aktiekapital om 502 433 SEK. Samtliga aktier har ett kvotvärde om 0,05 SEK per aktie. Det högsta tillåtna aktiekapitalet enligt Bolagets bolagsordning uppgår till 2 000 000 SEK. A-aktien ger rätt till tio röster och B-aktien ger rätt till en röst.

Samtliga emitterade aktier är fullt betalda. Samtliga aktier representerar en kvotandel av aktiekapitalet. Varken Bolaget eller annan för dess vägnar, innehar aktier i Bolaget. Inga konvertibla eller utbytbara värdepapper, ej heller värdepapper förenade med rätt till teckning av annat värdepapper, optioner eller villkorade eller ovillkorade åtagande att ställa ut optioner, avseende Bolagets egna kapital har utgivits av Bolaget.

Befintliga innehavare av A-aktier avser att föreslå och rösta för att emittera nya A-aktier till kvotvärde om så skulle behövas för att säkerställa att stamaktieägarna alltid innehar tillräcklig andel av rösterna i Bolaget för att kunna utöva nödvändig kontroll. A-aktieägarnas ägarandel kommer således påverka övriga aktieägares möjlighet att påverka beslutsfattande samt övriga aktieägares inflytande över Bolaget. A-aktieägarna kan ha andrainsättelse än övriga aktieägare. Såvitt styrelsen känner till är Bolaget inte direkt eller indirekt kontrollerat av någon annan än dess aktieägare. Nyttillkommande aktieägare omfattas av de minoritets-skyddsregler som framgår av Aktiebolagslagen och Bolagets bolagsordning. Bolaget känner inte till några överenskommelser eller motsvarande som kan komma att leda till att kontrollen över Bolaget förändras.

## B-aktier

Genom Erbjudandet kan investerare investera i B-aktier. B-aktier har följande rättigheter:

- en röst per aktie vid bolagsstämma;
- primär företrädesrätt vid kontant- eller kvittningsemission av B-aktier; och
- subsidiär företrädesrätt vid kontant- eller kvittningsemission av aktier av andra slag än B-aktier.
- Preferens vid utdelning och likvidation

Erbjudandet avser värdepapper som ska utfärdas enligt den svenska Aktiebolagslagens regler och ägarnas rättigheter förknippande med dessa kan endast ändras i enlighet med Aktiebolagslagens bestämmelser. Bolagets aktier är denominerade i svenska kronor (SEK) och avses, när dessa enligt nuvarande planering upptas till handel, att handlas i svenska kronor (SEK).

Rätten till betalning av utdelning preskriberas tio år efter förfallodagen och tillfaller därefter Bolaget. Det föreligger inte några restriktioner för utdelning eller särskilda förfaranden för aktieägare utanför Sverige. Värdepapperen har inte varit föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningskyldighet. Vidare har det inte förekommit offentliga uppköpserbjudanden i fråga om emittentens aktier under det innevarande räkenskapsåret.

|                                      | A-aktier          | B-aktier      | Aktiekapital      | %-kapital | %-röster |
|--------------------------------------|-------------------|---------------|-------------------|-----------|----------|
| Baltic Asset Management <sup>9</sup> | 7 000 000         | 0             | 350 000,00        | 63,36%    | 69,27%   |
| Fredrik Zetterström <sup>10</sup>    | 2 000 000         | 35 000        | 101 750,00        | 18,42%    | 19,83%   |
| Valerijs Ginko <sup>10</sup>         | 1 000 000         | 0             | 50 000,00         | 9,05%     | 9,90%    |
| Henrik Schauman <sup>10</sup>        | 0                 | 10 000        | 0,00              | 0,00%     | 0,00%    |
| Övriga                               | 0                 | 3 650         | 50 182,50         | 9,08%     | 0,99%    |
|                                      | <b>10 000 000</b> | <b>48 650</b> | <b>502 432,50</b> |           |          |

<sup>9</sup> Närmaste bolag till Fredrik Zetterström och Valerijs Ginko

<sup>10</sup> Genom närmaste bolag



### **A-aktier**

Utöver Erbjudandet har Bolaget emitterat A-aktier. A-aktier har följande rättigheter:

- a) tio röster per aktie vid bolagsstämma;
- b) primär företrädesrätt vid kontant- eller kvittningsemission av A-aktier; samt
- c) subsidiär företrädesrätt vid annan kontant- eller kvittningsemission av andra aktier än A-aktier.

### **Ägarkontroll, avkastning och utdelning**

Grundarna utöver kontroll av Bolaget genom innehav av aktier med högre röstvärde. Syftet med detta är att kunna fortsätta utöva kontroll även efter genomförande av nyemissioner för att anskaffa kapital för investeringar och expansion av verksamheten. Genom tidigare erfarenheter där grundarna successivt förlorat kontroll av framgångsrika verksamheter är erfarenheten att det är viktigt att kunna fortsätta att utöva kontroll för att kunna fullfölja investeringsstrategin. Ägare av B-aktier har däremot företräde till utdelningar enligt nedan.

Det är Bolagets uppfattning att det därför är av intresse för innehavarna av A-aktier, d.v.s. grundarna, att utveckla en lönsam verksamhet med god avkastning för B-aktieägarna då ägare av A-aktier får utdelning först efter det att det att B-aktieägarna erhållit en på förhand bestämd del av utdelningen. Viktigt är även att bolagsordningen inte innehåller möjlighet för omvandling av A-aktier till B-aktier för att därigenom kunna ta del av B-aktiernas högre utdelning.

Bolaget garanterar ingen utdelning. Vid utdelning av vinstmedel tillfaller all avkastning som understiger investering-

ens tröskelvärde motsvarande en genomsnittlig årlig avkastning om 5,0 procent B-aktieägarna i sin helhet. Därefter delas vinsten, med fördelningen 20 procent till A-aktien och 80 procent till B-aktierna, på all avkastning som överstiger tröskelvärdet. Vid beräkning av vinstdelning i samband med Bolagets eventuella avvecklande ska den löpande utdelningen, som historiskt delats ut, tas med i beräkningsunderlaget. Vad som delats ut till A-aktierna under ett räkenskapsår ska inte gå åter under kommande räkenskapsår, oavsett om kommande räkenskapsår inte uppnår investeringens Tröskelvärde.

Utdelning är helt beroende av Bolagets resultat och möjligheten till återinvestering från år till år. Detta medför att den relativa årliga avkastningen på investerat kapital kan skilja sig åt mellan åren. Om Bolagets styrelse beslutar att verksamheten ska avvecklas kommer Bolaget att realisera sina investeringar som därmed omvandlas till likvida medel. De likvida tillgångarna utöver A-aktiernas aktiekapital kommer, efter avdrag för avvecklingskostnader, att fördelas mellan A-aktier och B-aktier i enlighet med principerna för avkastning ovan, d.v.s. att B-aktier erhåller utdelning i första hand.



# Erbjudandet, villkor och anvisningar

## Erbjudandet

Erbjudandet riktar sig till allmänheten i Sverige och ger möjlighet att teckna aktier av serie B i Virinix Invest AB under perioden från och med den 11 november 2024 till och med den 6 december 2024 till en teckningskurs om 20,00 SEK per aktie.

Emissionen omfattar maximalt 1 000 000 aktier av serie B, vilket vid full teckning inbringrar ca 20,0 MSEK före emissionskostnader. Emissionen avser nyemitterade aktier och genomförs utan företrädesrätt för befintliga aktieägare.

## Erbjudandepris

Pris per aktie av serie B har fastställts till 20,00 SEK. Courtaga utgår ej. Aktiekursen har fastställts av styrelsen.

## Anmälningstid

Teckning av aktier av serie B skall ske under tiden från och med den 11 november 2024 till och med den 6 december 2024. Styrelsen i Virinix Invest AB förbehåller sig rätten att förlänga anmälningstiden samt tiden för betalning. Beslut om att förlänga kommer att offentliggöras senast sista dagen i anmälningstiden.

## Anmälan om förvärv av aktier

Förvärv av aktier av serie B skall ske genom ifyllande och undertecknande av anmälningssedel och skall under anmälningstiden inges till Aqurat Fondkommission AB på nedanstående adress.

Ifylld anmälningssedel skall vara Aqurat Fondkommission AB tillhanda senast klockan 15:00 den 6 december 2024. Anmälningssedlar som sänds per post bör avsändas i god tid före sista dagen i anmälningstiden. Det är endast tillåtet att insända en (1) anmälningssedel per förvärvare. För det fall flera anmälningssedlar insändes, kommer endast den senast inkomna att beaktas. Ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningssedel kan komma att lämnas utan avseende. Inga tillägg och ändringar får göras i den på anmälningssedeln tryckta texten.

**Aqurat Fondkommission AB**

**Ärende: Virinix Invest**

**Box 7461**

**103 92 Stockholm**

**Telefon: 08-684 05 800**

**Telefax: 08- 684 08 801**

**Email: [info@aqurat.se](mailto:info@aqurat.se) (inskannad anmälningssedel)**

*Observera att anmälan är bindande.*

Den som anmäler sig för teckning av aktier måste ha ett VP-konto eller en depå hos bank eller annan förvaltare till vilken leverans av aktier kan ske. Personer som saknar VP-konto eller depå måste öppna ett VP-konto eller en depå

hos en bank eller ett värdepappersinstitut innan anmälningssedel inlämnas till Aqurat Fondkommission AB. Observera att detta kan ta viss tid.

Observera att den som har en depå eller konto med specifika regler för värdepapperstransaktioner, exempelvis investeringssparkonto (ISK) eller kapitalförsäkringskonto (KF), måste kontrollera med den bank/förvaltare som för kontot, om, och i så fall hur, teckning av värdepapper inom ramen för erbjudandet är möjligt. Anmälan ska i så fall göras i samförstånd med den bank/förvaltare som för kontot.

Anmälningssedel samt Villkor och anvisningar finns tillgängliga på Virinix:s hemsida ([virinix.se](http://virinix.se)), samt på Aqurat Fondkommissions hemsida ([aqurat.se](http://aqurat.se)).

## Tilldelning, besked och betalning

Beslut om tilldelning av tecknade aktier av serie B ska fattas av styrelsen med målet att uppnå en av styrelsen bedömd lämplig spridning av aktierna inför en eventuell framtida notering. Tilldelningen är inte beroende av när under anmälningstiden anmälan görs.

Observera att styrelsen vid överteckning beslutar om tilldelning vilket innebär att tilldelning kan komma att ske med färre antal aktier än anmälan avser eller helt utebli, varvid tilldelning helt eller delvis kan komma att ske genom slumpmässigt urval.

## Besked om tilldelning

Tilldelning beräknas ske snarast efter avslutad anmälningstid och besked om tilldelning erhålls i form av en avräkningsnota. Information kommer ej att skickas till dem som ej tilldelats aktier.

## Betalning

Betalning ska ske i enlighet med utsänd avräkningsnota. Likvid ska erläggas senast tre (3) bankdagar efter utfärdandet av avräkningsnotan. Om likvid ej erläggs i rätt tid kan tilldelade aktier komma att överlåtas till annan. Skulle försäljningspriset vid sådan överlåtelse komma att understiga priset enligt detta erbjudande, kan den vilken ursprungligen erhållit tilldelning av dessa värdepapper komma att få svara för hela eller delar av mellanskillnaden.

## Leverans av tecknade aktier

Så snart emissionen registrerats vid Bolagsverket kommer aktier att levereras till det VP-konto eller den depå hos bank eller annan förvaltare som angivits på anmälningssedeln. I samband med detta erhåller tecknaren en VP-avi med bekräftelse på att inbokning av värdepapper har skett på dennes VP-konto. Tecknare som har depå hos bank eller fondkommissionär erhåller information från respektive förvaltare.

## Handel i aktierna

Aktierna av serie B i Virinix Invest AB är i dagsläget ej noterade på någon officiell marknadsplats, det bedrivs idag ingen organiserad handel i aktierna som omfattas av erbjudandet.

## Offentliggörande av utfallet i erbjudandet

Snarast möjligt efter att anmälningstiden avslutats kommer Virinix Invest AB att offentliggöra utfallet av erbjudandet. Offentliggörandet är planerat till omkring den 6 december 2024 och kommer att ske genom pressmeddelande samt finnas tillgängligt på Bolagets hemsida.

## Rätt till utdelning

Aktierna medför rätt till utdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter det att aktierna införts i aktieboken hos Euroclear Sweden AB ("Euroclear"). Rätt till utdelning tillfaller den som på den av bolagsstämman fastställda avstämningsdagen var registrerad som aktieägare i den av Euroclear förda aktieboken. Utbetalningen ombesörjes av Euroclear eller förvaltarregistrerat innehav i enlighet med respektive förvaltares rutiner.

## Tillämplig lagstiftning

Aktierna av serie B ges ut under aktiebolagslagen (2005:551) och regleras av svensk rätt.

## Aktiebok

Virinix Invest AB är ett till Euroclear anslutet avstämningsbolag. Bolagets aktiebok med uppgift om aktieägare hanteras och kontoförs av Euroclear med adress Euroclear Sweden AB, Box 191, SE-101 23 Stockholm, Sverige.

## Aktieägares rättigheter

Aktieägares rättigheter avseende vinstutdelning, rösträtt, företrädesrätt vid nyteckning av aktie med mera styrs dels av Virinix Invest:s bolagsordning som finns tillgänglig på Bolagets hemsida (virinix.se), dels av aktiebolagslagen (2005:551).

## Restriktioner avseende deltagande i erbjudandet

På grund av restriktioner i värdepapperslagstiftningen i USA, Kanada, Australien, Hongkong, Singapore, Sydafrika, Schweiz, Nya Zeeland, Japan, Storbritannien, Sydkorea, Ryssland, Belarus eller andra länder där deltagande förutsätter ytterligare prospekt, registrering eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt, riktas inte erbjudandet att förvärva aktier av serie B till personer eller andra med registrerad adress i något av dessa länder.

## Villkor för erbjudandets fullföljande

Erbjudandet är villkorat av att inga omständigheter inträffar som kan medföra att tidpunkten för erbjudandets genomförande bedöms som olämplig. Sådana omständigheter kan exempelvis vara av ekonomisk, finansiell eller politisk art och kan avse såväl omständigheter i Sverige som utomlands liksom att intresset för att delta i erbjudandet av styrelsen i Virinix Invest AB bedöms som otillräckligt. Styrelsen kommer i sådana fall inte att fullfölja erbjudandet. Om erbjudandet återkallas kommer detta att offentliggöras via pressmeddelande senast innan avräkningsnotor skickas ut.

## Emissionsinstitut

Aqurat Fondkommission AB agerar emissionsinstitut med anledning av aktuellt erbjudande.

## Information om behandling av personuppgifter

Den som tecknar aktier av serie B i Erbjudandet kommer att lämna uppgifter till Aqurat. Personuppgifter som lämnats till Aqurat kommer att behandlas i datasystem i den utsträckning som behövs för att tillhandahålla tjänster och administrera kundarrangemang. Även personuppgifter som inhämtats från annan än den kund som behandlingen avser kan komma att behandlas. Det kan också förekomma att personuppgifter behandlas i datasystem hos företag eller organisationer med vilka Aqurat samarbetar. Information om behandling av personuppgifter lämnas av Aqurat. Aqurat tar även emot begäran om rättelse av personuppgifter. Adressinformation kan komma att inhämtas av Aqurat genom en automatisk process hos Euroclear Sweden.

## Viktig information LEI och NID vid teckning av aktier

Enligt Europaparlamentets och rådets direktiv 2011/61/ EU (MiFID II) behöver alla investerare från och med den 3 januari 2018 ha en global identifieringskod för att kunna genomföra värdepapperstransaktioner. Dessa krav medför att juridiska personer behöver ansöka om registrering av en LEI-kod (Legal Entity Identifier) och fysiska personer om LEI-kod eller NID-nummer (såsom tillämpligt) inte tillhandahålls. Juridiska personer som behöver skaffa en LEI-kod kan vända sig till någon av de leverantörer som finns på marknaden. Instruktioner för det globala LEI-systemet finns på <http://gleif.org>. För fysiska personer som har enbart svenskt medborgarskap består NID-numret av beteckningen "SE" följt av personens personnummer. Om personen i fråga har flera medborgarskap eller något annat än svenskt medborgarskap kan NID-numret vara någon annan typ av nummer.

## Övrig information

Aqurat Fondkommission agerar emissionsinstitut i anledning av emissionen. Att Aqurat Fondkommission är emissionsinstitut innebär inte att Aqurat Fondkommission betraktar den som anmält sig för teckning av aktier i emissionen som en kund. Därmed kommer Aqurat Fondkommission inte att kundkategorisera tecknaren eller genomföra en passandebedömning i enlighet med lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden avseende denna teckning.

Ofullständiga eller felaktigt ifyllda anmälningssedlar kan komma att lämnas utan beaktande. Om teckningslikviden inbetalas för sent, är otillräcklig eller betalas på felaktigt sätt kan anmälan om teckning komma att lämnas utan beaktande eller teckning komma att ske med ett lägre belopp. Betald likvid som ej tagits i anspråk kommer i så fall att återbetalas.

Aktier som ej betalats i tid kan komma att överlåtas till annan. Skulle försäljningspriset vid sådan överlåtelse komma att understiga priset enligt detta erbjudande, kan den som ursprungligen erhållit tilldelningen av dessa värdepapper komma att få svara för hela eller delar av mellanskillnaden.

# Risikfaktorer

*En investering i aktier är förenad med risk. Inför ett eventuellt investeringsbeslut är det viktigt att noggrant analysera de riskfaktorer som bedöms vara av betydelse för Virinix och aktiens framtida utveckling. Nedan beskrivs de risker som bedöms vara av betydelse för Virinix, utan särskild rangordning. Det finns risker både vad avser omständigheter som är hänförliga till Virinix och branschen, samt sådana som är av mer generell karaktär. Därtill finns det även risker förenade med en investering i Bolagets aktie. Vissa risker ligger inom Bolagets kontroll. Redovisningen gör inte anspråk på att vara fullständig och samtliga riskfaktorer kan av naturliga skäl inte förutses eller beskrivas i detalj, varför en samlad utvärdering även måste innefatta övrig information i detta Memorandum, samt en allmän omvärldsbedömning. Nedanstående risker och osäkerhetsfaktorer kan ha en väsentlig negativ inverkan på Virinix verksamhet, finansiella ställning och/eller resultat. De kan även medföra att aktierna i Bolaget minskar i värde, vilket skulle kunna leda till att investerare förlorar hela eller delar av sitt investerade kapital. Ytterligare risker som för närvarande inte är kända för Bolaget kan också ha en motsvarande negativ påverkan.*

## Verksamhetsrisker

### Risker förknippade med elproduktion

Verksamheten kommer innebära investeringar i, och drift av, elproducerande anläggningar. Dessa kommer primärt vara solenergianläggningar. Bolagets intäkter från elproduktion kommer vara beroende av prisutvecklingen på de lokala och internationella marknaderna. Energimarknaden i Europa är även starkt präglad av olika politiska insatser och beslut vars mål är att uppnå olika energisäkerhets- och miljömål. Dessa beslut och insatser kan från tid till annan i hög grad komma att prägla investeringstakt, tillgång till kapital och marknadsprissättning av el. Utvecklingen på marknadspriset som vid varje givet tillfälle kan erhållas påverkar Bolagets nuvarande och framtida lönsamhet och därmed även värdet på anläggningarna både på kort och lång sikt. Risker finns att efterfrågan och priset minskar vilket även skulle påverka värdet på anläggningarna och därmed investerarens avkastning negativt.

### Risker i verksamheten

Verksamheten består till största delen av förvärv och förvaltning av tillgångar i form skog- och marktillgångar samt i form av aktier och andelar i rörelsedrivande verksamheter i relaterade sektorer. Bedömningen är att den största risken för Bolagets verksamhet, och aktieägarnas framtida avkastning, består i att värdet på de enskilda tillgångarna utvecklas svagt eller minskar på grund av en generell nedvärdering av skogs- och marktillgångar eller att rörelsedrivande verksamheter inte utvecklas som tänkt.

### Marknadsrisk

Värdeutvecklingen på Bolagets tillgångar kommer delvis vara beroende av den generella värderingen för liknande

tillgångar på de lokala och internationella marknaderna. Utvecklingen påverkar värdet på tillgångarna både på kort och lång sikt. Risker finns att marknadens värdering av liknande tillgångar generellt minskar vilket även skulle påverka värdet på Bolagets tillgångar negativt.

### Utbud av investeringsobjekt

Bolagets möjlighet att hitta potentiella investeringsobjekt är beroende av aktuellt marknadsutbud och således kan Bolagets möjligheter att finna investeringsobjekt från tid till annan begränsas av det rådande utbudet. Utbudet av lämpliga investeringsobjekt påverkas även av andra faktorer såsom lönsamhetsaspekter och den av Bolaget tillämpade investeringsstrategin. Det föreligger således en risk att det inte vid tid för investering finns några lämpliga skogs- och marktillgångar eller andra tillgångar (eller endast ett fåtal) till försäljning som motsvarar de krav som uppställs av Bolaget och som i övrigt är godtagbara ur förvärvssynpunkt, vilket kan innebära att Bolaget inte kan genomföra investeringar enligt plan. Detta kan påverka investerarens avkastning negativt.

### Realiseringsrisk

Bolaget har ingen fastlagd tidsfrist för avyttring av tillgångar. Försäljning kan ske vid tidpunkter som Bolaget bedömer som lämpliga med målet att realisera värdetillväxt till gagn för aktieägarnas avkastning. Bolaget kan dock inte garantera att försäljning på grund av marknadsmässiga förhållanden, investeringsobjektets generella värdeutveckling eller andra oförutsedda förhållanden kan komma att försenas eller inte vara möjligt till ett pris som motsvarar tillgångarnas förväntade värdeutveckling. Detta kan påverka investerarens avkastning negativt.





### **Förvaltningskostnader**

Ökade kostnader i samband med förvaltning av Bolagets tillgångar har en direkt negativ påverkan på Bolagets resultat och avkastning. De viktigaste förvaltningskostnaderna för skogs och marktillgångar är bland annat kostnader för inventering, administration och olika åtgärder som plantering, röjning, gallring och skatter. En stor del av dessa kostnader varierar över tiden och påverkas delvis av faktorer som står utanför Bolagets kontroll. Ökade förvaltningskostnader har en direkt negativ påverkan på fastigheternas driftsnetto, och därmed på Bolagets resultat och avkastning. Detta kan påverka investerarens avkastning negativt.

### **Marknadsrisk för timmer och skogsråvara**

Bolagets intäkter från avverkningar kommer vara beroende av prisutvecklingen på de lokala och internationella marknaderna för timmer och skogsråvaror. Utvecklingen på marknaden för timmer och skogsråvara påverkar Bolagets framtida lönsamhet och därmed även värdet på fastighetsinnehavet både på kort och lång sikt. Risken finns att efterfrågan och priset på skogsråvara minskar vilket även skulle påverka värdet på fastighetsinnehaven och därmed investerarens avkastning negativt.

### **Valutarisker**

Alla tre baltiska länder har Euro som valuta. Bolagets finansiering sker till stor del i svenska kronor och Bolagets redovisningsvaluta är SEK medan tillgångarna som förvärvas värderas i Euro. Bolagets tillgångar kommer i samband med årsbokslut och delårsbokslut att omvärderas till SEK och eventuella värdeförändringar kommer därför att påverka

det redovisade resultatet. En starkare Euro i förhållande till SEK kommer att påverka resultatet i SEK positivt och vid det omvända förhållandet kommer det att påverka resultatet i SEK negativt. Bolagets tillgångar i form av likvida medel från emissioner kommer växlas till och till övervägande del att förvaras som Euro på svenska bankkonton. En starkare krona skulle därför innebära en negativ påverkan på Bolagets värdering i svenska kronor.

Risk finns även att en högre Eurokurs gentemot kronan innebär att tilltänkta investeringsobjekt blir relativt sett dyrare för Bolaget och detta kan påverka Bolagets totala avkastning negativt.

### **Naturliga risker**

Det finns risk att skogs- och marktillgångar påverkas negativt av till exempel skadedjursangrepp, extrem väderlek eller brand. Riskerna är störst för de tillgångar som ligger i direkt anslutning till varandra. Skulle en större andel av Bolagets tillgångar påverkas kan detta ha väsentlig inverkan på Bolagets resultat, värdering och framtidsutsikter och kan påverka Bolagets avkastning negativt.

### **Konkurrenter**

Bolagets konkurrenter är dels andra liknande aktörer som också erbjuder investeringar med inriktning på skogs- och marktillgångar, dels andra aktörer som är aktiva med förvärv av liknande tillgångar i Baltikum. Huruvida Bolaget kommer att kunna generera tillfredställande avkastning för aktieägarna är i viss utsträckning beroende av konkurrensituationen och övriga aktörers agerande. Det finns således en risk att Bolaget på grund av ökad konkurrens inte lyckas attrahera tillräckligt kapital för de tilltänkta investeringarna

och att Bolaget inte lyckas förvärva tillgångar på tillräckligt fördelaktiga prisnivåer vilket kan påverka Bolagets värdeutveckling och investerarens avkastning negativt.

#### *Legala och politiska risker*

Bolaget kan komma att vara verksamt på marknader och inom sektorer som delvis existerar inom ramen för politisk styrning och/eller lagstiftning och regleringar av olika slag. Ändringar i lagar, regelverk eller den politiska situationen på olika marknader där Bolaget och/eller dess kunder är verksamma kan ha en negativ inverkan på Bolagets lönsamhet och framtidsutsikter.

#### *Ränterisk*

Bolaget kan delvis komma att finansiera investeringar i tillgångar genom lån. Det finns risk att de lån som eventuellt upptas samt förändringar i räntenivåer för sådana lån kan komma att påverka kassaflödet negativt. Värdet av investeringar riskerar även att påverkas negativt vid väsentliga höjningar av räntenivåerna.

#### *Nyckelpersoner*

Personer verksamma inom Bolagets ledning, styrelse och hos rådgivare och underleverantörer representerar en bred erfarenhet om investeringar i och förvaltning av tillgångar i den aktuella geografiska regionen. Förlust av nyckelpersoner kan på ett negativt sätt påverka Bolagets möjligheter att verka på marknaden vilket kan påverka verksamhet, resultat och ställning negativt. Det finns även risk att vissa investeringsobjekt som Bolaget investerar i och som är beroende av viss personal inte förmår behålla nyckelpersoner som är väsentliga för investeringsobjektets verksamhet och utveckling, vilket kan påverka verksamhet och avkastning negativt.

#### *Okända förpliktelser*

Bolaget kan komma att investera i tillgångar indirekt genom förvärv av eller investeringar i tillgångsägande bolag. Det kan visa sig förekomma förpliktelser för det förvärvade bolaget som är okända för Bolaget vid förvärvstillfället, som exempelvis skatteskulder, legala tvister med underleverantörer, tvister kring äganderätt, förpliktelser avseende miljöåtgärder med mera. Detta kan påverka Bolagets möjlighet att bedriva verksamheten i de tillgångsägande bolagen och därigenom påverka den finansiella ställningen negativt. Det förvärvade bolagets historiska dispositioner kan också påverka dess framtida skatteposition negativt, något som inte nödvändigtvis är uppenbart vid förvärvstillfället. Sådana förpliktelser kan visa sig ha en negativ inverkan på Bolagets finansiella ställning.

#### *Finansieringsrisk*

Bolaget har vid tiden för detta Prospekt nybildad och har inte erforderlig långfristig finansiering för att påbörja eller fullfölja den tänkta investeringsstrategin. Bolaget genomför Erbjudandet i syfte att tillföra kapital för expansion och investeringar. Bolaget kommer i framtiden behöva ytterligare kapitaltillskott för att kunna fortsätta bedriva och utveckla verksamheten i den takt och omfattning som planerats.

Det finns risk att Bolaget då inte kommer att kunna erhålla nödvändiga kapitaltillskott på fördelaktiga villkor. Ett misslyckande med att erhålla ytterligare finansiering vid rätt tidpunkt kan medföra att Bolaget inte kan fullfölja tänkta investeringar eller behöva skjuta upp, dra ner på, eller avveckla verksamheten i förtid.

#### *Geopolitiska risker*

De geografiska marknader och länder där Bolaget avser att genomföra sina investeringar uppvisar vissa risker vad gäller relationen till framförallt Ryssland. I och med ländernas medlemskap i både NATO och EU bedöms risken för signifikanta effekter av oönskade ingrepp eller påtryckningar som begränsad om än inte försumbar.

Bolaget ser ingen påtaglig risk i närtid vad gäller rysk aggression mot NATO generellt eller Baltikum specifikt och enligt bedömningar som Bolaget tagit del av bedöms Ryssland inte ha kapacitet eller möjlighet att utgöra något större militärt hot mot regionen på kort till medellång sikt.

Skulle en påtaglig förändring ske i regionen kan effekterna bli däremot bli negativa och påverka värderingen av Bolagets tillgångar negativt. Det skulle kunna försvåra eller omöjliggöra en försäljning av tillgångarna och därigenom påverka avkastning och framtidsutsikter för Bolaget negativt.

### **Risker förknippade med Bolagets värdepapper**

#### *Aktiekurser och likviditet*

Avsikten är att Bolagets aktie ska upptas till handel på lämplig handelsplats (MTF) eller börs (Reglerad marknad). Innan upptagande till handel sker kommer möjligheten för investerare att sälja värdepapper att vara begränsad.

Aktier som är upptagna till handel kan periodvis uppvisa en begränsad likviditet. Det finns en risk att de aktier som emitteras inom ramen för Erbjudandet och som upptas till handel inte kommer att handlas i en för investeraren tillräcklig omfattning. Det finns även en risk att värdepappren inte kommer att omsättas dagligen och att avståndet mellan köp- och säljkurs kan komma att vara stort.

Marknadspriset efter upptagandet till handel kan komma att avvika avsevärt från teckningskursen. Det finns således en risk för att aktier eller andra värdepapper då inte kan säljas till en för innehavaren acceptabel kurs vid varje given tidpunkt. Aktiernas prissättning kan även påverkas till följd av en förändrad uppfattning på aktiemarknaden avseende aktierna och olika omständigheter och händelser, såsom ändringar i tillämpliga lagar och andra regler som påverkar Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Aktiemarknader kan från tid till annan uppvisa betydande fluktuationer avseende pris och volym som inte behöver vara relaterade till Bolagets verksamhet eller framtidsutsikter. Därutöver kan Bolagets resultat och framtidsutsikter, från tid till annan, komma att vara lägre än förväntningarna från aktiemarknader, analytiker eller investerare. En eller flera av dessa faktorer kan resultera i att kurserna för aktierna faller och påverkar investerarens avkastning negativt.

#### *Risker med lågt deltagande i Erbjudandet*

Skulle Erbjudandet inte fulltecknas eller endast ett begränsat belopp tecknas kan Erbjudandet kommas att avbrytas.

Styrelsen bedömer att verksamheten kan bedrivas även med en begränsad volym kapital. Skulle emissionslikviden från förestående emission visa sig bli mindre än vad styrelsen bedömer är tillräckligt för att initiera Bolagets verksamhet kan erbjudandet komma att avbrytas om styrelsen bedömer att det skulle vara i investerarnas intresse att så sker.

#### ***Rätt till avkastning***

Avkastningen på Bolagets B-aktier är beroende av Bolagets resultat. Verksamhetens vinst kan delas ut efter avdrag för medel som bedöms nödvändiga för Bolagets löpande verksamhet och efter erforderlig konsolidering eller återinvestering skulle detta bedömas vara mer gynnsamt för aktieägarna. I samband med att Bolagets eventuellt återinvesterar uppkomna vinstmedel i tillgångarnas långsiktiga värdeökning eller i nya tillgångar ökar risken för uteblivna utdelningar till investerarna.

#### ***Utspädning av innehav genom kommande nyemissioner***

Styrelsen i Bolaget har rätt att utöver Erbjudandet, för att kunna fullfölja Bolagets investerings- och utvecklingsstrategi, besluta om ytterligare nyemissioner av B-aktier där teckningskursen motsvarar ett bedömt substansvärde vid tillfället för emissionen. Detta innebär att de befintliga aktieägarnas proportionella ägande och röstandel samt vinst per aktie i Bolaget kan komma att minska även om den relativa kapitalandel som aktieägarens B-aktier representerar avses inte påverkas i någon nämnvärd omfattning. Nyemissioner, försäljningar eller andra överlåtelse av ett betydande antal aktier, eller förväntningar om att sådana nyemissioner, försäljningar eller andra överlåtelse kan komma att ske, skulle kunna medföra väsentlig negativ påverkan på marknadsvärdet.

#### ***Kontroll av Bolaget***

Ett antal aktieägare äger röststarka A-aktier där varje aktie berättigar till tio röster. Dessa aktieägare avser att föreslå och rösta för att emittera nya A-aktier till kvotvärde om så skulle behövas för att säkerställa att dessa alltid innehar tillräcklig kontroll av Bolaget och därigenom möjlighet att fullfölja Bolagets investerings- och utvecklingsstrategi. Deras ägarandel kommer således påverka övriga aktieägares möjlighet att påverka beslutsfattande samt övriga aktieägares inflytande över Bolaget. Ägare av stamaktier kan ha andra intressen än övriga aktieägare. Styrelse, ledning och revisorer



# Legala frågor och övrig information

## Ansvariga personer

Detta memorandum är upprättat av styrelsen för Virinix Invest AB. Bolagets styrelse är ansvarig för den information som ges i dokumentet och försäkrar att de har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i dokumentet, så vitt de vet, överensstämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd.

## Väsentliga avtal

Bolaget har ingått ett förvaltningsavtal med Baltic Asset Management (BAM) där Bolaget uppdrar åt BAM att på marknadsmässiga villkor ansvara för förvaltning av Bolagets tillgångar i Baltikum och de övriga uppgifter som följer av avtalet. Enligt avtalet erhåller BAM en på förhand avtalad marknadsmässig ersättning för utförda tjänster. BAM är ett till grundarna Fredrik Zetterström och Valerijs Ginko närstående bolag.

Bolaget har vid tidpunkten för detta dokument inte ingått några övriga avtal av väsentlig betydelse.

## Aktieägaravtal

Domses Invest AB, ett bolag närstående VD och styrelseledamoten Fredrik Zetterström, har träffat avtal om överlåtelse av A-aktier motsvarande högst cirka 10 procent av röster i Bolaget till personer verksamma inom marknadsföring av Virinix i samband med kapitalanskaffning. Överlåtelse har vid tiden för detta Memorandum inte skett. Efter överlåtelsen kommer Fredrik Zetterström och Valerijs Ginko fortsatt utöva kontroll av Virinix genom röstmajoritet motsvarande cirka 81 procent av rösterna i Bolaget efter förestående nyemission. Det existerar utöver detta, såvitt styrelsen känner till, inga andra överenskommelser, aktieägaravtal eller motsvarande avtal mellan befintliga eller blivande aktieägare i Bolaget i syfte att skapa gemensamt inflytande över Bolaget.

## Försäkringsskydd

Bolaget har tecknat eller avser att teckna relevanta försäkringar. Några särskilda försäkringar avseende skogs- och marktillgångar som Bolaget från tid till annan kan komma att investera i avses dock generellt inte tecknas. I samband med upptagande av banklån eller annan finansiering kan dock de fastigheter som lämnas som pant komma försäkras i enlighet med lånevillkoren.

## Rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden

Bolaget har inte varit part i några rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden (inklusive ännu icke avgjorda ärenden eller sådana som Bolaget är medvetna om kan uppkomma) sedan Bolaget bildades, som har haft eller skulle kunna få betydande effekter på Bolagets finansiella ställning eller lönsamhet.

## Handlingar som hålls tillgängliga för inspektion

Bolagets bolagsordning samt historisk finansiell information, såsom resultat- och balansräkning, kan inspekteras i pappersform på Bolagets adress. Papperskopior av Memorandumet kommer att tillhandahållas kostnadsfritt av Bolaget på begäran.

## Innehav av aktier eller andelar

Bolaget äger förutom aktier i det förvärvade dotterbolaget innehållande solenergiprojektet inga aktier eller andelar i andra bolag som kan ha väsentlig betydelse för bedömningen av dess egna tillgångar och skulder, finansiella tillgångar eller resultat.

## Information från tredje man

Detta dokument innehåller historisk marknadsinformation och branschprognoser. Bolaget ansvarar för att sådan information återgivits korrekt. Även om Bolaget anser dessa källor vara tillförlitliga har ingen oberoende verifiering gjorts, varför riktigheten eller fullständigheten i informationen inte kan garanteras.

Såvitt Bolaget känner till och kan försäkra genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av tredje part varifrån informationen hämtats har inga uppgifter utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

## Transaktioner med närstående

Styrelseledamöterna Valerijs Ginko, Fredrik Zetterström och Henrik Schauman har vid tiden för detta dokument tillsammans lämnat lån med upparbetad ränta om sammanlagt cirka 1,8 MSEK via närstående bolag. Lånen lämnades på marknadsmässiga villkor med syfte att möjliggöra förvärv av solenergiprojektet. Återbetalning ska enligt avtal ske under Q3 2024 men avtalstiden kan, beroende på utfall i förestående nyemission, komma att förlängas och eller kvittas. Därtill har Fredrik Zetterström beslutat kvitta fordringar om cirka 700 TSEK i samband med förestående riktad emission. Kvarvarande lån och upplupen ränta kan i framtiden helt eller delvis komma att konverteras till nytugivna B-aktier på samma villkor som senast genomförda nyemission av B-aktier.

Därutöver har det inte förekommit några transaktioner med närstående sedan Bolaget bildades och fram till datumet för detta dokument.



### Koncernförhållanden

Bolaget har genom förvärvet av solenergiprojektet ett helägt dotterbolag i Lettland. I takt med att fler investeringar genomförs så kommer Bolaget företrädesvis att äga tillgångar indirekt genom fler hel- eller delägda dotter- eller intressebolag på respektive geografisk marknad i Baltikum.

### Miljö och tillstånd

Bolaget avser inte att bedriva tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet. Verksamheten i övrigt omfattas ett antal regelverk som reglerar byggnadslov, skogsbruk, avverkning, plantering, miljözoner med mera.

### Bolagsstyrning

Bolaget har att iakttä aktiebolagslagens bestämmelser om bolagsstyrning och avser att följa svensk kod för bolagsstyrning i tillämpliga och relevanta delar.

Styrelsen har prövat frågan huruvida särskilda kommittéer avseende revision och ersättningsfrågor bör inrättas. Mot bakgrund av Bolagets storlek och verksamhetens omfattning har styrelsen gjort bedömningen att dessa frågor är av sådan betydelse att de bör beredas och beslutas av styrelsen i sin helhet och att detta kan ske utan olägenhet.

### Rådgivares intressen

Aqurat Fondkommission AB har anlåtats av Bolaget som emissionsinstitut i samband med emissionen som beskrivs i detta Memorandum. Aqurat Fondkommission AB har, utöver på förhand avtalad ersättning för sina tjänster, inga ekonomiska eller andra relevanta intressen i emissionen.

### Övrig information

Bolagets firma är Virinix Invest AB. Bolagets organisationsnummer är 559333-9061 och dess LEI-kod är 636700D3A-ETOF255CH73. Bolagets säte i Vallentuna kommun, Stockholms län. Bolaget bildades i Sverige och registrerades vid Bolagsverket den 2021-09-08 och nuvarande firma registrerades 2022-12-07. Bolagets associationsform regleras av och dess aktier har emitterats i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551). Samtliga emitterade aktier är fullt betalda och har ett kvotvärde om 0,05 SEK. A-aktier representerar tio röster vardera och B-aktier representerar en röst vardera. Inga fysiska aktiebrev har utgetts. Bolagets samtliga värdepapper är denominerade i svenska kronor.

Det finns såvitt Bolaget känner till inga begränsningar i användningen av kapital som, direkt eller indirekt påverkat eller väsentligt skulle kunna påverka Bolagets verksamhet.

Inga inskränkningar att fritt överlåta B-aktier eller andra värdepapper som kan komma att bli upptagna till handel finns. Värdepappren är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningsplikt. Inga offentliga uppköpserbjudanden har förekommit under innevarande eller föregående räkenskapsår.





Virinix

Box 215, 186 24 Vallentuna | [www.virinix.se](http://www.virinix.se) | [info@virinix.se](mailto:info@virinix.se) | Tel. 073 544 97 30