Tectona CAPITAL

MEMORANDUM EMISSION 13-27 APRIL 2015

Som aktieägare i Tectona tar man del av värdeutvecklingen i fastigheter i ett av världens mest snabbast växande länder och intressanta marknader.

Tectona har erfarenhet i Panama sedan 2006 och befintliga objekt avkastar över 10 % i enbart hyresintäkter. Därtill har värdeökningen varit generellt 7 % årligen. Tectona genomför nu emission för att öka antalet aktieägare och Bolagets storlek inför en planerad listning om ett till två år.

Viktig informtion

Detta memorandum innehåller framtidsinriktad information som inbegriper antaganden rörande framtida marknadsförhållanden, verksamheten och resultatet. Ord som "anse", "bedöma", "förvänta", "förutse", "avse", "kan", "planera" och andra liknande uttryck är avsedda att indikera sådan information. Framtidsinriktad information är alltid förenad med osäkerhet. Även om det är Bolagets bedömning att framtidsinriktad information i detta memorandum är baserad på rimliga överväganden, kan faktisk utveckling, händelser och resultat komma att väsentligen avvika från förväntningarna.

Erbjudandet riktar sig inte till aktieägare i Amerikas Förenta Stater, Kanada, Japan, Australien eller andra länder där deltagande förutsätter ytterligare prospekt, registrerings- eller andra åtgärder än vad som följer av svensk rätt. Memorandumet får därför inte distribueras i land där distributionen kräver sådan åtgärd eller strider mot regler i sådant land. Varken teckningsrätterna, de betalda tecknade aktierna eller de nya aktierna kommer att registreras enligt United States Securities Act 1933 ("Securities Act") eller någon provinslag i Kanada och får inte överlåtas eller erbjudas till försäljning i Amerikas Förenta Stater eller i Kanada eller till person med vist där eller för sådan persons räkning annat än i sådana undantagsfall som inte kräver registrering enligt Securities Act eller någon provinslag i Kanada. Tvist rörande erbjudandet enligt detta memorandum skall avgöras enligt svensk lag och av svensk domstol exklusivt.

Definitioner, förkortningar och ordlista

Emittenten eller Bolaget
Tectona Capital AB (publ)
organisationsnummer 556713-3672.

Mkr.
Miljoner kronor.

Tkr.
Tusen kronor.

USA dollar
Dollarkursen har i detta memorandum beräknats till 8,5 SEK. Panama använder USA dollar som valuta.

SEK
Svenska kronor.

EKN
Svenska Export Kredit Nämnden

Aktiebolagslagen
Aktiebolagslag (2005:551)

Investerare
Avser person/-er eller företag som med aktier har investerat i Bolaget.

Avkastning
Avser räntebetalning, återbetalning, utdelning, överlåtelselikvid, intäkt, inlösen eller annan liknande avkastning från Bolaget till investeraren.

Hektar/Ha
Ytmått om 100x100m = 10 000 m^2 vilket motsvarar cirka 1,4 fotbollsplaner eller åtta villatomter.

Bonitet
Markens bördighet och virkesproducerande förmåga. Mäts i m^3/år/ha.

Teak
Trädarten Tectona grandis, ett upp till 40 m högt träd med en stamomkrets om upp till flera meter med ursprung från Indien.

Gallring
Skogsbruksterm som innebär att man avverkar de sämre träden i ett bestånd för att ge plats åt de bättre.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

VD har ordet	*4*
Affärsmodell, framtid och visioner	*6*
Bolagsstruktur och tillgångar	*7*
Finansiell information i korthet	*8*
Panama	*9*
Redovisning	*10*
Villkor och anvisningar	*11*
Dotterbolagen	*12*
Styrelse och ägare	*13*
Risker	*14*

VD HAR ORDET

Som aktieägare i Tectona Capital blir man exponerad mot en av världens snabbast växande ekonomier, Panama. Tectona har sedan 2006 varit verksamt i Panama inom skogsbranschen men fokuserar nu på fastighetsförvärv i Panama City. Med en tillväxt över 8 %, ökad köpkraft, arbetslöshet på endast 4 % och en snabbt växande stad så ser Tectona en fantastisk affärsmöjlighet att investera fastigheter i Panama City.

Tillväxten i Panama har de senaste åren varit mycket hög och den förväntas fortsätta. Läs bland annat analys från EKN som finns på sidan 9 i memorandumet. När många pilar pekar i fel riktning i Europa och andra länder så är det precis tvärt om i Panama. Landet har en ung befolkning och en bra demografi för fortsatt tillväxt. Köpkraften och medelklassen ökar. En ny Panama kanal håller på att färdigställas vilket är ett av världens största infrastrukturprojekt. Landet använder USA dollar som valuta. Tillväxten ligger på över 8 % per år. Ratingen på landet ökar och så vidare.

Tectona är ett stabilt och solitt bolag som har investerat i och förmedlat mark i Panama sedan 2006. Därigenom har Tectona skaffat oerhört djup kunskap och erfarenheter för att lyckas med affärer i Panama. Tectona har investerat i och förädlat skogsmark i Panama. Sedan 2006 har värdet på enbart marken stigit med mellan 600 % och 1000 %! Tectona har nu förskjutit fokus mot bostadsfastigheter i Panama City som vi bedömer kommer fortsätta att stiga rejält i värde samtidigt som vi erhåller ett bra kassaflöde. Senaste projektet som vi färdigställde ger hela 16 % i hyresintäkter efter att avgifter är betalda.

Som aktieägare i Tectona Capital blir man exponerad mot en av världens snabbast växande ekonomier – Panama.

De flesta känner till vilken fantastisk värdestegring som skett i Sverige på bostadslägenheter under den senaste tioårsperioden. Som aktieägare i Tectona kan man ta del av en kommande uppgång i bostadslägenheter i Panama som har en väsentligt snabbare tillväxt. Vi i styrelsen är helt övertygade om att Panama kommer ha liknande utveckling på bostadsmarknaden som vi sett i tex Sverige. I takt med att vi förbättrar och förfinar vår organisation och våra investeringar i fastigheter så bedömer styrelsen att Bolaget kommer öka hyresnettot ytterligare.

Tectona har beslutat att arbeta för en notering av Bolagets aktier på en aktielista. En av de viktigaste uppgifter under kommande tvåårsperiod blir att öka antalet aktieägare och storleken på Bolaget för kommande notering.

Mot bakgrund av ovanstående har vi ett mycket bra utgångsläge för fortsatta bra affärer på en stigande marknad. Välkommen som aktieägare i Tectona!

EXISTING CANAL
PACIFIC ENTRANCE
THE PANAMA CANAL
THIRD SET OF LOCKS PROJECT

AFFÄRSMODELL, FRAMTID OCH VISIONER

Affärsidé

Tectona Capital skall genom dotterbolag investera och förädla fastighetsobjekt i Panama. Bolaget utför också fastighetstjänster på de egna fastigheterna.

Affärsmodell

Tectonas affärsmodell är att investera i och ta del av den snabbväxande ekonomin i Panama. För att maximera lönsamheten har Tectona valt att fokusera på att bygga om lägenheter och fastigheter i Panama City till mindre enheter för att öka hyresnettot. I Panama finns ett mycket stort behov av mindre lägenheter i City.

Exempel

I juli 2014 förvärvades en lägenhet om ca 250 m^2 mitt i City för 233 000 dollar. Denna byggdes om till sex stycken lägenheter för att öka hyresnettot. Omkostnaden för renoveringen har varit ca 70 000 dollar vilket innebär att totalinvesteringen blev drygt 300 000 dollar. Ombyggnationen var klar i december och redan innan det var färdigt så hade nästan alla lägenheter hyrts ut. Intresset har varit jättestort för dessa små lägenheter vilket det inte finns så många av i Panama City. Hyresintäkterna är 4500 dollar per månad vilket innebär att vi får en avkastning på hela 16 % på investerat kapital.

Nuvarande förvärv

I skrivande stund förvärvar Tectona en fastighet med 16 lägenheter samt 3 till 4 lokaler. Fastigheten har ett bra läge mitt i City, det är mycket nära en tunnelbanestation och gamla stan. Under 2015 kommer fastigheten att genomgå en omfattande renovering som beräknas vara färdig innan årsskiftet då lägenheterna kommer att hyras ut.

Syfte med emissionen

Emissionen syftar i första hand till att öka antalet aktieägare för att förbereda Bolaget på en notering vid en MTF (aktietorget eller liknande). Emissionen syftar också till att öka Bolagets storlek för att maximera lönsamhet.

Framtid och visioner

Tectona Capital är en unik möjlighet att ta del av fastighetsmarknaden i den snabbväxande nationen Panama. Bolaget har beslutat att notera aktierna på en aktielista och öka antalet ägare.

En viktig del i expansionen blir att öka belåningsgraden för att därmed öka förvärvstakten. Idag är soliditeten närmare 100 % och alla investeringar har hittills gjorts med eget kapital.

Tectonas målsättning är att bli en större aktör på fastighetsmarknaden i Panama City. I ett första steg (inom ett till två år) skall Bolaget äga fastigheter för ca 50 mkr. Bolaget emitterar aktier för att öka investeringarna. Därutöver utvärderar Bolaget olika alternativ för extern finansiering för att öka belåningsgraden till ca 50 - 60 %.

Vid ovanstående scenario så kan Bolaget göra vinster om ca 1,5 till 2 mkr per år enbart från hyresintäkterna. Vid en eventuell värdeökning om 7 % årligen på fastigheterna så skulle avkastningen på eget kapital bli drygt 20 % per år.

Bolaget kommer under 2015 att satsa på expansion. Det innebär att Bolaget kommer att satsa på ytterligare kapitalanskaffning genom emissioner. Bolaget kommer att investera i nya lägenhetsprojekt och markfastigheter. Vid kraftig expansion kommer det att kortsiktigt innebära högre kostnader. Vid investeringar tar det alltid lite tid innan kassaflödet kommer ikapp därför kan vinsten kortsiktigt bli låg eller negativ. Efter en notering och en konsolidering av verksamheten bedömer styrelsen att en avkastning på eget kapital kan bli över 20 %. En ökad bolagsstorlek möjliggör en ökad lönsamhet.

Utdelningspolitik

Bolaget expanderar i Panama och kommer behöva ytterligare kapitaltillskott för att finansiera expansionen. Bolagets nuvarande styrelse är därför restriktiv till utdelningar de närmsta året. Innan en notering har skett är inställningen att dela ut 40 % av vinstmedlen. Efter notering av Bolagets aktier så är styrelsens inställning att maximalt dela ut 30 % av vinsten.

Bolagets samtliga aktier berättigar till utdelning.

Vid sidan av Aktiebolagslagens regler för vinstutdelning, ska Bolagets finansiella situation, investeringsbehov, utvecklingsmöjligheter eller potentiella förvärv beaktas vid förslag till utdelning.

Rätt till utdelning tillfaller investerare som på avstämningsdagen för årsstämman är registrerad som aktieägare i den av Euroclear förda aktieboken. Beslut om vinstutdelning fattas av årsstämman och utbetalning ombesörjs av Euroclear Sweden.

Bolaget tillämpar inte några restriktioner eller särskilda förfaranden vad avser kontant utdelning till aktieägare bosatta utanför Sverige. Med undantag för eventuella begränsningar som följer av bank- och clearingsystem sker utbetalning på samma sätt som för aktieägare bosatta i Sverige. För aktieägare som inte är skatterättsligt hemmahörande i Sverige utgår dock normalt svensk kupongskatt.

Det föreligger inga rättigheter, förutom rätt till aktieutdelning, att ta del av Bolagets vinster.

Euroclear

Bolagets aktier är under anslutning till Euroclear. Emissionsinstitutet aktieinvest administrerar anslutningen. ISIN kod är A-aktie: SE0006877692 och B-aktie: SE0006877700

Tidsplan för notering på en MTF (motsvarande aktietorget)

Tectona Capital AB avser att arbeta för en notering av Bolagets aktier. Med Tectonas unika bakgrund och kunskap om Panama och genom att Tectona som enda bolag kan erbjuda investerare en möjlighet att ta del av denna snabbväxande marknad så bedömer styrelsen möjligheten att attrahera investerare som god.

2015
Under 2015 ansluts Emittenten till Euroclear. En registrering hos Euroclear är ett viktigt steg inför en listning. En till två publika emissioner planeras att utföras under 2015.

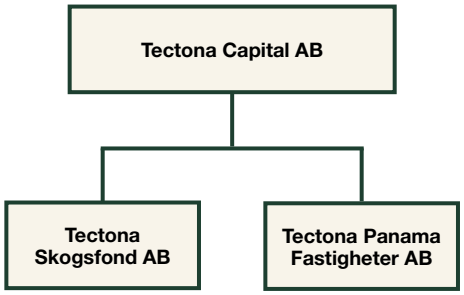
2016
Under 2016 så kommer ytterligare någon kapitalanskaffning att utföras för att öka antalet aktieägare och Bolagets storlek. Om marknadsläget är det rätta och om Bolaget lyckats med emissionerna så kan värdepappren listas mot slutet av 2016 alternativt görs en listning under 2017.

2017
Senast under 2017 är avsikten att Bolaget noteras.

BOLAGSSTRUKTUR OCH TILLGÅNGAR

Bolagsstruktur

Tectona Capital är moderbolag till Tectona Skogsfond AB och Tectona Panama Fastigheter AB. Tectona Capital fokuserar och kommer fortsättningsvis att fokusera på att tillföra Tectona Panama Fastigheter kapital för fortsatta förvärv av fastighetsobjekt i Panama City.



Objekt	Datum	Inköp + ren	Hyresintäkter	Avgifter	Netto	%	Värdering	Årlig värdeökning
Cadiz	Jan 2012	150 000	18 720	3 600	15 120	10,08%	217 000	13,00%
Girasol	Juli 2013	175 000	13 800	3 000	10 800	6,17%	235 000	15,00%
Posada	Nov 2012	140 000	13 200	1 800	11 400	8,14%	132 000	-3,00%
Adir	Juli 2014	300 000	54 000	2 500	51 500	17,17%	300 000	
Toledo	Juli 2014	103 000	0		0	0,00%	103 000	
Posada 6b	Feb 2015	170 000	14 400	1 800	12 600	7,41%	170 000	
Skog 46 hektar	April 2012	300 000				0,00%	775 000	35,00%
Mark 29 hektar	Dec 2006	20 000				0,00%	130 000	
Mark 25 hektar	Feb 2011	250 000					700 000	
		1 608 000	**114 120**	**12 700**	**101 420**		**2 762 000**	

Ovanstående siffror är i USD. Objekt ägs av Tectona Capitals dotterbolag. Värdering avser november 2014

FINANSIELL INFORMATION I KORTHET

Emissionskurs

Emissionskursen är 9 kronor per aktie. Under hösten 2014 genomfördes en emission för 8 kronor per aktie. Aktier för ca 4,5 mkr tecknades. Sedan dess har Bolagets tillgångar i och med dollarkursen ökat rejält. Dollarn har stärkt med ca 12 % gentemot den svenska kronan.

Bolagsvärderingen vid denna emission är därmed 28 mkr. Värderingen utgår framförallt på tillgångarna i dotterbolagen samt Bolagets unika position.

Aktiekapitalets utveckling

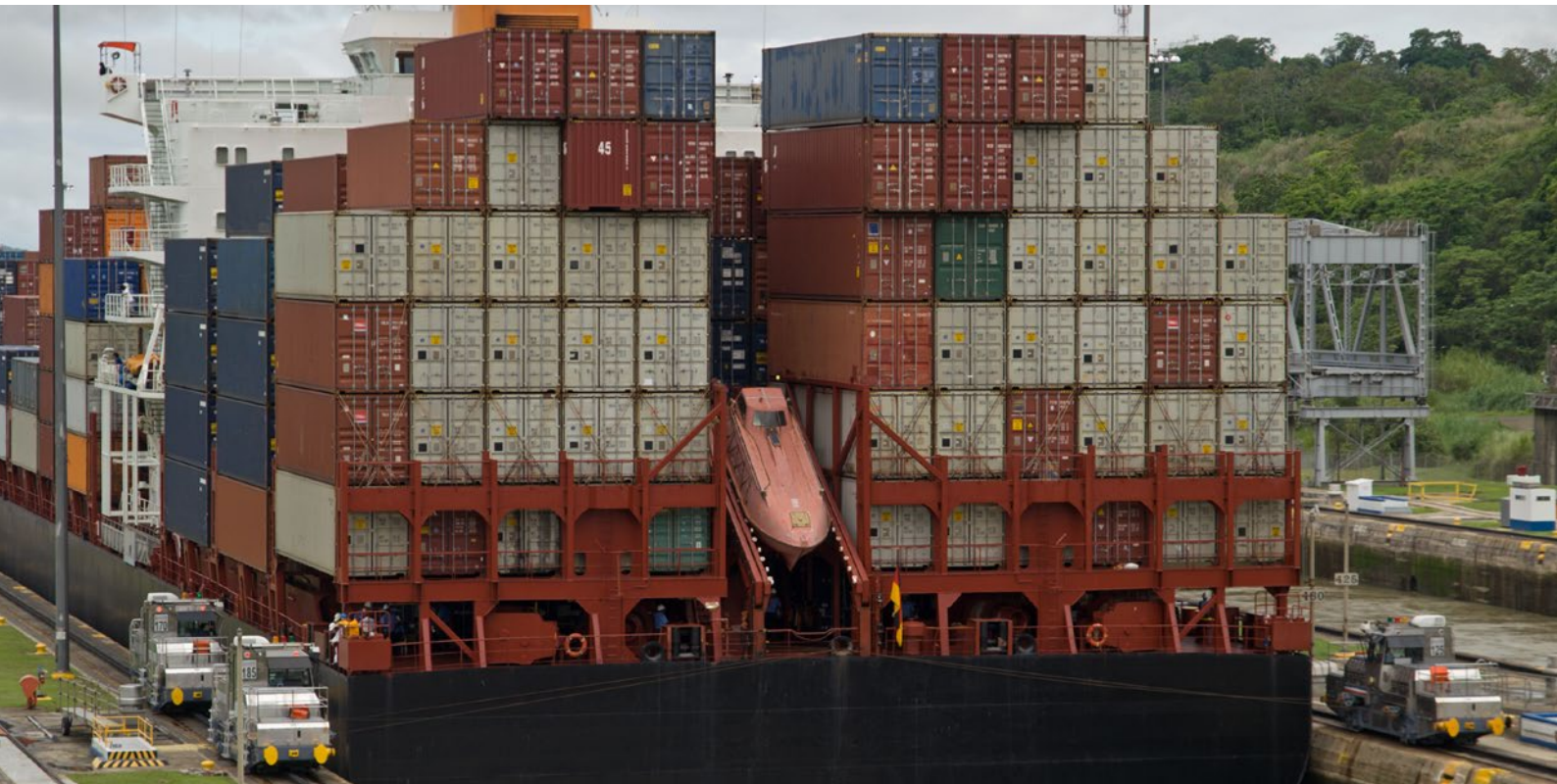
Händelse	Datum	Antal aktier	Totalt antal aktier
Bildande	2006-09-20	100 000	100 000
Fondemission	2010-04-10	188 000	288 000
Fondemission	2011-06-14	212 000	500 000
Riktad emission	2011-10-24	187 619	687 619
Apportemission	2011-10-24	707 000	1 394 619
Apportemission	2013-07-10	414 247	1 808 866
Apportemission	2013-09-13	254 152	2 063 018
Riktad emission	2013-09-16	58 000	2 121 018
Apportemission	2013-11-14	214 343	2 335 361
Apportemission	2014-08-27	85 000	2 420 361
Riktad emission	2014-12-01	555 639	2 976 000
Apportemission	2014-12-23	145 000	3 121 000

Finansiell information i sammandrag	
Aktiekapital	3 121 000 kronor
Antal aktier	3 121 000 stycken varav 560 243 stycken A aktier med röstvärde 10 och 2 560 757 stycken B aktier med röstvärde 1.
Soliditet	92,4 %
Resultat 2013	984 tkr
Resultat 2014	-652 tkr
Antal aktieägare	94 stycken

Resultatutveckling i Tectona Capital i tkr.	
2007	194
2008	80
2009	1 074
2010	526
2011	18
2012	16
2013	984
2014	-652

Tectona ett solitt bolag

Bolaget samt dotterbolagen är i nuläget helt obelånade och har således mycket god soliditet. Tectona Capital har 92,4 % soliditet. Den nuvarande risken kan därmed anses som mycket låg. Eftersom marknadsutsikterna är goda så kommer styrelsen arbeta för en belåning av företagens tillgångar och hoppas på en belåningsgrad om över 50 % innan 2017.



Panama framtidsutsikter

Ekonomin i Panama växer mycket snabbt. Under 2010 och 2011 växte ekonomin med över 10 % respektive år. Under 2013 ökade BNP med hela 8,4 % enligt världsbanken. Tillväxttakten förväntas sjunka tillbaka något till ca 6 % de kommande åren.

Den ekonomiska utvecklingen har varit gynnsam med hög tillväxt, omfattande investeringar och en allt mer diversifierad ekonomi. Panamakanalen och den stabilitet som följer med ekonomins dollarisering är två fundament som bidragit till landets attraktionskraft som regionalt, finansiellt och logistiskt nav. När de offentliga infrastrukturprojekten trappas ned och tillväxttakten mattas av under kommande år blir det en utmaning att se till att skuldnivåerna hålls i schack. Förmågan att efterleva gällande budgetregler har visat sig vara svag, men i övrigt är den ekonomiska politiken stabil och investeringsvänlig, och förväntas förbli så även efter valen våren 2014.

Tjänstesektorn i Panama är mycket stor. Turism, banker och jordbruk är stora inkomstkällor för Panama. Panamakanalen är en stark motor för Panamas ekonomi. Den pågående utbyggnaden av Panamakanalen är ett av världens största infrastrukturprojekt och har bidragit till Panamas ekonomiska uppsving. När kanalen kommer att stå färdig ökas kapaciteten rejält och det antas ytterligare gynna Panamas ekonomi. Sverige har goda handelsförbindelser med Panama och är Panamas femte största exportland.

Panama är ett stabilt land i Latinamerika med en mycket stark ekonomi. Detta ligger till grund för att Panama kommer vara ett mycket intressant land för andra Latinamerikaner att utvandra till. Dessutom talas samma språk, Spanska samt att man delar kulturell historia. Tectona bedömer att en ökad invandring till Panama kommer att leda till ökade fastighetspriser och en fortsatt god tillväxt.

Gynnsam ekonomisk utveckling (hela stycket är ett utklipp från EKNs analys av Panama)

Under det senaste decenniet har den ekonomiska utvecklingen varit mycket stark. Med en årlig tillväxttakt på drygt 8,5 procent har den panamanska ekonomin varit en av världens snabbast växande. Till stor del är detta drivet av investeringar. I särklass mest bidrar utbyggnaden av kanalen, men även investeringar i en tunnelbana, flygplats och sjukhus har haft inverkan på ekonomin. När investeringar färdigställs under kommande år väntas tillväxttakten sjunka något, men fortsatt ligga på dryga sex procent. De överhettningstendenser som tidigare funnits har mattats av, men bristen på kvalificerad arbetskraft riskerar att hämma Panamas ekonomiska utveckling. En utmaning de kommande åren blir därmed skiftet till en ekonomi där offentliga investeringar riktas mot institutioner och utbildningsväsende medan utrymme lämnas för privata investeringar på andra områden.
Det mesta pekar mot att detta kommer kunna hanteras, även om det tar tid och inte är helt smärtfritt.

De offentliga finanserna är på det hela taget i gott skick. Trots de omfattande infrastruktursatsningarna har den offentliga skuldsättningens andel av BNP sjunkit kontinuerligt från 66 procent år 2006 till 39 procent år 2013. Detta beror på såväl den höga tillväxten som att lejonparten av de offentliga investeringarna finansieras av intäkter och inte av lån. Intäkterna har stigit tack vare den starka tillväxten, skattereformer och förbättrad administration. Dessutom är skuldprofilen gynnsam, med långa löptider, huvudsakligen fast ränta och god tillgång till finansiering via globala och inhemska obligationsmarknader. Panamakanalen bidrar sedan tidigare med nära 20 procent av budgetintäkterna och förväntningarna är en mindre ökning efter att kanalen utvidgats. Detta medför en viss sårbarhet, men intäkterna är relativt stabila och tanken är att ett intäktsöverskott ska investeras i en statlig stabilitetsfond som kan nyttjas vid recessioner eller naturkatastrofer. Värdet av denna är dock svårbedömt, då budgetdisciplinen visat sig vara begränsad. Upprepade undantag har gjorts från rådande budgetregler, vilket undermine-rar trovärdigheten och är problematiskt inte minst givet avsaknaden av penningpolitiska styrmedel. Visserligen är huvudscenariot att skuldsättningen fortsätter minska, men en riskfaktor är att inte alla investeringskostnader ännu belastat budgeten.

Panama historik

USA har ända från statens födelse haft ett stort ekonomiskt och politiskt inflytande över Panama. Idag är Panama tillsammans med Costa Rica det enda landet i Latinamerika helt utan försvarsmakt. Det senaste direkta amerikanska ingreppet i Panamas inre angelägenheter var 1989 då statschef Manuel Noriega störtades och fängslades i USA.

Panama var en del av det spanska riket ända från upptäckten av Amerika under 1500-talet fram till år 1821. Därefter tillhörde Panama Colombia fram till år 1903 då Panama, på amerikanskt initiativ, blev en självständig stat. Theodor Roosevelt var nämligen fast besluten att bygga en kanal mellan Atlanten och Stilla Havet för att stärka den amerikanska sjöfarten.

Samma år som Panama blev självständigt ingicks ett avtal med USA om att amerikanarna skulle bygga Panamakanalen och erhålla bestämmanderätten över den 16 km breda landremsan. Kanalen byggdes sedan av ingenjörstrupper från USA:s armé mellan 1904 och 1914. Avtalet mellan de två nationerna gällde fram till år 1977. Den 7 september 1977 undertecknades Torijos-Carter avtalet som syftade till att ge Panama full ensamrätt över Panamakanalen inom en 20 års period. Utöver detta skulle även USA under samma period dra tillbaka sina militära styrkor och stänga ner sina militära baser. (”Panama Now, - Portrait of the Nation”, Focus Publications 2002.)

REDOVISNING

Bolaget tillämpar redovisning enligt K3

Bolaget investerar via dotterbolag i fastigheter. Dessa investeringar måste ses som relativt långsiktiga placeringar som binder mycket kapital. Värdeökning på fastigheterna visas inte i bokföringen förrän den säljs enligt K3. Därför kommer vinsten i fastighetsbolag att se betydligt lägre ut jämfört med verkligheten vid en stigande marknad och ökande värden. Detta kan ibland vara ett kommunikationsproblem med investerare som vill se snabba resultat. Bolaget undersöker möjligheten att redovisa det verkliga värdet av tillgångarna i bokföringen genom att övergå till en internationell standard som kallas IFRS. De externa värderingar som Bolaget låtit göra visar en värdestegring av de underliggande tillgångarna.

Årets resultat

Bolaget har under 2014 ändrat fokus till att investera i fastigheter i Panama City genom dotterbolaget Tectona Panama Fastigheter. Det senaste fastighetsprojekt som byggdes om från 1 till 6 stycken lägenheter ger 16 % i hyresintäkter efter att avgifter är betalda. I samband med en omställning från skogsfastigheter till hyresfastigheter har resultatet för 2014 blivit negativt med 652 tkr. Bolaget redovisar enligt K3 vilket innebär att Bolagets tillgångar inte redovisas till det verkliga värdet utan endast till anskaffningsvärdet. Styrelsen har tagit fram externa värderingar av de underliggande tillgångarna som indikerar en kraftig värdeökning. Dessutom har dollarkursen apprecierat mot svenska kronan. Denna värdeökning visas inte i resultatet vilket innebär att resultatet verkar mer negativt jämfört med värdeutvecklingen av Bolagets tillgångar.

Under 2015 kommer Bolaget att fortsätta expandera vilket kommer att påverka resultatet. Styrelsen bedömer att resultatet kommer att öka och vara positivt under 2016 och 2017 då hyresintäkter ökar från tidigare investeringar samt att expansionskostnader minskar.

VILLKOR OCH ANVISNINGAR

Emissionsvillkor	
Emissionskurs	9 kronor per aktie.
Värdepapper	aktie B.
Minsta teckning	1 000 stycken aktier motsvarande 9 000 kronor.
Teckningstid	13 april 2015 till och med den 27 april 2015. Emissionen kan inte förlängas.
Vid överteckning	Styrelsen beslutar om tilldelning. Tilldelning sker med hänsyn till att så många aktietecknare som möjligt skall bli aktieägare.
Antal aktier Mimimum	100 000 stycken aktier
Antal aktier Maximum	500 000 stycken aktier. Om emissionen fulltecknas innebär det att Bolaget tillförs 4,5 Mkr.

Teckning sker genom ifylld och inskickad teckningssedel. Ifylld teckningssedel skickas till:

Aktieinvest FK AB, Emittentservice, 113 89 Stockholm.

Beslut om tilldelning och utskick av betalningsinstruktion sker direkt efter att emissionen har stängts den 27 april.

Betalning skall ske till Emissionsinstitutet Aktieinvest AB. Betalningsinstruktion erhålls från Aktieinvest när tilldelning skett.

Nytecknade aktier ger rätt till utdelning omgående efter att emissionen har registrerats.

Kostnader för emissionen

Ett mycket viktigt skede för Bolaget är kommande expansionsfas för att öka antalet aktieägare och storlek. Bolaget måste därför ta vissa expansionskostnader. Denna emission samt kostnaden för emissionen bedöms vara till nytta för Bolaget. Styrelsen gör dock allt för att hålla dessa kostnader så låga som möjligt. I nuvarande emission så har fokus lagts på webbannonsering. Dyra tryckkostnader och seminarier har sparats in. Denna emission beräkna kosta ca 200 000 kronor.

Allmänt

Bolaget har två aktieslag, A- aktier och B- aktier. Värdepapperen är denominerade i SEK. Inga inskränkningar i rätten att fritt överlåta värdepapperen finns.

Bolagets aktier är utgivna i enlighet med Aktiebolagslagen. Värdepapperen kommer att registreras hos Euroclear.

Anmälan och tilldelning

Anmälan om teckning av B aktier skall ske genom undertecknande av anmälningssedel som tillhandahålls

på Bolagets hemsida. Styrelsen har ej rätt att förlänga teckningstiden.

Anmälan är bindande då den kommit Emissionsinstitutet tillhanda och kan därefter inte återkallas eller ändras. Ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningssedel kan komma att lämnas utan avseende.

Anmälningssedlar kan laddas ned från Bolagets hemsida, www.tectona.se. På begäran kan även handlingar erhållas kostnadsfritt i pappersform från Bolaget.

Fullständigt och korrekt ifylld och undertecknad anmälningssedel skall skickas till Emissionsinstitutet på adress

Information om tilldelning av aktier sker genom brev. Överlåtelse av värdepapperen kan ske så snart registrering hos Bolagsverket har skett. Vid överteckning tilldelas aktier med hänsyn till att så många som möjligt skall få teckna aktier.

Som bekräftelse på tilldelning av värdepapper översänds avräkningsnota till aktietecknare. Tecknade och tilldelade värdepapper ska betalas kontant senast den 5 maj 2015.

Ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningssedel kan komma att lämnas utan avseende. Om emissionslikviden inbetalats för sent eller är otillräcklig kan anmälan om teckning också komma att lämnas utan avseende.

Betalning av aktier

Betalning av aktier skall ske kontant till emissionsinstitutets (aktieinvest) konto senast den 5 maj. När emissionen avslutas skickas brev ut från emissionsinstitutet med information om tilldelning och betalningsinstruktioner.

Tectona Panama Fastigheter AB affärsidé (dotterbolag till Tectona Capital)

Tectona Panama Fastigheter skall förvärva, förädla och förvalta objekt i Panama City. Panama är en knutpunkt i Latinamerika och växer mycket snabbt. Dels sker en stor inflyttning från landsbygd till Storstaden men det sker också en stor migration från Venezuela, Colombia, Nordamerika och Argentina till Panama. Det är mot bland annat denna bakgrund som styrelsen bedömer att fastighetsmarknaden i Panama kommer att fortsätta stiga i värde.

Precis som Panama City hade ett jättestort uppsving när kanalen stod färdig för 100 år sedan så tror många bedömare att Panama City kommer att få ett rejält uppsving när den nya kanalen invigs om ett till två år. Man pratar om Panama före och efter den nya kanalen. Den nya kanalen kommer väsentligt att öka kapaciteten och kommer att förstärka Panamas plats som en knutpunkt för världshandel. Även denna faktor gör att styrelsen bedömer att fastighetsmarknaden kommer ha en ljus framtid.

Det finns inga officiella siffror på prisutvecklingen av fastigheter i Panama men på grund av Tectonas långa erfarenhet från Panama vet vi att fastighetspriserna ökat med ca 100 % under den senaste tioårsperioden. Enligt Encuentra24.com (jämförligt med hemnet.se) har priserna rört sig uppåt med ca 11 % under den senaste tvåårsperioden.

För närmare beskrivning av Tectona Panama Fastigheters objekt, se www.tectonarentals.com.

Tectona Skogsfond AB affärsidé (dotterbolag till Tectona Capital)

Bolaget investerar i mark och teakplantage i Panama.

Värdet i en teakplantage förväntas stiga i takt med att träden växer och blir allt större. Värdeutvecklingen påverkas också av råvarans stigande pris. Teakens snabba tillväxt och höga marknadsvärde utgör grunden för en god värdetillväxt.

Till skillnad från exempelvis svensk skog är teakträden efter bara 20 år redo för avverkning. Uppskattningsvis kan ett teakplantage förräntas med över 12 % per år. Detta gör teakplantage till en högintressant investering som är långsiktig och stabil. På köpet bidrar vi till en bättre miljö genom att trycket på den naturliga regnskogen minskar.

Förutom skogsförädling så finns en vision om att vidareförädla teakprodukter samt sälja dessa till en svensk marknad. Tectona Skogsfond kan då erbjuda en miljömässig träprodukt från ”planta till produkt”.

Bonitet (Växplatsens bördighet)

Tillväxten i Panama är mellan 11 och 15 m^3 per år och hektar, vilket motsvarar mellan 220 och 300 m^3 (sågbart timmer) per hektar efter 20 år vid slutavverkning. (www.itto.int/direct/topics/topics_pdf_download/topics_id=6670000&no=1). Enligt Bolagets senaste tillväxtrapport så växer Bolagets plantage med ca 13 m^3 per år och ha. Bonitet kan beskrivas som naturens förmåga att producera virke och denna beror på luftfuktighet, jordmån, sol, regn och det geografiska läget. Med en hög luftfuktighet och en stabil årstemperatur, mellan 22 och 30 grader, är boniteten i Panama mycket hög och lämpar sig väl för plantering av teakträd. (”Teak: a global review”, D.Pandey and C.Brown, 2000)

Råvarupriset på teak vid slutavverkning

Mellan 1972-1991 steg teakpriset med 13,9 % per år. (”Genetics and silviculture of teak”, A.K Mandal, S.A. Ansari, 2001).

Råvarupriset per kubikmeter teak varierar mellan olika kvaliteter, dimensioner och geografiska områden. Teak kan betinga ett marknadspris från 3 000 till 30 000 kr/m^3. De största enskilda faktorerna som påverkar råvarupriset är tillgång, internationell efterfrågan och den allmänna inställningen till planterad teak. För att kunna göra en rimlig bedömning om prisets utveckling kan man studera de rapporter från ITTO som visar prisutvecklingen på naturskogsteaken som växer under längre tidsperioder. Bolagets egen bedömning är att den planterade teaken om 20 år kommer att säljas för minst 10 000 kr/m^3.

Plantageteaken från Syd- och Centralamerika växer snabbare och betingar idag ett pris i den lägre skalan. Idag betingar teaktimmer av SG-4 kvalitet ca 10 000 SEK/m^3 (ITTO Tropical timber market report 16 – 31 augusti 2014). Sämre plantagekvalitet betingar ett pris om ca 3 000 kr per m^3. Detta kan jämföras med ett pris strax under 500 kr/m^3 för grantimmer (LRF skogsägarna och skogsstyrelsen). Det finns idag begränsade ytor med möjlighet till teakplantage (FAO, Forest Plantation Working Paper), vilket gör en fortsatt markvärdesstegring sannolik. Bolaget förväntar sig att efterfrågan och värdet på planterad teak kommer att öka, men även med dagens teakpriser kan avkastningen från teakplantage bli mycket god vid en bonitet på 13 m^3.

STYRELSE OCH HUVUDANSVARIG I PANAMA

Styrelse

Johan Skålén, VD och styrelseledamot

Johan är grundare av Tectona och har erfarenhet av affärer internationellt och har förvärvat och förmedlat olika markfastigheter utomlands på sammanlagt över 1 000 hektar. Johan grundade även Black Earth East AB som driver och förvärvar jordbruk i Östeuropa. Johan är utbildad ekonom från Handelshögskolan i Göteborg med analytisk inriktning samt sjöbefäl från Chalmers. Johan äger direkt och indirekt 1 291 320 stycken aktier i Bolaget motsvarande ca 41 %.

Jason Tummings, styrelseordförande

Civilekonom med inriktning på finansiella placeringar. Har jobbat i både USA och Sverige med kapitalförvaltning och är nu delägare i flera verksamheter (däribland Tectona Capital AB) både som passiv och aktiv ägare. Jason arbetar aktivt med egna finansiella placeringar och investeringar. Jason äger direkt och indirekt 120 300 stycken aktier i Bolaget motsvarande ca 4 %.

Bengt Thorn, Styrelseledamot

Bengt är en framgångsrik företagsledare och har mångårig erfarenhet inom PR, marknadskommunikation och varumärkesfrågor för en rad uppdragsgivare som befinner sig både i B2B och B2C. Bengt är grundare och ägare till Thorn Reklambyrå i Helsingborg med 7 anställda. Bengt äger via bolag 182 500 stycken aktier i Bolaget motsvarande ca 6 %.

Huvudansvarig i Panama

Kim Jakab, Verksamhetsansvarig i Panama

Kim sköter ombyggnation och uthyrning av våra lägenhetsobjekt i Panama City. Därutöver är Kim mycket kunnig inom skogsskötsel och utför kontroller och övervakning av våra plantager. Kim är utbildad civilingenjör från Chalmers och har även studerat på Handelshögskolan i Göteborg. Har även drivit eget företag och varit konsult inom flera olika företag och branscher. Kim äger 44 731 stycken aktier i Bolaget motsvarande ca 1,5 %.

Omar Jimenez,

Omar är ansvarig för skötseln av våra plantager och nyplanteringar. Omar har en magisterexamen i ekonomi tillsammans med en universitetsexamen i administration. Från början av 80-talet och 20 år framåt arbetade Omar inom bankväsendet i Panama. Innan Omar bytte karriär var han vice VD på Bladex som är en internationell latinamerikansk bank. Sedan 2004 har Omar jobbat inom skogsnäringen med främst teakplantager. Omar äger inga aktier i Tectona.

Ägare

Tectona Capital AB har idag ca 94 stycken aktieägare.

De större ägarna är:	Ägarandel
KMAB (ägs av Johan Skålén)	40 %
Nicklas Jörgensen	10 %
Firegood AB (ägs av Bengt Thorn)	6 %
Martin Nigals	4 %
Jason Tummings	4 %
Övriga	40 %

Om emissionen fulltecknas blir det en utspädning för befintliga ägare om 14 %.

RISKER

Risker

Nedan beskrivs, utan inbördes rangordning och utan anspråk på att vara heltäckande, de riskfaktorer och viktiga förhållanden som kan få negativ betydelse för Bolagets framtida utveckling. Bolaget kan inte råda över ändrade marknadsförhållanden och omvärldsfaktorer. Nedanstående risker samt ytterligare risker som för närvarande inte är kända för Bolaget kan komma att få väsentlig betydelse för Tectonas Capitals verksamhet, finansiella ställning och/eller resultat. Bolaget uppmanar varje investerare att särskilt beakta riskfaktorer vid en investering i Bolaget.

Legal risk

Bolaget kan inte styra över förändringar i regelsystem. Regelsystemen i de berörda länderna kan förändras till Bolagets nackdel.

Skatterisker

Bolaget bedriver verksamhet i Sverige och Panama. Det finns en risk att Bolagets tolkning av skattelagar och bestämmelser kan visa sig felaktig eller att lagar och bestämmelser förändras till Bolagets nackdel.

Konjunkturutveckling

Verksamheten kan komma att påverkas av det allmänna konjunkturläget. Värdet av fastigheterna är beroende av konjunkturutvecklingen som helhet. Faktorer som stigande räntor, höjda skatter och avgifter på företagsvinst, utdelning och aktiehandel eller förmögenhetsskatt på aktier och försämring av den lokala eller internationella konjunkturen påverkar marknaden för eget kapital negativt och riskerar därför att påverka värdet för fastigheterna negativt.

Otillräcklig kapitalanskaffning

Om Bolaget inte lyckas attrahera investerare att delta i kommande emissioner kan det bli svårt eller omöjligt att notera Bolaget.

Valutarisk

Stora valutakursförändringar är en risk att beakta. Panama använder USD som valuta. Valutaexponeringen är således mot USD.

Nyckelpersoner

Inom Bolaget finns ett antal nyckelpersoner som är viktiga för verksamheten. Om dessa personer lämnar Bolaget kan det, åtminstone kortsiktigt, ha en negativ inverkan på verksamheten.

Naturkatastrofer

Naturkatastrofer är ett brett begrepp som omfattar allt från orkaner till årsmånsvariationer. Risken för naturkatastrofer i Panama kan inträffa men risken bedöms som låg. Panama drabbas normalt inte av orkaner eller jordbävningar. Översvämningar och jordskred kan inträffa under regnperioden.

Politisk risk

Tidigare i historien har det i Latinamerika förekommit snabba och oförutsedda politiska förändringar i flera länder. En sådan förändring kan bland annat innebära expropriering av mark, förändring i skatteregler, handelsavtal och andra typer av juridiska förändringar. Dessa typer av politiska förändringar kan komma att påverka projektets avkastning negativt.

Marknadsrisk

Även om utsikterna för Panama i nuläget är goda så kan Bolaget inte råda över framtida marknadspris och marknadsläge. Bolagets investeringar i fastigheter och skog kan sjunka i värde.

Verksamhetsrisk

En grundläggande förutsättning för att Bolaget skall utvecklas väl är kloka och sunda affärsbeslut. Vid felaktiga eller affärsmässigt dåliga beslut av nuvarande och framtida nyckelpersoner kan Bolaget drabbas negativt och förlora pengar.

CASINO

Limón
Colón
Panama
City
PANAMA
Gulf of Panama