Tectona CAPITAL

MEMORANDUM EMISSION SEPTEMBER 2015

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

Tectona har haft närvaro i Panama sedan 2006 och befintliga objekt ger ett driftnetto om över 12 %. Därtill har värdeökningen varit generellt 7 % årligen. Tectona emitterar nu aktier och obligationer med 7,5 % ränta för att öka antalet aktieägare och Bolagets storlek inför en planerad listning om ett till två år.

Viktig information

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.

USD
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.

Belåningsgrad
Externt kapital / totalt kapital

Soliditet
Eget kapital / Totalt kapital

Driftnetto
Hyresintäkter minus avgifter / investerat kapital före skatteeffekt

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

VD har ordet	*4*
Affärsmodell	*6*
Framtid och prognos	*7*
Finansiell information i korthet	*8*
Emissionerna i korthet	*9*
Panama	*10*
Redovisning	*11*
Styrelse, ledning och ägare	*12*
Risker	*13*

VD HAR ORDET

Som investerare i Tectona 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 10 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. 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 högt driftnetto. Senaste projekt som färdigställdes ger hela 16 % i hyresintäkter på investerat kapital efter att avgifter är betalda.

Som investerare 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.

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 investerare i Tectona!

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

AFFÄRSMODELL

Affärsidé

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

Affärsmodell - Inledning

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.

Affärsmodell – Bakgrund

Panama har under det senaste decenniet haft en mycket hög ekonomisk tillväxt på ca 8 % per år. Samtidigt har urbaniseringen varit kraftig. Panama City har växt och hyser idag ca 35 % av Panamas totala befolkning. Tectonas styrelse bedömer att den ekonomiska tillväxten och urbaniseringen kommer fortsätta.

Sedan mitten av -70 talet fram till idag har antalet födslar per kvinna minskat från ca 5,5 till 2,47. Därtill har man av tradition bott ihop med mor och farföräldrar. Traditionellt har familjerna varit mycket stora och därmed behovet stort av stora lägenheter. Byggbolagen har framförallt byggt mycket stora lägenheter och i Panama City finns nästan inga små lägenheter att köpa. Idag är efterfrågan annorlunda. Familjerna är väsentligt mindre och efterfrågan på små lägenheter är jättestort.

Eftersom Panama City har växt mycket kraftigt under det senaste decenniet så har trafiksituationen förvärrats och restiden förlängts. Även denna faktor gör det intressant att bo centralt nära till jobb och service.

Ovanstående sammantaget gör att det finns en mycket stor efterfrågan på mindre lägenheter i Panama City samtidigt som det finns ett stort utbud av mycket stora lägenheter.

Vår affärsmodell bygger därför på att förvärva större lägenheter/ fastigheter och bygga om dessa till mindre uthyrningsobjekt. Tectona erhåller ett genomsnittligt driftnetto på hela 12 %.

Nuvarande situation

Bolaget har hittills investerat ca 1,5 miljoner USD i fastighetsprojekt i Panama City. Nuvarande genomsnittligt driftnetto är drygt 12 % på investerat kapital. I takt med att Tectona ökar erfarenheten och har bättre metoder för att utvärdera nya investeringar förväntas driftnettot att öka något från dagens nivå. Tectona har därmed visat upp en framgångsrik affärsmodell.

Nuvarande objekt ”Proof of concept”

Objekt	Inköp datum	Pris USD	Renovering	Total investering	Antal m²	Driftsnetto
Adir	Juli 2014	233 000	66 000	299 000	250	15,94%
Cadiz	Jan 2012	128 000	22 000	150 000	148	11,12%
Girasol	Juli 2013	160 000	15 000	175 000	168	6,98%
Posada 6A	Nov 2012	140 000	9 000	149 000	90	7,89%
Posada 6B	Feb 2015	170 000	23 000	193 000	90	8,89%
Toledo*	Juli 2014	103 000	0	103 000	68	-1,17%
Villa Medici	Aug 2015	218 000	40 000	258 000	204	16,84%
Venecia**	Okt 2015	215 000	35 000	250 000	195	15,76%
		1 367 000	**210 000**	**1 577 000**	**1 213**	

Ovanstående siffror är i USD. Objekt ägs av Tectonas dotterbolag.

* Detta objekt används av Bolaget och hyrs inte ut. ** Detta objekt är under förvärv. Driftsnetto är en prognos.

FRAMTID OCH PROGNOS

Prognos

Bolaget beräknar att investera totalt mellan 45 till 70 miljoner kr fram till början av 2018. Bolaget planerar att anskaffa ytterligare minst 15 miljoner kronor i aktiekapital (eget kapital) under perioden. Idag har Bolaget investerat samtliga objekt med helt eget kapital vilket innebär att Bolaget har närmare 100 % soliditet. Ett mycket viktigt steg blir att öka belåningsgraden. Förutsatt ytterligare kapitalanskaffning via emissioner samt en belåningsgrad om endast 60 % kan Bolaget investera ytterligare 70 miljoner kronor under perioden.

Styrelsens målsättning är vid utgången av 2017:
Ett totalt kapital på minst 60 mkr
En belåningsgrad om minst 50 %
Driftnetto om minst 11 %
Genomsnittlig låneränta om maximalt 7 %
Fasta övriga kostnader om maximalt 2 mkr
Årlig värdestegring om minst 5 %

Styrelsen bedömer ovanstående antagande som försiktigt då både driftnetto samt värdestegring är högre idag.

Vid detta scenario skulle avkastningen på eget kapital vara 18 %.

Framtid och visioner

Tectona 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. Inom 2 år skall Bolaget äga fastigheter för ca 60 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 över 20 % per år.

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.

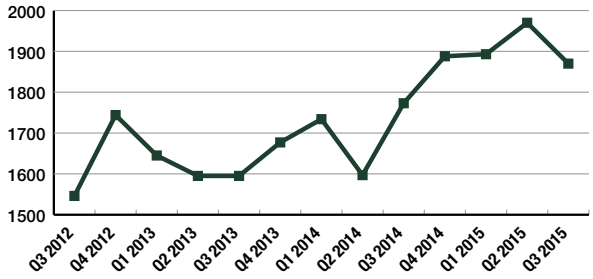
Avkastning på eget kapital vid 12 % driftnetto. OBS värdeökning och fasta kostnader är ej medräknade.

	Ränta %			
Soliditet	**8,00%**	**7,00%**	**6,00%**	**5,00%**
60	11,33%	12,00%	12,67%	13,33%
50	12,00%	13,00%	14,00%	15,00%
40	13,00%	14,50%	16,00%	17,50%
30	14,67%	17,00%	19,33%	21,67%

Indikation av fastighetsvärde

Enligt Encuentra24.com (liknande Hemnet i Panama) är snittpriserna i centrala Panama City mellan 1750 dollar till 2200 dollar. Vårt anskaffningsvärde inklusive renoveringar är 1300 USD. Värdeutvecklingen har varit ca 7 % per år de senaste tre åren.

Prisutveckling på fastigheter i Obarrio, Panama City



Tidsplan för notering på en MTF (motsvarande aktietorget)

Tectona 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 snabb- växande marknad så bedömer styrelsen möjligheten att attrahera investerare som god.

2015
Under 2015 har Emittenten anslutits till Euroclear. En registrering hos Euroclear är ett viktigt steg inför en listning. Två publika emissioner kommer 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.

FINANSIELL INFORMATION I KORTHET

Tectona ett solitt bolag

Bolaget samt dotterbolagen är i nuläget helt obelånade och har således mycket god soliditet. Tectona har 96 % 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.

Utdelningspolitik

Bolaget expanderar i Panama och kommer behöva ytterligare kapitaltillskott för att finansiera expansionen. Bolagets 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.

Finansiell information i sammandrag	
Aktiekapital	3 268 100 kronor
Antal aktier	3 268 100 stycken varav 560 243 stycken A aktier med röstvärde 10 och 2 707 857 stycken B aktier med röstvärde 1.
Resultat 2013	984 tkr
Resultat 2014	-652 tkr
Antal aktieägare	ca 140 stycken
Eget kapital	12 775 tkr
Soliditet	96 %

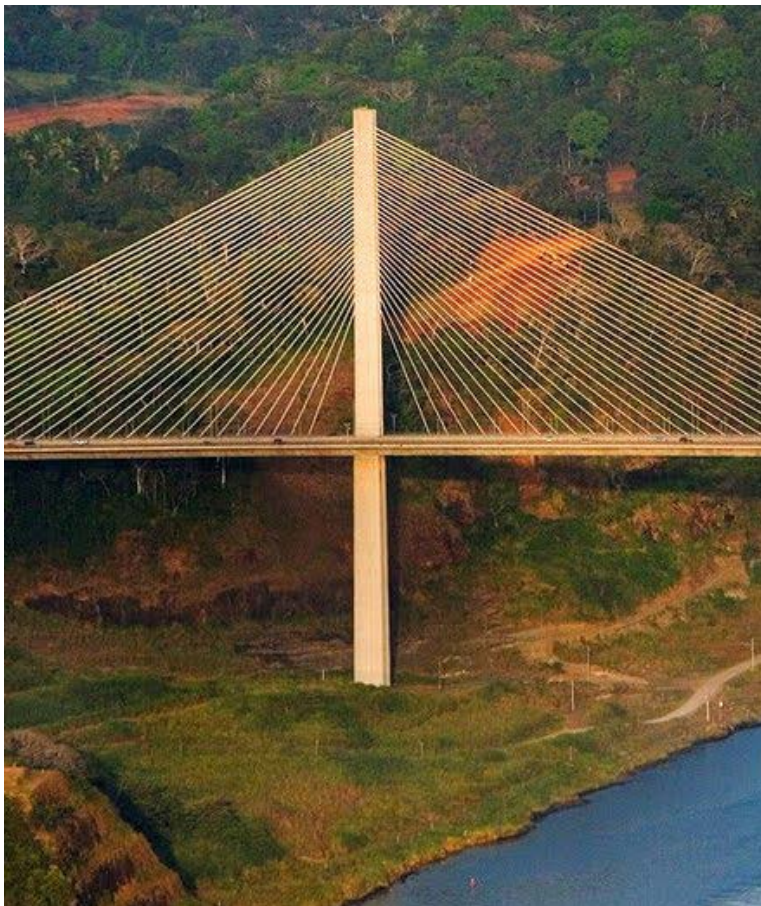
Resultatutveckling i Tectona i tkr.

Årtal	Resultat
2007	194
2008	80
2009	1 074
2010	526
2011	18
2012	16
2013	984
2014	-652

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
Riktad emission	2015-05-05	147 100	3 268 100

Nyckeltal	
Antal m^2	1213
Tot investering per m^2	1300 usd
Beräknad tot hyresintäkt år /m^2	185 usd
Beräknat driftnetto år / m^2	163 usd
Vakans 1 sept 2015	0 %



EMISSIONERNA I KORTHET

Syfte med kapitalanskaffning

Bolaget har uppvisat en framgångsrik affärsmodell med högt driftnetto på en mycket intressant marknad. Tectona har därmed lagt grunden till att bli ett riktigt lönsamt och framgångsrikt fastighetsbolag. För att erhålla maximal lönsamhet och effektivitet behöver Bolaget kapital för att växa.

Under perioden 21 september till den 9 oktober genomförs två stycken separata emissioner samtidigt. Emissionen av obligationen syftar främst till att öka investeringstakten och storleken på Bolaget. Emissionen av aktier syftar främst till att öka antalet aktieägare och förbereda en notering senast under 2017. Nuvarande antal aktieägare är ca 140 stycken.

Emissionslikviden kommer att användas till fortsatta investeringar av fastigheter i Panama.

Fullständiga villkor

Fullständiga villkor och anvisningar finns att ladda ner på www.tectona.se eller kan beställas från Bolaget på 08-586 107 58.

Teckningspost	
Emissionskurs	10 000 kronor per obligationspost.
Värdepapper	obligation.
Minsta teckning	50 000 kronor.
Ränta	7,5 %.
Löptid	3 år.
Ränteutbetalning	en gång per år.
Teckningstid	21 september till och med den 9 oktober 2015. Emissionen kan inte förlängas.
Lånebelopp Maximum	14 000 000 kronor.

Aktieemission	
Emissionskurs	9 kronor per aktie.
Värdepapper	aktie B.
Teckningskurs	9 kr
Minsta teckning	1000 stycken aktier motsvarande 9 000 kronor.
Teckningstid	21 september till och med den 9 oktober 2015. Emissionen kan inte förlängas.
Vid överteckning	Styrelsen beslutar om tilldelning med hänsyn till att så många aktietecknare som möjligt ska bli aktieägare. Vid tilldelning kommer styrelsen att eftersträva att Tectona får en bred ägarbas.
Volym	Max 300 000 stycken aktier.

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.

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 underminerar 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.

2014 års 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 på investerat kapital 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.

Kostnader för emissionerna

Ett mycket viktigt skede för Bolaget är kommande expansionsfas för att öka antalet aktieägare och storlek. Bolaget måste därför ta vissa expansionskostnader. Dessa emissioner samt kostnaden för emissionerna bedöms vara till nytta för Bolaget. Styrelsen gör dock allt för att hålla dessa kostnader så låga som möjligt. I nuvarande emissioner så har fokus lagts på webbannonsering. Dyra tryckkostnader och seminarier har sparats in. Dessa emissioner beräknas kosta ca 350 000 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 är registrerade hos Euroclear.

STYRELSE, LEDNING OCH ÄGARE

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 39,5 %.

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 5,6 %.

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. Kim har även drivit eget företag och varit konsult inom flera olika företag och branscher. Kim äger 44 731 stycken aktier i Bolaget motsvarande ca 1,4 %.

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 140 stycken aktieägare.

De större ägarna är:	Ägarandel
KMAB (ägs av Johan Skålén)	39 %
Nicklas Jörgensen	10 %
Firegood AB (ägs av Bengt Thorn)	6 %
Martin Nigals	4 %
Jason Tummings	4 %
Övriga	37 %

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 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. Lönsamheten kommer också att påverkas negativt.

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.

Limón
Colón
Panama
City
PANAMA
Gulf of Panama