

Tectona

CAPITAL

EMISSION
20 MARS – 24 APRIL
2017

Som aktieägare i Tectona får du del av värdeutvecklingen för fastigheter i en av världens snabbast växande ekonomier.

Tectona koncernen redovisar en vinst om 2,5 mkr för 2016

Förbereder listning på NGM Nordic MTF

Stabila och höga hyresintäkter

Låg belåning ger möjlighet att öka hävstången

tectona.se

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 och förkortningar

"Bolaget" eller "Tectona" eller "TCAB" eller "Emittenten" avser Tectona Capital AB (publ) med organisationsnummer 556713-3672.

"EK" avser eget kapital.

"EKN" avser Exportkreditnämnden. En statlig verksamhet som har till uppgift att garantera exportaffärer, finansiera och främja Svensk export. Ansvarig hos regeringen för EKN är näringsministern.

"IMF" avser den Internationella Valutafonden.

"MKR" avser miljoner kronor.

"NGM" avser Nordic Growth Market Nordic MTF.

"P/E tal." "P/E" betyder värdet på bolaget delat med vinst.

"Premoney" avser ett bolags värde innan en förestående emission.

"Soliditet" avser eget kapital delat med totalt kapital.

"TK" avser totalt kapital.

"TPF" avser Bolagets helägda dotterbolag Tectona Panama Fastigheter AB med organisationsnummer 556869-6198.

"TS" avser Bolagets intressebolag Tectona Skog AB (publ) med organisationsnummer 556797-7094.

"USD" avser amerikanska dollar. Panama använder uteslutande amerikanska dollar som valuta. I detta memorandum har det antagits att dollarns värde är 9 kronor per dollar.



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<i>VD har ordet</i>	4
<i>Allmänt</i>	5
<i>Tectona Capital AB - Emittenten</i>	7
<i>Fastigheter i Panama</i>	10
<i>Skog</i>	12
<i>Villkor och anvisningar</i>	13
<i>Panama</i>	14
<i>Styrelse, ledning och ägare</i>	15
<i>Bolagsordning</i>	16
<i>Risker</i>	17



VD HAR ORDET

Det är nu 10 år sedan som jag var med och grundade Tectona. Inte kunde jag då ana vilken fantastisk framgång som väntade Panama där Bolaget har investerat i skog och fastigheter. Tillväxten har varit bland den högsta i världen med ca 8 % i snitt per år enligt EKN (Exportkreditnämnden). Det har varit roligt, inspirerande och spännande att verka på en sådan marknad. Fastighetspriser har stigit i takt med tillväxten och välståndet i området har ökat rejält. I en ranking utförd av Gallup år 2015 hade Panama världens lyckligaste befolkning, och det märks.

Tectona har ända sedan starten år 2006 arbetat för att investera långsiktigt med låg risk i syfte att skapa en hållbar avkastning över tid. Enligt EKN:s landriskanalys, se bilaga, har Panama hög politisk stabilitet och lägst risk i hela Latinamerika. Bolaget har sedan 2014 fokuserat på att investera i fastigheter för uthyrning i Panama City vilket gett mycket goda resultat. Vi erhåller hyresintäkter på ca 12 % av investerat kapital (se sid 11) och fastighetspriserna fortsätter uppåt. Bolaget har vuxit med 1000 % (balansomslutning) sedan början av 2013. Trots en kraftig tillväxtfas Bolaget lyckats redovisa vinst.

Framtidsutsikterna för Panama är mycket goda. Enligt IMF (Internationella Valutafonden) förväntas tillväxten i Panama under de närmaste åren vara ca 6 % per år. Panama City, där vi har vårt fastighetsbestånd, kommer fortsätta att växa i storlek. En investering i Tectona är en unik möjlighet att ta del av denna blomstrande marknad.

Min personliga bedömning är att risken för prisstagnation eller till och med prisfall på fastigheter i Sverige är hög. Min bedömning är vidare att det även är hög risk för viss turbulens på fastighetsmarknaden i övriga Europa de närmaste åren. Enligt min uppfattning finns det således all anledning att se över sin investeringsportfölj och sprida riskerna utanför Sverige och Europa. Jag är övertygad om att fastigheterna i vårt bestånd befinner sig på en marknad med lägre risk och högre potential än den Europeiska. Flertalet indikatorer tyder på det. Demografin är mer fördelaktig, ekonomin växer snabbare, prisnivån är lägre, belåningsgraden är lägre osv.

Förutom att vi verkar på en geografiskt intressant marknad så har Tectona koncernen uppnått en stabil bas för fortsatta investeringar. Vi har stabila hyresintäkter och samtidigt mycket hög soliditet och därmed låg risk. Koncernen har visat sig ha en framgångsrik och vinstgivande affärsmodell på en tillväxtmarknad där IMF och Världsbanken spår en fortsatt ljus framtid med stark tillväxt. Genom åren har vi erhållit nyttiga erfarenheter och lärt av våra misstag. Sammantaget har Tectona ett bra slagläge inför framtiden. Det enskilt viktigaste steget för att öka vinstmarginalen är genom att öka storleken på Bolaget. Vid fulltecknad emission räknar vi med att öka lönsamheten med upp till 30 % (se sid 9). Därför är fortsatt tillväxt och kapitalanskaffning viktig och anledningen till att vi genomför denna emission. Välkommen som aktieägare till vårt spännande projekt.

Utgivna värdepapper

Bolaget har gett ut tre olika värdepapper. A aktier, B aktier och Företagsobligationer.

Bolagets totala antal aktier uppgår till 10.694.208 stycken med ett kvotvärde om 1 krona per aktie.

Aktie serie A. Utgivet antal 1.680.729 stycken. Röstvärde 10. ISIN nummer SE0006877692.

Aktie serie B. Utgivet antal 9.013.479 stycken. Röstvärde 1. ISIN nummer SE0006877700.

Företagsobligation 7,5 % ränta. Utgivet antal 465 stycken. Ränta utbetalas årligen i efterskott. ISIN kod SE 0007500020.

Euroclear

Bolaget är anslutet till Euroclear sedan mitten av 2015.

Distributionsområde

Detta erbjudande att teckna sig för aktier i emissionen riktar sig ej till personer vars deltagande förutsätter ytterligare memorandum, registreringar eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Det åligger envar att beakta och iaktta sådana begränsningar enligt andra lagar och regler än de svenska.

Detta memorandum får inte distribueras i Australien, Japan, Kanada, Nya Zeeland, USA eller något annat land där distributionen kräver ytterligare åtgärder enligt föregående mening eller strider mot regler i sådant land.

Framåtriktad information

Detta memorandum innehåller uttalanden och framtidsutsikter som är gjorda av Bolagets styrelse och som baseras på nuvarande marknadsförhållanden, erfarenheter, verksamhet och lönsamhet. Dessa uttalanden är

välgrundade och genomarbetade men ger uttryck för subjektiva bedömningar och är därmed förenade med osäkerhet.

Försäkran

Styrelsen försäkrar att information som återges i detta memorandum så långt det är möjligt ger en rättvisande bild av Bolaget och dess ekonomiska ställning. Styrelsen bedömer också att all känd information som är av vikt vid en investering i Bolaget återges i detta memorandum.

Undantag från prospektskyldighet

Detta investerings dokument har inte godkänts eller granskats av Finansinspektionen. Skälet till att sådan granskning inte genomförts är att kapitalanskaffning understigande 2,5 miljoner Euro under en tolv månaders period är undantagna från kravet att upprätta ett prospekt som ska godkännas av Finansinspektionen.

Redovisning

Bolaget tillämpar redovisning enligt K3. I denna redovisningsstandard finns möjlighet att i undantagsfall skriva upp värdet på de underliggande tillgångarna. Tectona har inte skrivit upp värdet på fastighetstillgångarna i Panama.

Utdelning

Samtliga aktier utgivna av Bolaget berättigar till utdelning på lika villkor.

Styrelsen kommer att föreslå en utdelning för 2016 om 641 tkr motsvarande ca 25 % av det årets vinst. De närmaste åren har styrelsen för avsikt att fokusera på Bolagets tillväxt. Styrelsens inställning är att kommande års utdelningar bör vara återhållsamma.

KORT BOLAGSINFORMATION

Firmanamn	Tectona Capital AB (publ)
Organisationsnummer	556713-3672
Bolagsbildning	2006-09-20
Säte	Stockholm
Postadress	Kaptensgatan 12, 114 57 Stockholm
Websida	tectona.se och tectonarentals.com
E post	info@tectona.se
Telefon	08 586 107 58

NYCKELTAL

Aktiekapital	10,7 MKR
Antal aktier	10,7 miljoner stycken. Kvotvärde 1 kr
Eget kapital (koncernen)	19,3 MKR
Totalt kapital (koncernen)	24,6 MKR
Resultat för 2016 (koncernen)	2,5 MKR
Avkastning/ EK 2016 (koncernen)	13,2 %
Soliditet (koncernen)	78,5 %
Antal aktieägare	ca 140 stycken

Syfte och bakgrund till emissionen

I syfte att öka lönsamheten och effektiviteten behöver Bolaget kapital för att växa. I anledning därav genomför Tectona denna emission. Bolaget är idag vinstdrivande (2,5 MKR år 2016) och har hög soliditet (78 %) men styrelsen bedömer att lönsamheten kan förbättras ytterligare då Bolaget uppnår en högre balansomslutning.

Bolaget har uppvisat en framgångsrik affärsmodell med högt driftnetto på en intressant marknad. Tectona har därmed lagt en stabil grund till ett fortsatt framgångsrikt fastighetsbolag. Bolaget har idag ca 140 aktieägare och behöver öka detta antal för att uppfylla kraven för en notering på NGM Nordic MTF. Tectonas målsättning är att notera aktierna på NGM innan årsskiftet 2017/18.

Garantiåtagande i emissionen

Flera aktieägare har uttryckt intresse att lämna garantier vid emissionen. Bolaget är emellertid inte i behov av mer kapital för sin fortlevnad utan denna kapitalanskaffning sker mot bakgrund av Bolagets önskan om tillväxt och förbättrad lönsamhet. I syfte att hålla nere Bolagets kostnader för detta emissionsförfarande kommer inga garantier att ställas ut för denna emission och således kommer inga ersättningar för garantiåtagande därmed att utgå i något fall.

Kostnad för emissionen

För att uppnå en så kostnadseffektiv emissionsprocess som möjligt utförs flera delar av emissionsförfarandet av Bolagets styrelse. Bolaget har inte ingått någon förbindelse om utbetalning av arvode för emissionen till någon fondkommissionär eller till något annat bolag.

Styrelsen uppskattar att den totala kostnaden för att genomföra denna emission kommer att uppgå till ca 500.000 kronor, varav lejonparten kommer att utgöras av kostnader för annonsering och en mindre del utgör kostnader för emissionsadministration.

Värdering av Bolaget vid emissionen

Tectonas värde vid tiden för denna emission uppgår till 33,1 MKR "Pre money" motsvarande 3,1 krona per aktie. Vid denna värdering är Bolagets P/E tal 13,2. OMX30 har ett genomsnittligt P/E tal på drygt 16,5 rullande 12 månader (170220).

Vid den senaste emissionen i oktober 2015, värderades Bolaget till 3 kronor per aktie. Sedan dess har Bolaget utvecklats väl med en vinst på 2,5 MKR för 2016. Enligt Encuentra24.com (liiknande Hemnet.se) är en generell prisnivå på lägenheter i Panama City 2235 usd per m². Vid en substansvärdering om 2235 usd per m² skulle

Tectona koncernen värderas till över 35 MKR. I bokföringen har de underliggande tillgångarna (fastigheterna) inte skrivits upp i värde.

Intressekonflikter

Styrelsen bedömer att det inte finns några avtal eller andra omständigheter som ger upphov till intressekonflikter utöver de som redovisas nedan.

Avtal med aktieägare

Förutom anställningsavtal med VD finns inga övriga avtal med aktieägare.

Avtal med närstående

Bolaget har ett avtal om bokföring med ett företag som ägs av Markus Jansson. Markus Jansson är bror till Bolagets VD. Under 2016 uppgick den totala faktureringen från detta bolag till bolag i koncernen till 122.000 kronor. Bolagets styrelse bedömer att detta förhållande är marknadsmässigt eller under rådande marknadsmässiga värde.

Väsentliga avtal

Bolaget har ett flertal hyresavtal med hyresgäster. Bolaget har en utställd obligation om 4,65 MKR som ska återbetalas 2018 och löper med 7,5 % ränta. Utöver dessa avtal finns inga avtal av väsentlig betydelse.

Firmateckning av Bolaget

Bolaget tecknas av styrelsen eller av två styrelseledamöter i förening. Dessutom har VD rätt att teckna firman beträffande löpande förvaltningsåtgärder.

Utspädning

Vid full teckning i denna emission ökar antalet aktier med 2.500.000 stycken. Det innebär en utspädning av kapitalet för befintliga aktieägare om 23 %. Med utspädning avses antal nyemitterade aktier delat med samtliga utgivna aktier före emissionen.

Resa till Panama

Genom åren har Bolaget genomfört flera resor för aktieägare till Panama. Dessa resor har varit mycket uppskattade.

Styrelsens förhoppning är att så många aktieägare som möjligt väljer att bekanta sig närmare med verksamheten och besöker Bolagets investeringarna på plats. I anledning därav kommer Tectonas aktieägare att erbjudas tillgång till rabatterat boende i Panama City. För närvarande iordningställs en lägenhet som är avsedd att nyttjas av Bolagets aktieägare vid sådana besök i Panama. Se våra lägenheter på tectonarentals.com.



TECTONA CAPITAL AB - EMITTENTEN

Tectona Capital AB - Emittenten

Tectona är ett investeringsföretag som sedan 2006 har investerat framgångsrikt i skog, jordbruk och fastigheter. Bolaget investerar via dotterbolag främst i fastigheter men har en mindre andel, ca 2,5 % av balansomslutningen, investerat i skog.

Övergripande investeringsfilosofi

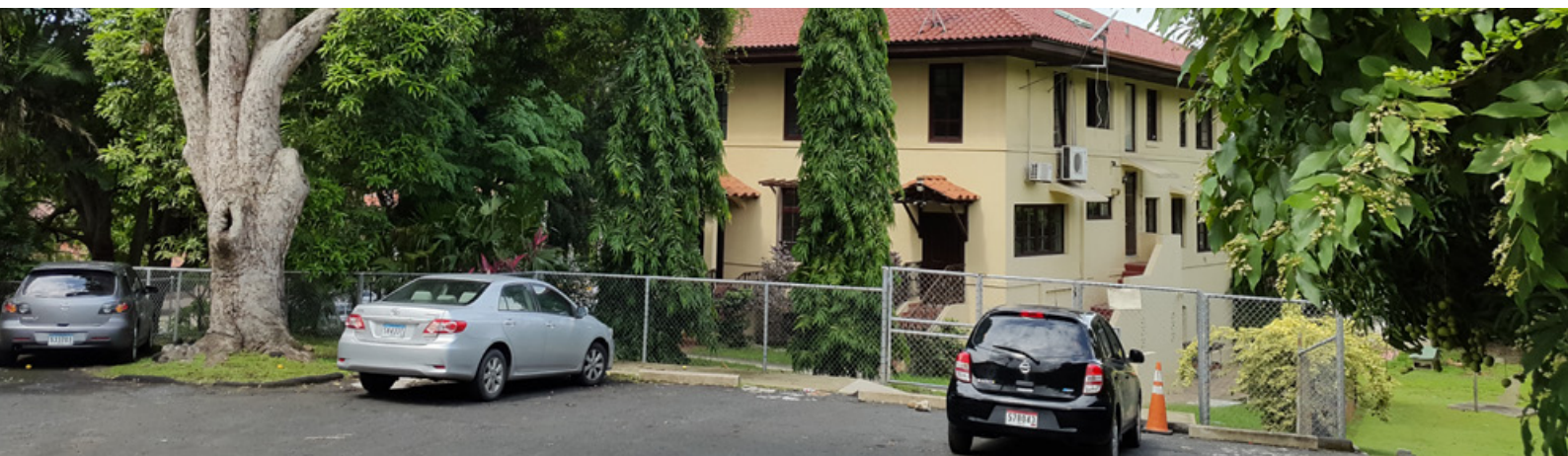
Bolaget ska verka för att ge aktieägarna en långsiktigt hållbar avkastning med relativt låg risk. Bolaget ska vidare verka för ökad expansion till så låg kostnad och risk som möjligt.

Koncernens skulder och risknivå

Koncernen har en soliditet på 78 % vilket styrelsen anser vara mycket högt i ett fastighetsbolag. 2015 utgav Bolaget en företagsobligation med 3 års löptid som förfaller till betalning den 22 oktober 2018. Företagsobligationen löper med 7,5 % ränta vilken erläggs årligen i efterskott. Denna företagsobligation är koncernens enda externa skuld och uppgår till 4,65 miljoner kronor. Någon övrig extern finansiering finns inte i koncernen. Bolaget har därmed en god potential att öka tillväxten och lönsamheten genom ökad hävstång. Bolaget kommer arbeta för en ökad extern finansiering och styrelsen ser möjligheten till detta som god.

AKTIEKAPITALET UTVECKLING TCAB

Händelse	Datum	Antal nya aktier	Totalt antal aktier	Aktiekapital
Bildande	060920	100 000	100 000	100 000
Fondemission	100410	188 000	288 000	288 000
Fondemission	110614	212 000	500 000	500 000
Riktad emission	111024	187 619	687 619	687 619
Apportemission	111024	707 000	1 394 619	1 394 619
Apportemission	130710	414 247	1 808 866	1 808 866
Apportemission	130913	254 152	2 063 018	2 063 018
Riktad emission	130916	58 000	2 121 018	2 121 018
Apportemission	131114	214 343	2 335 361	2 335 361
Apportemission	140827	850 00	2 420 361	2 420 361
Riktad emission	141201	555 639	2 976 000	2 976 000
Apportemission	141223	145 000	3 121 000	3 121 000
Riktad emission	150505	147 100	3 268 100	3 268 100
Riktad emission	151021	133 388	3 401 488	3 401 488
Apportemission	151215	163 248	3 564 736	3 564 736
Fondemission	160408	7 129 472	10 694 208	10 694 208





Förberedelse för notering av Bolaget

Bolaget har under en längre tid planerat och förberett för en notering av Bolagets aktier.

För en notering krävs ett godkännande av aktuell marknadsplats. För att erhålla ett sådant godkännande ska bland annat antalet aktieägare i Bolaget uppgå till minst 300. I dagsläget har Tectona ca 140 aktieägare.

Under förutsättning att Bolaget lyckas attrahera ytterligare aktieägare och kapital så ser styrelsen för Tectona inga hinder för en notering av Bolagets aktier. Tectona är ett publikt bolag och dess värdepapper är registrerade hos Euroclear. Styrelsen har arbetat fram goda rutiner för bokföring och halvårsrapporter och har ändrat Bolagets redovisningsrutiner som idag redovisar enligt K3 och gör koncernbokslut. Styrelsen har som ett led i förberedelserna för en notering upparbetat goda relationer med lämpliga mentorer med vilka styrelsen regelbundet för samtal inför noteringen.

UTVECKLING AV EGET KAPITAL OCH TOTALT KAPITAL I KONCERNEN VID UTGÅNGEN AV RESPEKTIVE ÅR

	2012	2013	2014	2015	2016
Eget kapital	1,5	6,7	11,4	14,4	19,3
Totalt kapital	2,4	7,2	14,3	19,5	24,6
Soliditet	63%	93%	80%	74%	78%
Resultat	191	1018	-625	427	2537

OBS 2016 är första året då reviderad koncernredovisning utfördes. Tidigare års resultat i tabellen ovan är en uppskattning om koncernbokslut hade utförts.

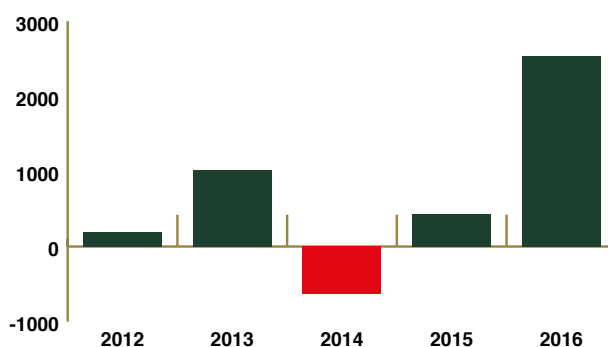
Skattemässigt underskott

Tectonas vinst har genom åren främst härrört från avkastning från Bolagets dotterbolag vilket är undantaget från bolagsbeskattning. Därför har Tectona ett skattemässigt underskott på ca 10 MKR. Detta innebär att Bolaget har möjlighet att göra 10 MKR i vinst från verksamhet utan att erlägga bolagsskatt för detta.

Ytterligare kapitalanskaffning

Inför den planerade noteringen av Bolagets aktier, och i syfte att öka Bolagets balansomslutning, så kan ytterligare emissioner komma att genomföras. I dagsläget finns dock inga beslut om framtida emissioner.

RESULTAT KONCERN I TKR. EJ HÄNSYN TAGEN TILL VÄRDESTEGRING AV OBJEKT



OBS 2016 är första året då reviderad koncernredovisning utfördes. Tidigare års resultat i tabellen ovan är en uppskattning om koncernbokslut hade utförts.



Tectona Capital – kort företagshistorik

2006 Bolaget bildas av Johan Skålen och Henrik Cedergren. Bolaget förvärvar den första markfastigheten i Panama via dotterbolag.

2007 – 2011 Bolaget förvärvar, förädlar och säljer skogsfastigheter. Total nettovinst under denna period är ca 2 MKR.

2013 Tectona förvärvar 28 % av jordbruksföretaget Black Earth East och säljer detta innehav kontant samma år med en vinst om 33 % (2 MKR).

2014 Bolaget investerar 1,5 MKR i Salvus Group via ett företagslån. Lånet, inklusive ränta, återbetalas 2016.

2014 – 2016 Bolaget förvärvar flera lägenhetsobjekt i Panama City.

2015 Bolaget ger ut en företagsobligation med 7,5 % ränta och tar därigenom in 4,65 MKR.

2016 Bolaget säljer ca 75 % av innehavet i Tectona Skog kontant och gör vinst på 400 % av investerat kapital.

2016 Bolaget utför en fondemission och ökar aktiekapitalet till 10,7 MKR. Koncernen gör en nettovinst på 2,5 MKR.

AVKASTNINGSKALKYL FÖRE/EFTER EMISSION

	EK	TK	Hysesint	Fasta kost	Ränta	Värdestegring	Vinst	Avkastning EK
Före emission	19	38	4,2	2,5	1,33	1,9	2,27	11,95%
Efter emission	26,2	52,4	5,764	2,5	1,8	2,6	4,064	15,51%

Vid full teckning i denna emission ökar Eget Kapital till 26,3 MKR (emissionskostnader beräknas uppgå till 500 tkr). Vid full teckning och med ovanstående antagande ökar Bolagets lönsamhet med hela 30 %. Det är således av vikt för Bolaget att fortsätta växa och att öka balansomslutningen. Bolagets fokus för de närmaste åren kommer att vara tillväxt genom eget kapital och extern finansiering.

Lönsamhetskalkyl i Tectonakoncernen

Bolaget erhåller idag hyresintäkter om 12 % på investerat kapital (borträknat den senast förvärvade fastigheten som fortfarande är under ombyggnation). I nedanstående kalkyl antas att denna hyresnivå bibehålls på kommande investeringar och att löpande kostnader är 10 % av hyresintäkterna. Hyresintäkterna som erhålls beräknas således till 11 % netto av investerat kapital.

Historisk prisutvecklingen på fastigheter har varit ca 7 % per år och har varit i linje med den ekonomiska tillväxten i Panama. En prognos från IMF visar att tillväxten förväntas vara ca 6 % de kommande åren. Kalkylen nedan utgår ifrån att den årliga prisutvecklingen de närmaste åren blir 5 % per år.

I kalkylen antas vidare att Bolaget uppnår en belåningsgrad om 50 % och betalar 7 % ränta på extern finansiering.

I kalkylen antas att koncernens fasta kostnader är 2,5 MKR.

Fastigheter i Panama – Tectona Panama Fastigheter AB ("TPF")

Genom helägt dotterbolag investerar Tectona i fastigheter i Panama City. Tectonas fastigheter i Panama har ett bokfört värde om 2,38 miljoner USD. Enligt Encuentra24.com (liknande hemnet.se) är dagens genomsnittliga värde på lägenheter i Panama City ca 2235 USD per m². Vid denna värdering baserad på det genomsnittsvärdet skulle värdet på koncernens fastigheter uppgå till 3,8 miljoner USD. I koncernredovisningen har de underliggande tillgångarna (fastigheterna) inte skrivits upp i värde.

Affärsidé

Tectona ska genom dotterbolag investera och förädla fastighetsobjekt i Panama. Bolaget utför även fastighets-tjänster på de egna fastigheterna.

Affärsmodell - Inledning

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

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. IMF bedömer att den ekonomiska tillväxten under de närmaste åren kommer att vara ca 6 % per år. Styrelsen gör bedömningen att urbaniseringen kommer fortsätta.

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

Eftersom Panama City har växt kraftigt under det senaste decenniet har trafiksituationen förvärrats och restiden för många invånare förlängts. Detta är en faktor som ökat intresset att bo centralt nära till jobb och nöjesutbud.

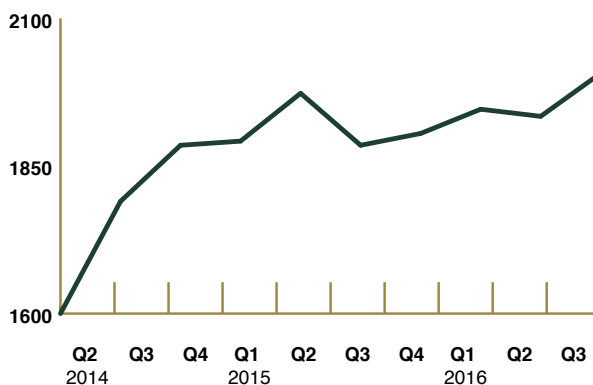
Sammantaget drar styrelsen slutsatsen att det finns en mycket stor efterfrågan på mindre lägenheter i Panama City.

De objekt som Bolaget har byggt om till mindre lägenheter ger hyresintäkter på över 15 % på investerat kapital, se sid 11. Vår affärsmodell bygger därför på att förvärva större lägenheter/fastigheter i city och bygga om dessa till mindre uthyrningsobjekt.

Nuvarande situation

Bolaget har hittills investerat ca 2,4 miljoner USD i fastighetsprojekt i Panama City. Nuvarande totala hyresintäkter är ca 12 % på investerat kapital borträknat den senaste fastigheten som fortfarande byggs om. I takt med att Tectona ökar erfarenheten och har bättre metoder för att utvärdera nya investeringar samt att antalet uthyrningsobjekt ökar förväntas driftnettot öka från dagens nivå.

GENERELL PRISUTVECKLING LÄGENHETER I OBARRIO PANAMA CITY.



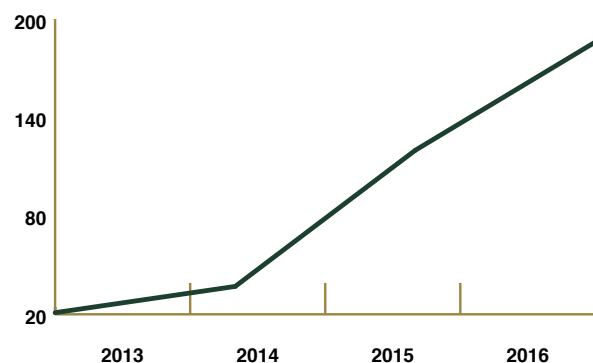
Prisnivå

Enligt Encuentra 24 (liknande hemnet.se) är den generella prisnivån i Panama City ca 2235 usd per m². Tectona har i snitt betalat ca 1390 usd per m² inklusive ombyggnationer. Tectona har inte skrivit upp värdet av dessa objekt i bokföringen.

Hyresintäkter

Med nuvarande hyresavtal erhåller fastighetsbolaget i Panama, hela 1420 kronor per m² och år (La Boca borträknat eftersom ombyggnation fortfarande pågår). Enligt en rapport från Hyresgästföreningen "vad är rätt hyra i Stockholm" från år 2015 är normhyran på förstahandskontrakt i Stockholm 1351 kronor per m² och år. Vi lyckas därmed erhålla högre intäkter i Panama jämfört med Stockholm trots att investeringskostnaden per kvadratmeter är väsentligen lägre.

HYRESINTÄKT I TUSEN DOLLAR FRÅN DOTTERBOLAGET I PANAMA



NUVARANDE OBJEKT "PROOF OF CONCEPT"

Objekt	Total investering	Hysesintäkt	ROI
Adir	238 000	52 560	22%
Cadiz	129 000	21 000	16%
Girasol	162 000	14 400	9%
Posada 6A	140 000	12 960	9%
Posada 6B	170 000	21 120	12%
Toledo	104 000	10 200	10%
Villa Medici	268 000	47 580	18%
Venecia	252 000	15 600	6%
La Boca	719 000	30 000	*

Siffrorna ovan är i USD.

*Detta objekt är fortfarande under ombyggnation. När objektet är färdigställt förväntas hyresintäkter om över 70 000 dollar per år från detta objekt. På tectonarentals.com finns ytterligare information om samtliga hyresobjekt. Genomsnittligt anskaffningsvärde per kvadratmeter inklusive ombyggnad är ca 1 390 dollar. Nuvarande hyresintäkt per kvadratmeter och år är ca 160 USD (La Boca borträknat eftersom ombyggnation pågår). Yta som är under ombyggnation har räknats bort. Bolaget hade 1 713 kvadratmeter i ägo per den 31/12 2016.

Koncernens fastighetsobjekt i Panama city



Skog

Tectona har sedan 2006 köpt, sålt och förvaltat skogsfastigheter i Panama. En mindre andel av Tectonas kapital består av skog. I bokföringen för Tectona Capital upptas andelen skog till 603 000 kronor motsvarande ca 2,5 % av balansomslutningen.

Affärsidé inledning

Tectona har sedan 2006 planterat och investerat i uthålliga teakplanteringar i Panama. Träden i Panama växer ca fyra gånger snabbare och virkesvärdet är ca sju gånger högre jämfört med svensk gran. Dessutom har markvärdet stigit ca 400 % sedan start. Detta ligger till grund för att vi tror på en god avkastning från våra trädplantager.

Affärsidé bakgrund

Skog och mark har i alla tider skapat rikedomar. En investering i skog har historiskt varit en långsiktig, trygg och stabil placering oberoende av börsen. Avkastningen i Sverige har till och med varit bättre än aktier under 2000-talet (www.lrf.se, 2010-01-21).

Ny mark tillverkas inte och omfattande avverkning av skogar fortsätter. Det är dessa antaganden som ligger till grund för att Tectona gör bedömningen att skog och mark fortsatt kommer att vara en bra investering och därför anser att varje person bör investera en del av sin portfölj i skog. Som skogsägare ser man träden växa stadigt oavsett om börsen går ner eller upp.

I tropikerna växer träden ungefär fyra gånger snabbare jämfört med Sverige eftersom träden ges mycket sol och vatten. Därför har Tectona valt att plantera och förvalta skogsfastigheter i Panama. Förutom det fördelaktiga klimatet så är äganderätten i Panama mycket stark.

Värdetillväxt från teakplantage

Tectonas bedömning visar på en estimerad årlig tillväxt om ca 12 % på investerat kapital.

Värdetillväxten i ett teakplantage beror framförallt på följande tre faktorer:

1. Bonitet (Trädens tillväxt)

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 (Forestry Officer, FAO), 2000) Tectona beräknar en tillväxt mellan 12-15 m³/ha och år.

2. Råvarupriset på teak vid slutavverkning

Historiskt sett har priserna på teak stigit stadigt med ca 6 % per år. Idag kostar teaktimmer vid väggkant mellan 4 000 och 30 000 kr/m³ (FAO (1999), "Forestry data - industrial roundwood exports", FAO statistical database). Vår bedömning är att priset på 20-årig plantageteak kommer att vara minst 10 000 kr/m³ på avverkningsdagen. För att ytterligare höja marknadsvärdet kan träden förädlas efter avverkning.

3. Framtida markpris

Idag förvärfas enbart råmark i Panama för ca 30 000 kr/ha och Bolaget bedömer det som mycket sannolikt att marken kommer ha ett betydligt högre värde om 20 år. De senaste åren har skogsindustrin förskjutits närmare ekvatorn eftersom fler aktörer inser hur värdefull marken är och hur snabbt träden växer tack vare markens bördighet.

Förädling av virke

Tectona utforskar möjligheten att starta bearbetning av eget virke för att erhålla högre intäkter på virket. Under 2018 skall några plantagen gallras och därmed uppstår ett bra tillfälle att bearbeta de egna stockarna.



VILLKOR OCH ANVISNINGAR

Inbjudan till teckning av aktier

Styrelsen beslutade den 9 mars 2017 om emission av aktier i Tectona Capital AB med stöd av bemyndigande lämnat på bolagsstämman den 8 april 2016.

Samtliga handlingar och dokument

Samtliga handlingar och dokument med anledning till emissionen finns att ladda ner på www.tectona.se eller kan beställas i pappersform direkt från Bolaget genom epost till info@tectona.se eller på telefonnummer 08-586 107 58.

Emissionsinstitut

Tectona har anlitat Mangold Fondkommissionär för att administrera emissionen.

Teckning av aktier

Teckning av aktier sker på separat teckningssedel. Teckningssedel finns att ladda ner på Bolagets hemsida tectona.se och kan beställas från Bolaget på info@tectona.se eller på telefonnummer 08-586 107 58.

Teckning av aktier kan även göras digitalt med e-legitimation på Mangolds hemsida www.mangold.se/aktuella-emissioner

Villkor emission

Rätt att teckna	Rätt att teckna ges till allmänheten med avvikelse för företrädesrätt.
Teckningsperiod	20 mars – 24 april 2017 förlängning kan ej ske.
Betalning	Senast den 2 maj.
Emissionsvolym max	7,75 MKR motsvarande 2.500.000 aktier.
Minsta teckning	2.000 stycken aktier motsvarande 6.200 kronor.
Teckningskurs	3,1 kronor per aktie
Värdepapper	aktie serie B
ISIN nummer	SE0006877700
Tilldelning	Styrelsen beslutar om tilldelning med hänsyn till att så många aktietecknare som möjligt skall bli aktieägare. Vid tilldelning eftersträvar styrelsen att Bolaget får så bred spridning som möjligt.



PANAMA

Panama

Landet har mycket nära relationer med USA. Bland annat så används uteslutande US dollar som valuta. Landet har ingen egen riksbank. USA byggde och färdigställde Panamakanalen år 1914 vilket bedöms vara världens viktigaste handelsled. Hela 6 % av jordens gods fraktas genom Panamakanalen. Kanalen ägdes fram till 1999 av USA då Panama tog över driften. Sedan dess har Panama upplevt ett enormt ekonomiskt uppsving. Ekonomin har sedan 1999 varit bland de snabbast växande i världen. Tack vare kanalen och landets nära relation med USA så är Panama ett internationellt land som lever på internationell handel. Äganderätten är stark.

Den nya Panama kanalen

Den 26 juni 2016 invigdes den nya kanalen. De nya slussarna har större kapacitet och rymmer större fartyg jämfört med de gamla slussarna. Den nya kanalen är viktig för hela lastfartygsindustrin som nu kan ta betydligt större fartyg genom kanalen. Panama räknar med att intäkterna från kanalen kommer att öka.

Styrelsens bedömning är att den nya kanalen ytterligare kommer att öka Panamas attraktionskraft för logistik, handel och företagande.

BNP PANAMA JÄMFÖRT MED SVERIGE



Källa: Världsbanken

■ Panama

■ Sverige

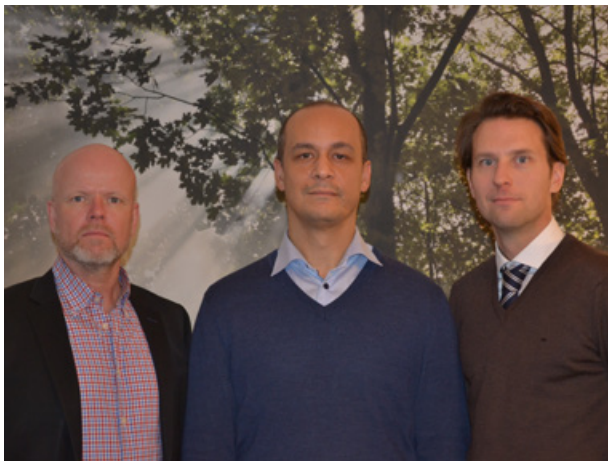
Mossack Fonseca och "Panama papers"

Få har undgått mediastormen kring undgängda pengar och hemliga bolag från bolaget Mossack Fonseca vilket i media benämns "Panamadokumentet". Tectonas styrelse anser att det är mycket bra att detta kommer upp i ljuset. Vår inställning är att ägare till bolag inte borde tillåtas att vara anonyma.

I sammanhanget så är det dock mycket olyckligt att Panamas rykte svärtas genom det något missvisande samlingsordet "Panamadokumentet". För förtydligande vill vi passa på att belysa att bolaget Mossack grundades av en tysk (Mossack). Fonseca är en advokat från Panama. Mossack är ett internationellt bolag som har kontor över hela världen, endast i Kina har Mossack nio kontor. Tidningen "The Economist" bedömer att Mossack har mellan 5 – 10 % av världens marknadsandel av att sätta upp brevlådeföretag och skalbolag.

Människor i Panama är med rätta irriterade över att det i media kallas för "Panamadokumentet". Vad som inte tydligt framgått i medias rapportering är att de allra flesta brevlådeföretagen inte bildas i Panama. Mossack Fonseca har i sin verksamhet inte satt upp majoriteten av de aktuella bolagen i Panama trots att de har sitt huvudkontor där. Flertalet jurisdiktioner tillåter anonymt ägande av bolag. Brevlådeföretag finns i BVI, Bahamas, Hong Kong, Nederländska Antillerna, Delaware i USA bara för att nämna ett fåtal. Eftersom Panama använder USD som sin egen valuta kan man inte transferera pengar in eller ut direkt till eller från Panama. Samtliga transaktioner går således via någon bank i USA. USA har därför kännedom om alla transaktioner in eller ut från Panama. Tectona anser det olyckligt att landet Panama fått så mycket negativ publicitet när problemet som sådant är globalt och bolaget under lupp, Mossack Fonseca, är ett globalt bolag.





Bengt Thorn, Jason Tummings, Johan Skålén

Styrelse

Samtliga styrelseledamöter är bosatta i Sverige. Ingen av ledamöterna har varit involverade i tidigare konkurser, tvångslikvidationer eller varit inblandad i konkursförvaltning. Ingen av ledamöterna finns upptagen i belastningsregistret avseende domar gällande ekonomisk brottslighet.

Johan Skålén, VD och styrelseledamot

(ledamot sedan 2006)

Johan är grundare av Tectona och har erfarenhet av affärer internationellt och har förvärvat och förmedlat olika markfastigheter utomlands på sammanlagt över 1 500 hektar. Johan grundade även Black Earth East AB som driver och förvärvat jordbruk i Östeuropa. Johan är utbildad ekonom från Handelshögskolan i Göteborg med analytisk inriktning samt sjöbefäl från Chalmers. Johan äger direkt och indirekt 3 587 985 stycken aktier i Bolaget motsvarande ca 33,5 %.

Jason Tummings, styrelseordförande

(ledamot sedan 2013)

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 360 000 stycken aktier i Bolaget motsvarande ca 3,4 %.

Bengt Thorn, Styrelseledamot

(ledamot sedan 2014)

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 547 500 stycken aktier i Bolaget motsvarande ca 5,1 %.

Styrelsearvode

För 2017 är förslaget till årsstämman att styrelsearvode skall utgå med 30 000 kronor att fördelas inom styrelsen. Det existerar inga optionsavtal eller övriga bonusavtal.

Ersättning till VD

Ersättning till VD för 2017 skall utgå med 450 000 kronor. Det existerar inga optionsavtal eller övriga bonusavtal.

Personal i Panama

Kim Jakab

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 134 193 stycken aktier i Bolaget motsvarande ca 1,25 %. Kim kommer att från och med den 1 april ha tjänstledigt.

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 skogsnäringsen med främst teakplantager. Omar äger inga aktier i Tectona.

Revisor

Bolagets revisor är Allegretto revision med Roland Brehme som huvudansvarig revisor.

Andra anställda i koncernen

Bolaget har under 2016 utfört flera renoveringar och byggjobb. För detta har personal anlitats vid behov. Personalstyrkan har varit mellan 10 till 20 personer.

Ägare och ägarstruktur

Tectona Capital AB har idag ca 140 aktieägare.

	Kapital	Röster
Johan Skålén privat och via bolag	33,5 %	56,3 %
Nicklas Jörgensen	9,6 %	11,9 %
Bengt Thorn med familj	6,2 %	8,7 %
Takev AB	5,7 %	2,4 %
Jason Tummings privat och via bolag	3,4 %	3,5 %
Övriga	37,6 %	15,6 %

BOLAGSORDNING

Bolagsordning för Tectona Capital AB (publ.)

Org nr: 556713 - 3672

Antagen den 8 april 2016

§ 1 Firma

Aktiebolagets namn är Tectona Capital AB. Bolaget är publikt.

§ 2 Säte

Styrelsen skall ha sitt säte i Stockholms kommun.

§ 3 Verksamhet

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att köpa och sälja onoterade och noterade aktier, förmedla tjänster inom fastighets-skötsel samt plantering och skötsel avseende trädodlingar och jordbruk, utföra konsultuppdrag inom investeringar och plantage-odlingar, förmedla och förvalta skogsfastigheter, sälja och förädla virke, sälja investeringsprospekt och annat marknadsföringsmaterial i samband med kapitalanskaffning, samt att idka annan därmed förenlig verksamhet.

§ 4 Aktiekapital

Aktiekapitalet skall vara lägst 10.000.000 (tio miljoner) och högst 40.000.000 (fyrtio miljoner) kronor.

§ 5 Antal aktier

Antalet aktier skall vara lägst 10.000.000 och högst 40.000.000 stycken.

Aktierna ska kunna ges ut i två serier, serie A till ett antal av högst 3.000.000 (tre miljoner) och serie B till ett antal av högst 37.000.000 (trettiosju miljoner). Aktie av serie A medför tio röster och aktie av serie B en röst.

Beslutar bolaget att genom en kontantemission eller kvittningsemission ge ut nya aktier av serie A och serie B, ska ägare av aktier av serie A och serie B ha företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknats med primär företrädesrätt ska erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om inte de aktier som erbjuds på detta sätt räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, ska aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut äger och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut aktier av endast serie A eller serie B, ska samtliga aktieägare, oavsett om deras aktier är av serie A eller serie B, ha företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier de förut äger.

Om bolaget beslutar att ge ut teckningsoptioner eller konvertibler genom kontant- eller kvittningsemission, har aktieägarna företrädesrätt att teckna teckningsoptioner som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av optionsrätt respektive företrädesrätt att teckna konvertibler som om emissionen gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas ut mot.

Detta innebär inte någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om kontant- eller kvittningsemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Vid ökning av aktiekapitalet genom fondemission ska nya aktier

emitteras av varje aktieslag i förhållande till det antal aktier av samma slag som finns sedan tidigare. I samband med detta ska gamla aktier av visst aktieslag medföra rätt till nya aktier av samma aktieslag. Detta innebär inte någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring i bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

§ 6 Styrelse

Styrelsen skall bestå av lägst 3 och högst 4 styrelseledamöter med lägst 0 och högst 2 styrelsesuppleanter.

§ 7 Revisorer

För granskning av aktiebolagets årsredovisning jämte räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning utses 1 revisor utan revisorssuppleant.

§ 8 Kallelse

Kallelse till bolagsstämma skall ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt Svenska Dagbladet om att kallelse har skett och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats inom den tid som anges i aktiebolagslagen.

För att få delta i bolagsstämma skall aktieägare anmäla sig hos bolaget senast kl. 15 den dag som anges i kallelsen till stämman. Denna dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman. Biträde åt aktieägare (högst två) får medföras vid bolagsstämma endast om aktieägaren till bolaget anmält antalet biträden på det sätt som anges i denna paragraf.

§ 9 Ärenden på årsstämman

På årsstämman skall följande ärenden behandlas:

1. Val av ordförande vid bolagsstämman.
2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
3. Val av en eller två justeringsmän.
4. Prövande av om bolagsstämman blivit behörigen sammankallad.
5. Godkännande av dagordning
6. Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelsen.
7. Beslut om
 - a) fastställande av resultaträkning och balansräkningen
 - b) dispositioner beträffande aktiebolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balans- och resultaträkningen
 - c) ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna och verkställande direktören.
8. Fastställande av arvoden till styrelsen och revisorerna.
9. Val till styrelsen och i förekommande fall av revisorer.
10. Annat ärende som ska tas upp på bolagsstämman enligt aktiebolagslagen (2005:551) eller bolagsordningen.

§ 10 Räkenskapsår

Aktiebolagets räkenskapsår ska vara 1 januari till 31 december.

§ 11 Avstämningsförbehåll

Bolagets aktier skall vara registrerade i ett avstämningsregister tidigast januari 2015 enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument.

Denna bolagsordning antogs vid årsstämman den 8 april 2016

RISKER

Risker

Nedan beskrivs, utan inbördes rangordning och utan anspråk på att vara heltäckande, de riskfaktorer och viktiga förhållanden som kan medföra en negativ påverkan på 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 komma att förändras till nackdel för Bolagets verksamhet.

Skatterisker

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. Fastigheternas värde är beroende av konjunkturutvecklingen som helhet. Faktorer som stigande räntor, förändrade skatteregler, höjda skatter och avgifter på företagsvinst, utdelning och aktiehandel, 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

Bolaget är i en tillväxtfas och behöver ytterligare kapital för att uppnå full potential. För det fall Bolaget inte lyckas attrahera tillräckligt många investerare i kommande emissioner kan detta påverka Bolagets möjligheter att notera sina värdepapper.

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 Bolagets verksamhet. För det fall dessa personer lämnar Bolaget kan det, åtminstone kortsiktigt, ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet.

Naturkatastrofer

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

Politisk risk

Historiskt har det på den Latinamerikanska kontinenten förekommit snabba och oförutsedda politiska förändringar. En sådan förändring kan bland annat innebära expropriering av mark, förändring i skatteregler, handelsavtal och andra typer av juridiska förändringar. Skulle sådana politiska förändringar ske kan det komma att påverka Bolagets avkastning negativt.

Marknadsrisk

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

Verksamhetsrisk

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



Tectona