

# Tectona

CAPITAL

**EMISSION**

20 SEPTEBER –  
4 OKTOBER  
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](http://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 8 kronor per dollar.

"Skr" avser svenska kronor.

"OMX30" avser ett index över de 30 mest omsatta aktierna på Stockholmsbörsen.



## 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>Villkor och anvisningar</i>	11
<i>Panama</i>	12
<i>Styrelse, ledning och ägare</i>	13
<i>Bolagsordning</i>	14
<i>Risker</i>	15



## 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 att 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 och fastighetspriserna fortsätter uppåt. Bolaget har vuxit med 1000 % (balansomslutning) sedan början av 2013.

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

## Utgivna värdepapper

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

Bolagets totala antal aktier uppgår till 11 495 860 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 9 815 131 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 välgrun-

dade 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.

För 2016 års vinst gjordes en utdelning 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	11,5 MKR
Antal aktier	11,5 miljoner stycken.
Kvotvärde	1 kr
Eget kapital per den 161231 (koncernen)	19,3 MKR
Totalt kapital per den 161231 (koncernen)	24,6 MKR
Resultat för 2016 (koncernen)	2,5 MKR
Avkastning/ EK 2016 (koncernen)	13,2 %
Soliditet per den 161231 (koncernen)	78,5 %
Antal aktieägare per den 170631	ca 230

## Syfte och bakgrund till emissionen

För att Bolaget skall ges möjlighet att nå maximal avkastning och lönsamhet är det viktigt att öka Bolagets storlek. I syfte att öka balansomslutningen samt att lista Bolagets aktier behöver Bolaget likvider. En del av emissionslikviden från denna emission skall användas till planerade kostnader i samband med listning och publik emission av aktier. Resterande del av emissionslikviden kommer att användas till fortsatt tillväxt och framtida förvärv. I händelse av att denna emission inte fulltecknas kommer styrelsen att dra tillbaka emissionen och eventuell inbetald emissionslikvid att återbetalas.

## Listning av bolagets aktier

Bolaget har som målsättning att notera Bolagets värdepapper aktie B på NGM MTF. Ansökan om listning har lämnats in till NGM. Idag har Bolaget ca 230 aktieägare vilket understiger minimikravet vilket är 300 för att lista aktierna. I syfte att öka antalet aktieägare samt storleken på Bolaget för att möjliggöra listning hos NGM har styrelsen därför beslutat att utföra ytterligare en publik emission under hösten. Styrelsens målsättning är att teckningskursen i kommande publika emission skall vara mellan 2,2 till 2,6 kronor per aktie. En listning av Bolagets aktier hos NGM MTF kommer att innebära ökade kostnader om ca 250 000 till 300 000 kronor per år. Styrelsen bedömer att de ökade kostnaderna är försvarbara då Bolaget ökar i storlek samt ges bättre tillgång till kapitalmarknaden.

## 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. Bolaget har ingått ett avtal med Mangold som agerar emissionsinstitut och administrerar emissionen.

Styrelsen uppskattar att den totala kostnaden för att genomföra denna emission kommer att uppgå till ca 70 000 kronor. Kostnaden fördelas till största delen av administrationskostnader till emissionsinstitutet men också en del till utskick av information.

## Värdering av Bolaget vid emissionen

Tectonas värdering vid förra emission i mars/april var 33,1 MKR "Pre money" motsvarande 3,1 krona per aktie. Vid den värderingen var Bolagets P/E tal 13,2. Som en jämförelse har OMX30 ett genomsnittligt P/E tal på drygt 16,5 rullande 12 månader (170220).

I denna företrädesemission har styrelsen valt en värdering om 23 MKR motsvarande 2 kronor per aktie av följande skäl:

Bolaget är i behov av likvider för fortsatt expansion samt kommande publika emission. Därmed är det viktigt att denna emission blir fulltecknad för att möjliggöra planerna om listning under hösten. Styrelsen har valt en väsentligt lägre värdering i syfte att säkerställa full teckning i denna emission. Endast befintliga ägare har möjlighet att teckna i denna emission vilket också ger nuvarande aktieägare en möjlighet att snitta ner inköpskursen inför en planerad publik emission. I händelse av att denna företrädesemission inte blir fulltecknad kommer styrelsen att dra tillbaka emissionen.

Sedan mars 2017 har USA dollarn utvecklats kraftigt negativt vilket påverkar värderingen av Bolagets tillgångar negativt omräknat i SKR. Eftersom Bolaget har ett obligationslån i SKR sjunker Bolagets egna kapital och värdering mer jämfört med den relativa försvagningen av USD.

## 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

Bolaget har ett kortfristigt lån till en aktieägare på 900 000 kronor. Detta bryggglån skall återbetalas den 1 december 2017 och löper med 10 % ränta.

## 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.



# 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 skogsplantage.

## Övergripande investeringsfilosofi

Bolaget ska verka för att ge aktieägarna en långsiktig hållbar avkastning med relativt låg risk.

## 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 långsiktig 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
Riktad emission	170519	801 652	11 495 860	11 495 860





### 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 230 stycken 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 har ändrat Bolagets redovisningsrutiner som idag redovisar enligt K3 och gör koncernbokslut. Styrelsen har som ett led i förberedelserna för en notering uppbyggt 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.

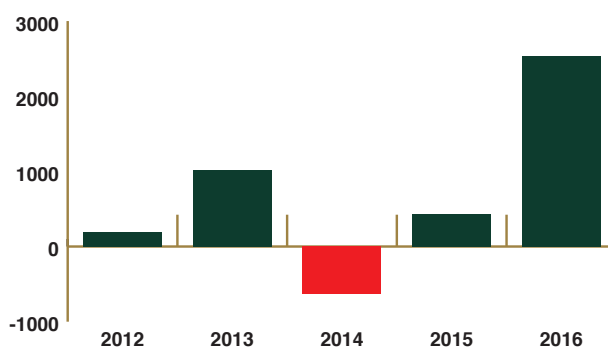
### Skattemässigt underskott

Tectonas vinst har genom åren främst härrört från utdelning eller aktieförsäljning av 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 samt antalet aktieägare, så kommer ytterligare emissioner genomföras.

### 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.

2017 Bolaget lämnar in ansökan till NGM markets i syfte att lista aktierna.

## 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 2,44 miljoner USD (161231). Enligt Encuentra24.com (liknande hemnet.se) är dagens genomsnittliga värde på lägenheter i Panama City ca 2186 USD per m<sup>2</sup>. Vid denna värdering baserad på det genomsnittsvärdet skulle värdet på koncernens fastigheter uppgå till 4,1 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 fastighetstjänster 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 födlsar 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 få 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.

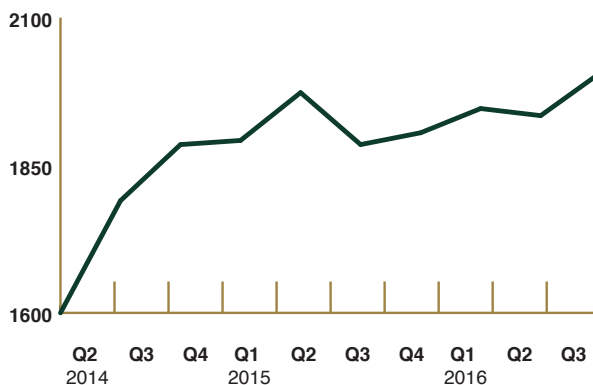
Sammantaget drar styrelsen slutsatsen att det finns en mycket stor efterfrågan på mindre lägenheter i Panama City.

De objekt som Bolaget har byggt om till mindre lägenheter ger hyresintäkter på över 15 % på investerat kapital. 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 2,6 miljoner USD i fastighetsprojekt i Panama City. Beräknade totala hyresintäkter är ca 11,5 % på investerat kapital. 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.



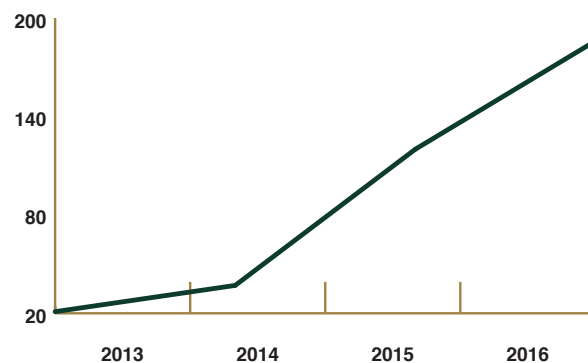
## Generell prisnivå i Panama City

Enligt Encuentra 24 (liknande hemnet.se) är den generella prisnivån i Panama City ca 2186 USD per m<sup>2</sup>. Tectona har i snitt betalat ca 1390 USD per m<sup>2</sup> inklusive ombyggnationer. Tectona har inte skrivit upp värdet av dessa objekt i bokföringen. Tectona äger idag 1870 m<sup>2</sup>.

## Hyresintäkter, jämförelse med Sverige

Vid full uthyrning av befintliga objekt beräknas att Bolaget erhåller hyresintäkter om 1232 kronor per m<sup>2</sup> och år. Enligt en rapport från Hyresgästföreningen "vad är rätt hyra i Stockholm" från år 2015 är normhyran på förstahandskontrakt i Stockholm 1351 kronor per m<sup>2</sup> och år.

## HYRESINTÄKT I TUSEN DOLLAR FRÅN DOTTERBOLAGET I PANAMA



# VILLKOR OCH ANVISNINGAR

---

## Inbjudan till teckning av aktier

Styrelsen beslutade den 4 september 2017 om företrädesemission av aktier i Tectona Capital AB med stöd av bemyndigande lämnat på bolagsstämman den 13 mars 2017.

## Samtliga handlingar och dokument

Samtliga handlingar och dokument med anledning till emissionen finns att beställas i pappersform eller elektroniskt direkt från Bolaget genom epost till [info@tectona.se](mailto: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](http://tectona.se) och kan beställas från Bolaget på [info@tectona.se](mailto: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](http://www.mangold.se/aktuella-emissioner)

## Villkor emission

Rätt att teckna	Har den som är upptagen i aktieboken på avstämningsdagen vilket är den 15 september 2017
Teckningsperiod	20 september – 4 oktober 2017 förlängning kan ej ske.
Betalning	Senast den 12 oktober 2017.
Emissionsvolym max	3 284 532 kronor motsvarande 1 642 266 aktier. I händelse av att emissionsvolymen inte tecknas inom teckningstiden kommer emissionen att dras tillbaka och eventuell inbetald emissionslikvid att återbetalas.
Teckningskurs	2 kronor per aktie
Värdepapper	aktie serie B
ISIN nummer	SE0006877700
Tilldelning	Sker i förhållande till det antalet aktier som respektive aktieägare innehar vid avstämningsdagen enligt bolagsordningen.



# PANAMA

## Panama

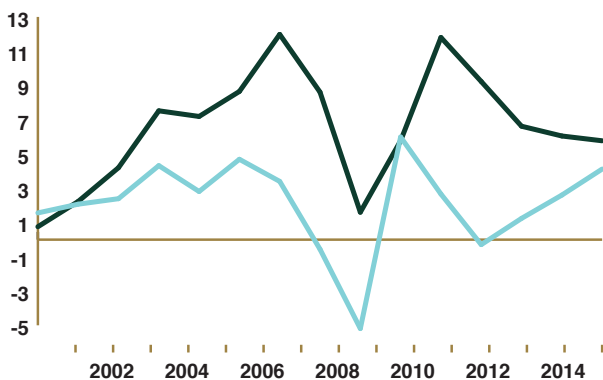
Landet har mycket nära relationer med USA. Bland annat så används uteslutande US dollar som valuta. Landet har ingen egen riksbank. USA byggde och färdigställde Panamakanalen år 1914 vilket bedöms vara världens viktigaste handelsled. Hela 6 % av jordens gods fraktas genom Panamakanalen. Kanalen ägdes 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.

## 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



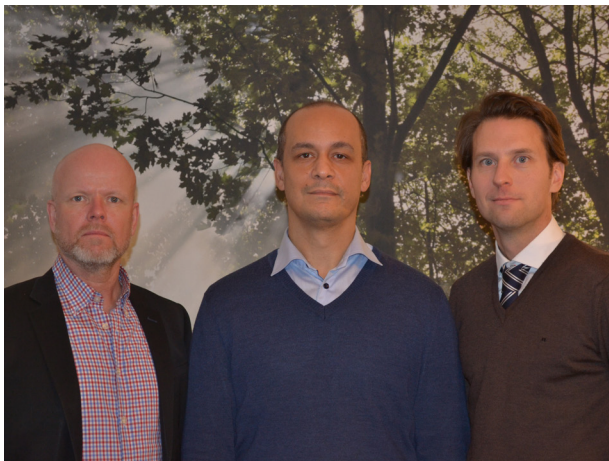
Källa: Världsbanken

■ Panama

■ Sverige



# STYRELSE, LEDNING OCH ÄGARE



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 31,6 %.

### 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 6 %.

## Styrelsearvode

För 2017 är har årsstämman beslutat 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 uthyrning av våra lägenhetsobjekt i Panama City samt ansvarar för fastighetsskötsel. 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 inga aktier i Bolaget.

### 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.

## 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 230 aktieägare.

	Kapital	Röster
Johan Skålén privat och via bolag	31,6 %	54,8 %
Nicklas Jörgensen	9,1 %	11,7 %
Bengt Thorn med familj	6,0 %	8,6 %
Takev AB	5,7 %	2,4 %
Jason Tummings privat och via bolag	3,4 %	3,5 %
Övriga	44,2 %	19 %

# 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 marknadsföringsma-terial 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 kvittnings-emission 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 företrä-desrätt, ska aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut äger och, i den mån detta inte kan ske, genom lottnig.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittnings-emission 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 konver-tibler 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 aktieägar-nas 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 sam-ma aktieslag. Detta innebär inte någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring i bolagsordning-en, 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 räkenska-perna 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