

Tectona

CAPITAL

EMISSION

13 NOVEMBER –
7 DECEMBER
2017

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

Sista emission innan listning på NGM MTF

Vinst om 2,5 mkr för 2016

Hyresintäkter om 11,5 % av investerat kapital

Hög soliditet

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

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

"Tectona" eller "Koncernen" avser Tectona Capital AB inklusive dess dotterbolag.

"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 justerat 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 Skogsfond 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 8,4 kronor per dollar.



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<i>VD har ordet</i>	4
<i>Vad är Tectona?</i>	5
<i>Panama - Vår geografiska marknad</i>	6
<i>Allmänt</i>	8
<i>Tectona Capital AB - Emittenten</i>	11
<i>Fastigheter i Panama</i>	14
<i>Marknad</i>	16
<i>Skog</i>	17
<i>Villkor och anvisningar</i>	18
<i>Styrelse, ledning och ägare</i>	19
<i>Bolagsordning</i>	20
<i>Risker</i>	21



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 fastigheter. Tillväxten har varit bland den högsta i världen med ca 7,5 % 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 dubblats det senaste decenniet. 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 11,5 % av investerat kapital (se sid 14 och 15) och fastighetspriserna fortsätter uppåt. Bolaget har vuxit med över 1000 % (balansomslutning) sedan början av 2013. Trots en kraftig tillväxtfas gör Bolaget vinst för 2016.

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 att fortsätta växa i storlek. En investering i Tectona är en unik möjlighet att ta del av denna blomstrande marknad.

Min bedömning är att risken för pristagnation eller till och med prisfall på fastigheter i Sverige är hög. Enligt min uppfattning finns det således all anledning att se över sin investeringsportfölj och sprida riskerna utanför Sverige. Jag är övertygad om att fastigheterna i vårt bestånd befinner sig på en marknad med lägre risk och högre potential än den svenska. Flertalet indikatorer tyder på det. Demografin är mer fördelaktig, hyresintäkterna högre, 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 relativt 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 13). Därför är fortsatt tillväxt och kapitalanskaffning viktig och anledningen till att vi genomför denna emission. Välkommen som aktieägare till vårt spännande projekt.

VAD ÄR TECTONA?

Sammanfattning Tectona Capital

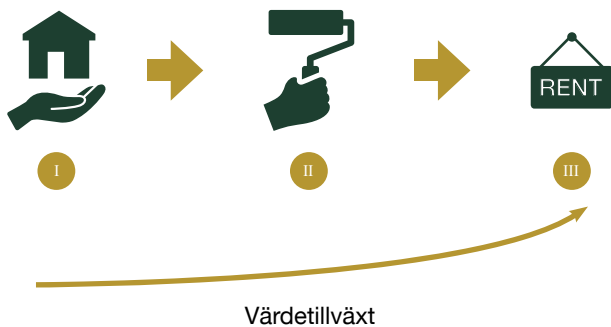
Tectona är ett svenskt aktiebolag som sedan 2006 har verkat i en av världens snabbast växande ekonomi. Sedan 2014 har Bolaget fokuserat på fastighetsinvesteringar i Panama City.

Bolaget har sedan 2014 investerat ca 2,6 MUSD i ett trettio-tal olika uthyrningsobjekt på bostadsmarknaden i Panama City. Befintliga bruttohyresintäkter ger i snitt ca 11,5 % av investerat kapital. Värdeuppgången av fastigheter har under den senaste 10 årsperioden varit ungefär 7 % per år.

Tectona har efter lång erfarenhet identifierat ett mycket lukrativt segment på bostadsmarknaden. Våra minsta lägenheter ger hyresintäkter på över 20 % av investerat kapital. Strategin framåt är således att satsa på små uthyrningsenheter.

Bolaget har idag 241 aktieägare och avser att lista aktierna på NGM MTF vid årsskiftet 2017/ 2018.

För 2016 gjorde Tectona 2,5 MKR i vinst. Värdeutvecklingen är kopplad till hur fastighetspriserna utvecklas samt vilken hyresnivå vi lyckas erhålla. Värdeutvecklingen är även korrelerad med USA dollarn eftersom tillgångarna är i US dollar.



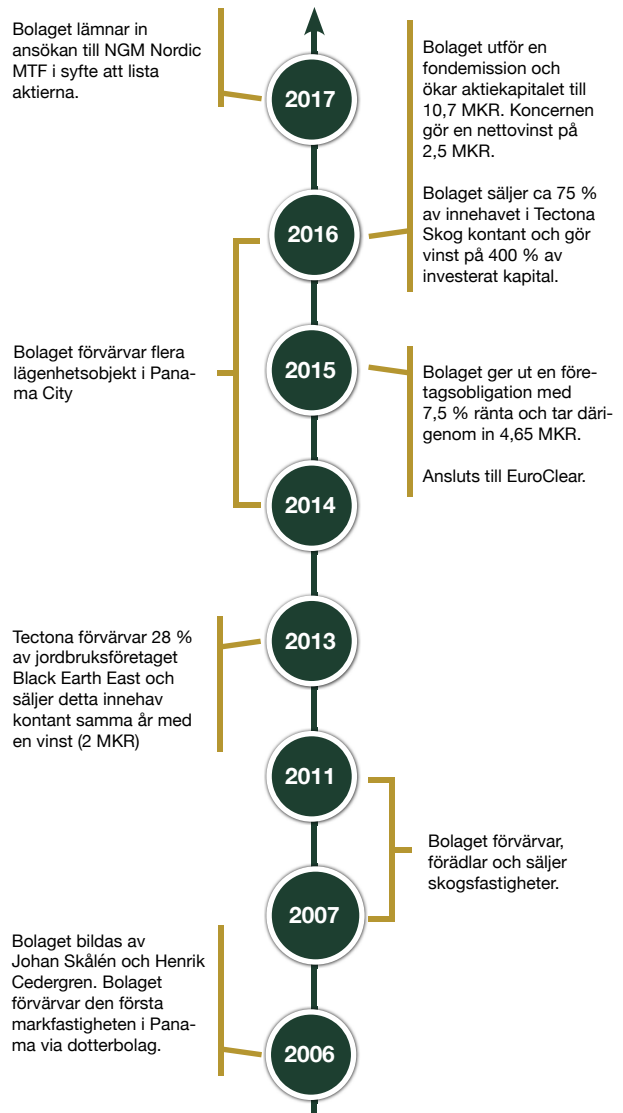
Sammanfattning affärsmodell

Vår affärsmodell är att förvärva fastighetsobjekt, bygga om dessa till mindre uthyrningslägenheter och hyra ut.

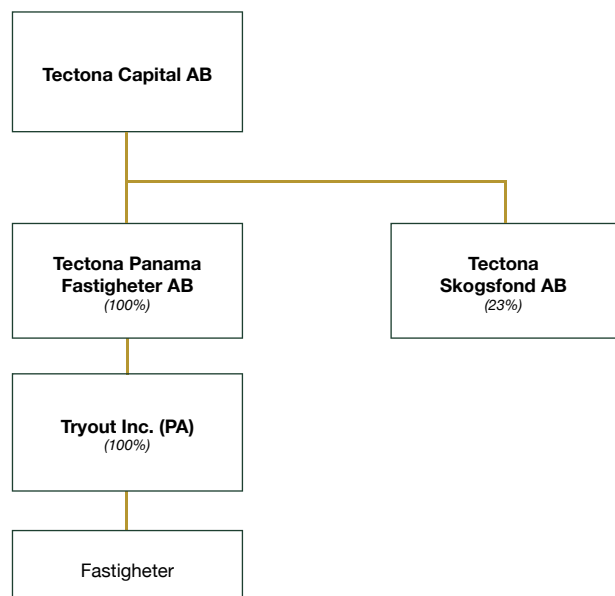
Vår erfarenhet visar att det finns ett mycket stort behov av mindre lägenheter i City. Desto mindre lägenhet desto högre hyresintäkt per m². Våra minsta lägenheter inbringar hyror på över 5000 kronor per m² och år. Detta anses till och med vara en hög hyresnivå i centrala Stockholm. Mot bakgrund av vår erfarenhet bygger därför vår affärsmodell på att bygga om enheter i city till mindre uthyrningslägenheter.

Tectona har identifierat ett mycket lönsamt segment inom fastighetsmarknaden i Panama, se sidan 14. Styrelsen bedömer att lönsamheten kan ökas rejält i takt med en omställning till detta segment samt att Tectona ökar i storlek

Tectona Capital – kort företagshistorik



Företagsstruktur



PANAMA - VÅR GEOGRAFISKA MARKNAD

Panama - vår geografiska marknad

Tectona ser potential för ökade fastighetspriser och en stabil efterfrågan på hyresrätter på kort och lång sikt. De primära drivkrafterna är fortsatta utländska investeringar (högst i Centralamerika), efterfrågan på utbildade människor (från en välutvecklad tjänstesektor bl.a. bestående av banker, försäkringsbolag, marinverksamhet och frihandelszonen Colón) och en gynnsam nationell demografisk och ekonomisk utveckling.

Panama har sedan 2004 haft en extrem ökning av bruttonationalprodukten, BNP. BNP för Panama har enligt Worldbank economic database ökat från 15 miljarder dollar år 2004 till 55 miljarder dollar 2016. Det är en tillväxt på i snitt 10 procent årligen sedan 2004 vilket är bland den högsta tillväxten i världen. Det kan jämföras med Sverige som har haft en tillväxt på ungefär 2,3 procent i snitt (World bank economic database) årligen, under samma tidsperiod. Panama är numera en av världens viktigaste handelsleder och knutpunkter mycket tack vare Panamakanalen som årligen transporterar ca 5 procent av all världens varor (IMF country report). Landets ekonomi är främst baserad på en välutvecklad tjänstesektor som står för ungefär 80 procent av BNP och som bl.a. inkluderar kanalen, banksektor och försäkringssektor, frihandelszonen Colón samt hamnverksamheter med tillhörande tjänster. Panama är även en viktig exportör av bananer, socker och kaffe. Dessa kombinerat ger Panama en BNP per capita väl över sina centralamerikanska grannländer och bland de högsta i hela Latinamerika.

Huvudorsaker att investera i Panama City är följande:

- Panama City har en av världens viktigaste handelsleder och knutpunkter, Panamakanalen.
- En av världens snabbast växande ekonomi.
- Den ekonomiska tillväxten förväntas fortsatt vara stark. Förväntad tillväxt för 2017 är 6 %.
- Befolkningsökning och urbanisering gör att Panama City kommer fortsätta växa snabbt.
- Bra affärsklimat och stark äganderätt.
- Höga hyresintäkter. Tectona erhåller idag bruttohyresintäkter på 11,5 % av investerat kapital.
- Använder US dollarn som valuta.
- Inga tecken på fastighetsbubbla eller för hög skuldsättning.

Panama City – En av världens viktigaste knutpunkter

För att förklara Panama måste man börja med Panamakanalen. Sannolikt är det så att nationen Panama inte ens hade existerat om det inte vore för byggandet av kanalen. Byggandet av Panama kanalen var från början ett franskt affärsprojekt och påbörjades 1881. Efter åtta års byggande gick projektet i konkurs. Senare köper amerikanska staten hela affärsprojektet för 40 miljoner dollar. Med militärt stöd från USA blir Panama självständigt från Colombia 1903. År 1904 återupptar USA grävningen av kanalen och lyckas färdigställa kanalen 1914. USA ägde kanalen fram till 1999 då den lämnades över till Panama. Efter 1999 då Panama tog över kanalen och dess intäkter har Panama upplevt ett fantastiskt ekonomiskt uppsving.

PANAMA

Befolkning	ca 3,8 miljoner
Språk	Spanska och engelska
Valuta	USD
Förväntad tillväxt 2017	5,4 %
Genomsnittlig tillväxt 2001-2013	7,2 %

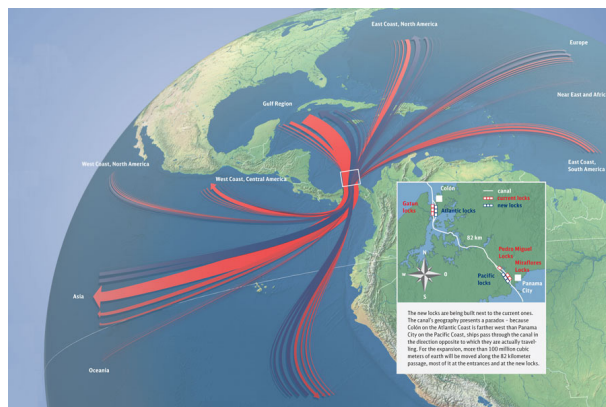
Källa: CIA, Worldbank

Panamakanalen har en enorm strategisk betydelse både för handelssjöfart och för militära syften. För Panama är kanalen en mycket viktig intäktskälla. 2016 inbringade kanalen ca 2 miljarder dollar till Panamas ekonomi. I mitten av 2016 färdigställdes den nya Panama kanalen som har väsentligt högre kapacitet och kan ta betydligt större båtar. Med den nya kanalen görs bedömningar att intäkterna från kanalen kommer fortsätta öka.

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.



Affärsklimat

Tack vare det strategiska läget och kanalen har Panama även världens andra största frihandelszon (näst Hong Kong). Panama har också flest registrerade handelsfartyg i världen. Eftersom internationell handel är mycket viktigt för Panama och har nära band till USA är det ett bra affärsklimat. Panama City är en mycket internationell stad med människor från hela världen. Det är relativt enkelt för utlänningar att etablera verksamhet och att äga fastigheter mm.

Robust ekonomi

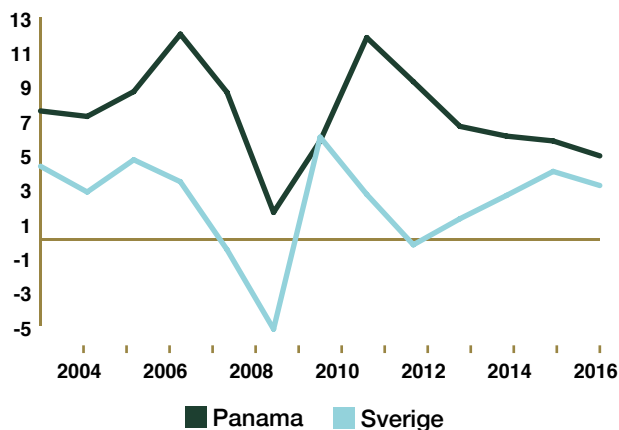
Statsskulderna är ca 39% av BNP vilket är relativt lågt. Panama har nära band till USA och använder endast USA dollar som valuta.

Panama har haft stark tillväxt de senaste åren och en hög grad av makroekonomisk stabilitet.

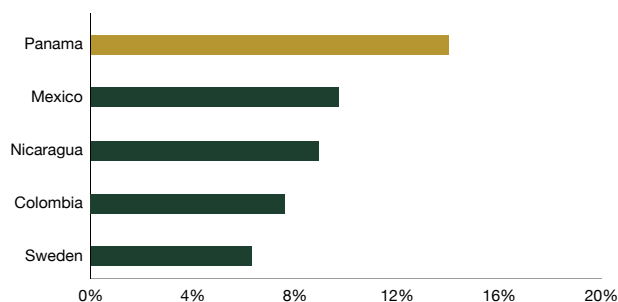
Trots landets höga grad av ekonomisk öppenhet, avsaknad av en egen penningpolitik och det stora beroendet av utländsk finansiering så har ekonomin visat sig motståndskraftig mot de negativa chocker som drabbat flera andra länder i regionen.

Landet har haft regionens högsta tillväxt, driven av omfattande investeringar. Panamakanalen och den stabilitet som följer med ekonomins dollarisering är två grundvalar som bidragit till landets attraktionskraft som regionalt, finansiellt och logistiskt nav.

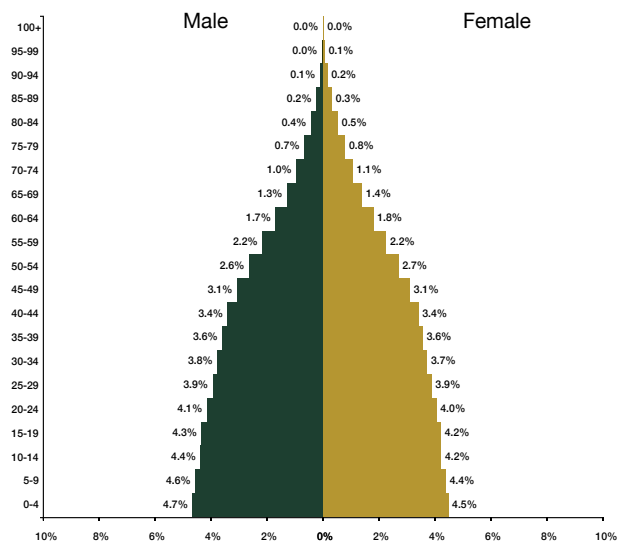
BNP PANAMA JÄMFÖRT MED SVERIGE



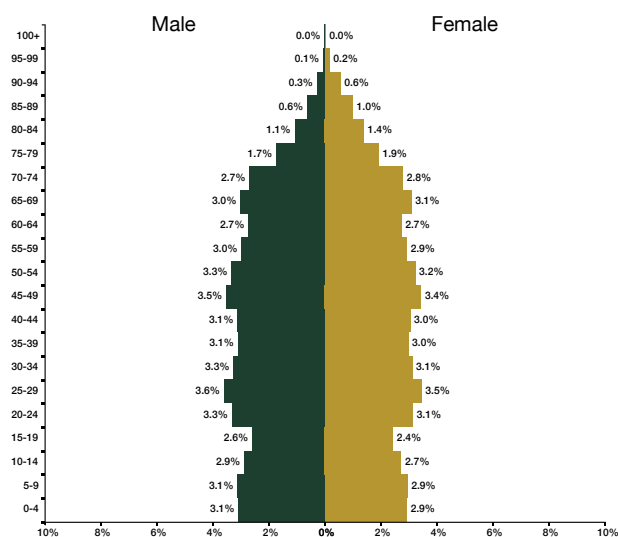
BEFOLKNINGSTILLVÄXT DE KOMMANDE TIO ÅREN.



BEFOLKNINGSPYRAMID PANAMA, 2017



BEFOLKNINGSPYRAMID SVERIGE, 2017



Demografi

Panama har en relativt ung befolkning och en befolkningstillväxt på ca 1,7 % per år (Worldbank). Fertiliteten har sjunkit de senaste decennierna och är idag 2,4 barn per kvinna.

Ur demografisk synvinkel har Panama ett bra utgångsläge för hög tillväxt under lång tid framåt. Panama har fortfarande en ung befolkning med sjunkande födelsetal. Många som migrerar till Panama har hög utbildning. Sannolikt kommer trenden med sjunkande födelsetal att fortsätta och medelåldern kommer öka. Följden blir att en ökande andel av befolkningen kommer vara i arbetsför ålder. Demografien i Panama är fördelaktig för fortsatt ekonomisk tillväxt. I kombination med stark urbanisering finns det god grund för fortsatt stigande fastighetspriser.

Källa: United Nations, Department of Economic and Social Affairs, Population Division

Utgivna värdepapper

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

Bolagets totala antal aktier uppgår till 13 133 125 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 11 452 396 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 emissionserbjudande 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 investeringsdokument 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.

Bolaget genomförde en utdelning under våren 2017 om 641 tkr motsvarande ca 25 % av 2016 års 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 PER DEN 15 OKTOBER 2017

Aktiekapital	13,1 MKR
Antal aktier	13,1 miljoner stycken. Kvotvärde 1 kr
Eget kapital (koncernen)	22,2 MKR
Totalt kapital (koncernen)	27,0 MKR
Soliditet (koncernen)	82,2 %
Antal aktieägare	ca 241 stycken
Resultat för 2016 (koncernen)	2,5 MKR
Avkastning/ EK 2016 (koncernen)	13,2 %

nyckeltal per den 15 oktober är ej reviderade siffror

Syfte och bakgrund till emissionen

Bolaget har ansökt om listning på NGM MTF och ett krav för listning är att det skall vara minst 300 aktieägare. Idag har Bolaget 241 aktieägare och behöver öka detta antal för att uppfylla kraven för en notering på NGM Nordic MTF. Främsta orsaken till denna emission är att öka antalet aktieägare inför en notering av aktierna.

I syfte att öka lönsamheten och effektiviteten behöver Bolaget kapital för att växa. Detta är också en anledning till att Tectona genomför denna emission. Bolaget är vinstdrivande (2,5 MKR år 2016) och har hög soliditet (82 %, per den 15 oktober 2017) 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.

Beräknad första handelsdag på NGM

Styrelsen beräknar första handelsdag på NGM MTF den 5 februari 2018. Ansökan om listning skall beviljas av NGM. Då Bolaget uppnår över 300 aktieägare ser styrelsen inga hinder för listning. NGM behandlar slutgiltigt Bolagets listningsansökan då antalet aktieägare överstiger 300.

Mentor inför listning

Tectona har ingått ett avtal med Axier att agera mentor åt Bolaget. NGM MTF kräver att bolag som listas skall ha en mentor som bistår med informationsgivning mm.

Inget garantiåtagande i emissionen

Flera intressenter har uttryckt intresse att lämna garantier vid emissionen. Bolaget är emellertid inte i behovt av mer kapital för sin fortlevnad utan denna kapitalanskaffning sker mot bakgrund av Bolagets önskan om tillväxt samt att öka antalet aktieägare inför en listning. I syfte att hålla nere Bolagets

kostnader för detta erbjudande kommer inga garantier att ställas ut för denna emission och således kommer inga ersättningar för garantiåtagande därmed att utgå i något fall.

Emissionsinstitut

Mangold Fondkommission har anlitats i denna emission för att administrera emissionen gällande teckning och utdelning av aktier till respektive depå/ VP konto. Kostnad för denna administration beräknas bli 70 000 kronor.

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.

Styrelsen uppskattar att den totala kostnaden för att genomföra denna emission kommer att uppgå till ca 700 000 kronor, varav merparten kommer att utgöras av kostnader för annonsering och en mindre del utgör kostnader för emissionsadministration.

Värdering av Bolaget vid emissionen

Värderingen vid tiden för denna emission uppgår till 35 MKR "Pre money" motsvarande 2,7 kronor per aktie. Vid senaste publika emission i maj 2017, värderades Bolaget till 3,1 kronor per aktie.

Intressekonflikter

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

Avtal med aktieägare

Förutom anställningsavtal med VD finns inga övriga avtal med aktieägare.



Avtal med närstående

Bolaget har ingått ett avtal med Thorn Reklambyrå att marknadsföra detta erbjudande. Ägare för Thorn reklambyrå är Bengt Thorn som också är styrelseledamot i Tectona Capital AB

I övrigt finns inga avtal med närstående.

Väsentliga avtal

Bolaget har ett management avtal med Kim Jakob där Bolaget uppdrar åt Kim att sköta uthyrning av samtliga objekt samt fastighetsskötsel. Betalning för detta har avtalats till 12 % av de totala hyresintäkterna. Styrelsen bedömer att kostnad för fastighetsskötsel kan på sikt sänkas då Bolaget har fler uthyrningsenheter.

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.

Aktiespridning

Bolagets huvudägare Johan Skålen har tecknat ett så kallat "lock up avtal" i samband med listning innebärande att Johan förbinder sig till att inte sälja av aktier under den närmaste 12 månadersperioden från listningsdagen. På grund av detta avtal med den begränsade framtida möjlighet att avyttra aktier avser huvudägaren att sälja maximalt 15 % av de tecknade aktierna i emissionen.

Utspädning

Vid full teckning i denna emission ökar antalet aktier med 3 300 000 stycken. Det innebär en utspädning av kapitalet för befintliga aktieägare om 25 %. Med utspädning avses antal nyemitterade aktier delat med samtliga utgivna aktier före emissionen.

Rättsliga tvister

Bolaget har inte varit part i någon rättslig tvist under de senaste 12 månaderna. Det finns ingen kännedom om att Bolaget kan dras in i någon rättslig tvist.

Resa till Panama

Tectona visar mycket gärna upp verksamheten på plats i Panama. Genom åren har Bolaget genomfört flera resor för aktieägare till Panama. Dessa resor har varit uppskattade. I nuvarande stund finns ingen gemensam resa inplanerad men Tectona hjälper gärna de aktieägare som önskar se verksamheten på plats.



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 i fastigheter och har kvar en mycket liten andel investerat i skog. Endast ca 2 % av det bokförda värdet upptas av skogsinnehav.

Övergripande investeringsfilosofi

Bolaget ska verka för att ge aktieägarna en långsiktig 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 82 %, per den 15 oktober 2017, 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.

NYCKELTAL PER DEN 15 OKTOBER 2017

Aktiekapital	13,1 MKR
Antal aktier	13,1 miljoner stycken. Kvotvärde 1 kr
Eget kapital (koncernen)	22,2 MKR
Totalt kapital (koncernen)	27,0 MKR
Soliditet (koncernen)	82,2 %
Antal aktieägare	ca 241 stycken
Resultat för 2016 (koncernen)	2,5 MKR
Avkastning/ EK 2016 (koncernen)	13,2 %

nyckeltal per den 15 oktober är ej reviderade siffror

AKTIEKAPITALET UTVECKLING TECTONA CAPITAL AB

Händelse	Datum	Antal nya aktier	Totalt antal aktier	Aktiekapital	Kurs	Kvotvärde
Bildande	060920	100 000	100 000	100 000	1	1
Fondemission	100410	188 000	288 000	288 000	N/A	1
Fondemission	110614	212 000	500 000	500 000	N/A	1
Riktad emission	111024	187 619	687 619	687 619	1	1
Apportemission	111024	707 000	1 394 619	1 394 619	1	1
Apportemission	130710	414 247	1 808 866	1 808 866	4,72	1
Apportemission	130913	254 152	2 063 018	2 063 018	4,95	1
Riktad emission	130916	58 000	2 121 018	2 121 018	1	1
Apportemission	131114	214 343	2 335 361	2 335 361	6,36	1
Apportemission	140827	850 00	2 420 361	2 420 361	4,5	1
Riktad emission	141201	555 639	2 976 000	2 976 000	8	1
Apportemission	141223	145 000	3 121 000	3 121 000	6,7	1
Riktad emission	150505	147 100	3 268 100	3 268 100	9	1
Riktad emission	151021	133 388	3 401 488	3 401 488	9	1
Apportemission	151215	163 248	3 564 736	3 564 736	8,7	1
Fondemission*	160408	7 129 472	10 694 208	10 694 208	N/A	1
Riktad emission	170519	801 652	11 495 860	11 495 860	3,1	1
Företrädesemission	171010	1 637 265	13 133 125	13 133 125	2	1

*Antalet aktier ökar i denna fondemission med tre gånger, därav sänkt emissionskurs i efterföljande emission.



Förberedelse för notering av Bolaget

Bolaget har under en längre tid planerat och förberett för en notering av Bolagets aktier och har under 2017 lämnat in ansökan till NGM MTF.

Nuvarande erbjudande syftar till att öka antalet aktieägare för en notering på NGM MTF av Bolagets aktier. Tectona är ett publikt bolag och dess värdepapper är registrerade hos Euroclear. Styrelsen har goda rutiner för bokföring och halvårsrapporter och har ändrat Bolagets redovisningsrutiner och redovisar sedan 2016 enligt K3 samt gör koncernbokslut. Styrelsen har som ett led i förberedelserna för en notering ingått avtal med Axier om mentorskap för listningen.

Ökade kostnader vid notering

Bolagets kostnader kommer att öka i samband med notering av aktierna hos NGM. En beräkning är att kostnaden ökar med ca 300 000 kronor per år till följd av att aktierna handlas på NGM MTF. Styrelsen bedömer att möjligheten till kapitalanskaffning är väsentligt bättre vid en notering och att de ökande kostnaderna är värt det.

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 (näringsbetingade andelar) 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.

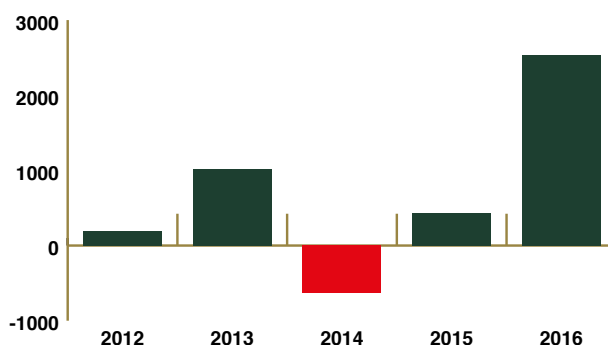
Ytterligare kapitalanskaffning

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.

Skatt på vinst från dotterbolag

I Sverige beskattas inte vinst som härrör från näringsbetingade andelar. Därmed kommer eventuell utdelning från dotterbolaget till det svenska moderbolaget att vara skattefri i Sverige.

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.



Kapitalanskaffning genom aktieemission

I syfte att öka Bolagets balansomslutning, så kan ytterligare emissioner genomföras i framtiden. Styrelsen äger ett bemyndigande från årsstämman den 13 mars att fatta beslut om aktieemission. Bemyndigandet gäller fram till nästkommande årsstämma. I dagsläget finns inga beslut eller planer om framtida aktieemissioner.

Kapitalanskaffning genom utgivande av företagsobligation

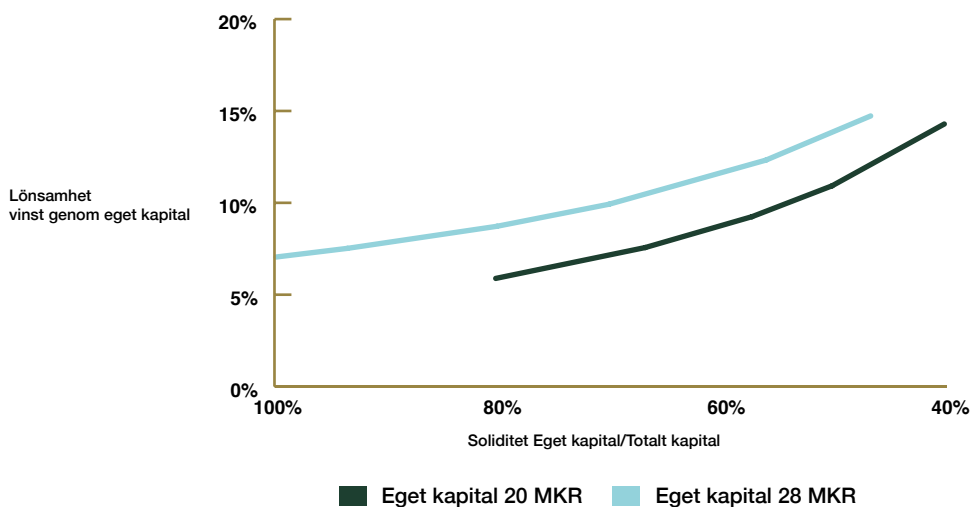
Styrelsen har inte beslutat men överväger möjligheten att genomföra utgivande av företagsobligation under 2018. Idag har bolaget gett ut en företagsobligation som löper med 7,5 % ränta och skall återbetalas den 22 oktober 2018. Styrelsen överväger att refinansiera denna med utgivande av ny företagsobligation.

Resultatprognos

Under 2017 har utvecklingen hittills varit kraftigt negativ jämfört med svenska kronan. Det påverkar resultatet negativt. Under 2017 har Bolaget haft stora engångskostnader i samband med emissioner vilket också påverkar resultatet negativt. Prognosen just nu är att resultatet för 2017 kommer bli negativt mellan 2 till 3 MKR.

För 2018 är prognosen att Tectona redovisar vinst mellan 2 till 4 MKR. Hyresintäkterna bör öka med minst 40 % under 2018 jämfört med 2017 samtidigt som kostnader för emissioner sjunker.

SAMBAND MELLAN LÖNSAMHET OCH ÖKAD STORLEK PÅ TECTONA



Ovanstående diagram visar en bedömning av samband mellan lönsamhet och ökad storlek på Tectona. Styrelsen bedömer att Bolaget har kapacitet att öka lönsamheten

vid ökad storlek på balansomslutningen. För ökad lönsamhet är det därför av stor vikt att öka Bolagets storlek genom både eget och externt kapital.

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

Tectona investerar i fastigheter i Panama City. Tectonas fastigheter i Panama har ett bokfört värde om 2,6 MUSD. Enligt Encuentra24.com (liknande hemnet.se) är dagens genomsnittliga värde på lägenheter i Obarrio, Panama City ca 2100 USD per m². Vid denna substansvärdering baserad på det genomsnittliga värdet skulle värdet på koncernens fastigheter uppgå till 3,9 MUSD motsvarande 33 miljoner kronor. I koncernredovisningen har de underliggande tillgångarna (fastigheterna) inte skrivits upp i värde.

Vision

Att ge vanliga människor en möjlighet att bo smart och funktionellt i bra områden mitt i City.

Affärsidé

Bolagets affärsmodell 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 - 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 7,2 % 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.

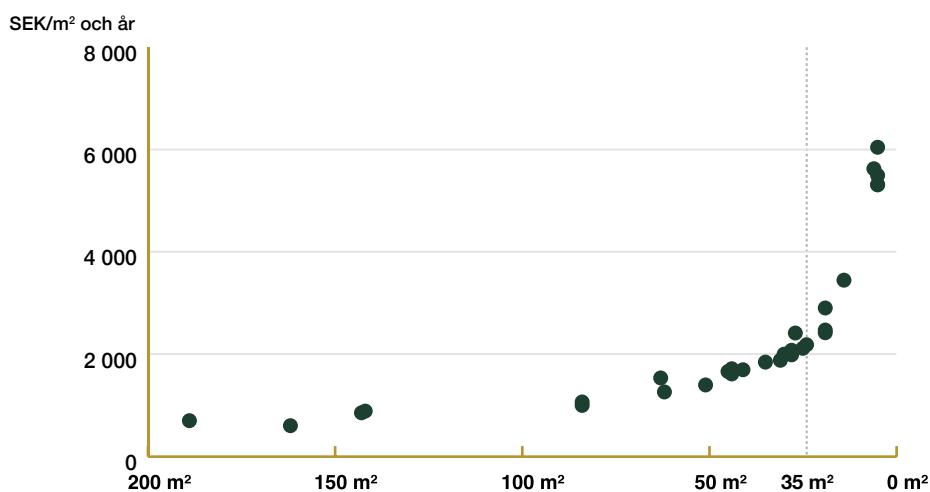
Sammantaget drar styrelsen slutsatsen att det finns en mycket stor efterfrågan på mindre lägenheter i Panama City.

Affärsmodell framåt

Tectona har genom erfarenhet identifierat ett mycket lönsamt segment inom bostadsuthyrning. Det finns ett mycket tydligt samband mellan mindre uthyrningsenheter och hyresintäkt. Hyresintäkterna och lönsamheten ökar starkt exponentiellt med minskad yta på uthyrningsobjektet. Våra minsta lägenheter ger hela 5800 kronor per m² och år medan våra största lägenheter endast ger en tiondel av det. Trots den stora skillnaden i hyresintäkt är investeringskostnaden inte nämnvärt högre för de mindre uthyrningsenheterna.

Mot bakgrund av våra erfarenheter fokuserar vi nu endast på att bygga om fastigheter till uthyrningsobjekt mellan 15 m² till 40 m².

SAMBAND MELLAN HYRENTÄKT OCH LÄGENHETSSTORLEK



Ovanstående diagrammet visar Tectonas hyresintäkt per kvadratmeter och år på det befintliga beståndet av hyreslägenheter. Sambandet mellan mindre lägenheter och

ökade hyresintäkter är mycket stort. Med denna erfarenhet och kännedom kommer Tectona fokusera på att bygga små uthyrningslägenheter.

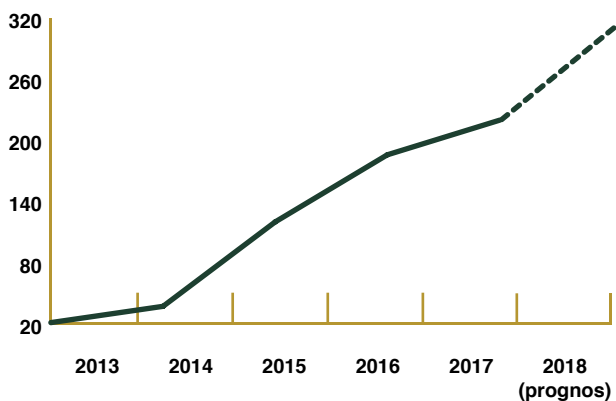
Nuvarande situation

Bolaget har hittills investerat ca 2,6 miljoner USD i fastighetsprojekt i Panama City. Nuvarande 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.

Hyresintäkter

Med nuvarande hyresavtal erhåller fastighetsbolaget i Panama, 1 458 kronor per m² (uthyrningsbar yta) och år. Enligt en rapport från Hyresgästföreningen "vad är rätt hyra i Stockholm" från år 2015 är normhyran på första-handskontrakt i Stockholm 1 351 kronor per m² och år. Vi lyckas därmed att ta ut högre hyra från våra objekt i Panama jämfört med Stockholms innerstad trots att investeringskostnaden är flera gånger lägre.

UTVECKLING HYRESINTÄKT I TUSEN DOLLAR



NUVARANDE OBJEKT "PROOF OF CONCEPT"

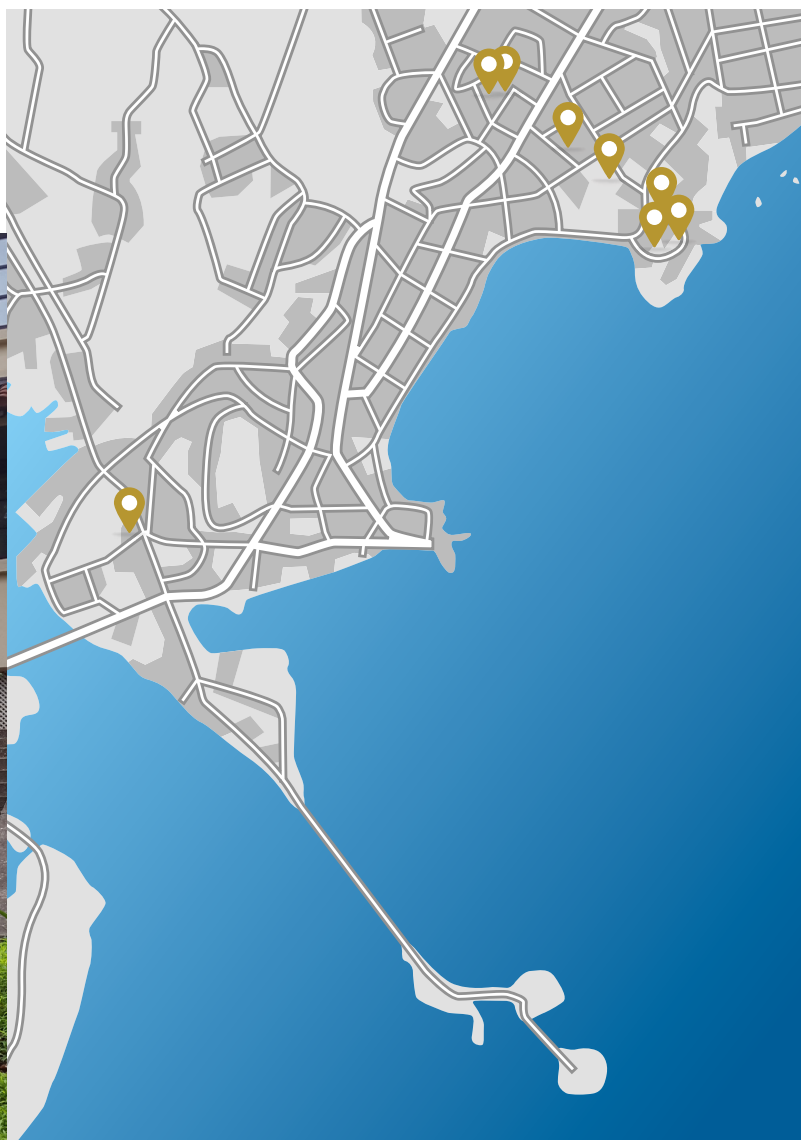
Objekt	Total investering	Hyresintäkt	ROI
Adir	238 000	52 560	22%
Cadiz 3	129 000	21 000	16%
Girasol	162 000	14 400	9%
Posada 6A	140 000	12 960	9%
Posada 6B	170 000	21 120	12%
Toledo	104 000	10 200	10%
Villa Medici	268 000	47 580	18%
Venecia	252 000	15 600	6%
La Boca	719 000	60 000	8%
Cadiz 8	250 000	50 000	20%

Siffrorna ovan är i USD.

På tectonarentals.com finns ytterligare information om samtliga hyresobjekt.

Genomsnittligt anskaffningsvärde per kvadratmeter inklusive ombyggnad är ca 1 390 dollar. Beräknad hyresintäkt per kvadratmeter och år är 160 USD. Bolaget hade 1 870 kvadratmeter i ägo per den 30 september 2017.

Koncernens fastighetsobjekt i Panama city

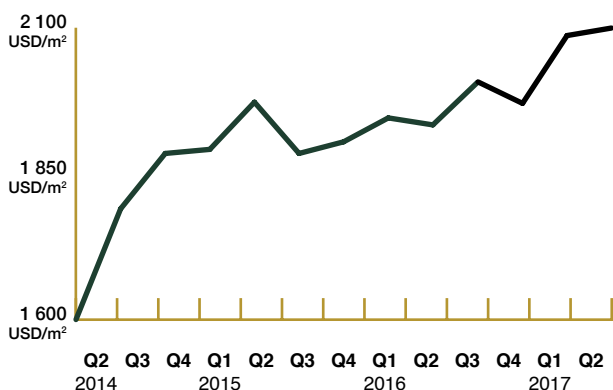


Under den senaste tio års perioden har fastighetspriserna dubblats i Panama City. Den senaste femårsperioden har hyresmarknaden varit god i Panama City.

De senaste åren har Panama genomfört mycket stora satsningar på infrastruktur och andra byggprojekt. Eftersom det inte finns tillräckligt med utbildad personal i Panama har stora grupper från bland annat USA och Europa kommit till Panama för att arbeta med de olika byggprojekten. Även stora grupper har invandrat från Venezuela, Argentina och Colombia. Eftersom Panama är det mest framgångsrika och välmående landet i regionen är det många som söker sig till Panama City. Detta sammantaget gör att efterfrågan på uthyrningslägenheter har varit god.

Trots en mycket hög byggtakt på nya bostäder i Panama City har fastighetspriserna fortsatt att öka. Staden har vuxit så snabbt att trafik och pendlingstider har blivit ett problem. I takt med att staden har ökat i storlek har efterfrågan på små lägenheter i City ökat. De senaste två åren har prisökningstakten på fastigheter dämpats. Detta är till följd av att ett par större byggprojekt har avslutats samtidigt som byggtakten på nyproducerade lägenheter är hög.

GENERELL PRISUTVECKLING LÄGENHETER I OBARRIO PANAMA CITY ENLIGT ENCUESTRA24.



Marknadsprognos

Styrelsen bedömer att fastighetsmarknaden i Panama City kommer utvecklas positivt under många år framöver av nedanstående skäl:

- Den nya kanalen öppnar för att internationella bolag förlägger logistikcenter i Panama City.
- Det finns ett stort behov av lägenheter till unga som önskar flytta hemifrån. I takt med att ekonomin förbättras kommer fler att få den möjligheten.
- Panama är ett politiskt stabilt land med god ekonomi. Det gör att många människor i Latinamerika och i hela världen söker sig till Panama City.
- Urbaniseringen kommer fortsätta. Många väljer att flytta från landsbygd in till staden.
- Ekonomin kommer fortsätta att växa snabbt.
- I takt med att staden växer kommer fastigheter i City att bli mer attraktiva.

Generell prisnivå i Panama City

Enligt Encuentra 24 (liknande hemnet.se) är den generella prisnivån i Panama City 2 100 USD per m² (motsvarande 17 640 kronor). Tectona har i snitt betalat 1 390 USD per m² (motsvarande 11 676) inklusive ombyggnationer. Tectona har inte skrivit upp värdet av något av objekten i balansräkningen.

Generell hyresnivå i Panama City

Enligt Encuentra 24 (liknande hemnet.se) är den generella hyresnivån i Panama City 1 210 kronor per m² och år. Tectona erhåller 1 430 kronor per m² och år.



Skog

Tectona har sedan 2006 köpt, sålt och förvaltat skogsfastigheter i Panama. Sedan 2014 har Tectona fokuserat på uthyrningsfastigheter och har endast en mycket liten andel investerat i skog. I bokföringen för Tectona Capital upptas andelen skog till 603 000 kronor motsvarande ca 2 % 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 förvävas 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 30 oktober om emission 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 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.

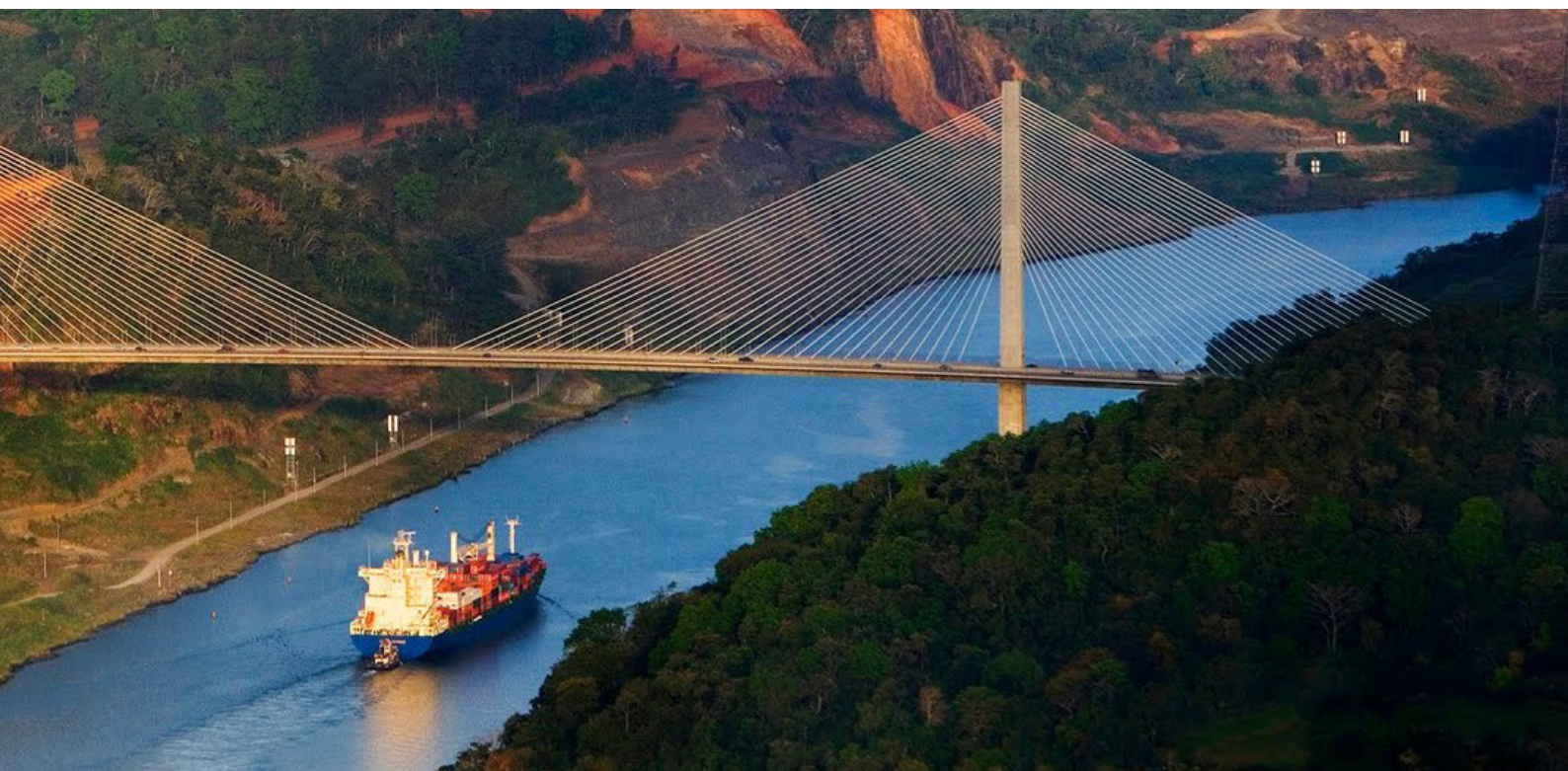
Teckning av aktier

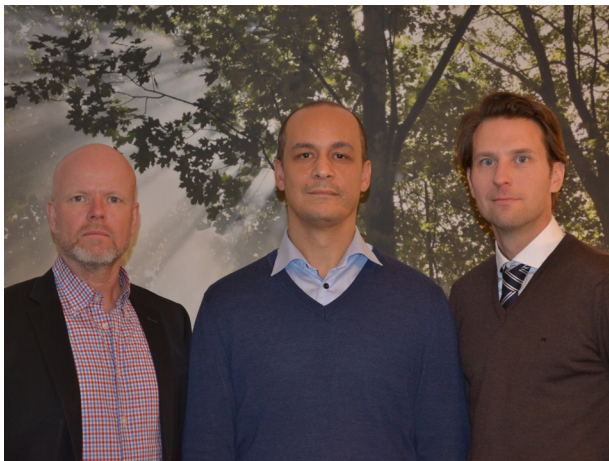
Teckning av aktier sker på separat teckningssedel. Teckningssedel finns att ladda ner på Bolagets hemsida tectona.se och kan beställas från Bolaget på info@tectona.se eller på telefonnummer 08-586 107 58.

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	13 november – 7 december 2017 förlängning kan ske.
Betalning	Senast den 21 december.
Emissionsvolym max	8,91 MKR motsvarande 3 300 000 aktier.
Minsta teckning	2 500 stycken aktier motsvarande 6 750 kronor.
Teckningskurs	2,7 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.





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 3 637 578 stycken aktier i Bolaget motsvarande ca 27,7 %.

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 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 sedan den 30 juni 2014 Allegretto revision med adress Ringvägen 100, Box 38 120, 100 64 Stockholm. Roland Brehme är 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. Under 2017 har externt bolag anlitats och personalstyrkan har därmed sänkts. Idag arbetar 2-4 personer i Tectona.

Ägare och ägarstruktur

Tectona Capital AB har per den 29 september 2017 241 aktieägare.

Ägare per den 29 september	Kapital	Röster
Johan Skålén privat och via bolag	31,6 %	55 %
Nicklas Jörgensen	9,6 %	11,9 %
Bengt Thorn med familj	6 %	8,6 %
Kakev AB	6,2 %	2,7 %
Jason Tummings privat och via bolag	3,4 %	3,5 %
Övriga	43,2 %	18,3 %

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 räkenskaperna 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.

Valutarisk

Den absoluta merparten av Bolagets tillgångar värderas i USD. Bolagets värdering omräknat till SKR är därför nära korrelerad till valutakursen USD.

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.

Nyckelpersoner

Tectona koncernen utgörs av ett fåtal personer. Om någon av dessa nyckelpersoner som är viktiga för Bolagets verksamhet 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