

# Tectona

CAPITAL

**EMISSION**  
16 OKT - 5 NOV  
2019

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

- Emissionen är fullt garanterad
- Stabila och höga hyresintäkter
- Hög tillväxtpotential i bolaget tack vare låg belåningsgrad

OKTOBER 2019

[tectona.se](http://tectona.se)

# VIKTIG INFORMATION

Detta informationsmemorandum ("Memorandum") har upprättats i anledning av Tectona Capital AB:s nyemission av B-aktier med företrädesrätt för befintliga aktieägare ("emissionen" eller "Erbjudandet"). Med "Tectona Capital" eller "Bolaget" avses genomgående, beroende på sammanhanget, Tectona Capital AB (publ), org. nr: 556713-3672. Detta Memorandum finntillgängligt på Bolagets webbplats, [www.tectona.se](http://www.tectona.se)

## Undantag från prospektskyldighet

Detta Memorandum har upprättats som information till Bolagets aktieägare och andra intressenter i samband med förestående Erbjudande. Detta Memorandum omfattas inte av prospektskyldighet och har därför inte granskats eller godkänts av Finansinspektionen.

## Uttalanden om framtiden

Detta memorandum innehåller framtidsinriktad information som innebär antaganden rörande framtida marknadsförhållanden, verksamheten och resultatet.

Ord som "anse", "bedöma", "förvänta", "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.

## Ansvar för innehållet i detta memorandum

Bolagets styrelse, som ansvarar för detta Memorandum, har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna som lämnas i detta Memorandum är, så vitt de känner till, överensstämmande med de faktiska förhållandena och att ingenting har utelämnats som med sannolikhet kan påverka bedömningen av Bolaget.

## Friskrivning

Detta Memorandum innehåller information som har hämtats från utomstående källor. All sådan information har återgivits korrekt. Även om Bolagets styrelse anser att dessa källor är tillförlitliga har ingen oberoende verifiering gjorts, varför riktigheten eller fullständigheten i informationen inte kan garanteras. Såvitt Bolagets styrelse känner till och kan försäkra genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av tredje parter varifrån informationen hämtats, har dock inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

## Distributionsområde

Bolaget har inte vidtagit, och kommer inte heller att vidta, några åtgärder för att tillåta ett erbjudande till allmänheten i någon annan jurisdiktion än Sverige.

Erbjudandet i detta Memorandum 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. Detta Memorandum får därför inte distribueras i land där distribution kräver sådan

åtgärd eller där detta Memorandum 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.

## NGM Nordic MTF

Bolagets B-aktier är noterade för handel på NGM Nordic MTF och handlas där under kortnamnet TCAB B. Handeln i Bolagets aktier kan följas i realtid på [www.ngm.se](http://www.ngm.se). Nordic MTF är en multilateral handelsplattform för notering och handel i aktier och aktierelaterade värdepapper tillhörande Nordic

Growth Market NGM AB. En multilateral handelsplattform (en MTF, Multi Trading Facility) är en handelsplattform i enlighet med MiFID (Markets in Financial Instruments Directive). En investerare bör ha i åtanke att aktier och aktierelaterade värdepapper som är listade på Nordic MTF inte är börsnoterade och att Bolaget därför inte omfattas av samma regelverk till skydd för aktieägare som börsnoterade bolag.

På Nordic MTF gäller således inte lagen (2006:451) om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden, eller Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder (IFRS). Det är också möjligt att under vissa förutsättningar notera aktier eller aktierelaterade värdepapper på en MTF utan att prospektskyldighet föreligger enligt lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument.

På Nordic MTF gäller inte heller svensk kod för bolagsstyrning. Däremot gäller Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr. 596/2014 av den 16 april 2014 om marknadsmissbruk samt kollektivet för svensk bolagsstyrnings "Takeoverregler för vissa handelsplattformar".

Handeln på Nordic MTF sker i Nordic Growth Markets egenutvecklade handelssystem, *Elastica*, vilket innebär att samtliga Nordic Growth Markets medlemmar kan handla i aktierna. Information om handeln, marknadsdata, distribueras i realtid till bland annat Bloomberg, Thomson Reuters, Infront och ledande internetportaler med finansiell inriktning. Realtidsmarknadsdata finns också tillgänglig utan kostnad på [www.ngm.se](http://www.ngm.se). På Nordic MTF ansvarar Nordic Growth Market AB, en av Sveriges

två börser med tillstånd från Finansinspektionen, för övervakningen av såväl de listade bolagens informationsgivning som handeln i bolagens aktier.

## Tillämplig lagstiftning

För detta Memorandum och emissionen gäller svensk rätt. Tvist i anledning av detta Memorandum, emissionen och därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras av svensk domstol exklusivt, varvid Stockholms tingsrätt ska utgöra första instans.

## Definitioner och förkortningar

"Bolaget" avser Tectona Capital AB med organisationsnummer 556713-3672.

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

"CAGR" avser Compound Annual Growth Rate (Genomsnittlig årlig tillväxt)

"est" avser Estimat

"EK" avser eget kapital.

"HE" avser Helår.

"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.

"ROI" avser hyresintäkter/investerat kapital.

"SEK" avser svenska kronor.

"Soliditet" avser justerat eget kapital delat med totalt kapital.

"TK" avser totalt kapital.

"USD" avser amerikanska dollar. Panama använder uteslutande amerikanska dollarn som valuta. I detta Memorandum har det antagits att dollarns värde är 9,7 kronor per



## ERBJUDANDET I SAMMANDRAG

### Syfte med emissionen

Bolaget är idag vinstdrivande och har en stabil grund med hög soliditet. Syftet med emissionen är att fortsätta expandera verksamheten genom fler förvärv inom det mycket lukrativa segmentet med mindre lägenheter som är centralt belägna.

### Företrädesrätt till teckning

Den som på avstämningsdagen den 14 oktober 2019 är aktieägare i Tactona Capital AB äger företrädesrätt att teckna aktier i företrädesemissionen i relation till tidigare innehav av aktier. Aktieägare per avstämningsdagen erhåller tre (3) teckningsrätter för en (1) innehavd aktie, oavsett serie. Det krävs sexton (16) teckningsrätter för att teckna en (1) ny B-aktie.

### Teckningskurs

Teckningskursen är 1,90 kronor per ny B-aktie. Courtage utgår ej.

### Avstämningsdag

Avstämningsdag hos Euroclear för rätt att delta i emissionen är den 14 oktober 2019. Styrelsen kan besluta om förlängningen av teckningstiden.

### Teckningstid

Teckning av nya B-aktier ska ske under perioden 16 oktober 2019 till och med den 5 november 2019.

### Handel med teckningsrätter

Handel med teckningsrätter kommer att ske på NGM Nordic MTF under perioden från och med 16 oktober 2019 till och med den 1 november 2019. Teckningsrätter som ej sålts senast den 1 november 2019 eller utnyttjats för teckning av B-aktier senast den 5 november 2019, kommer att bokas bort från samtliga VP-konton utan ersättning. Ingen särskild avisering sker vid bortbokning av teckningsrätter.

### Handel med bta

Handel med BTA äger rum på NGM Nordic MTF från den 16 oktober 2019 fram till dess emissionen registrerats hos Bolagsverket.

### Information om aktien

Handelsplats: NGM Nordic MTF  
Kortnamn: TCAB B  
ISIN-kod aktie: SE0006877700  
ISIN-kod teckningsrätt: SE0013282159  
ISIN-kod BTA: SE0013282167  
Aktien är denominerad i: Svenska kronor

### Viktiga Datum

Avstämningsdag: 14 oktober 2019  
Teckningstid: 16 oktober 2019 - 5 november 2019  
Handel med teckningsrätter: 16 oktober 2019 - 1 november 2019  
Handel med betalda tecknade aktier (BTA): fr.o.m. 16 oktober 2019  
Offentliggörande av emissionens utfall: Så snart det är möjligt efter teckningstidens utgång.

### Garantiåtagande i emissionen

Emissionen är fullt garanterad av Mikael Wickbom.

### Emissionsinstitut

Eminova Fondkommission har anlåtats i denna emission för att administrera emissionen gällande teckningsrätter, teckning och utdelning av aktier till respektive depå/ VP konto.

### 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 med någon fondkommissionär. Styrelsen uppskattar att den totala kostnaden för att genomföra denna emission kommer att uppgå till ca 600 000 kronor.

### Värdering av bolaget vid emissionen

Bolagets värdering i denna emission uppgår till 26,67 MKR Premoney motsvarande 1,9 kronor per aktie. Genomsnittlig kurs under den senaste tremånadersperioden är 1,8 kr. Under motsvarande period har USD (den valuta bolaget har merparten av sina tillgångar i) stigit från 9,25 kr till 9,7 kr.

### Utspädning

Vid full teckning i denna emission ökar antalet aktier med 2 631 533 stycken. Det innebär en utspädning av kapitalet för icke deltagande befintliga aktieägare om 36 %. Med utspädning avses antal nyemitterade aktier delat med samtliga utgivna aktier före emissionen





## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

---

|  |      |
|--|------|
| <i>VD har ordet</i> .....                            | 5    |
| <i>Tectona i korthet</i> .....                       | 6    |
| <i>Varför Tectona investerar i Panama City</i> ..... | 7–13 |
| <i>Tectona</i> .....                                 | 14   |
| <i>Tectona finansiellt</i> .....                     | 17   |
| <i>Bolagsstruktur</i> .....                          | 19   |
| <i>Bolagets ledning</i> .....                        | 20   |
| <i>Resultaträkning</i> .....                         | 22   |
| <i>Balansräkning</i> .....                           | 23   |
| <i>Kassaflöde</i> .....                              | 25   |
| <i>Information om bolagets aktier</i> .....          | 26   |
| <i>Bolagsordning</i> .....                           | 28   |
| <i>Risikfaktorer</i> .....                           | 29   |
| <i>Villkor och anvisningar för emissionen</i> .....  | 30   |



## VD HAR ORDET

---

Det är nu över 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 under denna period varit bland den högsta i världen med ca 8,5 % i snitt per år enligt Världsbanken. I januari uppgraderade Moody's kreditvärderingsinstitut Panamas kreditvärdighet till Baa1 vilket är i samma nivå som Spanien. Det har varit roligt, inspirerande och spännande att verka på en sådan marknad. Fastighetspriser har stigit i takt med tillväxten och välståndet i området har ökat rejält. En investering i Tectona är en unik möjlighet att ta del av denna blomstrande marknad.

Tectona har ända sedan starten år 2006 arbetat för att investera långsiktigt med låg risk i syfte att skapa en hållbar avkastning över tid. Sedan 2014 fokuserar bolaget främst på att investera i fastigheter för uthyrning i Panama City vilket gett goda resultat.

Genom vår erfarenhet av fastighetsförvärv och uthyrning har vi upptäckt ett mycket fördelaktigt segment på bostadsmarknaden. Kultur, tradition, familjekonstellation samt urbanisering har förändrats i grunden i Latinamerika under det senaste decenniet. Denna radikala och snabba

omställning till färre familjemedlemmar och fler singelhushåll leder till stor efterfrågan av allt mindre lägenheter. Tectona erhåller hyresintäkter upp till 6 350 kronor per m<sup>2</sup> och år för de mindre uthyrningsobjekten vilket överstiger hyresnivån i centrala Stockholm. (Se avsnitt Bostadspriser på sida 13 för mer info). Investeringsnivån för dessa objekt är fortfarande mycket attraktiv då vi förvärvar för ca 14 000 kronor per m<sup>2</sup>.

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 en låg belåningsgrad vilket bäddar för utökad belåning och tillväxt. 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 funnit ett lukrativt segment på bostadsmarknaden. Sammantaget har Tectona ett gott slagläge inför framtiden.

Välkommen att ta del av denna resa.

Johan Skålén, VD

# TECTONA I KORTHET

## Affärsstrategi

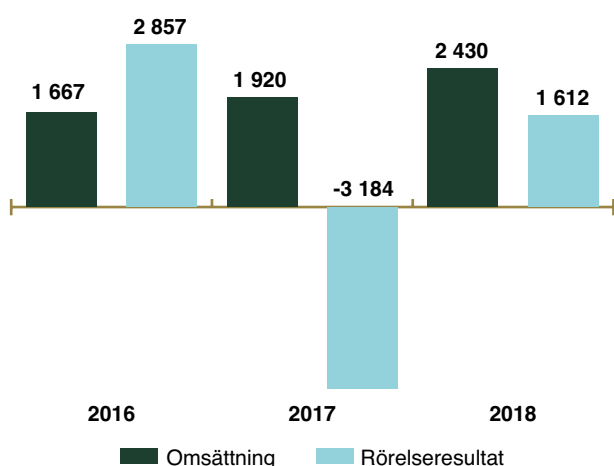
- Tectona fokuserar på långsiktig avkastning genom att förvärva och äga funktionella fastigheter på attraktiva platser i främst Panama City. Tectonas specifika investeringsfilosofi fokuserar på ett lönsamt kundsegment som efterfrågar lägenheter på centrala platser i staden.
- Tectona förvärvar både stora objekt som kan byggas om till minde "Studios", samt hela fastigheter inom ramen för bolagets strategi.
- Tectona förvärvar fastigheter både genom eget kapital och bankfinansiering.



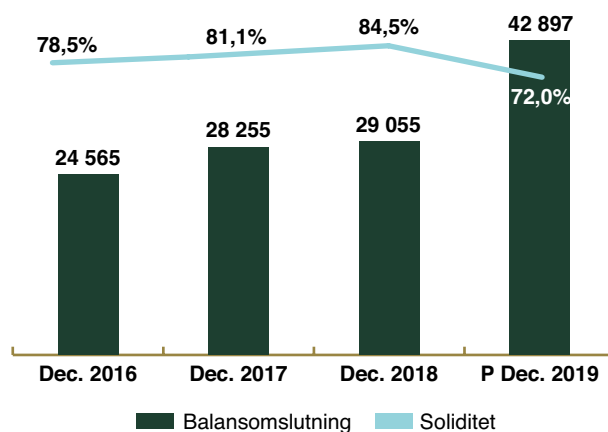
## Investment case

- Panama, en gynnsam marknad med positiva drivare
- Hög tillväxtpotential i bolaget tack vare stark soliditet och belåningsutrymme
- Upptagit första bankfinansiering med hög potential för fortsatt bankfinansiering
- Ökade marginaler vid tillväxt (operating leverage)
- Ett management med djup kunskap och bra track rekord av att förvärva fastigheter i Panama
- Diversifiering från svenska bostadsmarknaden

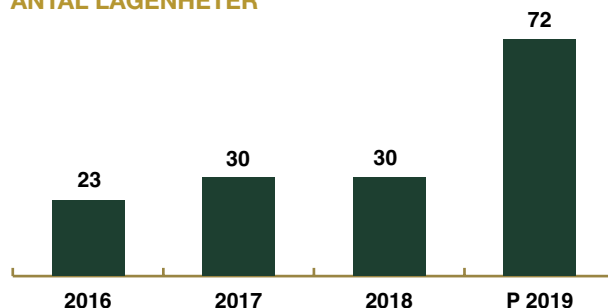
## KONCERNENS OMSÄTTNING OCH RÖRELSERESULTAT (TKR)



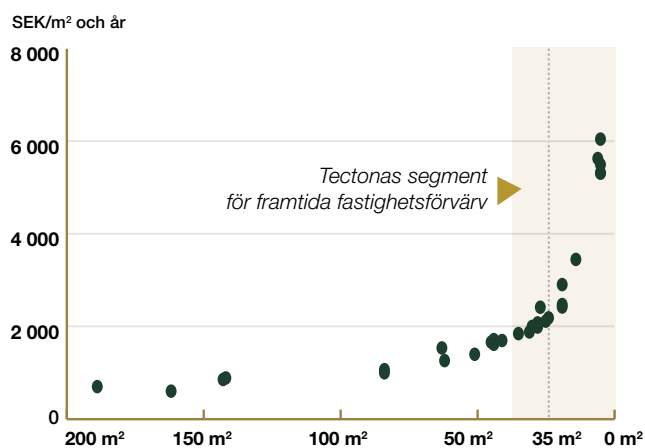
## KONCERNENS BALANSOMSLUTNING (TKR) OCH SOLIDITET (%)



## ANTAL LÄGENHETER



## HÖGA HYRESINTÄKTER FÖR BOLAGETS MINDRE LÄGENHETER



Tectona har identifierat ett lukrativt segment av mindre hyreslägenheter som genererar hög avkastning. Bolaget erhåller hyresintäkter upp till 6 350 kr per m2 och år för de mindre uthyrningsobjekten vilket överstiger hyresnivån i centrala Stockholm.

P = Syftar till en preliminär beräkning av utfallet för 2019.

Omsättning inkluderar ej valutakurspåverkan vilket Rörelseresultat gör.





## VARFÖR TECTONA INVESTERAR I PANAMA CITY

Tectona ser potential för ökade fastighetspriser och en stabil efterfrågan på hyresrätter på både kort och lång sikt på den Panamanska marknaden. De primära drivkrafterna är fortsatta utländska investeringar (högst i Centralamerika), efterfrågan på utbildade människor (från en välutvecklad tjänstesektor) och en gynnsam nationell demografisk och ekonomisk utveckling.

### Fem huvudorsaker till att Tectona investerar i Panama City



**Amerikas hub**



**Bra affärsklimat och stark äganderätt**



**En av världens snabbast växande ekonomier med gynnsam demografisk utveckling och urbanisering**

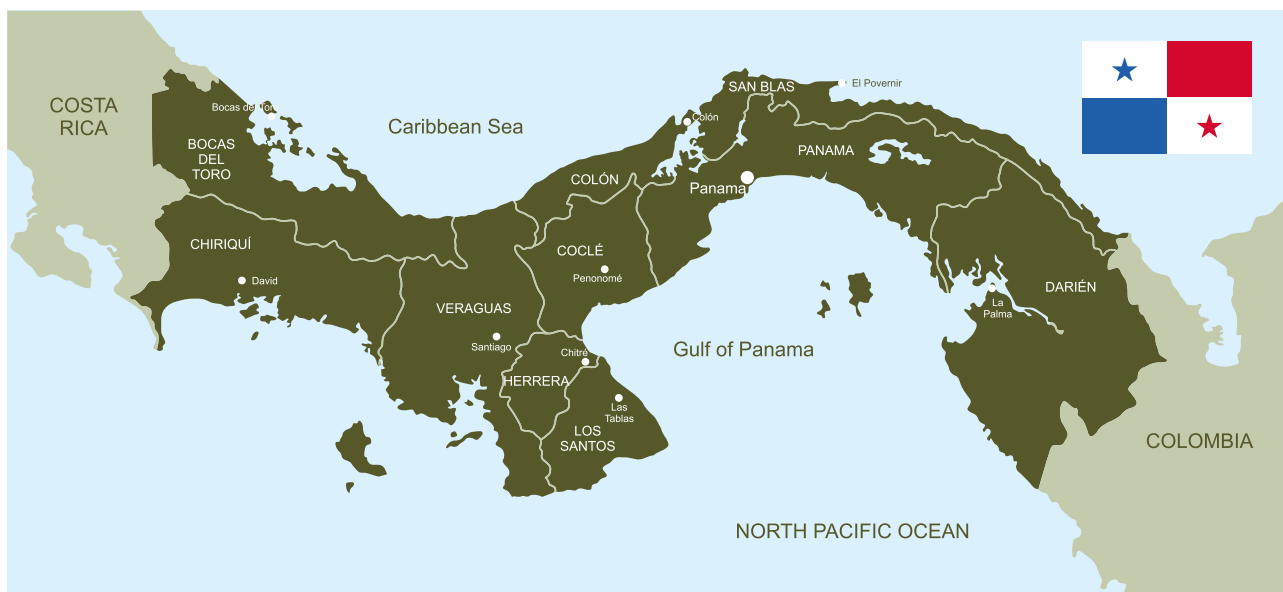


**Stort behov av små hyreslägenheter och gynnsam prisutveckling på fastigheter**



**Använder US dollar som valuta och har inga restriktioner på kapitalflöden.**

# PANAMA I KORTHET



Panama är mest känt för Panamakanalen och Panama City som är en historisk hamnstad mellan grönskande berg och Stilla havet. I staden blandas lokalbor med turister för att se kontrasten mellan stadens färgglada koloniala arkitektur och dess glänsande moderna höghus som dominerar horisonten.



**Population:**  
3,8 miljoner (2018)  
**Befolkningstillväxt:**  
1,2% per år (2018 est.)

**Språk:** Spanska och engelska



**Religion:**  
Katolicism (85%),  
Protestantism (15%)



**Urbanisering:** 67,7%  
urban population (2018), urbaniseringstakt  
2% per år (2015-2020 est.)



**Statsskick:**  
Republik med president

**Huvudstad:**  
Panama City



**Valuta:**  
USD



**BNP (PPP):**  
USD 104,1 miljarder (est. 2017)

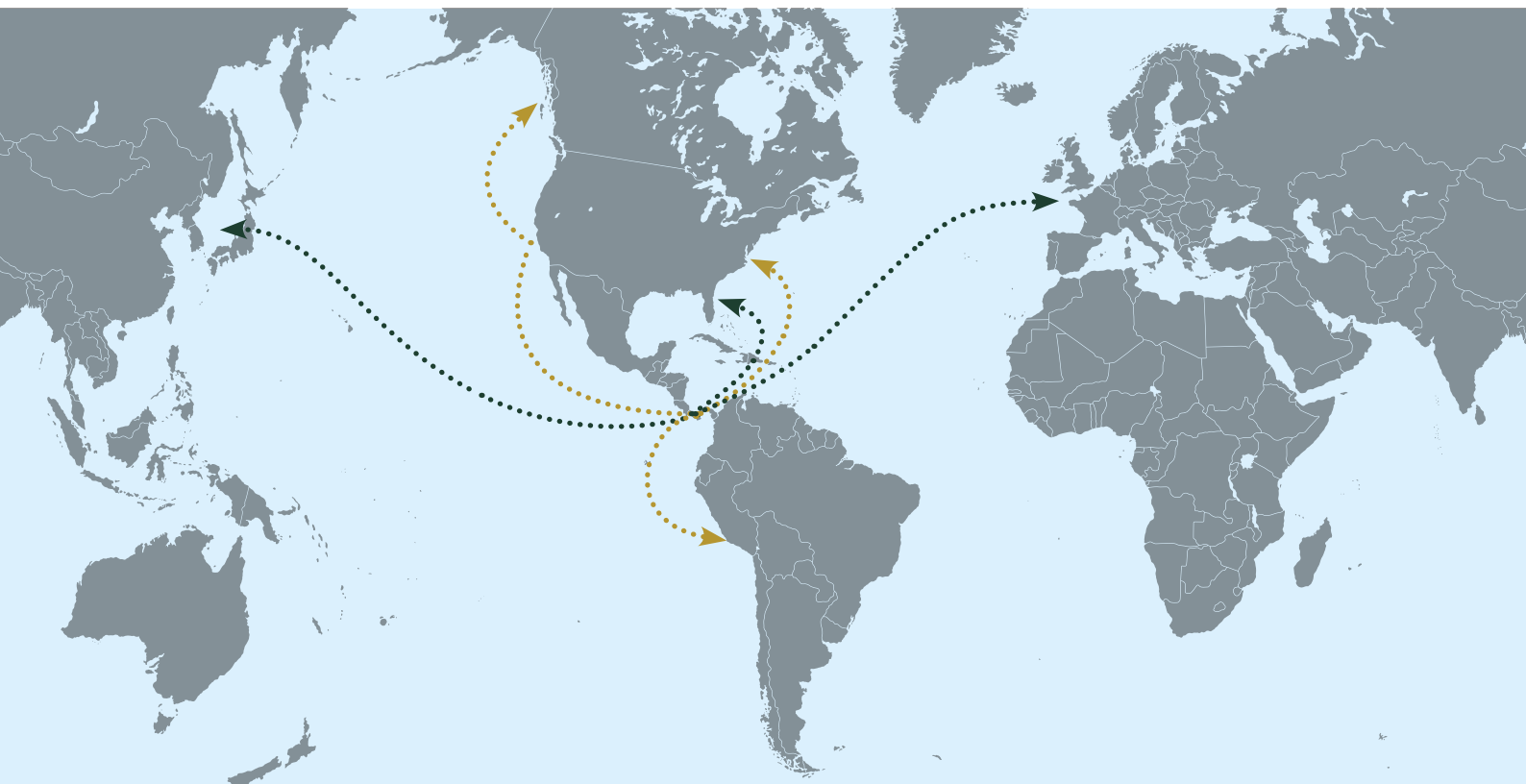
**BNP (PPP) per capita:** USD 25 400 (#59 i världen)  
(est. 2017)

**Statsskuld:** 38% (2017)



**Skrivkunnighet:** 95% (2015 est.)





Panama har länge varit känt som "Amerikas hub" genom att vara ett av de viktigaste transport- och logistikländerna i världen. Panamas geografiska läge i den smalaste punkten i Centralamerikas isthmus förbinder strategiskt världens länder, särskilt de med kommersiell verksamhet i Atlanten och Stilla havet. Genom Panamakanalen binder man konkurrenskraftigt ihop alla globala marknader och främst Asien, Europa, Nord- och Sydamerika.

Kanalen står för cirka 5% av världens sjöburna handel och cirka 14 000 fartyg passerar varje år denna viktiga handelsväg. Omsättningen och trafiken i kanalen har ökat i takt med en allt mer globaliserad handel och 2016 öppnades den nya expanderade kanalen med möjlighet för större fartyg. Kanalen ägs idag av panamanska staten och är en deras viktigaste inkomstkällor, den sysselsätter 9 000 personer.<sup>2</sup>

I anslutning till kanalens Atlantmynning ligger frihandelszonen Colon, den näst största frihandelszonen i världen och den största på västra halvklotet. Här verkar över 3000 företag<sup>3</sup> inom både logistik och grossisthandel med import och export av varor. Frihandelszonen är utrustad med moderna sjöfartshamnar och stora containeranläggningar och har direkt tillgång via motorväg Pan American, luft- samt järnvägsåtkomst för transporterar containrar mellan Stilla havet och Atlanten.

Panamas geografiska läge har inte bara gynnat utvecklingen av den maritima industrin utan också konsolideringen av flygplatsaktiviteten i Syd- och Centralamerika.

Panama har en av de mest avancerade flygplatsinfrastrukturerna i Latinamerika och fortsätter ständigt att förbättra den. Senast med den internationella flygplatsen Tocumen som fördubblade kapaciteten från 12 miljoner passagerare

” Panamas geografiska läge i den smalaste punkten i Centralamerikanska isthmus förbinder strategiskt världens länder...

per år till 25 miljoner per år i och med att den nya terminalen invigdes 2019<sup>4</sup>, detta kan jämföras med 26 miljoner passagerare<sup>5</sup> på Arlanda under 2018. Infrastruktursatsningarna har gjort det möjligt för Panama att fortsätta konsolidera och skapa ett flygnav för att locka mer kommersiell flygtransport samt turistaktiviteter.

Panamas roll som rese-, handels- och logistiknav har både byggt landets ekonomi och kommer att upprätthålla den i vår globaliserade värld. Landets goda framtidsutsikter skapar bra förutsättningar för en stabil och växande bostadsmarknad på både lång och kort sikt.

<sup>1</sup> CIA Factbook

<sup>2</sup> Pan canal.com

<sup>3</sup> Business Panama Group

<sup>4</sup> Centralamericadata.com

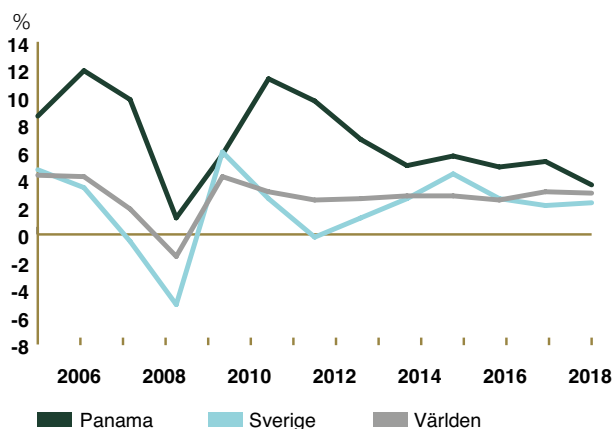
<sup>5</sup> Swedavia

# EN AV VÄRLDENS SNABBAST VÄXANDE EKONOMIER MED GYNSAM DEMOGRAFISK UTVECKLING OCH URBANISERING



Under lite mer än ett decennium har Panama varit en av de snabbast växande ekonomierna i världen med en genomsnittlig årlig tillväxttakt på 8,5%<sup>6</sup> sedan 2006 då Tectona började investera i landet. Panamas dollarbaserade ekonomi vilar främst på en välutvecklad tjänstesektor som står för mer än tre fjärdedelar av BNP. Tjänsterna omfattar drift av Panamakanalen, logistik, frihandelszonen Colon, flaggskeppsregister, bank och försäkring samt turism. Panama är även ett centrum för offshore banking. Landet är även en viktig exportör av bananer, socker och kaffe. Detta kombinerat ger Panama en BNP per capita väl över sina centralamerikanska grannländer och bland de högsta i hela Latinamerika.<sup>7</sup>

## BNP TILLVÄXT PANAMA JÄMFÖRT MED SVERIGE OCH VÄRLDEN



## BNP – PER SEKTOR <sup>8</sup>

|          | est. 2017 |
|----------|-----------|
| Tjänster | 82,0 %    |
| Industri | 15,7 %    |
| Jordbruk | 2,3 %     |

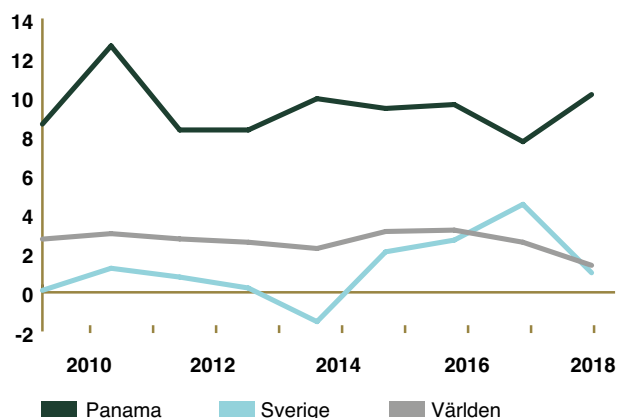


Panamas transport- och logistiktjänster har tillsammans med infrastrukturprojekt drivit den ekonomiska tillväxten de senaste åren. Landet är en av de största mottagarna av utländska direktinvesteringar i hela Latinamerika och

” Panama har varit en av de snabbast växande ekonomierna i världen med en genomsnittlig årlig tillväxttakt på 8,5%.

Karibien. Under 2018 uppgick direktinvesteringar till 10,1 % av BNP. Liksom tidigare år är majoriteten av dessa investeringar riktade till tjänstesektorn, särskilt logistik- och transportverksamhet, handel och finansiella tjänster. Transport- och logistikföretag fortsätter att dra fördel av landets strategiska geografiska läge för sin verksamhet. Under 2017 tillkännagav bl.a. FedEx (USA) och Kuehne + Nagel (Schweiz) utvidgningen av sin logistikverksamhet, med investeringar på totalt 84 miljarder dollar vardera. Det goda investeringsviljan i Panama visar på att utländska investerare har tilltro till landet och dess styre och ger förutsättning för fortsatt god tillväxt.

## UTLÄNSKA DIREKTINVESTERINGAR I % AV BNP



<sup>6</sup> Världsbanken

<sup>7</sup> CIA World Factbook – Panama

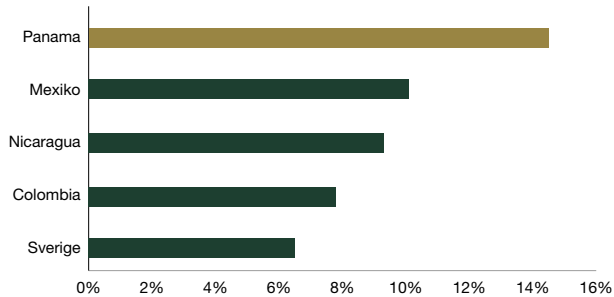
<sup>8</sup> CIA World Factbook – Panama

## Demografi

Panama har en relativt ung befolkning med en befolkningssökning på ca 1,7 % per år. Födelseletalen har sjunkit de senaste decennierna och är idag 2,4 barn per kvinna.<sup>10</sup>

Ur demografisk synvinkel har Panama ett bra utgångsläge för hög tillväxt under lång tid framåt. Sannolikt kommer trenden med sjunkande födelseletal att fortsätta och medellådern kommer öka. Följden blir att en ökande andel av befolkningen kommer vara i arbetsför ålder.

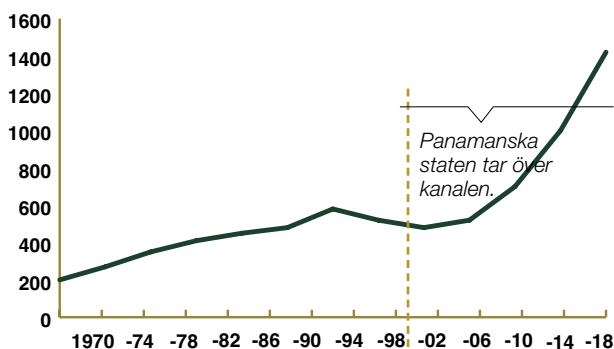
## BEFOLKNINGSTILLVÄXT DE KOMMANDE TIO ÅREN



Även om Panama har stora inkomstskillnader har landet gjort betydande framsteg när det gäller att minska fattigdomen de senaste åren. Ekonomisk tillväxt och utjämningspolitik har bidragit till att minska fattigdomen och mellan 2015 och 2017 sjönk andelen fattiga inom 5,5 US-dollar-gränsen från 15,4 till uppskattningsvis 14,1 procent medan extrem fattigdom på 3,2 US-dollar minskade marginellt från 6,7 till uppskattningsvis 6,6 procent.

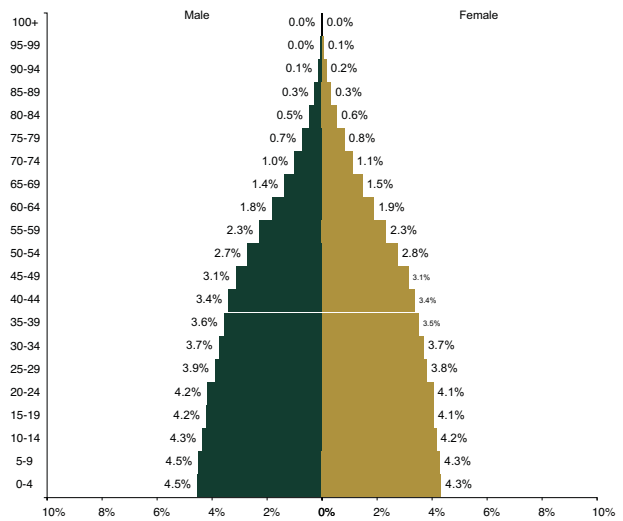
Det positiva investeringsklimatet tillsammans med landets generella utveckling har också visat sig i ökad medellön för den gemene panamanen. På 15 år har genomsnittslönen mer än fördubblats.

## MEDELLÖN PER MÅNAD (USD)<sup>11</sup>

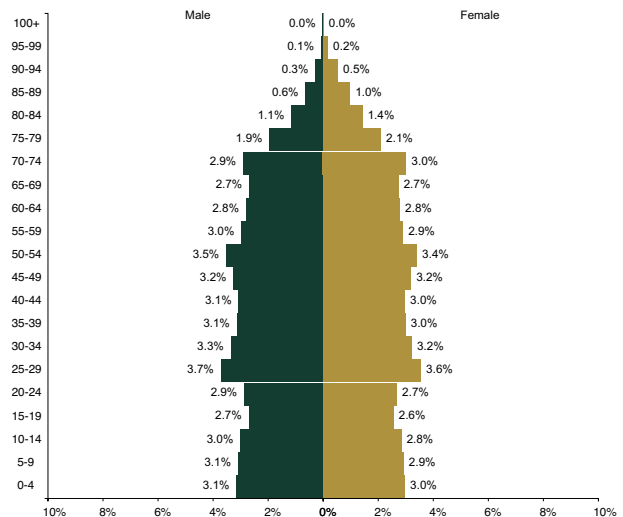


Den goda demografiska strukturen tillsammans med en positiv ekonomisk utveckling för den gemene panamanen ger goda förutsättningar för en stark efterfrågan på hyresrätter och bostadspriser både på lång och kort sikt.

## BEFOLKNINGSPYRAMID PANAMA, 2019



## BEFOLKNINGSPYRAMID SVERIGE, 2019



<sup>9</sup> Världsbanken

<sup>10</sup> Världsbanken

<sup>11</sup> Tradingeconomics.com, Instituto Nacional de Estadística y Censo – Panama



# ANVÄNDER US DOLLAR SOM VALUTA OCH HAR INGA RESTRIKTIONER PÅ KAPITALFLÖDEN



I Panama används den amerikanska dollarn som valuta. Det finns inga restriktioner för kapitalflöden in eller ut ur landet vilket underlättar för utländsk investerare.



## BRA AFFÄRSKLIMAT OCH ÄGANDERÄTT



Panamas dollarbaserade ekonomi erbjuder låg inflation jämfört med grannländerna och enbart valutarisk mot den relativt stabila globala reservvalutan dollar. Landet är stabilt och demokratiskt, och dess politik underlättar för utländska investeringar i alla sektorer, särskilt infrastruktur, tjänster och turism. USA är Panamas viktigaste handelspartner, med cirka 30% av importmarknaden, och banden mellan länderna är goda. Panama City är en mycket internationell stad med arbetskraft och turister från hela världen. Panama drar bl.a. till sig kompetent arbetskraft från andra delar av Latinamerika, som utan språkbarriär kan jobba i landet.

Det är enkelt att sätta upp och driva bolag i Panama. Med undantag för detaljhandel, media och ett antal andra yrken, har utländska bolag rätt att etablera, äga och avyttra affärsintressen i praktiskt taget alla former av verksamheter. Utländska medborgare behöver inte vara bosatta eller fysiskt närvarande i Panama för att driva eller etablera ett utländskt företag. Affärsvisum (och till och med medborgarskap) kan utan större svårigheter erhållas för betydande investerare.

Enligt International Property Rights Index (IPRI), en årlig publikation av Property Rights Alliance helt dedikerad till mätning av immateriella och fysiska äganderättigheter världen över, rankas Panama som det femte säkraste landet i Latinamerika och Karibien och 53:e i världen.<sup>12</sup>

2010 höjde alla de tre stora kreditvärderingsinstituten, Standard & Poor's, Moody's och Fitch, sina kreditbetyg för Panama till Investment Grade, vilket bl.a. gav Panamas regering internationellt erkännande för deras skattereformerna och stabil BNP-tillväxt samtidigt som de hållit sina underskott under kontroll. Kreditbetyget innebär både sänkta lånekostnader för Panamas regering och skickar en positiv signal till utländska investerare. I dag har Panama enligt Moody's bättre kreditbetyg än t.ex. Brasilien, Italien, Portugal och Sydafrika samt i nivå med Spanien.

<sup>12</sup> International Property Rights Index

# STORT BEHOV AV SMÅ HYRESLÄGENHETER OCH GYNNNSAM PRISUTVECKLING PÅ FASTIGHETER



Panama City har växt kraftigt de senaste decennierna och hyser idag ca 35 % av landets totala befolkning. Sedan mitten av 70-talet har det skett en radikal förändring i hur människor lever sina liv och hur familjekonstellationen ser ut. Bl.a. har antalet födselar per kvinna minskat från ca 5,5 till 2,4 och unga vuxna väljer att flytta hemifrån i tidigare åldrar än föregående generationer. Baserat på de ovanstående faktorerna har byggbolagen nästan uteslutande byggt stora lägenheter och det finns knappt några mindre lägenheter att köpa. Idag ser efterfrågan annorlunda ut, familjerna är väsentligt mindre och det finns många fler singelhushåll. Efterfrågan på mindre lägenheter är därför högre.

## Hyresmarknaden

Panamas hyresmarknad är i allmänhet hyresvärdens marknad. Hyror kan avtalas fritt mellan hyresvärd och hyresgäst och inkluderar i allmänhet fritt överenskommen årlig höjning av hyran.

” Tectona erhåller i upp till 6 350 kronor per m<sup>2</sup> och år i hyresintäkter. Genomsnittshyran i Stockholmstad ligger mellan 1 285 till 1 345 kronor per m<sup>2</sup> och år.

Panamas hyresmarknad är ännu en omogen marknad utan större kommunala, statliga eller publika hyresrättsbolag. Istället är det ofta familjer som äger ett eller flera hyreshus som de hyr ut via fastighetsmäklare som agerar mellanhand mellan hyresvärdar och hyresgäster. Hyresperioden brukar vanligtvis skrivas löpande och hyresgästen har rätt att säga upp hyresavtalet med överenskomna påföljder. Hyra indexeras vanligtvis årligen till en överenskommen ökning på mellan 3% till 5% per år. Hyresdeposition är vanligtvis 1 månadshyra medan Tectona kräver 1,5 månadshyra. Hyran betalas månadsvis i förväg.

Den genomsnittliga hyresnivån i Panama City är ca 1 200 kronor per m<sup>2</sup> och år<sup>13</sup>. Dock är hyresnivån vitt varierande beroende på en kraftigt ökad efterfrågan på mindre lägenheter samtidigt som det finns ett större utbud än efterfrågan på stora lägenheter vilket gör att större lägenheter har väsentligt lägre hyresintäkter per m<sup>2</sup>. Tectonas mindre uthyrningsobjekt (under 40 m<sup>2</sup>) har hyresintäkter mellan 2 000 kronor upp till 6 350 kronor medan större uthyrningsobjekt (mellan 150m<sup>2</sup> till 200 m<sup>2</sup>) ger mellan 600 kronor till 1 000 kronor i hyresintäkt per m<sup>2</sup> och år. Detta kan jämföras med genomsnittshyran i Stockholmstad som 2017 låg på mellan 1 285<sup>14</sup> till 1 345<sup>15</sup> kronor per m<sup>2</sup> och år.

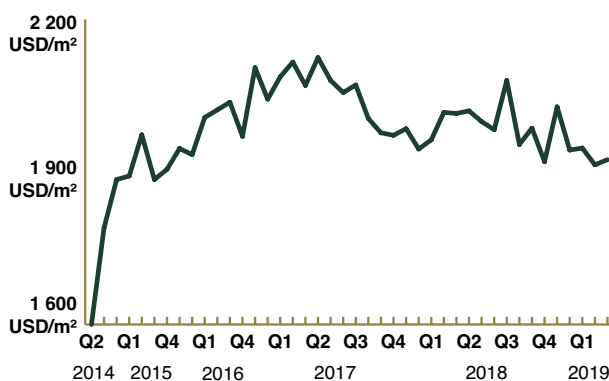
## Bostadspriser

Under den senaste tioårsperioden har fastighetspriserna fördubblats i Panama City. Utvecklingen har drivits av både utländska investerare och panamanerna själva. Intresset av att bo centralt har även ökat då (1) staden har vuxit snabbt och trafik och pendlingstider blivit ett problem och (2) ändrade boendevanor ökat intresset för att bo centralt med närhet till jobb och nöjesutbud.

” Under den senaste tioårsperioden har fastighetspriserna fördubblats i Panama City.

Efter flera års ökande bostadspriser har priserna dock stagnerat och sjunkit något de senaste två åren. Detta är bl.a. till följd av att flera större fastighetsprojekt har avslutats samtidigt som byggtakten på nyproducerade lägenheter är hög. Bolagets VD bedömer att marknaden för fastigheter och uthyrning i Panama City har fortsatt att mattas av under 2019. Tectona har dock lyckats behålla hyresgäster och har minskat vakanserna bland företagets objekt jämfört med första halvåret 2018.

## GENERELL PRISUTVECKLING LÄGENHETER I OBARRIO PANAMA CITY ENLIGT ENCUNTRA24 <sup>16</sup>



Den genomsnittliga prisnivån på lägenheter ligger idag på 1 835 USD per m<sup>2</sup> i Panama City. Tectona har i snitt betalat 1 390 USD per m<sup>2</sup> inklusive ombyggnationer för sina objekt. Tectona har inte skrivit upp värdet av något av objekten i balansräkningen eftersom att koncernen redovisar enligt försiktighetsprincipen och ej enligt IFRS.

<sup>13</sup> Encuentra 24 (liknande Hemnet)

<sup>14</sup> Hyresdatabasen

<sup>15</sup> SCB: bostadsregister

<sup>16</sup> Encuentra 24 (liknande Hemnet)



## TECTONA

Tectona Capital AB är ett svenskt publikt aktiebolag som sedan 2006 har verkat i Panama. Bolaget investerar framgångsrikt i fastigheter via dotterbolag och har även en del investeringar i skogsfastigheter, vilka uppgår till ca 2 % av bolagets bokförda värde. Investeringarna har finansierats av kontantemissioner och företagsobligationer. Sedan april 2018 är Bolagets B-aktier noterade på NGM Nordic MTF och Bolaget har idag ca 350 aktieägare.

” Människor ska få möjlighet att bo smart och funktionellt i bra områden mitt i city.

### **Bolagets historik**

Tectona är en investeringskoncern som sedan 2006 har verkat i en av världens snabbast växande ekonomier. Nuvarande VD Johan Skålén grundade bolaget i samband med investeringar i skogsfastigheter Panama. Sedan 2014 har Bolaget fokuserat på fastighetsinvesteringar i Panama City. Man såg att det fanns en efterfrågan på mindre lägenheter i staden, både från den yngre inhemska befolkningen och från utländsk arbetskraft som kom för att jobba i landet. Bolaget har sedan dess utökat antal lägenheter till 72 stycken och har idag ett gott renommé som en

av de få större hyresbolagen i Panama. Bolaget noterade sin B-aktie till handel på NGM Nordic MTF under 2018 och har nu som mål att bli det största fastighetsbolaget för hyresrätter i Panama City.

### **Vision**

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

### **Mål**

Tectona Panama Fastigheters ABs mål är att bli det största fastighetsbolaget för hyresrätter i Panama City.

### **Tectonas affärsmodell**

Tectona Panama Fastigheters ABs affärsmodell fokuserar på att ge långsiktig avkastning genom att förvärva och äga funktionella fastigheter på attraktiva platser främst i Panama City. Tectonas specifika investeringsfilosofi fokuserar på ett lönsamt kundsegment bestående av "Expats" och panamanska singelhushåll som efterfrågar mindre lägenheter på centrala platser i Panama City. Tectonas värdeskapande ligger i (1) bolagets erfarenhet av Panamanska marknaden för att förvärva rätt objekt, samt (2) dess kompetens av att bygga om stora fastigheter till mindre "Studios" med högre avkastning. Tectona förvärvar fastigheter både genom eget kapital och bankfinansiering.



## Värdeskapandet

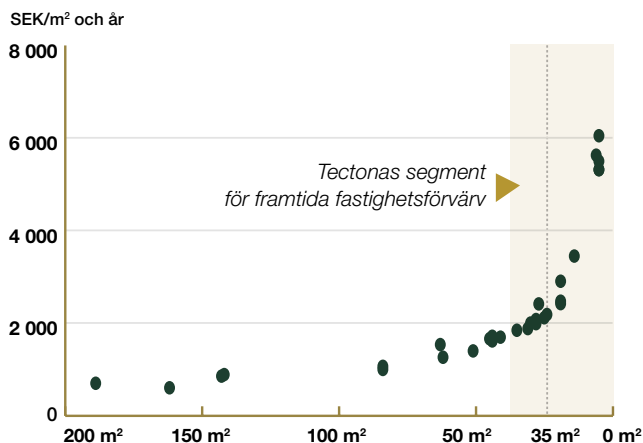
Värdeskapandet i affärsmodellen ligger i att förvärva objekt som är attraktiva för den lönsamma kundgruppen Expats och Panamanska singelhushåll som efterfrågar mindre lägenheter. Då lejonparten av lägenheter i Panama är familjebostäder har Tectona specialiserat sig på att bygga om dessa till mindre lägenheter och ofta enrumslägenheter, s.k. "Studios". Mot denna bakgrund fokuserar bolaget på att förvärva fastigheter med uthyrningsobjekt på mellan 15 m<sup>2</sup> till 40 m<sup>2</sup> eller bygga om lägenheter till denna storlek. Genom att erbjuda fastigheter på Tectonas egna plattform har man lyckats uppnå en hög uthyrningsgrad.

**” Bolagets minsta lägenheter ger upp till 6 350 kronor per m<sup>2</sup> och år.**

Till skillnad från de många mindre privata hyresbolagen i Panama City är Tectona en publik professionell hyresvärd vilket har visat sig ge större förtroende hos hyresgästerna.

I grafen nedan visas tydligt hur Tectona lyckas skapa högre hyresintäkter med mindre uthyrningsenheter. Bolagets minsta lägenheter ger upp till 6 350 kronor per m<sup>2</sup> och år medan de större lägenheter ger lägre avkastning. Trots den stora skillnaden i hyresintäkt är investeringskostnaden inte nämnvärt högre för de mindre uthyrningsenheterna.

## SAMBAND MELLAN HYRESINTÄKT OCH LÄGENHETSSTORLEK



Ovanstående diagram visar Tectonas hyresintäkt per kvadratmeter för 2018 års fastighetsbestånd. Sambandet mellan mindre lägenheter och ökade hyresintäkter är mycket stort.

## Viktiga händelser

Bolaget tar upp sin första externa bankfinansiering om ca 8 MKR för att köpa en fastighet med 42 st lägenheter.

Bolagets B-aktier oteras på NGM Nordic MTF.

Bolaget utför en fondemission och ökar aktiekapitalet till 10,7 MKR. Bolaget säljer ca 75 % av innehavet i Tectona Skog kontant och gör vinst på 400 % av investerat kapital.

Bolaget förvärvar flera lägenhetsobjekt i Panama City

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

Ansluts till EuroClear.

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

Bolaget förvärvar, förädlar och säljer skogsfastigheter.

Bolaget bildas av Johan Skålén. Bolaget förvärvar den första markfastigheten i Panama via dotterbolag



## Kundsegment

Tectona har valt att fokusera sitt kundfokus på en lönsam grupp av Expats och Panamanska singelhushåll, två segment som drivs av olika trender.

De panamanska singelhushållen är ett relativt nytt fenomen. Unga vuxna har av tradition bott hemma till dess att de hittat en partner att gift sig med. De har därefter flyttat ihop och valt en större bostad där de kan starta en familj. Idag är situationen annorlunda. Unga vuxna väljer att flytta hemifrån tidigare då de bl.a. har fått det bättre ställt ekonomiskt samt att det är mer socialt accepterat. Detta kombinerat med att staden vuxit kraftigt (vilket lett till att trafik och pendlingsstider har blivit ett problem) och att dessa hushåll prioriterar att bo nära arbete och nöjesliv har lett till ökad efterfrågan på små centralt belägna lägenheterna i Panama City.

Det andra kundsegmentet består av utländsk arbetskraft, s.k. "Expats", som flyttat till Panama för arbete under olika tidsperioder. Då Panama genomför mycket stora satsningar på infrastruktur och andra byggprojekt samt har en välmående tjänstesektor har landet ett underskott på utbildad arbetskraft. Detta konfirmeras även av CIAs World factbook som beskriver en brist på kvalificerad arbetskraft i Panama, men ett överutbud av okvalificerad arbetskraft.<sup>17</sup> Den rådande situationen tillsammans med en hög levnadsstandard i Panama City har gjort staden attraktiv för högutbildade från utlandet, huvudsakligen från andra länder i Latinamerikanska men även från USA, Kina och Europa. Många av de Expats som flyttar till Panama City efterfrågar mindre lägenheter i attraktiva delar av staden, där utbudet är mycket litet.

Statistik från Världsbanken visar att andelen utländska medborgare i Panama har ökat från ca 71 000 personer 1990 till ca. 187 000 personer 2015.<sup>18</sup> I procent av Panamanska populationen motsvarar det en ökning från 2,6% till 4,7%. Majoriteten av dessa kommer från Colombia följt av Kina och USA och är i arbetsför ålder mellan 20 till 50.<sup>19</sup> Efter 2015 har även stora grupper av Venezuelaner tagit sig till Panama.

Detta sammantaget gör att efterfrågan på uthyrningslägenheter har ökat.

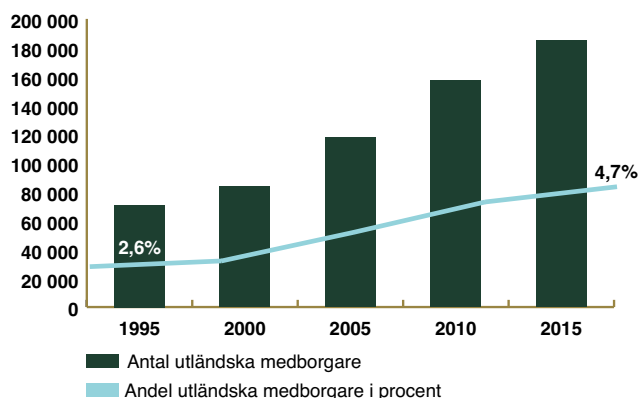
<sup>17</sup> CIA World Factbook – Panama

<sup>18</sup> Världsbanken

<sup>19</sup> Migrant profiles – Panama – UNICEF

<sup>20</sup> Världsbanken

## UTLÄNDSKA MEDBORGARE I PANAMA<sup>20</sup>



” Tack vare bolagets höga soliditet finns utrymme för att växa bolaget med hjälp av ökad belåning.

## Finansiering

Tectona är idag i ett intressant tillväxtskede. Tack vare bolagets höga soliditet finns utrymme för att växa bolaget med hjälp av ökad belåning.

Efter hårt arbete erhöll bolaget sin första bankfinansiering under tidig höst 2019 för att förvärva en fastighet i Panama City. Eftersom de panamanska kreditinstituten är mycket mer restriktiva med att ge ut krediter än de svenska kreditinstituten, är det upptagna lånet en milstolpe i bolagets fortsatta tillväxtresa. Tectona har fortfarande en hög soliditet och målet är att genomföra fler fastighetsförvärv med hjälp av bankfinansiering. Baserat på den nyligen etablerade relationen till det panamanska kreditinstitutet finns goda förutsättningarna för fler bankfinansierade förvärv framöver.

# TECTONA FINANSIELLT

Tectonakoncernen omsatte helåret 2018 2 430 tusen kronor exklusive valutakursförändringar och 4 592 tusen kronor inklusive valutakursförändringar. Under första halvåret 2019 1 171 tusen kronor exklusive valutakursförändringar och 2 006 tusen kronor inklusive valutakursförändringar. Intäkterna drivs av inkomsterna från bolagets fastighetsverksamhet i Panama, utöver äger koncernen 23% i ett dotterbolaget Sweteak AB med investeringar i Skogsplanteringar i Panama, innehavet motsvarar ca 2% av koncernens balansomsättning. Koncernen redovisar enligt K3-standard.

## Driftsnetto från Tectonas fastigheter

Bolaget har ökat sina totala hyresintäkter från 195 tusen USD (2016) till 267 tusen USD (2018) vilket motsvarar en genomsnittlig årlig ökning på 17%. Samtidigt har man minskat sina kostnader för media och underhåll vilket ökat driftsnettot med i genomsnitt 33% per år vilket gett en driftsmarginal på i genomsnitt 80%. Bolaget har genom aktivt arbete lyckats höja intäkten per kvadratmeter från 113,7 USD (1 100 SEK) 2016 till 142,7 USD (1 384 SEK) 2018.

## DRIFTSNETTO – PANAMA FASTIGHETER

| USD  | HÅ16           | HÅ17           | HÅ18           | CAGR 16-18   |
|--|----------------|----------------|----------------|--------------|
| <b>Intäkter</b>                            |                |                |                |              |
| Intäkter lägenhetshyra                     | 188 229        | 215 870        | 252 813        | 15,9%        |
| Fakturerade elavgifter                     | 4 280          | 6 594          | 8 481          | 40,8%        |
| Övriga fakturerade intäkter                | 2 232          | 2 531          | 5 594          | 58,3%        |
| <b>Totala intäkter</b>                     | <b>194 740</b> | <b>224 994</b> | <b>266 888</b> | <b>17,1%</b> |
| <b>Driftskostnader</b>                     |                |                |                |              |
| Mediakostnader & underhåll lgh             | -65 660        | -26 979        | -44 519        | -17,7%       |
| <b>Driftsnetto</b>                         | <b>129 081</b> | <b>198 016</b> | <b>222 369</b> | <b>31,3%</b> |
| <i>Driftsmarginal %</i>                    | <i>66,3%</i>   | <i>88,0%</i>   | <i>83,3%</i>   |              |
| <b>Övriga driftskostnader</b>              |                |                |                |              |
| Fastighetsskatt                            | -1 228         | -10 671        | -8 817         | 167,9%       |
| Övriga kostnader                           | -20 165        | -11 910        | -18 583        | -4,0%        |
| Kundförluster                              | -100           | -1 063         | -2 787         | 427,9%       |
| <b>Totala övriga driftskostnader</b>       | <b>-21 494</b> | <b>-23 644</b> | <b>-30 187</b> | <b>18,5%</b> |
| <b>Driftsnetto efter övriga kostnader</b>  | <b>107 587</b> | <b>174 372</b> | <b>192 183</b> | <b>33,7%</b> |
| <i>Driftsmarginal efter övr. kostnad %</i> | <i>55,2%</i>   | <i>77,5%</i>   | <i>72,0%</i>   |              |
| <b>KPI</b>                                 |                |                |                |              |
| <i>m2</i>                                  | <i>1 713</i>   | <i>1 870</i>   | <i>1 870</i>   |              |
| <i>Intäkter/m2</i>                         | <i>113,7</i>   | <i>120,3</i>   | <i>142,7</i>   |              |
| <i>Capitalization rate</i>                 | <i>5,1%</i>    | <i>7,8%</i>    | <i>8,8%</i>    |              |

HÅ = Helår



## TECTONAS HYRESBESTÅND

| USD              | Total investering | Hyresintäkter  | ROI          | Marknadsvärde (2018) | Lägenheter | Kommentar |
|------------------|-------------------|----------------|--------------|----------------------|------------|-----------|
| Adir             | 237 748           | 49 884         | 21,0%        | 400 000              | 6          |           |
| Cadiz 3          | 128 977           | 19 929         | 15,5%        | 200 000              | 2          |           |
| Cadiz 8          | 255 105           | 49 180         | 19,3%        | 238 000              | 7          |           |
| Girasol          | 161 887           | 10 789         | 6,7%         | 180 000              | 1          | Såld 2019 |
| La Boca          | 803 782           | 49 414         | 6,1%         | 850 000              | 4          |           |
| Posada 6A        | 160 057           | 12 430         | 7,8%         | 144 000              | 1          |           |
| Posada 6B        | 170 220           | 16 622         | 9,8%         | 143 000              | 2          |           |
| Toledo           | 103 931           | 10 070         | 9,7%         | 120 000              | 1          |           |
| Venecia          | 251 852           | 10 515         | 4,2%         | 260 000              | 1          |           |
| Villa Medici     | 267 644           | 38 055         | 14,2%        | 310 000              | 6          |           |
| <b>Totalt</b>    | <b>2 541 203</b>  | <b>266 888</b> | <b>10,5%</b> | <b>2 845 000</b>     | <b>31</b>  |           |
| Fastighet Bogota | 1 050 000         | 140 000        | 13,3%        | 160 000              | 42         | Köpt 2019 |

Finansiella siffror och marknadsvärde för 2018; ROI = Hyresintäkter/Total investering.  
Hyresintäkter för fastighet Bogota är ett estimat med avseende på nuvarande hyreskontrakt.

### Hyresbestånd

Mellan åren 2016 och 2018 har bolaget ökat antal lägenheter från 23 till 31 och under hösten 2019 har man att sålt objektet "Girasol" och köpt fastigheten "Bogota" som inhyser 42 stycken lägenheter. Den nya fastigheten förväntas generera 140 tusen dollar per år.

Tectona kommer efter det nya innehavet att ha investerat totalt ca 3,4 miljoner USD i fastighetsprojekt i Panama City.

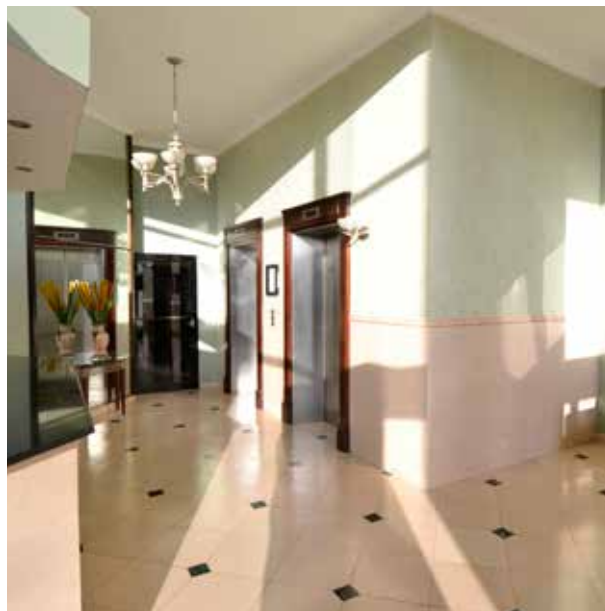
Då koncernen redovisar enligt K3 medför det att värdeförändringar av de underliggande fastigheterna inte intäkts- eller kostnadsförs i resultaträkningen, till skillnad mot de företag som redovisar enligt IFRS. Den 31 december 2018 var fastigheterna bokförda till ett värde om 2,72 miljoner USD. Med dagens dollarkurs på 9,7 kronor, skulle detta innebära ett övertvärde om 1,75 miljoner kronor.

### Räntebärande skulder

Koncernen har en stark soliditet på 83,8 % per 30 juni 2019, vilket kan anses vara mycket högt för ett fastighetsbolag. Koncernens räntebärande skulder uppgår till 3 780 tkr och består av en företagsobligation. Genomsnittsränta exklusive upplåningskostnader uppgår till 7 %. Under hösten 2019 har även ett banklån erhållits motsvarande ca 8 miljoner kronor vilket beräknas sänka soliditeten till ca 72%. Med den relativt höga soliditeten finns fortsatt låneutrymme och därmed en god potential att öka tillväxten och lönsamheten genom ökad hävstång. Bolaget kommer att fortsätta arbeta för en ökad extern finansiering och styrelsen ser möjligheten till detta som god.

### Skattemässigt underskott

Tectonas vinst har genom åren främst härrört från avkastning från Bolagets dotterbolag (näringsbetingade andelar). Avkastning från näringsbetingade andelar är undantaget från bolagsbeskattning. Detta har gett Tectona ett skattemässigt underskott på ca 11 miljoner kronor vilket innebär att Bolaget har möjlighet att göra 11 miljoner kronor i vinst från verksamhet utan att erlagga bolagsskatt för detta.



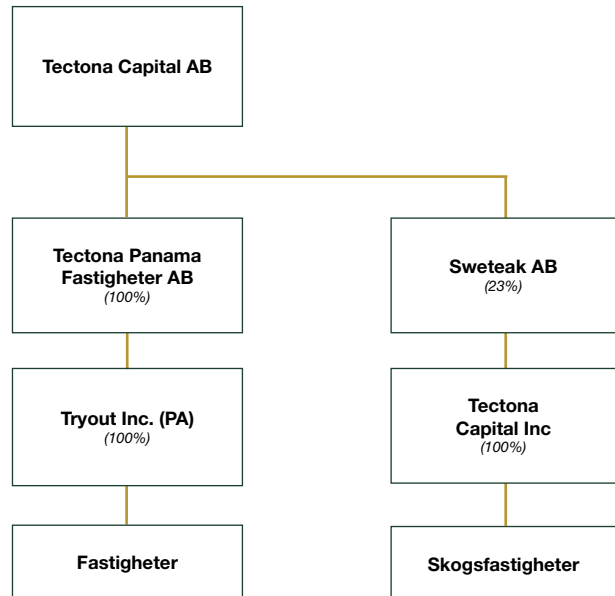
# BOLAGSSTRUKTUR

Tectona är en investeringskoncern som sedan 2006 har verkat i Panama, en av världens snabbast växande ekonomier. Sedan 2014 har Bolaget fokuserat på fastighetsinvesteringar i Panama City. Tectona Capital AB (publ) äger 100 % av aktierna i Tectona Panama Fastigheter AB och 23 % av aktierna i intressebolaget Sweteak AB. Tectona Panama Fastigheter AB äger 100 % av aktierna i det i Panamaregistrerade bolaget Tryout Inc som i sin tur är ägare till Koncernens fastighetsbestånd. Intressebolaget Sweteak AB äger 100 % av aktierna i Tectona Capital Inc som i sin tur äger skogsfastigheter i Panama.



## Tectona Capital AB

Firmanamn: Tectona Capital AB (publ)  
Organisationsnummer: 556713-3672  
Bolagsbildning och verksamhetsstart: 2006-09-20  
Säte: Stockholm  
Postadress: Kaptensgatan 12, 114 57 Stockholm  
Webbsida: Tectona.se och tectonarentals.com  
E-post: info@tectona.se  
Telefon: 08 586 107 58  
Bolaget tecknas av styrelsen eller av två styrelseledamöter i förening. Dessutom har VD rätt att teckna firman beträffande löpande förvaltningsåtgärder.



## Tectona Panama Fastigheter AB

Firmanamn: Tectona Panama Fastigheter AB  
Organisationsnummer: 556869-6198  
Bolagsbildning och verksamhetsstart: 2011-11-01  
Säte: Stockholm  
Postadress: Kaptensgatan 12 114 57 Stockholm  
Webbsida: Tectona.se och tectonarentals.com  
E-post: info@tectona.se  
Telefon: 08 586 107 58  
Ägare: Tectona Capital AB (publ) 100%

## Tryout Inc (PA)

Firmanamn: Tryout Inc (PA)  
Organisationsnummer: N/A  
Bolagsbildning: 2003-12-09  
Verksamhetsstart: Bolaget förvärvades av Tectona Panama Fastigheter AB 2012-01-26 varvid nuvarande verksamhet startades.  
Säte: Panama City  
Postadress: Tectona, Casa 798, La Boca - Balboa Ancon, Panama City, Panama  
Webbsida: tectonarentals.com  
Ägare: Tectona Panama Fastigheter AB 100%

## Sweteak AB – intressebolag

Firmanamn: Sweteak AB  
Organisationsnummer: 556797-7094  
Bolagsbildning och verksamhetsstart: 2009-12-18  
Säte: Stockholm  
Postadress: Kaptensgatan 12, 114 57 Stockholm  
Ägare: Tectona Capital AB (publ) äger 23 %

# BOLAGETS LEDNING

## Styrelse

Samtliga styrelseledamöter är bosatta i Sverige.



**Johan Skålén**  
**VD och styrelseledamot**  
(ledamot sedan 2006)

Johan Skålén är grundare av Tectona och har stor erfarenhet av internationella affärer. Johan har förvärvat och förmedlat olika markfastigheter utomlands på sammanlagt

över 1 500 hektar. Han 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 1 216 509 A-aktier och 2 645 887 B-aktier i Bolaget motsvarande ca 27,5 %.



**Bengt Thorn**  
**Styrelseledamot**  
(ledamot sedan 2014)

Bengt Thorn är en framgångsrik företagsledare som 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 direkt och indirekt 176 220 A-aktier och 639 776 B-aktier i Bolaget motsvarande 5,8 %.



**Jason Tummings**  
**styrelseordförande**  
(ledamot sedan 2013)

Jason Tummings är civilekonom med inriktning på finansiella placeringar. Jason har arbetat med kapitalförvaltning i både USA och Sverige och är nu delägare

i flera verksamheter (däribland Tectona Capital AB) både som passiv och aktiv ägare. Han arbetar även aktivt med egna finansiella placeringar och investeringar. Jason äger direkt och indirekt 60 000 A-aktier och 391 199 B-aktier i Bolaget motsvarande ca 3,2 %.



**Mikael Wickbom**  
**föreslagen ledamot**

Mikael har mångårig erfarenhet av finansbranschen med fokus på kapitalförvaltning. Han har arbetat lång tid för Skandia med portföljkonstruktion och råd till rådgivare och sedan som VD för ODIN

Fonders Sverigeverksamhet. Mikael jobbar för närvarande som försäljningsansvarig för Catella Fonder. Han har en ekonomutbildning från Stockholms Universitet. Han har ett flertal investeringar i både noterade och onoterade företag.

| Aktieägare   | Antal A-aktier   | Antal B-aktier    | Andel röster | Andel kapital |
|--|------------------|-------------------|--------------|---------------|
| Johan Skålén direkt och indirekt via sitt helägda bolag Kaptenen Management AB | 1 216 509        | 2 645 887         | 50,8%        | 27,5%         |
| Nicklas Jörgensen  | 228 000          | 1 008 000         | 11,3%        | 8,8%          |
| Klas Högberg via bolaget Kakev AB  | -                | 1 347 215         | 4,6%         | 9,6%          |
| Bengt Thorn direkt och indirekt via närstående                                 | 176 220          | 639 776           | 8,2%         | 5,8%          |
| Jason Tummings direkt och via sitt helägda bolag Pickaback AB                  | 60 000           | 384 342           | 3,4%         | 3,2%          |
| Övriga aktieägare  | -                | 6 328 896         | 21,7%        | 45,1%         |
| <b>Total</b>   | <b>1 680 729</b> | <b>12 354 116</b> | <b>100%</b>  | <b>100%</b>   |





### **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 och har så varit under den period som den finansiella informationen i detta Memorandum avser.

### **Bolagsstyrning**

Bolaget tillämpar inte svensk kod för bolagsstyrning.

### **Styrelsearvode**

2018 beslutades vid årsstämman att styrelsearvode skall utgå med 30 000 kronor att fördelas inom styrelsen. Det finns inga bonusavtal i Bolaget. Utöver styrelsearvodet utgår inte någon annan ersättning eller förmån till styrelsens medlemmar från Bolaget eller något koncernbolag. Det finns heller inga pensionsavsättningar eller andra ersättningar som kommer att utgå till styrelsens medlemmar efter avslutat styrelseuppdrag.

### **Ersättning till VD**

Ersättningen till VD uppgår 2019 till 500 000 kronor. Det finns inga bonusavtal till förmån för VD. Det utgår inte någon ytterligare ersättning till VD från Bolaget eller något koncernbolag. Det finns inga pensionsavsättningar eller andra ersättningar som kommer att utgå till VD efter avslutad tjänst.

### **Optionsprogram**

Styrelsen föreslog den 11 april 2019 om riktad emission av teckningsoptioner (incitamentsprogram) till styrelsens ledamöter och ledande befattningshavare.

Emissionen omfattade 850 000 teckningsoptioner varmed Bolagets aktiekapital kan komma att öka med högst 2 125 000 kronor.

Rätt att teckna teckningsoptionerna tillkom VD och styrelseledamot Johan Skålé, Styrelsens ordförande Jason Tummings samt styrelseledamot Bengt Thorn. Johan Skålé gav rätt att teckna 260 000 teckningsoptioner, Jason Tummings gav rätt att teckna 330 000 teckningsoptioner och Bengt Thorn gav rätt att teckna 260 000 teckningsoptioner.

Varje teckningsoption ger rätt för innehavaren att teckna en ny aktie i Bolaget av serie B under perioden 11 april 2021 till och med den 11 april 2022.

Skälet till avvikelsen från aktieägarnas företrädesrätt var att styrelsen fann det angeläget och i alla aktieägares intresse att företagsledningen har ett långsiktigt intresse av en god värdeutveckling på aktien i Bolaget. Ett personligt långsiktigt ägarengagemang förväntas även stimulera ett ökat intresse för verksamheten och resultatutvecklingen i sin helhet.

Fullt nyttjande av optionerna medför en utspädning om ca 6 procent av det totala antalet utestående B-aktier i Bolaget

### **Ledande befattningshavare**

Utöver styrelse och VD finns inga ytterligare ledande befattningshavare.

# RESULTATRÄKNING

## TECTONA CAPITAL – RESULTATRÄKNING

| Tkr  | HÅ17           | HÅ18          | H1-18         | H1-19         |
|--|----------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                                      |                |               |               |               |
| Nettoomsättning  | 1 920          | 2 430         | 1 144         | 1 171         |
| Övriga rörelseintäkter   | 266            | 2 162         | 2 095         | 835           |
| <b>Totala omsättning</b>                                       | <b>2 186</b>   | <b>4 592</b>  | <b>3 239</b>  | <b>2 006</b>  |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                                     |                |               |               |               |
| Råvaror och förnödenheter                                      | -116           | -189          | -19           | -164          |
| Övriga externa kostnader                                       | -2 470         | -2 471        | -1 298        | -1 268        |
| Personalkostnader  | -622           | -320          | -151          | -197          |
| Övriga rörelsekostnader  | -2 162         | -             | -             | -             |
| <b>Rörelsekostnader</b>  | <b>-5 370</b>  | <b>-2 980</b> | <b>-1 468</b> | <b>-1 629</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>   | <b>-3 184</b>  | <b>1 612</b>  | <b>1 771</b>  | <b>377</b>    |
| <i>Rörelsemarginal %</i>                                       | <i>-145,7%</i> | <i>35,1%</i>  | <i>54,7%</i>  | <i>18,8%</i>  |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                        |                |               |               |               |
| Resultat från värdepapper & ford. som är anläggningstillgångar | -              | 2             | 5             | -             |
| Ränteintäkter & liknande resultatposter                        | 1 068          | 94            | 5             | 67            |
| Räntekostnader & liknande resultatposter                       | -1 322         | -326          | -120          | -132          |
| <b>Intäkter/kostnader finansiella poster</b>                   | <b>-254</b>    | <b>-230</b>   | <b>-110</b>   | <b>-65</b>    |
| <b>Resultat före skatt</b>                                     | <b>-3 438</b>  | <b>1 382</b>  | <b>1 661</b>  | <b>312</b>    |
| Skatt på årets resultat  | -6             | -             | -             | -             |
| <b>Årets resultat</b>  | <b>-3 444</b>  | <b>1 382</b>  | <b>1 661</b>  | <b>312</b>    |

# BALANSRÄKNING

## TECTONA CAPITAL – BALANSRÄKNING

| Tkr  | Dec-17        | Dec-18        | Jun-18        | Jun-19        |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Tillgångar</b>                          |               |               |               |               |
| <b>Anläggningstillgångar</b>               |               |               |               |               |
| Tecknat men ej inbetalt kapital            | 2 435         | -             | -             | -             |
| <b>Anläggningstillgångar</b>               |               |               |               |               |
| Byggnader & mark                           | 22 962        | 25 114        | 25 083        | 26 126        |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>   |               |               |               |               |
| Andelar i intresseföretag                  | 603           | 603           | 603           | 603           |
| Fordringar hos intressebolag               | -             | 1 335         | -             | 1 380         |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>         | <b>26 000</b> | <b>27 052</b> | <b>25 686</b> | <b>28 109</b> |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>             |               |               |               |               |
| Kundfordringar                             | 191           | 130           | 266           | 160           |
| Fordringar hos intressebolag               | 256           | 1 036         | 1 374         | 1 138         |
| Övriga fordringar                          | 176           | 21            | 3 924         | 46            |
| Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter | 59            | 84            | 616           | 136           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>       | <b>682</b>    | <b>1 271</b>  | <b>6 180</b>  | <b>1 480</b>  |
| Kassa & bank                               | 1 573         | 732           | 439           | 308           |
| <b>Summa tillgångar</b>                    | <b>28 255</b> | <b>29 055</b> | <b>32 305</b> | <b>29 897</b> |



# BALANSRÄKNING

## TECTONA CAPITAL – BALANSRÄKNING

| Tkr                                       | Dec-17        | Dec-18        | Jun-18        | Jun-19        |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Eget kapital &amp; skulder</b>         |               |               |               |               |
| <b>Eget kapital</b>                       |               |               |               |               |
| Aktiekapital                              | 13 133        | 14 035        |               |               |
| Övrigt tillskjutet kapital                | 5 755         | 4 854         |               |               |
| Reserver                                  | 355           | 625           |               |               |
| Balanserat resultat inkl. årets           | 3 668         | 5 050         |               |               |
| <b>Summa eget kapital</b>                 | <b>22 911</b> | <b>24 564</b> | <b>24 765</b> | <b>25 047</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>               |               |               |               |               |
| Obligationslån                            | -             | 3 780         | 3 830         | -             |
| <b>Kortfristiga skulder</b>               |               |               |               |               |
| Obligationslån                            | 4 650         | -             | -             | 3 780         |
| Leverantörsskulder                        | 83            | 48            | 74            | 62            |
| Övriga kortfristiga skulder               | 392           | 195           | 3 231         | 617           |
| Upplupna kostnader & förutbealda intäkter | 219           | 468           | 405           | 391           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>         | <b>5 344</b>  | <b>711</b>    | <b>3 710</b>  | <b>4 850</b>  |
| <b>Summa eget kapital &amp; skulder</b>   | <b>28 255</b> | <b>29 055</b> | <b>32 305</b> | <b>29 897</b> |

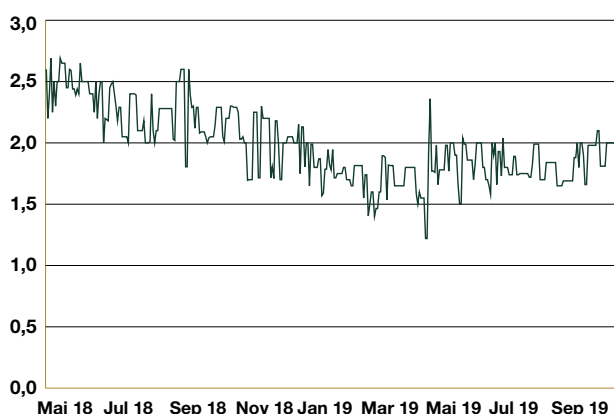
# KASSAFLÖDE

## TECTONA CAPITAL – KASSAFLÖDESANALYS

| Tkr                                       | HÅ17          | HÅ18          | H1-18         | H1-19       |
|---|---------------|---------------|---------------|-------------|
| <b>Årets resultat</b>                     | -3 444        | 1 382         | 1 661         | 312         |
| Ej kassaflödespåverkande poster           | -             | -             | 171           | -           |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>        |               |               |               |             |
| Förändring i kortfristiga fordringar      | -584          | -336          | -1 668        | -107        |
| Förändring i kortfristiga skulder         | 2 093         | -6 657        | -1 634        | -393        |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b> | <b>1 509</b>  | <b>-6 993</b> | <b>-3 302</b> | <b>-500</b> |
| <b>Investeringsverksamheten</b>           |               |               |               |             |
| Materiella investeringar                  | -2 961        | -             | -2 121        | -195        |
| Finansiella investeringar                 | 50            | -1 335        | -             | -45         |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b> | <b>-2 911</b> | <b>-1 335</b> | <b>-2 121</b> | <b>-240</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>          |               |               |               |             |
| Nyemission                                | 5 760         | 2 435         | 2 435         | -           |
| Obligationslån                            | -             | 3 780         | -             | -           |
| Utbetald utdelning till aktiägare         | -642          | -             | -             | -           |
| Utgivning av teckningsoptioner            | -             | -             | -             | 44          |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b> | <b>5 118</b>  | <b>6 215</b>  | <b>2 435</b>  | <b>44</b>   |
| <b>Årets kassaflöde</b>                   | <b>272</b>    | <b>-731</b>   | <b>-1 156</b> | <b>-384</b> |
| Likvida medel vid årets början            | 1 346         | 1 573         | 1 573         | 732         |
| Kursdifferens i likvida medel             | -45           | -110          | 22            | -40         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>       | <b>1 573</b>  | <b>732</b>    | <b>439</b>    | <b>308</b>  |

# INFORMATION OM BOLAGETS AKTIER

## TECTONA CAPIATAL – AKTIEKURS SEDAN LISTNING



### Utgivna värdepapper

Bolaget har gett ut tre olika värdepapper. A aktier, B aktier och Företagsobligationer. Bolagets B-aktier är noterade på NGM Nordic MTF. Bolagets totala antal aktier uppgår till 14 034 845 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 12 354 116 stycken.  
Röstvärde 1. ISIN nummer SE0006877700.

#### Företagsobligation 7 % ränta.

Utgivet antal 382 stycken. Räntan utbetalas årligen i efterskott. ISIN kod SE 0011282839

### Euroclear

Bolaget är anslutet till Euroclear sedan mitten av 2015, vilka för Bolagets aktiebok som hanteras elektroniskt.

### Lagstiftning och valuta

Bolagets aktier är utgivna i SEK och i enligt svensk lagstiftning.

### Antal aktieägare

Bolaget har för närvarande ca 350 aktieägare.

### Bemyndigande

Genom ett bemyndigande från årsstämman den 11 april äger styrelsen rätt att fatta beslut om aktieemission. Bemyndigandet gäller fram till nästkommande årsstämma.

### Rättigheter kopplade till aktieinnehav

Samtliga aktier utgivna av Bolaget berättigar till utdelning på lika villkor. Aktieägares företrädesrätt vid nyteckning av aktier framgår av Bolagets bolagsordning på sida 28.

### Aktieägaravtal och avtal med aktieägare

Utöver VDs anställningsavtal har Bolaget inte ingått några övriga avtal med aktieägare och så vitt styrelsen känner till finns inga aktieägaravtal mellan några aktieägare i Bolaget.

### Avtal med närstående

Bolaget har inga nuvarande avtal med närstående.

### Avtal och överenskommelser som kan påverka kontrollen över Bolaget

Det finns, så vitt styrelsen känner till, inga avtal eller andra överenskommelser som kan medföra till att kontrollen över Bolaget förändras.

### Aktieägartillskott

Bolaget har inte erhållit något villkorat eller ovillkorat aktieägartillskott.

### Kapitalanskaffning genom aktieemission

Bolaget har sedan start genomfört 18 emissioner. I syfte att öka Bolagets balansomslutning kan nya emissioner komma att genomföras i framtiden. Senaste emissionen utfördes mellan november och december 2017.



## 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         |
| Publik emission    | 171207 | 901 720          | 14 034 845          | 14 034 845   | 2,7  | 1         |

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

### Kapitalanskaffning genom utgivande av företagsobligation

Bolaget har en utestående företagsobligation som löper med 7 % ränta och skall återbetalas den 15 juni 2020. Styrelsen överväger att refinansiera denna med utgivande av ny företagsobligation..

# BOLAGSORDNING

Bolagsordning för Tectona Capital AB (publ.)

Org nr: 556713 - 3672

Antagen den 8 april 2016

## § 1 Firma

Aktiebolagets namn är Tectona Capital AB. Bolaget är publikt.

## § 2 Säte

Styrelsen skall ha sitt säte i Stockholms kommun.

## § 3 Verksamhet

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

## § 4 Aktiekapital

Aktiekapitalet skall vara lägst 10 000 000 (tio miljoner) och högst 40 000 000 (fyrtio miljoner) kronor.

## § 5 Antal aktier

Antalet aktier skall vara lägst 10 000 000 och högst 40 000 000 stycken.

Aktierna ska kunna ges ut i två serier, serie A till ett antal av högst 3 000 000 (tre miljoner) och serie B till ett antal av högst 37 000 000 (trettiosju miljoner). Aktie av serie A medför tio röster och aktie av serie B en röst.

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

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

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

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

Vid ökning av aktiekapitalet genom fondemission ska nya aktier emitteras av varje aktieslag i förhållande till det antal aktier av

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

## § 6 Styrelse

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

## § 7 Revisorer

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

## § 8 Kallelse

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

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

## § 9 Ärenden på årsstämman

På årsstämman skall följande ärenden behandlas:

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

## § 10 Räkenskapsår

Aktiebolagets räkenskapsår ska vara 1 januari till 31 december.

## § 11 Avstämningsförbehåll

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

\*\*\*\*\*

Denna bolagsordning antogs vid årsstämman den 8 april 2016

# RISKFAKTORER

## 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 Tectonas framtida utveckling. Bolaget kan inte råda över ändrade marknadsförhållanden och omvärldsfaktorer. Nedanstående risker samt ytterligare risker som för närvarande inte är kända för Tectona kan komma att få väsentlig betydelse för dess verksamhet, finansiella ställning och/eller resultat. Tectona uppmanar varje investerare att särskilt beakta riskfaktorer vid en investering i Bolaget.

## Valutarisk

Den absoluta merparten av Tectonas tillgångar värderas i USD. Bolagets värdering omräknat till SEK är därför nära korrelerad till valutakursen USD. Detta innebär att en förändring i valutakursen kan påverka Bolaget värde både negativt och positivt vid en omräkning till SEK.

## Legala risker

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 av Tectonas fastighetsinnehav negativt.

## Nyckelpersoner

Koncernen omfattas av ett fåtal personer. Om någon av dessa nyckelpersoner lämnar Tectona kan det, åtminstone kortsiktigt, ha en negativ inverkan på verksamheten.

## Naturkatastrofer

Naturkatastrofer är ett brett begrepp som omfattar allt från orkaner till årsmånsvariationer. Risken för 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 marknadsförhållanden. Tectonas 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.

## Försäkringsrisk

Fastigheterna, Bolaget och koncernbolagen saknar försäkringar vilket vid eventuell skada innebär att ingen ersättning betalas ut från något försäkringsbolag.

## Kursfall på aktiemarknaden

Aktiemarknaden påverkas av en rad olika faktorer, bland annat psykologiska. Generellt kan aktiemarknaden gå ner av en rad olika orsaker, även orsaker utanför Bolagets kontroll så som politiska beslut, räntehöjningar, valutakursförändringar och konjunkturvariationer. Bolagets aktie kan på ett oförutsägbart sätt, precis som andra bolags aktier, påverkas både negativt och positivt av sådana händelser.



# VILLKOR OCH ANVISNINGAR FÖR EMISSIONEN

## Inbjudan till teckning av aktier

Styrelsen i Tectona AB (publ) (org.nr 556713-3672) har den 20 september 2019 beslutat att genomföra en nyemission med företrädesrätt för befintliga aktieägare, med stöd av bemyndigande från årsstämman den 11 april 2019. Emissionen omfattar högst 2 631 533 B-aktier och kan inbringa bolaget 4 999 912,70 kronor vid full teckning. Nyemissionen omfattas av emissionsgarantier till ett belopp uppgående till 4 999 912,70 MSEK. Denna garanti är inte säkerställd genom pantsättning, spärrmedel eller liknande arrangemang. I händelse av överteckning kan styrelsen komma att fatta beslut om en övertilldelningsemission med avsteg från aktieägarnas företrädesrätt, riktad till garanten, i det fall denne inte erhåller till delning inom företrädesemissionen, om högst 1 315 789 B-aktier till samma kurs, 1,90 Kr per aktie. Om även denna emission fulltecknas tillförs Bolaget ytterligare 2,5 Mkr.

## Avstämningsdag

Avstämningsdag hos Euroclear Sweden AB ("Euroclear") för fastställande av vem som ska erhålla teckningsrätter i emissionen är den 14 oktober 2019. Sista dag för handel i Bolagets aktie inklusive rätt att erhålla teckningsrätter är den 10 oktober 2019. Första dag för handel i Bolagets aktie exklusive rätt att erhålla teckningsrätter är den 11 oktober 2019.

## Teckningstid

Teckning av B-aktier ska ske under perioden från och med den 16 oktober 2019 till och med den 5 november 2019. Styrelsen i Bolaget äger rätt att förlänga teckningstiden. Styrelsen äger inte rätt att avbryta emissionen efter det att teckningstiden har påbörjats.

## Teckningskurs

Teckningskursen är 1,90 kronor per B-aktie. Inget courtage kommer att tas ut.

## Teckningsrätter

Aktieägare i Bolaget erhåller tre (3) teckningsrätter för en (1) innehavd aktie, oavsett serie. Det krävs sexton (16) teckningsrätter för att teckna en (1) ny B-aktie. Teckningsrätter som ej sålts senast den 1 november 2019 eller utnyttjats för teckning av B-aktier senast den 5 november 2019, kommer att bokas bort från samtliga VP-konton utan ersättning. Ingen särskild avisering sker vid bortbokning av teckningsrätter.

## Handel med teckningsrätter

Handel med teckningsrätter äger rum på NGM Nordic MTF under perioden från och med 16 oktober 2019 till och med den 1 november 2019. Teckningsrätter som förvärfas under ovan nämnda handelsperiod ger, under teckningstiden, samma rätt att teckna nya B-aktier som de teckningsrätter aktieägare erhåller baserat på sina innehav i Bolaget på avstämningsdagen. Banker och värdepappersinstitut med erforderliga tillstånd står till tjänst vid förmedling av köp och försäljning av teckningsrätter.

## Betalda och tecknade aktier ("BTA")

Teckning genom betalning registreras hos Euroclear så snart detta kan ske, vilket normalt innebär några bankdagar efter betalning. Därefter erhåller tecknaren en VP-avi med bekräftelse på att inbokning av BTA skett på VP-kontot. Tecknade aktier benämns BTA till dess att nyemissionen blivit registrerad hos Bolagsverket.

## Handel med BTA samt omvandling till aktier

Handel med BTA äger rum på NGM Nordic MTF från och med den 16 oktober 2019 fram till dess att emissionen registrerats hos Bolagsverket och omvandlingen från BTA till B-aktier sker. Sista dag för handel kommer att kommuniceras ut genom ett marknadsmeddelande. Ingen särskild avisering skickas ut från Euroclear i samband med omvandlingen.

## Handel med aktien

B-aktierna i Bolaget handlas på NGM Nordic MTF. Aktien handlas under kortnamnet TCAB B och har ISIN SE0006877700. Efter det att emissionen blivit registrerad hos Bolagsverket kommer även de nyemitterade B-aktierna att bli föremål för handel.

## Företrädesrätt till teckning

Den som på avstämningsdagen den 14 oktober 2019 är registrerad som aktieägare i Bolaget äger företrädesrätt att för sexton (16) befintliga aktier, oavsett serie, teckna tre (3) nya B-aktier.

## Direktregistrerade aktieägare, innehav på VP-konto

De aktieägare eller företrädare för aktieägare som på avstämningsdagen är registrerade i den av Euroclear för Bolagets räkning förda aktieboken, erhåller förtryckt emissionsredovisning med vidhängande bankgiroavi, särskild anmälningssedel samt anmälningssedel för teckning utan stöd av teckningsrätter. VP-avi avseende registrering av teckningsrätter på VP-konto skickas inte ut.

Den som är upptagen i den i anslutning till aktieboken förda förteckningen över panthavare och förmyndare erhåller inte emissionsredovisning utan meddelas separat.

## Förvaltarregistrerade aktieägare, innehav på depå

Aktieägare vars innehav av aktier i Bolaget är förvaltarregistrerade hos bank eller annan förvaltare erhåller ingen emissionsredovisning. Teckning och betalning ska istället ske enligt instruktioner från förvaltaren.

## Teckning med stöd av teckningsrätter, direktregistrerade aktieägare

Teckning ska ske genom betalning till angivet bankgiro senast den 5 november 2019 i enlighet med något av följande två alternativ.

1) Förtryckt bankgiroavi, Emissionsredovisning  
Används om samtliga erhållna teckningsrätter ska utnyttjas. Teckning sker genom inbetalning av den förtryckta bankgiroavin. Observera att ingen ytterligare åtgärd krävs för teckning och att teckningen är bindande.

## 2) Särskild anmälningssedel

Används om ett annat antal teckningsrätter än vad som framgår av den förtryckta emissionsredovisningen ska utnyttjas, t ex om teckningsrätter har köpts eller sålts. Teckning sker när både den särskilda anmälningssedeln samt inbetalning inkommit till Eminova Fondkommission. Referens vid inbetalning är anmälningssedelns nummer. Ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningssedel kan komma att lämnas utan avseende. Anmälningssedeln kan skickas med vanlig post (EJ REK), via mail eller fax. Observera att teckningen är bindande.

Särskild anmälningssedel kan erhållas från Eminova Fondkommission AB, tfn 08-684 211 00, fax 08-684 211 29, email [info@eminova.se](mailto:info@eminova.se).

## AKTIEÄGARE BOSATTA UTANFÖR SVERIGE

### Teckningsberättigade direktregistrerade aktieägare bosatta utanför Sverige

Teckningsberättigade direktregistrerade aktieägare som inte är bosatta i Sverige och som inte kan använda den förtryckta bankgiroavin (emissionsredovisningen) kan betala i svenska kronor via SWIFT enligt nedan. Teckning sker när både den särskilda anmälningssedeln samt inbetalning inkommit till Eminova Fondkommission.

Eminova Fondkommission AB  
Biblioteksgatan 3, 3 tr  
111 46 Stockholm, Sverige  
BIC/SWIFT: NDEASESS  
IBAN: SE793000000032731703032

### Aktieägare bosatta i vissa oberättigade jurisdiktioner

Aktieägare bosatta i annat land där deltagande i nyemissionen helt eller delvis är föremål för legala restriktioner äger ej rätt att delta i nyemissionen (exempelvis Australien, Hong Kong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Singapore, Sydafrika, USA, Schweiz). Dessa aktieägare kommer inte att erhålla teckningsrätter, emissionsredovisning eller någon annan information om nyemissionen. Eminova förbehåller sig rätten att neka tecknare bosatta i länder där Eminova inte bedriver verksamhet.

## TECKNING UTAN STÖD AV TECKNINGSRÄTTER SAMT TILLDELNING

För det fall samtliga aktier inte tecknas med stöd av teckningsrätter ska styrelsen, inom ramen för emissionens högsta belopp, besluta om tilldelning av återstående aktier.

Anmälan om teckning av aktier utan stöd av teckningsrätter ska göras på anmälningssedeln benämnd "Teckning utan stöd av teckningsrätter" som finns att ladda ned från [eminova.se](http://eminova.se). Det går även att teckna digitalt med Bank-Id via [eminova.se](http://eminova.se). Om fler än en anmälningssedel insänds kommer endast den först erhållna att beaktas. Någon inbetalning ska ej göras i samband med anmälan! Observera att anmälan är bindande. (Viktig information om ISK, IPS och kapitalförsäkring under "Övrigt").

Om anmälan avser teckning till ett belopp om 15 000 EUR (ca 150 000,00 kr) eller mer, ska en ifylld KYC samt en vidimerad kopia på giltig legitimation medfölja anmälningssedeln. Gäller anmälan en juridisk person ska utöver KYC och legitimation även ett giltigt registreringsbevis (ej äldre än tre månader) som visar behöriga firmatecknare medfölja anmälningssedeln.

Besked om tilldelning av aktier lämnas genom översändande av en avräkningsnota. Betalning ska erläggas till bankgiro enligt instruktion på avräkningsnotan och dras aldrig från angivet VP-konto eller depå. Erläggs inte betalning i rätt tid kan aktierna komma att överlåtas till annan. Skulle försäljningspriset vid sådan överlåtelse komma att understiga priset enligt erbjudandet, kan den som ursprungligen erhållit tilldelning av dessa aktier komma att få svara för hela eller delar av mellanskillnaden. Inget meddelande skickas ut till de som ej erhållit tilldelning.

Tilldelning ska ske enligt följande:

I första hand ska tilldelning ske till de som tecknat aktier med stöd av teckningsrätter i emissionen och som angett detta på anmälningssedeln.

I andra hand ska tilldelning ske till övriga personer som anmält sig för teckning utan stöd av teckningsrätter. Vid övertäckning sker tilldelningen pro rata i förhållande till antal anmälda aktier och i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

I sista hand ska återstående aktier tilldelas personer som garanterat emissionen i enlighet med deras garantiåtaganden.

## ÖVRIGT

Teckning av aktier med eller utan teckningsrätter är oåterkallelig och tecknaren kan inte upphäva sin teckning.

### **Angående teckning till ISK, IPS eller kapitalförsäkring**

I det fall depån eller VP-kontot är kopplat till en kapitalförsäkring, är en IPS eller ISK (investeringssparkonto) gäller särskilda regler vid nyteckning av aktier. Tecknaren måste kontakta sin bank/förvaltare och följa dennes instruktioner för hur teckningen/betalningen ska gå till. I det fall teckningen inte sker på ett korrekt sätt kommer leverans av tilldelade aktier inte att kunna ske till dessa depåtyper. Teckningen är bindande och insänd anmälningssedel kan inte återkallas. Det är tecknarens ansvar att se till att teckningen sker på sådant sätt att leverans kan ske till angiven depå.

### **Angående leverans av tecknade värdepapper**

Felaktiga eller ofullständiga uppgifter i anmälningssedeln, registreringshandläggning vid Bolagsverket, sena inbetalningar från investerare, rutiner hos förvaltande bank eller depåinstitut eller andra för Eminova icke påverkbara faktorer, kan fördröja leverans av aktier till investerarens vp-konto eller depå. Eminova avsäger sig allt ansvar för förluster eller andra konsekvenser som kan drabba en

investerare till följd av tidpunkten för leverans av aktier.

### **Offentliggörande av utfallet i emissionen**

Offentliggörande av utfallet i emissionen kommer att ske genom ett pressmeddelande från Bolaget så snart detta är möjligt efter teckningstidens utgång.

### **Rätt till utdelning**

De nya aktierna medför rätt till utdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som inträffar närmast efter det att de nya aktierna registrerats hos Bolagsverket.

### **Aktiebok**

Bolagets aktiebok med uppgift om aktieägare hanteras av Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm, Sverige.

### **Tillämplig lagstiftning**

Aktierna ges ut under aktiebolagslagen (2005:551) och regleras av svensk rätt.

Aktieägares rättigheter avseende vinstutdelning, rösträtt, företrädesrätt vid nyteckning av aktie med mera styrs dels av Bolagets bolagsordning som finns tillgänglig på Bolagets hemsida och dels av aktiebolagslagen (2005:551).





Tectona