

# Tectona Capital AB (publ) Halvårsrapport januari till och med juni 2018

## Halvåret i korthet

*Då Tectona Capital under 2017 inte har kommunicerat halvårsrapport avser de jämförelsetal inom parantes, som lämnats helåret 2017.*

- Nettoomsättning (Tkr) 3 239 (2 186)
- Rörelseresultat (Tkr) 1 771 (-3 184)
- Resultat efter skatt (Tkr) 1 661 (-3 443)
- Resultat per aktie (kr) 0,12 (-0,25)
- Eget kapital per 30 juni (Tkr) 24 766 (22 911)
- Eget kapital per aktie den 30 juni (kr) 1,76 (1,63)
- Soliditet per 30 juni 2018, % 76,7 % (81,1 %)
- Totalt antal aktier 14 034 845 (14 034 845 varav 901 720 var under registrering per den 31 dec 2017)

## Viktiga händelser under och efter halvåret

- Extern värdering vid årsskiftet visar på övervärde om 23 procent i Tectonas fastighetsportfölj.
- Tectonas aktie upptogs till handel på NGM Nordic MTF den 13 april 2018.
- Stärker kassan med obligationslån i syfte att förvärva ytterligare objekt.
- Tectonas intressebolag Tectona Skog inleder gallring av en teakplantage.

## Om Tectona

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 trettiotal 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. Värdeutvecklingen är kopplad till hur fastighetspriserna utvecklas samt vilken hyresnivå vi lyckas erhålla. Värdeutvecklingen är även korrelerad med USA dollarn eftersom Panama uteslutande använder amerikanska dollarn som valuta.

Denna rapport avser koncernens verksamhet under perioden 1 januari 2018 till och med den 30 juni 2018. Med Koncernen, Bolaget och Tectona Capital avses de bolag som ingår i Tectona Capital AB (publ)s koncern med organisationsnummer 556713-3672.

Tectona Koncernen är en investeringskoncern som sedan 2006 har verkat i 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 Tectona Skogsfond AB. Tectona Panama Fastigheter AB äger 100 % av aktierna i det i Panama registrerade bolaget Tryout Inc som i sin tur är ägare till Koncernens fastighetsbestånd. Intressebolaget Tectona Skogsfond AB äger 100 % av aktierna i Tectona Capital Inc som i sin tur äger skogsfastigheter i Panama.

Bolagets B-aktie är upptagen till handel på NGM Nordic MTF under kortnamnet TCAB MTF B.

## VD-kommentar

### Resultat

I koncernen blev halvårsresultatet positivt med 1661 tkr. Huvudorsaken till det positiva resultatet är att dollarn stärkts kraftigt gentemot svenska kronan. Efter halvårsslutet har dollarn fortsatt att stärkas. Under första halvåret har bolaget haft kostnader av engångskaraktär på cirka 250 tkr. Det gäller kostnader som tagits i samband med anslutning till NGM samt kostnader för emissionen av ett obligationslån.

### Värdering av underliggande tillgångar

Tectona redovisar enligt K3 och därför visas inte värdeförändring av bolagets tillgångar i resultaträkningen till skillnad mot de företag som redovisar enligt IFRS. Enligt den senaste värderingen som utfördes vid årsskiftet värderades Tectonas hyresobjekt till drygt 3 miljoner USD. Med bokslutsdagens dollarkurs skulle detta innebära en fastighetsvärdering om 26900 tkr.

### Hyresintäkter (siffror i tusen usd)

Hyresintäkterna för perioden blev 122 tusd (98) vilket är en ökning jämfört med första halvåret 2017 med 24 %. Styrelsens bedömning är att hyresintäkterna skall öka under Q3 till ca 65 tusd.

### Vakans

Den beräknade ekonomiska vakansgraden var under första halvåret 9 %. För att minska vakanser har styrelsen tagit fram en åtgärdsplan. Efter halvåret har vakanserna varit under 3 % vilket är Tectonas målsättning. I något enstaka fall har hyresnivån sänkts för att bättre anpassas emot rådande marknadsläge.

### Målsättning inför 2018

I årsredovisningen för 2017 presenterade styrelsen att målsättningen inför 2018 skulle vara att:

- Öka hyresintäkterna med över 25 %.
- Minska kostnader och redovisa vinst.
- Marknadsnotera bolaget hos NGM Nordic MTF.

Styrelsen har fram till halvåret lyckats genomföra denna målsättning. Bolaget är noterat hos NGM Nordic MTF. Hyresintäkterna ökade med 24 % för första halvåret 2018 jämfört med första halvåret 2017 och bolaget redovisar vinst.

### Nya hyresobjekt

Bolaget utvärderar just nu ett par olika hyresobjekt för förvärv. Styrelsen bedömer att resultatet från verksamheten kan öka väsentligt då bolaget växer vid kommande förvärv eftersom de totala kostnaderna för bolaget inte kommer att öka i samma takt som intäkterna. Fler hyresobjekt är mycket viktigt för att öka lönsamhetsnivån i bolaget.

## Marknadskommentar

### Marknadskommentar för första halvåret 2018

Bolagets VD bedömer att marknaden för fastigheter samt marknaden för uthyrning av bostäder i Panama City, har mattats av under första halvåret 2018. Tectona har lyckats behålla hyresgäster och

har minskat vakanserna bland företagets objekt. En åtgärd har varit att i några fall sänka hyran en aning för att bättre anpassas för rådande marknadssituation.

Enligt Encuentra24.com (liknande hemnet.se) har priserna i Panama City sjunkit med cirka tre (3) procent under första halvåret 2018. Bolagets bedömning är att omsättningen på fastighetsaffärer har sjunkit väsentligt. Tre orsaker anges som huvudskäl till att marknaden har mattats av under första halvåret 2018.

1. Den ekonomiska tillväxten har bromsats in. Panama har haft en mycket stark tillväxt det senaste decenniet. Delvis på grund av att flera stora infrastrukturprojekt har avslutats har tillväxten sjunkit tillbaka till cirka 4,5 procent.
2. Det kommande presidentvalet. Många är missnöjda i Panama med den sittande presidenten eftersom ekonomin har bromsats in. Det kommande presidentvalet hålls i april 2019 och fram till dess är många aktörer avvaktande.
3. Migrationen till Panama har minskat. Panama har antagit fler regler gällande migration samtidigt som hårdare kontroller för migration har införts. Det gör att färre människor söker lägenheter för att köpa eller för att hyra.

VDs bedömning är att fastighetsmarknaden kan fortsatt vara avvaktande och trög fram till presidentvalet 2019 men att marknaden tar fart därefter.

## Händelser under rapportperioden

Under mars 2018 kunde Tectonas styrelse meddela att ett externt företag värderat koncernens objekt i Panama. Värderingsintygen visade på att värdet av Tectonas innehav har ökat med 23 % i lokal valuta under 2017. Viktigt att påpeka är att värderingarna nu och förra året har utförts av samma värderingsföretag som använt samma värderingsmetod. Värderingarna är därför fullt jämförbara. Någon uppskrivning av denna värdeökning gjordes emellertid inte i 2017 års bokslut eftersom bolaget redovisar enligt K3.

Under mars 2018 började Tectonas intressebolag Tectona Skog gallringen av en teakplantage. Tectona Skog kom att ta hem en del teak till Sverige för sågning och försäljning.

I april 2018 kunde styrelsen meddela att Tectonas B-aktie godkännts för upptagande till handel på Nordic Growth Market, NGM MTF. Den första handelsdagen kom att bli den 13 april 2018. Tectona Capital AB att handlas under kortnamnet TCAB MTF B.

Den 10 maj 2018 höll Tectona ordinarie årsstämma.

Årsstämman fastställde de i årsredovisningen intagna balans- och resultaträkningarna.

Årsstämman beslutade att Bolagets resultat för 2017 ska överföras i ny räkning.

Årsstämman beviljade styrelseledamöterna och verkställande direktören ansvarsfrihet för förvaltningen av bolagets angelägenheter för räkenskapsåret 2017.

Årsstämman beslutade att styrelsen ska bestå av tre ordinarie styrelseledamöter utan suppleanter.

Årsstämman omvalde styrelseledamöterna Johan Skålen, Jason Tummings och Bengt Thorn.

Stämman beslutade att bemyndiga styrelsen att fatta beslut om emission fram till nästa årsstämma (både kontant och apportemission) med avvikelse för aktieägarnas företrädesrätt.

Samtliga beslut på stämman fattades enhälligt.

I slutet av maj fattade styrelsen beslut att ge ut en företagsobligation. Likviden från obligationsemmissionen skall till i huvudsak användas till ytterligare investeringar i hyresobjekt på bolagets huvudmarknad Panama, en av världens snabbast växande regioner. En mindre del av kapitalet

kom användas för att återbetala ett tidigare obligationslån på 2 900 Tkr. Tectonas emission av obligationer kom att tecknas till 3,83 MKR. Därmed är finansieringen av återbetalning av ett tidigare lån säkrat. Det gav även styrelsen möjlighet att inleda förhandlingar nya förvävsobjekt att i syfte att öka hyresintäkterna.

I juni 2018 kunde styrelsen meddela att ett advisory board har bildats för Tectona och att ett första möte med denna har genomförts. De som ingår i Tectonas advisory board är: Jaime Ortega Cucalon, Panamas ambassadör för Skandinavien och tidigare Senior Vice President and Head of Global Bank Division, Apollo bank in Florida. Vidare ingår Mikael Wickbom, Senior Sales Manager på Catella och tidigare Managing Director ODIN Fonder.

Under juni genomfördes en rekrytering av en lokal manager i Panama. Tectonas tidigare platschef valde att avsluta sitt uppdrag. Han var tidigare ansvarig för uthyrning och ombyggnationer av Tectonas hyresobjekt. Han kom att ersättas av Yulenis Betegon. Hon är 26 år, har fastighetsmäklarlicens och har flera års erfarenhet från fastighetsbranschen där hon jobbat som mäklare. Yulenis har på kort tid dragit in flera nya hyresgäster med vilka hon tecknat hyresavtal, vilket bidragit till att minska vakansgraden kraftigt.

## Händelser efter rapportperioden

Efter rapportperiodens slut har inga större händelser av vikt skett.

## Intäkter, kostnader och resultat (OBS jämförelsesiffror inom parantes avser helåret 2017)

Nettoomsättningen uppgick till 3 239 Tkr (2186). Det redovisade resultat för perioden uppgick till 1 661 Tkr (-3 443).

Resultatet per aktie under perioden januari till och med juni 2018 uppgick till 0,12 SEK per aktie (-0,25).

## Eget kapital och Skulder

Eget kapital uppgick per 30 juni 2018 till (Tkr) 24 766 (22 911).

Antal registrerade aktier per 30 juni 2018 uppgick till 14 034 845 stycken (14 034 845 varav 901 720 var under registrering hos Bolagsverket per den 31 dec 2017). Fördelat på 1 680 729 (1 680 729) aktier av serie A samt 12 354 116 aktier av serie B (12 354 116).

Samtliga aktier utgivna av Bolaget berättigar till utdelning på lika villkor. Samtliga aktier har ett kvotvärde om en (1) krona per aktie. A-aktierna har tio (10) röster, medan aktierna av serie B har en (1) röst. A-aktierna har ISIN nummer SE0006877692 medan B-aktierna har ISIN nummer SE0006877700. Det är endast aktierna av serie B som handlas publikt.

## Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder per 30 juni uppgick till 6 730 Tkr och består av två obligationslån, varav det ena som omfattar 2 900 tkr kommer att återbetalas under hösten 2018. Genomsnittsränta exklusive upplåningskostnader uppgår till 7,5 %.

## Redovisningsprinciper

Denna halvårsrapport är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Koncernens serviceintäkter, det vill säga vidarefakturerad el, värme etcetera, särredovisas inte från övriga hyresintäkter.

## Revision

Denna rapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

## Kalendarium

Tectona Capital lämnar återkommande ekonomisk information enligt följande plan:

Bokslutskommuniké för 2018	22 februari 2019
Halvårsrapport jan-juli 2019	30 augusti 2019

För ytterligare information besök bolagets hemsida [www.tectona.se](http://www.tectona.se) eller kontakta bolagets VD Johan Skålén på email [info@tectona.se](mailto:info@tectona.se).

Denna information är sådan information som Tectona Capital AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 27 augusti 2018.

### Om Tectona

Tectona Capital AB är ett investeringsföretag som sedan 2006 har investerat i skog, jordbruk och fastigheter. Bolaget investerar via dotterbolag främst i fastigheter och sedan 2014 har bolaget fokuserat på fastighetsinvesteringar i Panama City. Tectona Capital AB:s affärsidé är bland annat att investera i och ta del av Panamas ekonomi. Tectona Capital AB:s vision är att ge vanliga människor en möjlighet att bo smart och funktionellt i bra områden mitt i city.

Läs mer om Tectona Capital AB på [www.tectona.se](http://www.tectona.se).

## Resultaträkning koncernen

Belopp i Tkr

2018-01-01 2017-01-01  
2018-06-30 2017-12-31

### **Rörelsens intäkter**

Nettoomsättning	1 144	1 920
Övriga rörelseintäkter	2 095	266
<b>Summa intäkter</b>	<b>3 239</b>	<b>2 186</b>

### **Rörelsens kostnader**

Råvaror och förnödenheter	-19	-116
Övriga externa kostnader	-1 298	-2 470
Personalkostnader	-151	-622
Övriga rörelsekostnader	0	-2 162
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 771</b>	<b>-3 184</b>

### **Resultat från finansiella poster**

Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	5	0
Ränteintäkter	5	1 068
Räntekostnader	-120	-1 321
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>1 661</b>	<b>-3 437</b>

### **Resultat före skatt**

**1 661**      **-3 437**

Skatt på periodens resultat

0      -6

### **Periodens resultat**

**1 661**      **-3 443**

## Balansräkning koncernen

Belopp i Tkr

2018-06-30 2017-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	25 083	22 962
	<u>25 083</u>	<u>22 962</u>

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	603	603
	<u>603</u>	<u>603</u>

**Summa anläggningstillgångar** **25 686** **23 565**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar	266	191
Fordringar intresseföretag och gemensamt styrda företag	1 374	256
Övriga fordringar	3 924	2 611
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	616	59
	<u>6 180</u>	<u>3 117</u>

**Kassa och bank** **439** **1 573**

**Summa omsättningstillgångar** **6 619** **4 690**

**SUMMA TILLGÅNGAR** **32 305** **28 255**

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	24 765	22 911
Summa eget kapital	<u>24 765</u>	<u>22 911</u>

#### *Långfristiga skulder*

Obligationslån	3 830	0
	<u>3 830</u>	<u>0</u>

#### *Kortfristiga skulder*

Förskott från kunder	8	0
Leverantörsskulder	74	83
Växelskulder	283	0
Övriga kortfristiga skulder	2 948	5 042
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	397	219
	<u>3 710</u>	<u>5 344</u>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** **32 305** **28 255**

## Kassaflödesanalys koncernen

Belopp i Tkr	2018-01-01	2017-01-01
	2018-06-30	2017-12-31
Resultat efter finansiella poster	1 661	-3 438
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	171	0
	<u>1 832</u>	<u>-3 438</u>
Betald inkomstskatt	0	-6
<b>Kassaflöde före den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 832</b>	<b>-3 444</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-1 668	-584
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelseskulder	<u>-1 634</u>	<u>2 092</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 470</b>	<b>-1 935</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 121	-2 961
Avyttring av finansiella tillgångar	0	50
<b>Kassaflöde från Investeringsverksamheten</b>	<b>-2 121</b>	<b>-2 911</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Nyemission	2 435	5 760
Utbetald utdelning	0	-642
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>2 435</b>	<b>5 118</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 156</b>	<b>272</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 573</b>	<b>1 346</b>
<b>Kursdifferens i likvida medel</b>	<b>22</b>	<b>-45</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>439</b>	<b>1 573</b>



## Resultaträkning moderbolaget

Belopp i Tkr

2018-01-01 2017-01-01  
2018-06-30 2017-12-31

### **Rörelsens intäkter**

Nettoomsättning	228	150
Övriga rörelseintäkter	115	266
<b>Summa intäkter</b>	<b>343</b>	<b>416</b>

### **Rörelsens kostnader**

Övriga externa kostnader	-702	-1 602
Personalkostnader	-151	-622
Övriga rörelsekostnader	0	0
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-510</b>	<b>-1 808</b>

Resultat från finansiella poster

Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	5	531
Ränteintäkter	307	0
Räntekostnader	-119	-355
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-317</b>	<b>-1 632</b>

**Resultat före skatt**

**-317 -1 632**

Skatt på periodens resultat

0 0

**Periodens resultat**

**-317 -1 632**

## Balansräkning moderbolaget

Belopp i Tkr 2018-06-30 2017-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	236	236
	<hr/>	<hr/>
	236	236

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	1 290	1 290
Fordringar hos koncernföretag	21 382	20 695
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	603	603
	<hr/>	<hr/>
	23 275	22 588

**Summa anläggningstillgångar 23 511 22 824**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar	0	179
Fordringar intresseföretag och gemensamt styrda företag	984	256
Övriga fordringar	3 924	2 585
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	112	59
	<hr/>	<hr/>
	5 020	3 079

**Kassa och bank 178 966**

**Summa omsättningstillgångar 5 198 4 045**

**SUMMA TILLGÅNGAR 28 709 26 869**

#### EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	21 645	21 962
	<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital	21 645	21 962

##### *Långfristiga skulder*

Obligationslån	3 830	0
	<hr/>	<hr/>
	3 830	0

##### *Kortfristiga skulder*

Leverantörsskulder	119	82
Övriga kortfristiga skulder	2 951	4 775
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	164	50
	<hr/>	<hr/>
	3 234	4 907

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 28 709 26 870**

## Förändring eget kapital

Tkr

Koncernen	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	13133	5755	355	3668	<b>22912</b>
Nyemission	902	-902			<b>0</b>
Omräkningsdifferens			370	-176	<b>194</b>
Periodens resultat				1661	<b>1661</b>
<b>Belopp vid periodens utgång</b>	<b>14035</b>	<b>4853</b>	<b>725</b>	<b>5153</b>	<b>24766</b>