

# Tectona

CAPITAL

OBLIGATIONS-  
EMISSION  
24 MAJ-15 JUNI  
2018

## Erbjudande till teckning av företagsobligation

**7% ränta**

**Löptid 2 år**

**Soliditet 89%**

PER DEN 31 MARS 2018

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



## VD HAR ORDET

Det är nu mer än 10 år sedan jag var med och grundade Tectona. Inte kunde jag då ana vilken fantastisk framgång som väntade Panama där Bolaget har investerat i fastigheter. Tillväxten har varit bland den högsta i världen med ca 7,5 % i snitt per år enligt EKN (Exportkreditnämnden).<sup>1</sup> Det har varit roligt, inspirerande och spännande att verka på en sådan marknad. Fastighetspriser har stigit i takt med tillväxten och välbefindandet i området har dubblerats det senaste decenniet. I en ranking utförd av Gallup år 2014 hade Panama världens lyckligaste befolkning, och det märks.<sup>2</sup>

Tectona har ända sedan starten år 2006 arbetat för att investera långsiktigt med låg risk i syfte att skapa en hållbar avkastning över tid. Enligt EKN:s landriskanalys har Panama hög politisk stabilitet och lägst risk i hela Latinamerika. Bolaget har sedan 2014 fokuserat på att investera i fastigheter för uthyrning i Panama City vilket gett mycket goda resultat. Vi erhåller hyresintäkter på 11,5 % av investerat kapital (se sid 10 och 11) och fastighetspriserna fortsätter uppåt. Bolaget har vuxit med över 1000 % (balansomslutning) sedan början av 2013. Trots en kraftig tillväxtfas gjorde Bolaget vinst 2016.

Framtidsutsikterna för Panama är mycket goda. Enligt IMF (Internationella Valutafonden) förväntas tillväxten i Panama under de närmaste åren vara ca 6 % per år. Panama City, där vi har vårt fastighetsbestånd, kommer att fortsätta

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

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

Förutom att vi verkar på en geografiskt intressant marknad så har Koncernen uppnått en stabil bas för fortsatta investeringar. Vi har stabila hyresintäkter och samtidigt mycket hög soliditet och därmed relativt låg risk. Koncernen har visat sig ha en framgångsrik och vinstgivande affärsmodell på en tillväxtmarknad där IMF och Världsbanken spår en fortsatt ljus framtid med stark tillväxt. Genom åren har vi erhållit nyttiga erfarenheter och lärt av våra misstag. Sammantaget har Tectona ett bra slagläge inför framtiden. Det enskilt viktigaste steget för att öka vinstmarginalen är genom att öka storleken på Bolaget.

Välkommen till vårt spännande projekt.

Johan Skälén, VD

<sup>1</sup> EKN:s Landriskanalys av Panama, 9 juni 2016.

<sup>2</sup> Gallup – Country Well-Being Varies Greatly Worldwide, av Madelanie Standish och Dan Witters, 16 september 2014

<sup>3</sup> På grund av ökat eget kapital.

<sup>4</sup> IMF Data Mapper – Real GDP growth - Panama

## NYCKELTAL PER DEN 1 JANUARI 2018

Aktiekapital	14 MKR
Antal aktier	14 miljoner Kvotvärde 1 SEK
Eget kapital (koncernen)	22,9 MKR
Totalt kapital (koncernen)	28,2 MKR
Antal aktieägare	ca 350 stycken

### Noterat på NGM Nordic MTF

Bolagets B-aktier är sedan april 2018 noterade och handlas på NGM Nordic MTF.

### Syfte och bakgrund till obligationsemissionen

Tectona Capital har mycket stark soliditet, vid utgången av Q1 var denna 89 %. Därmed finns goda förutsättningar att öka belåningen i Tectona.

Tectona har identifierat ett lönsamt koncept och önskar öka investeringarna av hyresfastigheter i Panama City. Emissionslikviden skall användas för att utöka investeringarna samt återbetala ett obligationslån om 2,9 mkr.

### Affärsidé

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

### Affärsmodell – inledning

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

Vår erfarenhet visar att det finns ett mycket stort behov av mindre lägenheter i Panama City. Desto mindre lägenhet desto högre hyresintäkt per m<sup>2</sup>. Våra minsta lägenheter inbringar hyror på över 5000 kronor per m<sup>2</sup> och år. Detta anses till och med vara en hög hyresnivå i centrala Stockholm. Mot bakgrund av denna erfarenhet bygger därför vår affärsmodell på att bygga om enheter i city till mindre uthyrningslägenheter.

### Affärsmodell – bakgrund

Panama har under det senaste decenniet haft en mycket hög ekonomisk tillväxt på ca 7,2 % per år. Samtidigt har urbaniseringen varit kraftig. Panama City har växt och hyser idag ca 35 % av Panamas totala befolkning. IMF bedömer att den ekonomiska tillväxten under de närmaste åren kommer att vara ca 6 % per år. Styrelsen gör bedömningen att urbaniseringen kommer att fortsätta.

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

Familjerna är väsentligt mindre och efterfrågan på små lägenheter är hög.

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

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

### Affärsmodell framåt

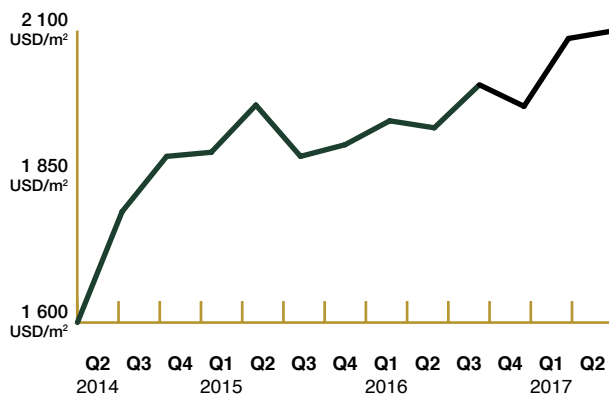
Tectona har genom erfarenhet identifierat ett mycket lönsamt segment inom bostadsuthyrning. Det finns ett väldigt tydligt samband mellan mindre uthyrningsenheter och hyresintäkt. Hyresintäkterna och lönsamheten ökar starkt exponentiellt med minskad yta på uthyrningsobjektet. Våra minsta lägenheter ger hela 5800 kronor per m<sup>2</sup> och år medan våra största lägenheter endast ger en tiondel av detta. Trots den stora skillnaden i hyresintäkt är investeringskostnaden inte nämnvärt högre för de mindre uthyrningsenheterna.

Mot bakgrund av våra erfarenheter fokuserar vi nu endast på att bygga om fastigheter till uthyrningsobjekt på mellan 15 m<sup>2</sup> till 40 m<sup>2</sup>.

### Prisnivå

Enligt Encuentra 24 (liknande hemnet.se) är den generella hyresnivån i Panama City 1 210 kronor per m<sup>2</sup> och år. Tectona erhåller 1 430 kronor per m<sup>2</sup> och år.

## GENERELL PRISUTVECKLING LÄGENHETER I OBARRIO PANAMA CITY ENLIGT ENCUESTRA24.



### Hyresintäkter

Med nuvarande hyresavtal erhåller fastighetsbolaget i Panama, 1 458 kronor per m<sup>2</sup> (uthyrningsbar yta) och år. Enligt en rapport från Hyresgästföreningen "vad är rätt hyra i Stockholm" från år 2015 är normhyran på förstahandskontrakt i Stockholm 1 351 kronor per m<sup>2</sup> och år. Vi lyckas därmed att ta ut högre hyra från våra objekt i Panama jämfört med Stockholms innerstad trots att investeringskostnaden är flera gånger lägre.



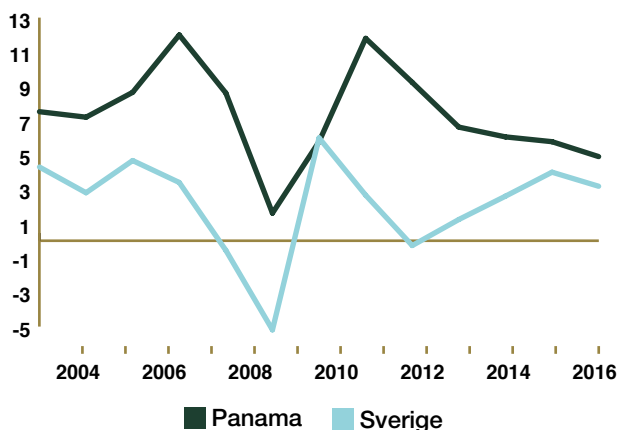
## PANAMA

### Panama

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

Tack vare kanalen och landets nära relation med USA så är Panama ett internationellt land som lever på internationell handel. Äganderätten är stark.

### BNP TILLVÄXT PANAMA JÄMFÖRT MED SVERIGE



## ERBJUDANDET I KORTHET

Erbjudande	
Teckningskurs	10 000 SEK per obligationspost.
Värdepapper	Obligation
Minsta teckning	50 000 SEK
Ränta	7 %
Löptid	2 år
Teckningsperiod	24 maj till och med 15 juni 2018. Emissionen kan inte förlängas.
Maximalt lånebelopp	8 000 000 SEK
ISIN-kod	SE0011282839 Värdepappret är registrerat hos Euroclear.

### Inbjudan till teckning av obligation

Bolagets styrelse inbjuder härmed till teckning av företagsobligation under teckningsperioden 24 maj till och med den 15 juni 2018.

### Fullständiga villkor

Fullständiga obligationsvillkor och teckningsanvisningar finns att ladda ner på [www.tectona.se](http://www.tectona.se) och kan även beställas från Bolaget via [info@tectona.se](mailto:info@tectona.se) eller per telefon på telefonnummer: 08-586 107 58

### Emissionsintitut

Tectona har anlitat Aktieinvest FK AB, org. nr. 556072-2596, med adress: Emittentservice, 113 89 Stockholm, för att administrera emissionen.

### Teckning av obligationer

Teckning av obligationer sker på separat teckningsedel. Teckningsedel finns att ladda ner på Bolagets hemsida [www.tectona.se](http://www.tectona.se) och kan även beställas från Bolaget via [info@tectona.se](mailto:info@tectona.se) eller per telefon på telefonnummer: 08-586 107 58.

Teckning av obligationer kan även göras elektroniskt med e-legitimation på Aktieinvests hemsida [www.aktieinvest.se/tectonacapital2018](http://www.aktieinvest.se/tectonacapital2018)