



Halvårsrapport

januari – juni 2020

Tectona Capital AB (publ) Halvårsrapport januari till och med juni 2020 (Förgående års halvår, januari till och med juni 2019 inom parantes)

Halvåret januari till och med juni 2020 i korthet

- Nettoomsättning (tkr) 1 283 (1 171)
- Totala intäkter efter valutaförändring (tkr) 1 504 (2 006)
- Rörelseresultat (tkr) -232 (377)
- Resultat efter skatt och finansiella poster (tkr) -448 (312)
- Resultat per aktie (kr) -0,027 (0,022)
- Eget kapital per 30 juni (tkr) 28 021 (25 047)
- Eget kapital per aktie den 30 juni (kr) 1,68 (1,78)
- Soliditet per 30 juni 71% (83,8%)
- Genomsnittlig beräknad hyresintäkt per m2 på årsbasis (usd) 144 (132)
- Beräknad ekonomisk vakans 9,5% (6,5%)
- Totalt antal aktier per den 30 juni 16 656 378 (14 034 845)

Viktiga händelser under första halvåret

- Tectona erhåller tillträde till nyförvärvad fastighet (Bogota) om 42 uthyrningslägenheter.
- Tectona har återbetalat en obligation om 3,78 mkr och har gett ut en ny obligation om 2,55 mkr med löptid 4 år.
- Panama väljer att stänga ner landet (lock down) till följd av Coronapandemin vilket drabbar ekonomin hårt. Vakansgraden ökar i slutet av halvåret och är vid halvårsskiftet 18%.
- Ny temporär lagstiftning införs med anledning av Corona vilket innebär att fastighetsägare inte har juridisk möjlighet att vräka hyresgäster.

Viktiga händelser efter halvårets slut

- Vakansgraden fortsätter att öka och är per den 25 augusti 32 %.
- Av bolagets hyresgäster är det 27 % som inte betalar full hyra för augusti månad.
- På grund av den svåra arbetssituationen med lock down stiger hyresintäktsbortfallet efter halvårsskiftet och för augusti ser hyresintäkterna ut att bli mindre än hälften av normal hyresintäkt.

VD-kommentar

Övergripande kommentarer och viktig information gällande marknadsläget och händelseutvecklingen

När Coronaepidemin bryter ut i mitten av mars väljer Panamas regering (där bolaget har uthyrningslägenheter) att begränsa möten och sammankomster. I slutet av mars sker omfattande nedstängning och utgångsförbud införs nattetid. Samtliga skolor och universitet stängs helt, samtliga hotell stängs för turism, kommersiella flyg tillåts inte. Senare införs ytterligare utgångsförbud, vuxna personer tillåts endast att vistas utomhus 2 timmar per dag 2 eller 3 dagar per vecka. Reserestriktioner inom landets olika provinser införs. Ekonomin i Panama drabbas hårt eftersom två av de största ekonomiska sektorerna, turism och logistik minskar eller begränsas kraftigt.

Sociala skyddsnät saknas och de som förlorar sin arbetsinkomst erhåller ingen annan inkomst. Det leder i sin tur till minskad inhemsk konsumtion. Staten har gett ut ett lågt ekonomiskt stöd till privatpersoner men utbetalningar har fungerat dåligt. Staten har också delat ut mat till de värst drabbade som inte har råd att köpa mat. Företag har inte fått någon ekonomisk kompensation och det finns inget ekonomiskt stöd att söka.

I ett försök att hindra hemlöshet har staten infört en ny temporär lag vilket i korthet innebär att fastighetsägare inte har juridisk möjlighet att vräka hyresgäster som inte betalar hyra i tid. Vi har upplevt att våra hyresgäster trots detta har en hög betalningsmoral och en god vilja att fortsätta betala hyra. Vid halvårsskiftet har vi upplevt att många av våra hyresgäster (efter tre månaders nedstängning) helt enkelt har försämrat eller obefintlig betalningsförmåga. En tredjedel av våra hyresgäster har flyttat ut för att vistas eller bo hos släkt och vänner på landsbygden där utgångsrestriktionerna är mildare. Av våra kvarvarande hyresgäster (den 25 augusti) är det 27 % som inte kan betala full hyra trots att vi har infört temporär hyressänkning med 20 %. För augusti månad är hyresintäkterna ungefär 45 % jämfört med normal nivå.

Efter halvårsskiftet har staten lyft en del restriktioner och bland annat har vissa byggarbeten och infrastrukturprojekt återupptagits.

Kommande händelseutveckling är svårbedömd men min bedömning är att vi har sett det värsta av krisen. Min bedömning är att hyresintäkter kan fortsätta att minska en del kommande månader för att sedan plana ut och öka runt årsskiftet. I takt med att landet successivt öppnar upp igen är det vår förhoppning att återfå tidigare hyresgäster och att vi får en friare rörelse på hyresmarknaden.

Vi har genomfört en del åtgärder i syfte att förbättra likviditeten och minska kostnader.

Trots den försämrade situationen är min bedömning är att bolaget har en god finansiell ställning och likviditet. Det finns resurser att klara en sämre utveckling och även vid ett sämre scenario finns inget omedelbart behov av likviditet.

Johan Skålén, VD

Kort om Tectona

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 centrala Panama City. Idag har bolaget investerat ca 34 mkr och har 71 uthyrningslägenheter.

Vision

Att ge människor en möjlighet att bo smart och funktionellt i city med gångavstånd till kommunikation och affärer.

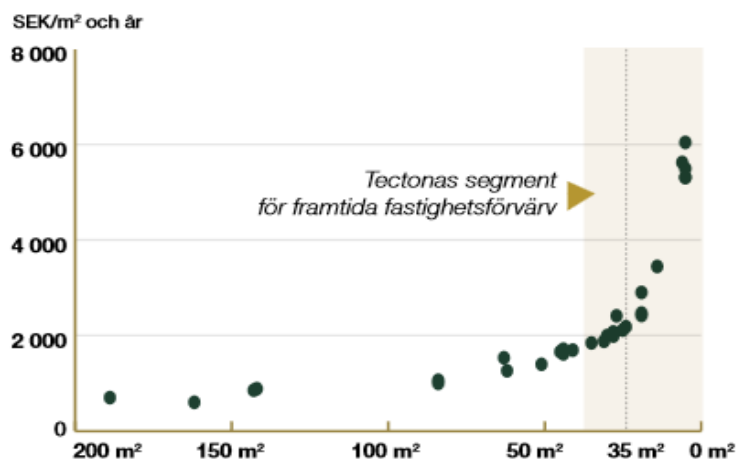
Tectonas affärsmodell

Tectona Panama Fastigheters AB:s affärsmodell fokuserar på att ge långsiktig avkastning genom att förvärva och äga funktionella fastigheter på attraktiva platser. Tectonas specifika investeringsmodell fokuserar på ett lönsamt kundsegment bestående av singelhushåll vilka efterfrågar mindre lägenheter på centrala platser med närhet till kommunikationer och affärer.

Värdeskapande

Värdeskapandet i affärsmodellen ligger i att förvärva fastigheter och bygga om till mindre attraktiva uthyrningsenheter i centralt läge med gångavstånd till kommunikationer och affärer vilka ger väsentligt högre hyresintäkter och i förlängningen en högre värdering av fastigheterna. Den främsta bakomliggande orsaken till den markant högre hyresintäkten från mindre lägenheter i centralt läge är det snabba demografiska skifte som vi ser i hela Latinamerika. Det finns en begränsad tillgång på mindre lägenheter medan efterfrågan ökar snabbt.

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.

Marknadskommentar

Latinamerika i snabb omställning mot mindre hushåll

Latinamerika är en kontinent under snabb marknadsomställning. Nya generationer växer upp och önskar leva ett helt annorlunda liv jämfört med tidigare generation. Dagens unga bryr sig mindre om tradition och kyrka. De vill i stället leva ett materiellt bättre liv än föräldrarna. Samtidigt sker en kraftig urbanisering, då de nya generationerna söker sig till stora städer som erbjuder karriär, kultur och nöjen. Samtidigt sker ett demografiskt skifte då nativiteten har på kort tid sjunkit kraftigt. Hushållen blir som en följd av detta mindre och efterfrågan på mindre lägenheter centralt i city ökar markant.

Övergripande marknadsutsikt 2020 (styrelsens bedömning)

Tydligt är att hela Latinamerika har drabbats mycket hårt, både ekonomiskt och socialt av Corona pandemin. För Panamas del har ekonomin drabbats hårt då de största intäktskällorna, turism och logistik varit extra drabbade. Hela turismnäringen har varit nedstängd och trafiken i Panamakanalen minskade med över 20 % (i maj månad). Samtliga skolor har varit nedstängda och arbetslösheten har ökat kraftigt. Kommande ekonomisk och politisk utveckling är svårbedömd.

Efter halvårsskiftet finns det positiva tecken på att ekonomin tar fart igen. Bland annat ökade trafiken i Panamakanalen med 10 % mellan juni till juli och är nästan tillbaka på normal nivå.

Koncernens utveckling under rapportperioden

Resultat

I koncernen blev halvårsresultatet negativt med 448 tkr. Resultatet per aktie under perioden blev - 0,027 kr (0,022).

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 4,07 miljoner USD inklusive bolagets nyförvärvade fastighet. Med bokslutsdagens dollarkurs (9,349 kr) innebär det en värdering om ca 38 050 tkr. I bolagets bokföring är fastigheterna upptagna till 33 670 tkr. Vid denna värdering innebär det ett övervärde om ca 4380 tkr.

Under Corona krisen har fastighetsaffärer i princip upphört och det finns därför osäkerhet över utvecklingen av fastighetspriser och värdering.

Hyresintäkter (siffror i tusen usd)

Hyresintäkterna i Panama City för perioden blev 127 tusd (122).

Vakans

Den beräknade ekonomiska vakansgraden var under första halvåret 9,5 % (6,5 %). Vakansen ökar snabbt mot slutet av halvåret och den 30 juni var 18 % av bolagets lägenheter utan hyresgäst.

Eget kapital och skulder

Eget kapital uppgick per 30 juni 2020 till 28 021 tkr (25 047).

Koncernens externa räntebärande skulder per 30 juni 2020 uppgick till 10 164 tkr (4 030) och består av två banklån samt ett obligationslån om 2 550 tkr. Genomsnittlig ränta är 7,9 %.

Aktien

Antal registrerade aktier per 30 juni 2019 uppgick till 16 656 378 (14 034 845). Fördelat på 1 680 729 (1 680 729) aktier av serie A samt 14 975 649 (12 354 116) aktier av serie B.

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.

Under rapportperioden föll aktiekursen med 23 % från 1,63 kr per aktie till 1,25 kr per aktie.

Bolagets B aktie är upptagen till handel på NGM Nordic SME (tidigare namn var NGM Nordic MTF) sedan 13 april 2018 under kortnamnet TCAB B.

Övriga upplysningar

Målsättning under 2020

Styrelsens målsättning inför året var att sänka vakanser och fortsätta med fler förvärv av uthyrningslägenheter. Pga Corona krisen finns det inga möjligheter att uppnå uppsatta mål. Bankerna har helt strypt kreditgivning och marknaden för fastighetstransaktioner har i princip helt upphört. Vakanserna har ökat kraftigt mot slutet av halvåret och har fortsatt att öka efter halvåret. Styrelsens målsättning har skiftat fokus till att sänka kostnader och förbättra likviditeten.

Händelser efter rapportperioden

Vakanser fortsatte att öka. Den 25 augusti var 32 % av bolagets lägenheter utan hyresgäst.

Årsstämma 2020

Den 28 april 2020 höll Tectona ordinarie årsstämma.

Årsstämman fastställde de i årsredovisningen intagna balans- och resultaträkningarna.

Årsstämman beslutade att Bolagets resultat för 2019 ska överföras i ny räkning.

Årsstämman beviljade styrelseledamöterna och verkställande direktören ansvarsfrihet för förvaltningen av bolagets angelägenheter för räkenskapsåret 2018.

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

Årsstämman omvalde styrelseledamöterna Johan Skålen, Mikael Wickbom och Bengt Thorn. Jason Tummings utgick från styrelsen.

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.

Redovisningsprinciper

Denna rapport är upprättad i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Moderbolagets redovisning är upprättad i enlighet med årsredovisningslagens nionde kapitel.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att denna bokslutskommuniké ger en rättvisande översikt av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Diskussioner inom styrelsen förs gällande en eventuell framtida övergång till IFRS.

Revisorns granskning

Denna halvårsrapport har inte granskats av bolagets revisor.

Denna rapport avser koncernens verksamhet under perioden 1 januari 2020 till och med den 30 juni 2020. Med Koncernen, Bolaget och Tectona Capital avses de bolag som ingår i Tectona Capital AB (publ)s koncern med organisationsnummer 556713-3672.

Resultaträkning koncernen

Belopp i Tkr	2020-01-01- 2020-06-30	2019-01-01- 2019-06-30	2019-01-01- 2019-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning	1 283	1 171	2 302
Övriga rörelseintäkter	221	835	1 031
Summa intäkter	1 504	2 006	3 333
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	-77	-164	-299
Övriga externa kostnader	-1 322	-1 268	-2 288
Personalkostnader	-337	-197	-585
Övriga rörelsekostnader	0	-	-580
Rörelseresultat	-232	377	-419
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	52	67	138
Räntekostnader	-268	-132	-313
Resultat efter finansiella poster	-448	312	-594
Resultat före skatt	-448	312	-594
Skatt på periodens resultat	-	-	-
Periodens resultat	-448	312	-594

Belopp i Tkr

2020-06-30 2019-06-30 2019-12-31

Anläggningstillgångar

Byggnader och mark

33 670	26 126	33 441
33 670	26 126	33 441

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

603 603 603

Fordringar intresseföretag och gemensamt styrda företag	1 864	1 380	1 455
	2 467	1 983	2 058

Summa anläggningstillgångar

36 137 28 109 35 499

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	307	160	112
Fordringar intresseföretag och gemensamt styrda företag	-	1 138	1 246
Övriga fordringar	579	46	111
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	220	136	120
	<u>1 106</u>	<u>1 480</u>	<u>1 589</u>

Kassa och bank

2 132 308 3 520

Summa omsättningstillgångar

3 238 1 788 5 109

SUMMA TILLGÅNGAR

39 375 29 897 40 608

Eget kapital

28 021 25 047 28 452

Summa eget kapital

28 021	25 047	28 452
--------	--------	--------

Obligationslån

2 550	-	-
-------	---	---

Övriga skulder till kreditinstitut	7 614	-	-
	<u>10 164</u>	-	-

Övriga skulder till kreditinstitut, kortfristig del

360 - -

Leverantörsskulder	105	62	112
--------------------	-----	----	-----

Obligationslån	-	3 780	3 780
----------------	---	-------	-------

Övriga kortfristiga skulder	401	617	7 873
-----------------------------	-----	-----	-------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	324	391	391
--	-----	-----	-----

1 190	4 850	12 156
-------	-------	--------

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

39 375 29 897 40 608

Kassaflödesanalys koncernen

Belopp i Tkr

	2020-01-01- 2020-06-30	2019-01-01- 2019-06-30	2019-01-01- 2019-12-31
Resultat efter finansiella poster	-448	312	-594
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	-	-	-
	-448	312	-594
Betald inkomstskatt			-
Kassaflöde före den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-448	312	-594
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	456	-107	-202
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelseskulder	-11 691	-393	6 933
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-11 683	-188	6 137
Investeringsverksamheten			
Förvärv(-)/Avyttring(+) av materiella anläggningstillgångar	-119	-195	-7 499
Förvärv av finansiella tillgångar	-409	-45	-120
Kassaflöde från Investeringsverksamheten	-528	-240	-7 619
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	-	-	4 981
Emissionskostnader	-	-	-694
Skulder till kreditinstitut	8 240	-	-
Obligationslån	2 550	-	-
Utgivning av teckningsoptioner	-	44	44
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	10 790	44	4 331
Periodens kassaflöde	-1 421	-384	2 849
Likvida medel vid periodens början	3 520	732	732
Kursdifferens i likvida medel	33	-40	-61
Likvida medel vid periodens slut	2 132	308	3 520

Resultaträkning moderbolaget

Belopp i Tkr	2020-01-01- 2020-06-30	2019-01-01- 2019-06-30	2019-01-01- 2019-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning	247	226	435
Övriga rörelseintäkter	117	108	225
Summa intäkter	364	334	660
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader	-479	-482	-936
Personalkostnader	-179	-197	-394
Rörelseresultat	-294	-345	-670
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter	404	388	807
Räntekostnader	-130	-132	-306
Resultat efter finansiella poster	-20	-89	-169
Resultat före skatt	-20	-89	-169
Skatt på periodens resultat	-	-	-
Periodens resultat	-20	-89	-169

Balansräkning moderbolaget

Belopp i Tkr

2020-06-30 2019-06-30 2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	295	236	236
	295	236	236

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	1 790	1 790	1 790
Fordringar hos koncernföretag	23 820	22 170	24 007
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	603	603	603
Fordringar intresseföretag och gemensamt styrda företag	554	1 380	1 455
	26 767	25 943	27 855

Summa anläggningstillgångar	27 062	26 179	28 091
------------------------------------	---------------	---------------	---------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	-	16	-
Övriga fordringar	53	46	111
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	128	92	89
	181	154	200

Kassa och bank	1 730	6	2 095
-----------------------	--------------	----------	--------------

Summa omsättningstillgångar	1 911	160	2 295
------------------------------------	--------------	------------	--------------

SUMMA TILLGÅNGAR	28 973	26 339	30 386
-------------------------	---------------	---------------	---------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	25 724	21 538	25 745
Summa eget kapital	25 724	21 538	25 745

Långfristiga skulder

Obligationslån	2 550	-	-
	2 550	-	-

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	105	62	112
Obligationslån	-	3 780	3 780
Skulder till koncernföretag	486	494	493
Övriga kortfristiga skulder	35	283	26
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	73	182	230
	699	4 801	4 641

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	28 973	26 339	30 386
---------------------------------------	---------------	---------------	---------------

Förändring eget kapital

Belopp i Tkr

Koncernen	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Totalt
Eget kapital 1 januari 2019	14 035	4 854	625	5 050	24 564
Nyemission	2 621	1 666			4 287
Utgivning av teckningsoptioner		44			44
Omräkningsdifferens			151		151
Periodens resultat				-594	-594
Eget kapital 31 december 2019	16 656	6 564	776	4 456	28 452
 Eget kapital 1 januari 2020	 16 656	 6 564	 776	 4 456	 28 452
Omräkningsdifferens			17		17
Periodens resultat				-448	-448
Eget kapital 30 juni 2020	16 656	6 564	793	4 008	28 021