

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

JANUARI – DECEMBER 2024

CIELO MAR FINANS AB (PUBL)



## Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet består i att bistå Procon Baja J.V. med finansieringen av del eller hela första fasen om 133 hektar i Procons projekt – byggnation av självförsörjande och energineutrala bostäder som helt drivs av solenergi och är oberoende av anslutning till elnätet. Projektet är beläget på en halvö, Baja California i Mexiko, vid Stilla havet cirka 40 mil söder om San Diego i Kalifornien, USA. Tillstånd för exploatering och byggnation föreligger nu för del av första fasen i projektet.

Området, med namnet Cielo Mar ("himmel och hav") där semesterbostäderna skall byggas består av ett drygt 2 000 hektar stort landområde med en 7,2 km lång kustlinje. Bolagets roll i projektet består främst i att genom sitt nätverk identifiera och för Procons räkning, förhandla fram ett avtal med ett byggbolag som blir partner i projektet. Sagda byggbolag finansierar hela eller del av exploateringen av områdets första fas, genom lån till projektbolaget i Mexiko, Procon Baja J.V. Projektbolaget kommer i sin tur att lämna säkerheter till byggbolagerna i form av in-teckningar i fastigheten (marken). Bolaget är direkt ägare till 7,3 % av aktierna i Procon Baja J.V. samt har en option att förvärva ytterligare maximalt 10 % av aktierna. Området som skall exploateras värderades i råmarksutförande i november 2021 av CB Richard Ellis till 50 miljoner USD (cirka 500 miljoner SEK) och är i princip obelånat.

Området har projektindelats i fem faser och byggstart i form av inledande markarbeten som omfattar del av första fasen om 133 hektar har inletts. Försäljning av bostäder sker främst i Nordamerika genom den amerikanska rikstäckande mäklarfirmen Exit Realty.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

## Väsentliga händelser under perioden

Under perioden har vi fortsatt bevitnat krig i Ukraina med alltjämt höga räntor som följd, även om inflationen sakta börjat sjunka och räntorna likaså. Vi upplever dock ett fortsatt osäkert ekonomiskt klimat som bland annat påverkat de finansiella marknaderna negativt. Bolaget har under perioden förberett och sedermera även initierat ett

erbjudande som riktar Bolagets aktieägare och till en grupp speciellt utvalda investerare. Syftet med sagda erbjudanden syftar till att frigöra erforderligt kapital för att på bästa sätt kunna bedriva förhandlingar med tilltänkta byggbolag för Procon Baja J.V.'s räkning.

## Väsentliga händelser efter periodens utgång

De investeringserbjudanden som initierats under 2024 planeras att slutföras under första halvåret 2025.

Den nya strategiska inriktningen för Procon Baja J.V. med en tilltänkt byggbolag som finansierar såväl byggnation som infrastruktur, av hela eller del av första fasen i projektet, innebär att Bolagets roll förändrats. Behovet av externt kapital som anskaffas av Bolaget minskar därigenom avsevärt. Pågående erbjudanden har också anpassats därefter.

## Framtida utveckling

Bolaget har avtal med Procon Baja J.V. om att erhålla en provision motsvarande 1 % av samtlig försäljning i fas 1, i Procons projekt i Mexiko, förutsatt att Bolaget medverkar till finansieringen av fas 1 i projektet. I detta fall genom att finna en passande byggbolag till Procon. Den totala beräknade försäljningsvolymen i fas 1 uppgår vid full exploatering till cirka 415 miljoner USD och har reviderats upp från tidigare cirka 350 miljoner USD som ett resultat av justerade priser på de bostäder som ingår i fas 1.

En ytterligare stor potentiell uppsida i projektet är den vederlagsfria teckningsoption som ger Bolaget rätt att förvärva ytterligare 10 % av hela projektet. Givet den nya strategiska inriktningen för Procon är optionen under omförhandling syftande till att i första hand förlänga optionsperioden. Nuvarande villkor ger Bolaget rätt att senast i mars 2025, förvärva ytterligare maximalt 10 % av hela projektet för 5 miljoner USD, dvs proportionellt i förhållande till den totala råmarksvärdering som CB Richard Ellis fastställde i november 2021. Med tillförd finansiering och på sikt som projektet exploateras, bedömer Bolaget att denna option kan bli mycket värdefull.

## Finansiell information i sammandrag

Nyckeltal (SEK)	H2 2024	H2 2023	Helår 2024
Rörelseintäkter	475 689	823 613	1 266 863
Rörelseresultat (EBITDA)	-1	-50 094	-2
Rörelseresultat (EBIT)	-1	-50 094	-2
Periodens resultat	203 744	-74 294	305 895
Resultat per aktie	0,02	-0,01	0,03
Antal aktier i bolaget	10 725 541	9 613 541	10 725 541

### Förändringar i eget kapital (SEK) 2024-01-01--2024-12-31

	Aktiekapital	Ej registrerat aktiekapital	Överkurs- fond	Balanserat resultat	Periodens resultat	Totalt
Belopp vid periodens ingång	1 109 340	6 950 000	15 891 472	5 078 911	-133 617	28 896 106
Nyemission	128 217	-6 950 000	6 821 783			0
Nyemission	13 547		720 203			733 750
Kostnader nyemissioner			-750 250			-750 250
Disposition av årsstämma				-133 617	133 617	0
Periodens resultat					305 895	305 895
Belopp vid periodens utgång	1 251 104	0	22 683 208	4 945 294	305 895	29 185 501

Resultaträkningar i sammandrag (SEK)	2024-07-01 2024-12-31	2023-07-01 2023-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Nettoomsättning	475 689	823 613	1 266 863
Summa intäkter	475 689	823 613	1 266 863
Övriga externa kostnader	-389 102	-315 283	-608 679
Personalkostnader	-86 588	-558 424	-658 186
Rörelseresultat (EBIT)	-1	-50 094	-2
Finansiella poster			
Ränteintäkter m.m.	672 920	450 324	1 294 769
Räntekostnader m.m.	-469 175	-474 524	-988 872
Resultat efter finansiella poster	203 744	-74 294	305 895
Periodens resultat	203 744	-74 294	305 895

<b>Balansräkningar i sammandrag (SEK)</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>		
<i>Tecknat men ej inbetalt aktiekapital</i>	0	6 950 000
<b>Andelar i intresseföretag</b>	15 894 917	15 894 917
Långfristiga fordringar	13 300 000	9 000 000
Summa anläggningstillgångar	29 194 917	24 894 917
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Kortfristiga fordringar	11 946 975	10 109 159
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	345 902	248 018
Kassa och bank	147 768	58 606
Summa omsättningstillgångar	12 440 645	10 415 783
<b>Summa tillgångar</b>	<b>41 635 562</b>	<b>42 260 700</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Aktiekapital	1 251 205	1 109 340
Övrigt eget kapital	27 628 401	27 920 383
Periodens resultat	305 895	-133 617
Summa eget kapital	29 185 501	28 896 106
<b>Långfristiga skulder</b>		
Förlagslån		
Obligationslån	7 890 000	7 890 000
Övriga långfristiga skulder		
Summa långfristiga skulder	7 890 000	7 890 000
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	309 560	236 178
Övriga kortfristiga skulder	3 745 948	3 966 863
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	504 553	1 271 553
Summa kortfristiga skulder	4 560 061	5 474 594
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>41 635 562</b>	<b>42 260 700</b>

<b>Kassaflödeanalys (SEK)</b>	<b>2024-07-01</b> <b>2024-12-31</b>	<b>2023-07-01</b> <b>2023-12-31</b>	<b>2024-01-01</b> <b>2024-12-31</b>
<b><i>Den löpande verksamheten</i></b>			
Rörelseresultat	-1	-50 094	-2
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		3 710	-15 896
Erhållen ränta mm	672 920	444 487	1 294 769
Erlagd ränta mm	-469 175	-472 381	-988 872
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	203 744	-74 278	289 999
<b><i>Förändring av rörelsekapital</i></b>			
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	-524 360	-2 054 394	-1 936 880
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	123 143	1 165 210	-913 957
<b><i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i></b>	<b>-197 473</b>	<b>-963 462</b>	<b>-2 560 838</b>
<b><i>Investeringsverksamheten</i></b>			
Lämnade lån	0	0	-4 300 000
<b><i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i></b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-4 300 000</b>
<b><i>Finansieringsverksamheten</i></b>			
Upptagna lån	225 000		
Nyemission		0	6 950 000
<b><i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i></b>	<b>225 000</b>	<b>0</b>	<b>6 950 000</b>
<b><i>Periodens kassaflöde</i></b>	<b>27 527</b>	<b>-963 462</b>	<b>89 162</b>
Likvida medel vid periodens början	120 241	1 022 068	58 606
Likvida medel vid periodens slut	147 768	58 606	147 768

## Noter till finansiell översikt

### Allmänt

*Redovisnings- och värderingsprinciper.*

Bolagets redovisningsprinciper innebär bl.a. att Bolaget tillämpar årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

### Transaktioner med närstående

Inga.

### Väsentliga risker i sammandrag

**Kreditrisk.** Bolagets verksamhet inbegriper utlåning av medel för uppförande av semesterbostäder i Mexiko. Trots att tillgångar har pantsatts som säkerhet för utlånade medel finns risk i att kostnader för säkerheternas infriande, vid eventuellt förfall av fordringar, kan visa sig vara större än bolaget initialt räknat med.

### Revision

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av Bolagets revisor.

Stockholm den 28 februari 2025

Kim Björkwall  
Verkställande direktör