

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

JANUARI – DECEMBER 2021

CIELO MAR FINANS AB (PUBL)



Allmänt om verksamheten

Cielo Mar Finans AB (publ) bedriver verksamhet inom finansiering av fastighetsprojekt och bildades 2013 med syftet att förvärva, förvalta och utveckla högt avkastande bostadsfastigheter på den amerikanska fastighetsmarknaden. I mars månad 2016 avyttrades emellertid det dåvarande beståndet av fastigheter till företaget ProGreen Properties Inc. (numera ProGreen US Inc.) Ersättningen uppgick till USD 1 555 000 och erlades kontant med USD 200 000 samt därtill i preferensaktier till ett värde av USD 1 355 000, som löpte med en kupong om 7 % per år. Bolaget valde emellertid att i enlighet med avtalet i stället erhålla likvid för resterande del, USD 1 355 000 i pengar, vilket enligt avtalet ursprungligen förföll till betalning den 31 december 2017. Förfallodagen har dock skjutits fram p.g.a. förseningar i ProGreens övriga fastighetsprojekt och ränta löpande påförts enligt avtal. På extra bolagsstämma i november 2020 fattades dock beslut om att anta en ny bolagsordning innebärande bland annat att ett nytt namn antogs, Cielo Mar Finans AB (publ). Samtidigt valdes en ny styrelse och en ny VD tillträdde i Bolaget.

Bolagets verksamhet består i att finansiera Procon Baja J.V. s projekt – byggnation av energineutrala bostäder som helt drivs av solenergi och inte är anslutna till elnätet. Procons projekt är beläget på en halvö, Baja California i Mexiko, vid Stilla havet cirka 40 mil söder om San Diego i Kalifornien, USA. 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. Bolaget planerar bland annat att ge ut räntebärande obligationer och finansiera exploateringen av området genom lån till projektbolaget Procon Baja J.V., mot säkerheter, inteckningar, i fastigheten (marken). Området som skall exploateras värderades i mars månad 2018 i råmarksutförande av CBRE Richard Ellis till USD 42 miljoner (cirka SEK 400 miljoner) och i november månad 2021 till USD 50 miljoner (cirka SEK 480 miljoner), och är i princip obelånat. Området har projektindelats i fem faser. Fullständiga tillstånd för exploatering och byggnation föreligger för första fasen om 133 hektar.

Den 15 oktober 2021 reglerades Bolagets fordran på ProGreen US Inc., vid tillfället USD 1 842 889, genom att denna omvandlades (kvittades) till 7,3 % av

samtliga aktier i Procon Baja J.V.S.R.L De C.V som är ägare av projektet i Mexiko. Styrelsens bedömning är att kvittningen skedde till en mycket förmånlig värdering i förhållande till den värdering av området som fastställdes av CBRE Richard Ellis år 2018.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under perioden

Under perioden maj-juni har Bolaget emitterat räntebärande obligationer med motsvarande 7,890 MSEK. Obligationerna har en löptid om fem (5) år, och en årlig ränta om 10 procent som utbetalas två gånger årligen. Obligationerna har upptagits till handel på First North Bond Market med första handelsdag den 7 oktober, 2021. Del av de medel som inkom genom obligationsemissionen har som tidigare aviserats, investerats i Procon Baja J.V. projekt i Mexiko i form av lån. Som ovan berörts har Bolaget under perioden också genom kvittning, förvärvat motsvarande 7,3% av aktierna i Procon Baja J.V.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Bolaget verkar löpande för att finna ytterligare finansiering till projektet i Mexiko och Procon Baja J.V. Styrelsen ser trots det för tillfället rådande marknadsläget, fortsatt positivt på möjligheterna därtill.

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. 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. Den stora potentiella uppsidan i projektet består dock av en vederlagsfri teckningsoption som ger Bolaget rätt att inom 36 månader (mars 2021 – mars 2024), förvärva maximalt 10 % av hela projektet till motsvarande den värdering som CBRE Richard Ellis fastställde i mars månad 2018. Med tillförd finansiering och på sikt som projektet exploateras, bedömer Bolaget att denna option kan bli mycket värdefull.

Finansiell information i sammandrag

Nyckeltal (Kkr)	h2 2021	H2 2020	2021	2020
Rörelseintäkter	1 155	0	3 737	0
Rörelseresultat (EBITDA)	-405	-124	-257	-161
Rörelseresultat (EBIT)	-405	-124	-257	-161
Periodens resultat	-373	-3 361	764	-1 192
Resultat per aktie	-0,05	-0,42	0,09	-0,15
Antal aktier i bolaget	8 093 541	8 093 541	8 093 541	8 093 541

Resultaträkningar i sammandrag (SEK)	2021-07-01 2021-12-31	2020-07-01 2020-12-31	2021	2020
Nettoomsättning	1 155 000	-	3 737 000	-
Summa intäkter	1 155 000	-	3 737 000	-
Övriga externa kostnader	-1 559 666	-123 792	-3 994 080	-160 701
Rörelseresultat (EBIT)	-404 666	-123 792	-257 080	-160 701
Finansiella poster				
Ränteintäkter m.m.	370 387	536 822	885 605	1 073 643
Valutaeffekter av fordringar	257 444	-3 697 719	809 225	-1 951 439
Räntekostnader	-456 299	-76 190	-533 755	-153 190
Resultat före skatt	-233 134	-3 360 879	903 995	-1 191 687
Skatt	-140 003	0	-140 003	
Periodens resultat	-373 137	-3 360 879	763 992	-1 191 687

Balansräkningar i sammandrag	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Ägarintressen i övriga företag	15 894 917	-
Långfristiga fordringar	3 000 000	14 436 029
Summa anläggningstillgångar	18 894 917	14 436 029
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	3 799 004	319
Upplupna intäkter	266 313	
Kassa och bank	942 713	4 298
Summa omsättningstillgångar	5 008 030	4 617
Summa tillgångar	23 902 947	14 440 646
Eget kapital och skulder		
Aktiekapital	933 941	933 941
Övrigt eget kapital	10 887 030	12 078 717
Periodens resultat	763 992	-1 191 687
Summa eget kapital	12 584 963	11 820 971
Långfristiga skulder		
Förlagslån	0	0
Obligationslån	7 890 000	0
Övriga långfristiga skulder	0	0
Summa långfristiga skulder	7 890 000	0
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	76 176	
Skatteskulder	119 411	20 426
Övriga skulder	2 713 315	2 572 249
Upplupna kostnader	519 082	27 000
Summa kortfristiga skulder	3 427 984	2 619 675
Summa eget kapital och skulder	23 902 947	14 440 646

Kassaflödeanalys (SEK)	2021-07-01 2021-12-31	2020-07-01 2020-12-31	2021	2020
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	-404 666	-123 792	-257 080	-160 702
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	0	0		
-avskrivningar	0	34 806		34 806
-erlagd ränta	-2 216	-76 190	-79 672	-153 190
-omklassificeringar	49 698	0	49 698	
Kassaflöde från den löpande verksamheten för förändring av rörelsekapital	-357 184	-165 176	-287 054	-279 086
Förändring av rörelsekapital				
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	-742 043	619	-3 933 801	
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	-2 923 944	-77 000	269 271	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 023 171	-241 557	-3 951 584	-279 086
Investeringsverksamheten				
Förvärv av finansiella tillgångar	-3 000 000	0	-3 000 000	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 000 000	0	-3 000 000	
Finansieringsverksamheten				
Förändring av lån	7 910 000	130 000	7 890 000	250 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	7 910 000	130 000	7 890 000	250 000
Periodens kassaflöde				
Likvida medel vid periodens början	55 884	115 854	4 297	32 763
Kursdifferens i likvida medel				620
Likvida medel vid periodens slut	942 713	4 297	942 713	4 297

Förändringar i eget kapital (SEK)

	Aktiekapital	Överkurs- fond	Balanserat resultat	Periodens resultat	Totalt
Belopp vid periodens ingång	933 941	6 566 870	5 511 847	-1 191 687	11 820 971
Periodens förändring				763 992	763 992
Disposition av årsstämma			-1 191 687	1 191 687	0
Belopp vid periodens utgång	933 941	6 566 870	4 320 160	763 992	12 584 963

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

Valutarisker. Bolaget har sin upplåning och utlåning i olika valutor vilket kan orsaka svängningar i bolagets resultat över tid.

Kreditrisker. 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 mars 2022

Kim Björkwall
Verkställande direktör