

# [ MEMORANDUM ]

## **Inbjudan till teckning av aktier i CIELO MAR FINANS AB (PUBL)**

Teckningstid 26 maj - 10 juni 2026



# [ Viktig information till investerare ]

Detta Memorandum har upprättats med anledning av Cielo Mar Finans AB (publ):s erbjudande om teckning av aktier i Bolaget. Bolagets styrelse beslutade den 4 maj 2026, med stöd av bemyndigande från årsstämman den 27 juni 2025, att genomföra en nyemission av aktier utan företrädesrätt för befintliga aktieägare på de villkor som framgår av detta Memorandum.

En investering i aktier är förenad med risk (se avsnittet "Riskfaktorer"). Investerare ska vid sitt investeringsbeslut förlita sig på en självständig och noggrann bedömning av Cielo Mar Finans samt innehållet i detta Memorandum, inklusive rådande marknadsförutsättningar och identifierade risker. Inför ett investeringsbeslut rekommenderas potentiella investerare att anlita egna professionella rådgivare samt att omsorgsfullt analysera och utvärdera investeringen. Detta Memorandum har upprättats av Bolagets styrelse.

## DEFINITIONER

Med "Cielo Mar Finans", "CMF" eller "Bolaget" avses Cielo Mar Finans AB (publ), org.nr 556923–6523. Med "Erbjudandet" avses erbjudandet att teckna nya aktier i enlighet med villkoren i detta Memorandum. Med "Aqurat" avses Aqurat Fondkommission AB, org.nr 556736–0515. Med "Euroclear" avses Euroclear Sweden AB, org.nr 556112–8074.

Hänvisning till "SEK" avser svenska kronor, "EUR" avser euro och "USD" avser amerikanska dollar. Med "K" avses tusen och med "M" avses miljoner.

## REGULATORISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

Detta Memorandum uppfyller inte kraven för ett prospekt och har inte granskats eller godkänts av Finansinspektionen. Detta följer av 2 kap. 1 § lagen (2019:414) med kompletterande bestämmelser till EU:s prospektförordning, enligt vilken det inte föreligger någon skyldighet att upprätta prospekt för den aktuella nyemissionen, eftersom det sammanlagda vederlaget för de värdepapper som erbjuds investerare inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet ("EES") under en tolv månadersperiod inte överstiger 2,5 miljoner euro. Detta memorandum utgör således inte ett prospekt enligt Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129.

Erbjudandet riktar sig inte, direkt eller indirekt, till personer vars deltagande förutsätter upprättande eller registrering av ytterligare Memorandum eller vidtagande av andra åtgärder utöver vad som följer av svensk rätt. Memorandumet kommer inte att distribueras och får inte offentliggöras eller på annat sätt sändas till eller distribueras i något land där sådan åtgärd skulle kräva ytterligare åtgärder eller stå i strid med tillämpliga lagar eller regler i sådant land. Inga aktier emitterade av Cielo Mar Finans som omfattas av Erbjudandet enligt detta Memorandum har registrerats och kommer inte att registreras enligt United States Securities Act från 1933, i dess ändrade lydelse, eller enligt motsvarande lagstiftning i någon delstat i USA. Erbjudandet

omfattar inte heller personer i Kanada, Australien, Japan, Hongkong, Nya Zeeland, Schweiz, Singapore eller Sydafrika, eller i något annat land där Erbjudandet eller distribution av Memorandumet skulle strida mot tillämpliga lagar eller regler eller kräva ytterligare åtgärder utöver vad som följer av svensk rätt.

En investering i värdepapper är förenad med risk, och investerare uppmanas särskilt att ta del av avsnittet "Riskfaktorer". Investerare ska vid sitt investeringsbeslut förlita sig på sina egna professionella rådgivare samt noggrant analysera och utvärdera investeringen. Investerare får endast förlita sig på informationen i detta Memorandum samt eventuella tillägg till detta. Ingen person är behörig att lämna annan information eller göra andra uttalanden än de som framgår av detta Memorandum. Om så ändå sker ska sådan information eller sådana uttalanden inte anses ha godkänts av Bolaget, vilket inte heller ansvarar för sådan information eller sådana uttalanden.

## EMISSIONSINSTITUT

Aqurat agerar emissionsinstitut i samband med genomförandet av den aktuella nyemissionen.

## REVISORSGRANSKNING

Om inte annat uttryckligen anges har ingen finansiell information i detta Memorandum varit föremål för revision eller översiktlig granskning av Bolagets revisor. För kommunikén avseende räkenskapsåret 2025 hänvisas till Bolagets webbplats, [www.cielomar.se](http://www.cielomar.se).

## FRAMÅTBlickande Uttalanden

Detta Memorandum innehåller vissa framåtblickande uttalanden och bedömningar. Dessa avser bland annat uttalanden och bedömningar rörande framtida avkastning, planer och förväntningar avseende Bolagets verksamhet och ledning, framtida tillväxt och lönsamhet, samt den allmänna ekonomiska och regulatoriska miljön och andra förhållanden hänförliga till Bolaget. De framåtblickande uttalandena i Memorandumet återspeglar Bolagets nuvarande uppfattning om framtida händelser samt finansiella och operativa utvecklingar vid tidpunkten för Memorandumets offentliggörande.

Även om Bolaget bedömer att de förväntningar som beskrivs i sådana framåtblickande uttalanden är rimliga, kan ingen garanti lämnas för att dessa kommer att realiseras eller visa sig vara korrekta. Framåtblickande information är till sin natur förenad med osäkerhet, eftersom den avser och är beroende av omständigheter som helt eller delvis ligger utanför Bolagets kontroll. Potentiella investerare uppmanas därför att beakta den samlade informationen i Memorandumet, med insikt om att framtida utfall och utveckling kan komma att väsentligen avvika från styrelsens nuvarande förväntningar. Någon uttrycklig eller underförstådd försäkran lämnas således inte om att de bedömningar som görs i Memorandumet avseende fram-

tida förhållanden kommer att infrias. Bolaget lämnar inga garantier avseende riktigheten i framåtblickande uttalanden eller att de prognosticerade utvecklingarna kommer att inträffa.

Mot bakgrund av de risker, osäkerheter och antaganden som är förknippade med framåtblickande uttalanden kan de framtida händelser som beskrivs i Memorandumet komma att inte inträffa. Framåtblickande uppskattningar och beskrivningar baserade på tredjepartsstudier, vilka refereras till i Memorandumet, kan visa sig vara felaktiga. Faktiska utfall, genomföranden eller händelser kan avvika väsentligt från vad som anges i sådana uttalanden, till följd av bland annat förändringar i allmänna ekonomiska förhållanden, särskilt på de marknader där Bolaget eller dess samarbetspartners verkar, förändringar i räntenivåer, valutakurser, konkurrensförhållanden samt förändringar i lagar och regelverk. Efter offentliggörandet av detta Memorandum åtar sig Bolaget inte att uppdatera framåtblickande uttalanden eller att justera sådana uttalanden med anledning av faktiska händelser eller utvecklingar.

## BRANSCH- OCH MARKNADSINFORMATION

Detta Memorandum innehåller bransch- och marknadsinformation av relevans för Bolagets verksamhet och den marknad där Bolaget är verksamt. Om inte annat anges baseras sådan information på Bolagets analys av ett flertal källor. Branschpublikationer och rapporter anger typiskt att informationen härrör från källor som bedömts vara tillförlitliga, men att dess riktighet och fullständighet inte kan garanteras. Cielo Mar Finans har inte självständigt verifierat sådan information och kan följaktligen inte garantera riktigheten i den bransch- och marknadsinformation som presenteras i Memorandumet och som har hämtats från eller härletts ur externa publikationer och rapporter.

Denna information baseras i stor utsträckning på marknadsundersökningar, vilka till sin natur bygger på urval och subjektiva bedömningar, inklusive bedömningar av vilka produkter och transaktioner som ska inkluderas i den relevanta marknaden, såväl av de som genomför undersökningarna som av de tillfrågade aktörerna. Memorandumet innehåller även uppskattningar av marknadsdata samt därav härledd information som inte kan erhållas från publikationer utgivna av marknadsundersökningsinstitut eller andra oberoende källor. Sådan information har tagits fram av Cielo Mar Finans baserat på tredjepartskällor samt Bolagets egna interna bedömningar.

I många fall saknas offentligt tillgänglig information, varför marknadsdata kan ha inhämtats från branschorganisationer, myndigheter eller andra institutioner. Cielo Mar Finans bedömer att dessa uppskattningar av marknadsdata och därav härledd information bidrar till att ge investerare en ökad förståelse för såväl den bransch i vilken Bolaget är verksamt som Bolagets position inom denna.

Information från tredje part har återgivits korrekt och, såvitt Cielo Mar Finans känner till och kan försäkra genom jämförelse med annan publicerad information, har inga

väsentliga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande. Bolagets styrelse ansvarar för detta Memorandum och har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att informationen i Memorandumet överensstämmer med faktiska förhållanden. Även om styrelsen bedömer att de använda källorna är tillförlitliga har ingen oberoende verifiering genomförts, varför riktigheten eller fullständigheten i informationen inte kan garanteras.

## TILLGÄNGLIGHET AV MEMORANDET

Memorandumet finns tillgängligt för nedladdning på: [www.aqurat.se/cielo-mar-finans-ab-publ](http://www.aqurat.se/cielo-mar-finans-ab-publ)

## TILLÄMPLIG LAG OCH TVISTELÖSNING

Svensk rätt ska tillämpas på Erbjudandet och detta Memorandum. Tvister som uppkommer med anledning av Erbjudandet, detta Memorandum eller därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras enligt svensk materiell rätt och exklusivt av svensk domstol.

# [ Cielo Mar Finans - vår roll i projektet och investeringshöjdpunkter ]

- **Cielo Mar Finans AB:s ägarandel i Procon Baja J.V.** kommer att öka från nuvarande 7,3 procent till cirka 10,25 procent genom kvittning av fordringar samt kompensation för avstående från provision i fas 1.
- **Den ökade ägarandelen stärker** Bolagets position ur ett långsiktigt värde- och exit-perspektiv.
- **Projektet är uppdelat i fem faser** och är beläget i Baja California, Mexiko, vid Stilla havet och omfattar över 2 000 hektar mark samt cirka 7,2 kilometer strandlinje.
- **Markområdet, som värderades till 50 MUSD (2021, av CBRE)** som råmark, har därefter detaljplanerats för kommersiell användning och erhållit bygglov, vilket väsentligt har ökat dess värde.
- **Den första fasen** har utökats från 133 till 206 hektar, med uppskattade försäljningsintäkter om cirka 666 MUSD och ett beräknat resultat efter skatt om cirka 230 MUSD.
- **Vid full utbyggnad** uppgår den totala prognostiserade försäljningen för samtliga fem faser till cirka 5 miljarder USD.
- **Cielo Mar Finans roll** i projektet är att agera strategisk partner med ansvar för juridisk, finansiell och kommersiell rådgivning, inklusive förhandlingar med nyckelpartners, samt att leda exitprocessen (IPO eller försäljning).
- **För att fullgöra sin roll i projektet** beslutade styrelsen för Cielo Mar Finans, i enlighet med bolagsstämmans bemyndigande, att genomföra en nyemission om maximalt 960 000 aktier motsvarande en emissionsvolym om 6 MSEK.
- **Av utbudna 960 000 aktier har 432 000 tecknats** av de större ägarna i bolaget, dvs 45 % av erbjudandet eller 2,7 MSEK. Härmed inbjuds övriga ägare i bolaget att teckna resterande 528 000 aktier på samma villkor, motsvarande maximalt 3,3 MSEK.
- **För att möjliggöra byggstart** under 2027 avser Procon att emittera aktier motsvarande cirka 20 MUSD i Pre-IPO-finansiering i Storbritannien, följt av en planerad börsnotering inom cirka 24 månader därefter.
- **Valet av den brittiska huvudlistan (Main Market)** motiveras av rådande osäkerhet på de amerikanska finansmarknaderna.
- **Det genomsnittliga PE-talet (pris/vinst)** för fastighetsutvecklare noterade på UK Main Market är 14,7x. Med en hållbar vinstmarginal på 34,5 %, som prognostiserats i detta fall, kommer PE sannolikt att överstiga 20x. Fas 1, som utgör 10 % av projektet, skulle vid färdigställandet (medtaget det sammanlagda utfallet för fas 1), med ett PE på 14,7 representera ett värde på 3,31 miljarder USD och vid PE 20 ett värde på 4,6 miljarder USD.
- **Byggnationen planeras** att genomföras av en extern entreprenör som även tillhandahåller byggfinansiering. Förhandlingar med flera olika parter är pågående.
- **Försäljningen ombesörjs av Exit Realty, NextHome och EXP Realty**, tre av de ledande nordamerikanska mäklarorganisationerna, med fokus på köpare från USA och Kanada, men även till del internationellt, då EXP Realty också bedriver verksamhet på drygt 20 marknader utanför Nordamerika, däribland Storbritannien, Australien, Frankrike, Indien, Mexiko och Portugal.
- **Verksamheten leds av Jan Telander (VD, över 30 års erfarenhet)** tillsammans med lokala partners. Frederic Telander verkar som rådgivare och partner med fokus på finansiering och exitstrategi.
- **Exit planeras under 2028–2029**, antingen genom en börsnotering av projektbolaget eller genom försäljning av Cielo Mar Finans ägarandel i projektet.
- **För ytterligare information och teckningsvillkor**, se föreliggande Memorandum.

## [ Styrelse och ledning ]

### **Kim Björkwall, verkställande direktör och styrelseledamot**

Utrikeshandelsutbildning vid Frans Schartaus Gymnasium, Stockholm. Studier inom handel, shipping och sjöfart vid London School of Foreign Trade Ltd.



#### **Erfarenhet och pågående uppdrag:**

- Internationell skeppsmäklare under perioden 1974–2000. Därefter verksam inom affärsutveckling i Jacobson Resonance AB.
- Innehar förtroendeuppdrag inom Trade Guild Helsinki samt arrangerar exklusiva vinprovningar.
- Kim besitter ett omfattande svenskt och internationellt nätverk och har lång erfarenhet som internationell affärsman.

**Innehav:** 0 aktier

### **Frederic Telander, rådgivare och partner**

#### **Erfarenhet och pågående uppdrag:**

- Frederic har en omfattande bakgrund inom investeringsbranschen och har bland annat varit partner i EIG Venture Capital Ltd, med fokus på investeringar inom cleantech.
- Han spelade en central roll i expansionen av Gas Turbine Efficiency Group samt i noteringen av bolaget på AIM-marknaden vid London Stock Exchange år 2005.
- Frederic har innehaft ledande befattningar inom SolTech Energy Sweden AB, där han vid olika tillfällen verkat som såväl styrelseordförande som verkställande direktör, samt lett noteringsprocessen av bolaget på First North vid Nasdaq Stockholm 2015. Vid tidpunkten då Frederic lämnade den operativa verksamheten uppgick bolagets marknadsvärde till över 2,5 miljarder SEK.
- För närvarande är Frederic styrelseledamot i Sactum AB, arbetande ordförande i Ambusol AB (publ), ett medtech-bolag i klinisk fas, samt ordförande i Gigasun AB (publ), där han även ledde noteringsprocessen på First North Stockholm 2021.
- Frederic är vidare näst största aktieägare i Cielo Mar Finans AB (publ), där han ansvarar för finansiering, internationell projektledning samt exitstrategi gentemot investerare.

**Innehav:** 1 415 225 aktier



### **Michael Hylander, styrelseordförande**

MBA från Insead, Fontainebleau, Paris 1985



#### **Erfarenhet och pågående uppdrag:**

- Har innehaft ett flertal befattningar inom Axel Johnson-koncernen, inklusive försäljning av industriell utrustning i Sydamerika. Michael har även arbetat för JP Morgan i New York och Madrid.
- Michael är vidare verkställande direktör för Repco S.L. i Madrid, ett bolag verksamt inom livsmedels- och förpackningsindustrin.

**Innehav:** 693 955 aktier

### **Felix Avalos Jimenez, styrelseledamot**

Studier inom turism och administration vid State University Baja California. Därtill fristående kurser inom landskapsarkitektur, byggnation samt hotell- och turismnäringen.



#### **Erfarenhet och pågående uppdrag:**

- Felix är för närvarande verksam som Public Relations Manager för Mexican Association of Hotels and Motels i Mexiko samt delegat inom delstatlig turism. Han är även medlem i Wine Commission kopplad till den 61:a senatsperioden i Mexico City.
- Felix har ett starkt nätverk och goda relationer med beslutsfattare såväl lokalt som i Mexico City.

**Innehav:** 0 shares

### **Linda Byrd, styrelseledamot**

#### **Erfarenhet och pågående uppdrag:**

- Linda Byrd är verkställande direktör för Allegiant Asset Management PLLC. Hon är en mycket erfaren mäklare och mycket affärsdrivande med starka försäljningsresultat över tid, bland annat inom NextHome och EXIT Realty Elite, två av USA:s största fastighetsmäklarfranchiser.
- Linda har över 28 års erfarenhet inom affärsutveckling, fastighetssektorn samt markförvärv och planprocesser (land acquisition/entitlement), med särskilt fokus på ledning av storskaliga bostads- och kommersiella utvecklingsprojekt.

**Innehav:** 0 aktier



## [ Emissionsvillkor ]

<b>Bolag:</b>	Cielo Mar Finans AB (publ)
<b>ISIN:</b>	SE0005424082
<b>Aktie:</b>	Stamaktie, endast ett aktieslag i Bolaget
<b>Emission:</b>	Nyemission om högst 3,3 MSEK, motsvarande upp till 528 000 nya aktier vid fullteckning
<b>Teckningsperiod:</b>	26 maj - 10 juni 2026
<b>Tilldelningsbesked:</b>	Beräknas skickas ut dagen efter sista teckningsdag
<b>Betalning:</b>	Betalningsinstruktioner distribueras av Aqurat Fondkommission AB i samband med tilldelningsbesked
<b>Teckningskurs:</b>	6,25 SEK per aktie
<b>Bolagsvärdering:</b>	Pre-money, cirka 70,97 MSEK
<b>Minsta investering:</b>	10 000 SEK (1 600 aktier) och därefter i poster om 2 000 SEK (320 aktier)
<b>Syfte:</b>	Investering i projektet Procon Baja JV, S.R.L. de C.V., i form av finansiering av förhandlingar med byggaktörer och leverantörer, betalning av transaktionskostnader samt allmänna operativa kostnader för att möjliggöra Cielo Mar Finans roll som strategisk rådgivare i projektet
<b>Rapportering:</b>	Bolaget rapporterar sin finansiella ställning halvårsvis samt publicerar reviderad årsredovisning en gång per år
<b>Exit:</b>	Planerad exit 2028–2029 genom försäljning av Bolagets ägarandel i projektet eller via en börsnotering (IPO) på London Stock Exchange eller motsvarande marknadsplats
<b>Röster:</b>	En röst per aktie
<b>Utspädning:</b>	Vid fulltecknad emission uppgår utspädningen till cirka 8,08 %
<b>Registrering:</b>	Aktierna är registrerade hos Euroclear Sweden AB
<b>Avgift:</b>	Rådgivare erhåller ersättning från Bolaget efter genomförd transaktion, baserat på utfallet

## [ Investeringshöjdpunkter – projektet ]

### I KORTHET

Ägd mark

**2,023 ha**

Obelånad

Strandnära läge

**7.2 km**

Strandlinje

Tillståndstatus

**16.5 ha**

Detaljplanerat och godkänt för de första 48 bostäderna

### VARFÖR DET ÄR VIKTIGT

- Storskaligt, etappindelad kust-projekt: 5 faser, där fas 1 utgör modellfas (206 ha), motsvarande cirka 10 % av den totala markytan.
- Engineutralt koncept, 100 % solenergidrivet off-grid med lokal energilagring.
- Go-to-market-strategi med fokus på köpare från USA och Kanada via etablerade mäklarpartners – Exit Realty och NextHome.
- Pre-IPO-runda i projektbolaget, Procon Baja J.V. i England, syftande till att emittera aktier motsvarande cirka 20 MUSD, för att finansiera ytterligare tillstånd i fas 1, initiera byggnation, anställa personal samt inleda försäljningen av bostäder.
- Avsedd notering i England inom cirka 24 månader efter genomförd Pre-IPO-runda (förutsatt rådande marknadsförutsättningar).



Baja California

# [ Team & track record ]

## Ledning (Sammanfattning)



- **Jan Telander** – medgrundare av Procon Baja JV och dess VD. Svensk medborgare bosatt i Spanien sedan början av 1970-talet, där han utvecklat projekt och byggt över 1 000 bostäder. Försäljningen riktades primärt mot nord- och centraleuropeiska samt brittiska kunder, via internationella mäklarnätverk.

Jan ansvarar för den operativa verksamheten, inklusive byggprocessen i Baja California och Cielo Mar-projektet, tillsammans med sin mexikanska partner Flavio Contreras. Teamet har konsoliderat mark från cirka 100 enskilda markägare till en juridisk enhet omfattande cirka 2 023 hektar, innefattande en cirka 7,2 kilometer lång strandlinje.

Jans omfattande erfarenhet inom bygg- och fastighetsutveckling har varit avgörande för genomförandet av Procons markförvärv och utvecklingsprojekt.

Jan har projektledningsansvar med flera decenniers erfarenhet av genomförande av bostadsprojekt i Spanien och USA.

- **Frederic Telander** – erfarenhet från finansmarknader och genomförande av IPO-processer. Frederic bidrar med expertis inom strukturering, kapitalmarknader och genomförande av börsnoteringar (IPO).
- **Flavio Contreras** – ansvarar för lokala relationer och stöd i markexpansion.
- **Alejandro Espinosa** – tillför över 30 års erfarenhet av byggprojekt inom offentlig sektor i Baja California.
- **Ricardo Benitez** – tillför juridisk kompetens (advokat).
- **Armando Espinosa** – bidrar med ett omfattande nätverk bland markägare i området.

## Utvalda genomförda Projekt (Spanien)



Riviera Playa, 74 enheter



Las Maravillas / Corona Torre, 84 enheter



Rocas Del Mar, 102 enheter



Oasis de Calahonda, 42 enheter

# [ Projektöversikt ]

## Cielo Mar (Bay of Rosario, Baja California)

### Plats

- Cirka 400 km söder om San Diego (vägledes).
- Bahía de Rosario / El Rosario-området.
- Tillgängligt via väg samt kortare regionala flygförbindelser (indikativt).

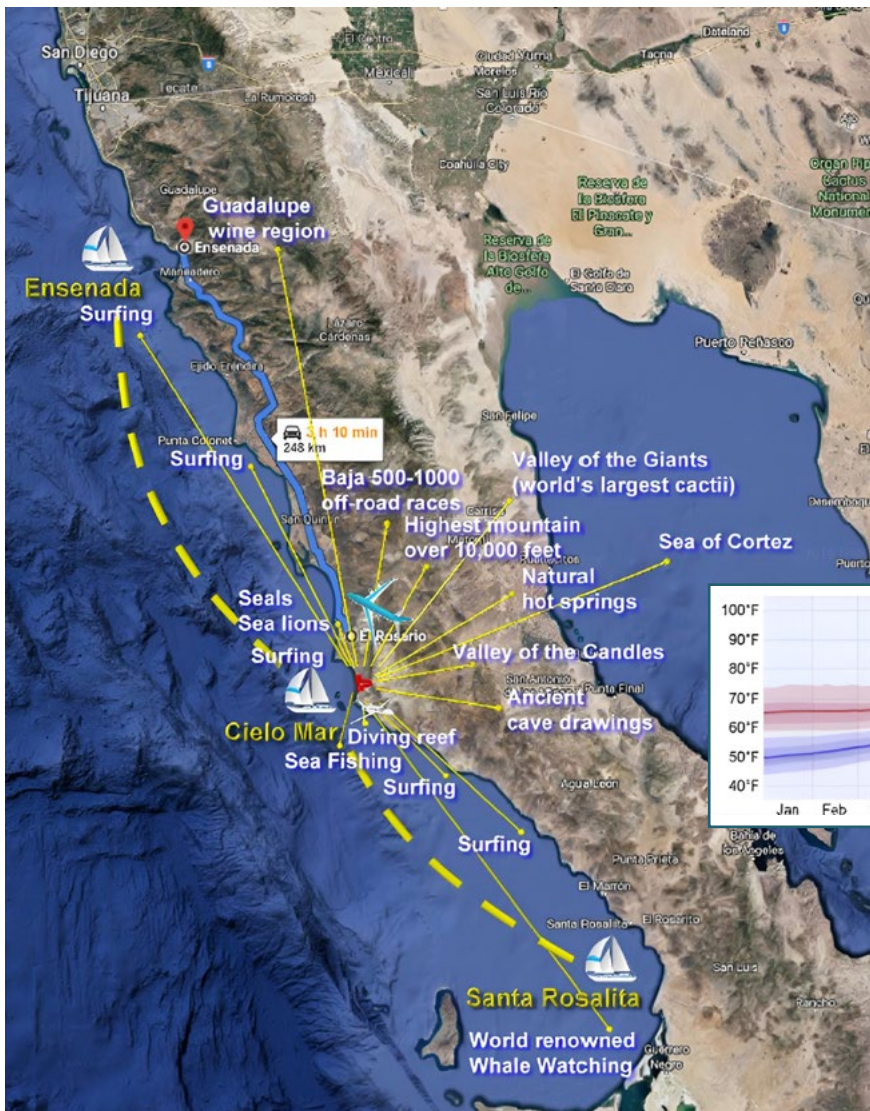
### Skala

- 2 023 hektar total markareal.
- Masterplan i 5 faser (fullt utbyggt: cirka 3 500 villor och 3 000 lägenheter)
- 7,2 km strandlinje mot Stilla havet.

### Status (Fas 1 Fokus)

- Fas 1: 206 ha (modellfas).
- Tillstånd/detaljplanering godkänd för de första 16,5 ha (48 bostäder).
- Ytterligare tillstånd planeras sökas i takt med att byggnationen fortskrider.
- Planerad byggstart: slutet av Q2 2027 (indikativt).

# [ Läge och tillgänglighet ]



### Höjdpunkter

- Bahía de Rosario vid Stillahavskusten.
- Cirka 5,5 timmars bilresa från San Diego till El Rosario (indikativt).
- Närhet till aktiviteter såsom vinregion, surfing, vaskådning, varma källor och vandring.
- Milt kustklimat samt hög solinstrålning i Baja California, vilket stödjer off-grid-konceptet.

Säsongsvariation (illustrativt)



## [ Marknadstrend ]

### Varför Baja California?

- Mexiko fortsätter att attrahera amerikanska och kanadensiska köpare av fritids- och pensionsbostäder, drivet av geografisk närhet samt välutvecklad flygförbindelse.
- Los Cabos framhålls som en destination i världsklass med över 3 miljoner besökare årligen, vilket understryker regionens starka turisdynamik.
- Fastighetspriserna i Los Cabos uppgår i genomsnitt till cirka 565–570 USD per kvadratfot, motsvarande cirka 6 079–6 150 USD per kvadratmeter.
- Fastigheterna i Cielo Mar lanseras initialt till cirka 3 000 USD per kvadratmeter, vilket är under hälften vid jämförelse Los Cabos. I takt med att projektet utvecklas förväntas prisnivåerna successivt stiga.
- Trender inom nearshoring samt ett förbättrat investeringsstämning har förstärkt det globala fokuset på Mexikos långsiktiga tillväxtpotential.
- Cielo Mar positioneras som en ny, hållbarhetsdriven kustdestination i norra Baja California.

*“If you had to pick a country this might be the number one opportunity.”*

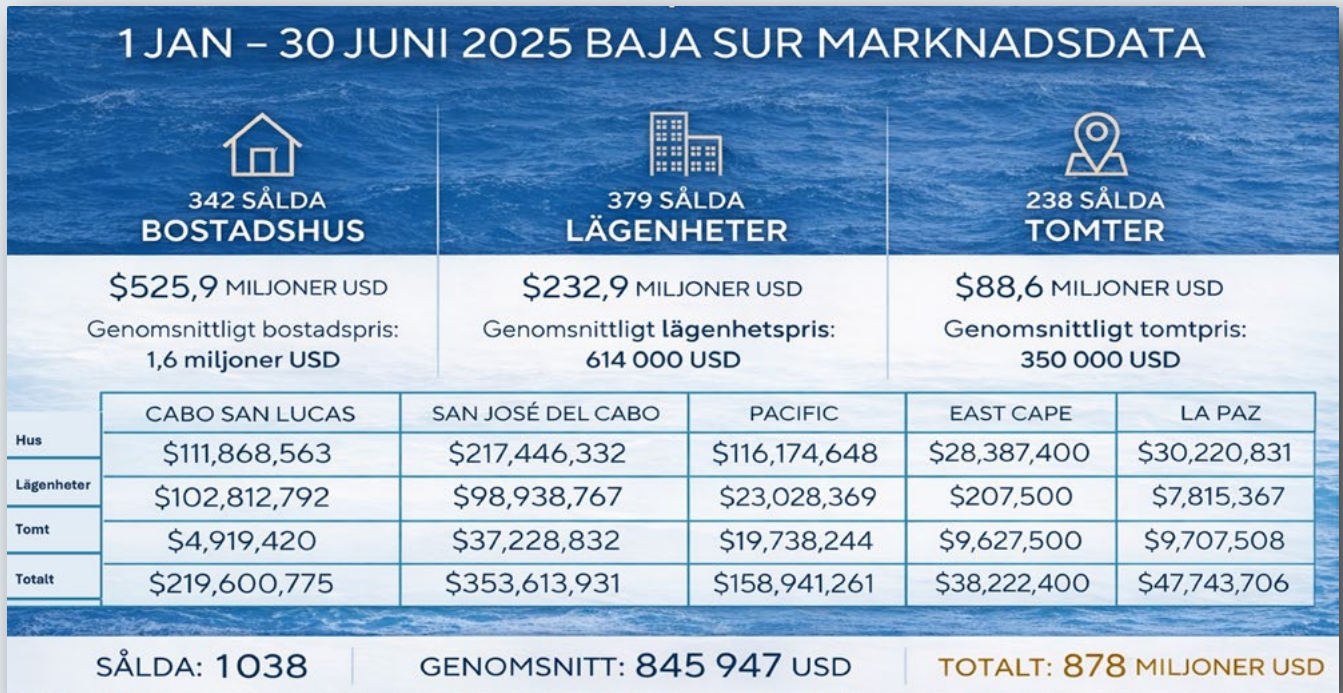
Jamie Dimon (reported, Bloomberg TV interview)

## [ Projekt benchmarking ]



*Illustrativa platser enbart för jämförande kontext (ej skalenliga).*

Försäljningspriset per kvm i Los Cabos är mer än dubbelt jämfört med Cielo Mars och ökade med 8-10 % 2025



## [ Projektjämförelse – Diamante ]



### Diamante – Cabo San Lucas – Ett exempel på ett framgångsrikt fastighetsprojekt

Ocean Club Residences (ett av projekten inom Diamante Cabo San Lucas): Enligt tillgänglig data omfattar detta bostadsområde totalt 178 enheter (119 med delat ägande och 59 med fullt ägande).

Delat ägande i 119 enheter motsvarar cirka 6 000 veckor, varav totalt cirka 10 000 veckor har sålts (pris per vecka varierar mellan 14 000–200 000 USD).

Detta genererar intäkter, beläggning, atmosfär och konsumtion.

Diamante Cabo San Lucas (övergripande): Per oktober 2025 pågår fortsatt utveckling med nya, specifika faser, inklusive Casita Roads, Cardonal Villas, Sunset Hill och Beach Estates.

Diamante Realtors: Bolaget har sålt över 700 enheter i regionen och har nyligen sålt slut på de 84 bostadsrätterna i projektet Torres Cantera.

Källa: [diamantecabosanlucas.com](http://diamantecabosanlucas.com) (Okt 2025)

# [ Cielo Mar - Vision & masterplan ]

## En modern, självförsörjande kustnära gemenskap

Utformad som en året-runt-destination och pensionsinriktad bostadsmiljö med havsutsikt, omfattande faciliteter och off-grid energiförsörjning som till 100 % genereras av solenergi.



### Planerade funktioner (illustrativa)

- Bostäder: villor och lägenheter i fem etapper.
- Resort hotell, restauranger, handel och wellness.
- Sport- och racketcenter, klubbhus samt event- och konferensanläggning.
- Havsvattenlaguner och anlagda offentliga miljöer.
- Samtliga transporter inom området genomförs med elbilar för minsta möjliga klimatpåverkan.

# [ Fas 1 (modellfas): omfattning och tidslinje ]

## Fas 1: 206 hektar

- 595 villor och 195 lägenheter (konceptplan).
- Resorthotell, klubbhus, sportanläggning, handel och restauranger.
- Event- och konferenscenter; cirka 7 ha havsvattenlaguner.
- De första 16,5 hektaren är godkända för 48 bostäder; ytterligare tillstånd söks i takt med att byggnationen fortskrider.



### Indikativa milstolpar

<b>2026</b>	Pre-IPO-runda (målsatt stängning Q2)
<b>2027</b>	Byggnationsstart (slutet Q2)
<b>2028</b>	Säljstart och initiala leveranser
<b>2032</b>	Fas 1 slutförd (beräknad)

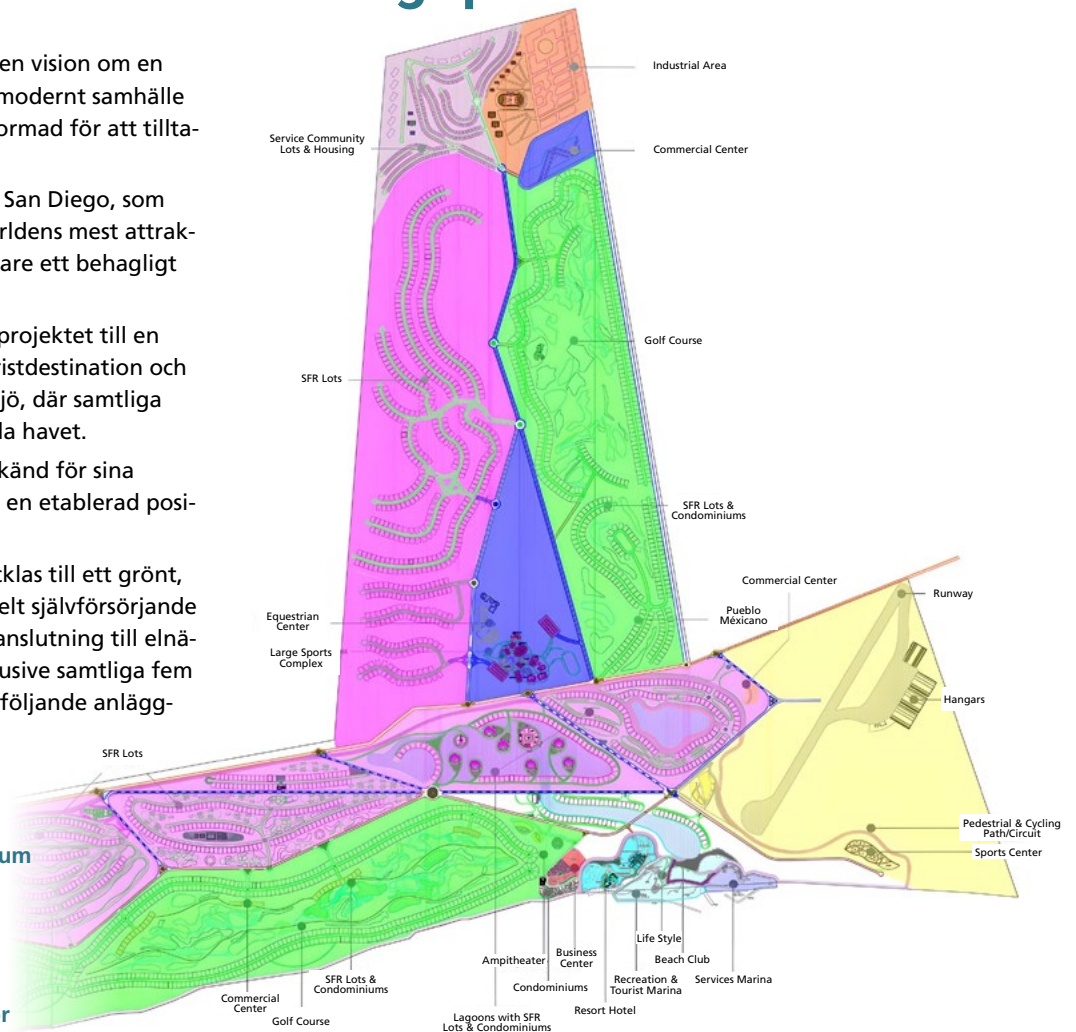
### Nyckelantaganden (sammanfattning)

- Tillstånd erhålls etappvis i takt med att byggnationen fortskrider.
- EPC-partner utsedd för att leverera projektering, upphandling och byggnation.
- Byggfinansiering förväntas huvudsakligen ske på projektnivå (indikativt).

# [ Projektets utvecklingsplan ]

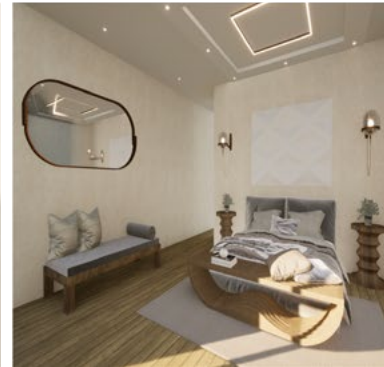
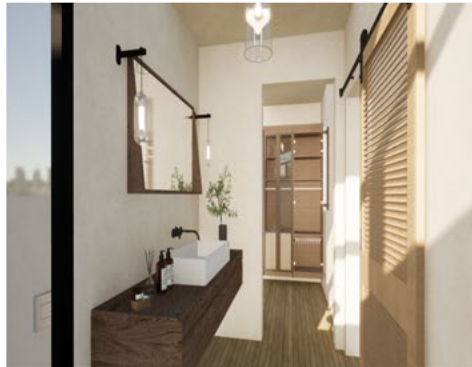
- Cielo Mar har vuxit fram ur en vision om en storskalig utveckling av ett modernt samhälle och en turistdestination utformad för att tilltala en bred målgrupp.
- Klimatet är jämförbart med San Diego, som ofta lyfts fram som en av världens mest attraktiva platser att bo på, tack vare ett behagligt klimat året runt.
- Ambitionen är att utveckla projektet till en storskalig, internationell turistdestination och pensionsinriktad bostadsmiljö, där samtliga bostäder har utsikt över Stilla havet.
- Baja California-regionen är känd för sina naturresurser och har redan en etablerad position inom ekoturism.
- Cielo Mar planeras att utvecklas till ett grönt, inhägnat samhälle som är helt självförsörjande och drivs av solenergi utan anslutning till elnätet. Vid full utbyggnad, inklusive samtliga fem faser av projektet, planeras följande anläggningar att ingå:

- 3500 villor
- 3000 lägenheter
- Hotell med upp till 2000 rum
- Marina
- Sjöar och strandbarer
- Sport- och racket center
- Avsaltninganläggning för dricksvatten
- Flygplats
- Cykel, promenad och vandringsleder
- Grön områden och parker
- 100 % hållbart, off-grid
- Rid center
- Event och konferenscenter
- Restaurang-barer-butiker-mm
- Off grid elproduktion
- Farm för odling av grönsaker



## [ Produkt: villor, bostadsrätter och resortfaciliteter (illustrationer) ]





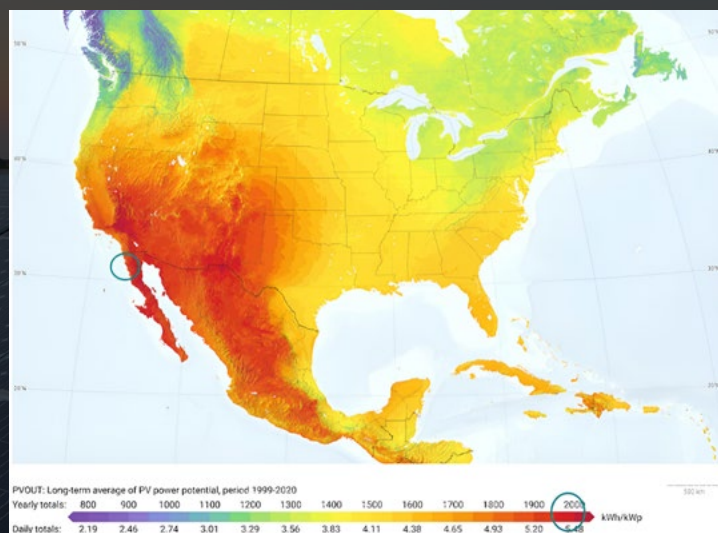
## [ ESG & off-grid energikoncept ]

### Design

Energinetralt, off-grid-samhälle drivet av solenergi i kombination med energilagring.

- Solenergiproduktion och batterilagring planeras för att försörja projektet.
- Elektriskt, lågkoldioxidbaserat mobilitetskoncept inom området.
- ESG-perspektiv integrerat i design, upphandling och drift (i takt med projektets skalning).
- Solenergipartner identifierad för projektering och genomförande.

### Solinstrålning (illustrativt)



*PVOUT-karta över långsiktig potential (Global Solar Atlas)*

### Anteckning

Illustrativ resurspotential; slutlig systemdimensionering av solenergiinstallationerna fastställs genom detaljerad projektering och tillståndsprocesser.

## [ Go-to-market (säljstrategi) ]

### Primärt köpar fokus

- Amerikanska och kanadensiska köpare prioriteras initialt; expansion dock till mexikanska och övriga köpare över tid genom inträdet av EXP Realty som även har närvaro utanför Nordamerika.
- Mäklarledd distribution via etablerade nordamerikanska fastighetsnätverk.
- Kombination av (i) direktsäljning av fastigheter och (ii) Club Cielo Mar-modell för uthyrning/medlemskap för att stödja beläggning och återkommande intäkter.
- Digital marknadsföring och mäklaraktivering planeras inför säljstarten.
- Mäklarpartners (enligt bolaget)

### Mäklarpartners

#### EXIT Realty + NextHome + EXP Realty

Nordamerikansk och internationell mäklarnärvaro; agentnätverk används för att stödja förhandsförsäljning och marknadsföring av projektet.

Som referens: NextHome uppges ha över 600 kontor och över 5 000 mäklare, och Exit Realty över 500 kontor och 25 000+ mäklare, med en sammanlagd årlig försäljningsvolym överstigande 30 miljarder USD.

EXP Realty är Nordamerikas största nätverk och är helt digitalt baserade, med drygt 80 000 mäklare och en försäljningsvolym som 2025 uppgick till drygt 194 miljarder USD. EXP bedriver även verksamhet i 24 länder utanför Nordamerika, däribland, Storbritannien, Australien, Frankrike, Indien, Mexiko och Portugal.

*Källa: Residential Franchise Report, 2025*

## [ Club Cielo Mar (uthyrnings och medlemskapskoncept) ]

### En resort i resorten

- Korttidsuthyrning av en portfölj med studios, bostadsrätter och villor (Airbnb-lik flexibilitet och professionellt förvaltnad).
- Medlemskapsmodell utformad för att driva beläggning, gemenskapskänsla och löpande konsumtion på plats.
- Målgruppen sträcker sig från par till familjer och företagsgrupper.

#### Indikativ medlems ekonomi (Fas 1)

- Engångsavgift: 25 000–30 000 USD för ett 50-årigt medlemskap (koncept som tidigare beprövats).
- Bokningsutrymme: totalt 250 000 USD (5 000 USD/år) med 80 % rabatt jämfört med publika priser (koncept som tidigare beprövats).
- 9 200 medlemskap planeras över tid; modellen bedöms stödja cirka 76 % beläggning (bolagets uppskattning).



#### Nyttjande av enheter – Club Cielo Mar (Fas 1)

- **75 villor**
- **100 lägenheter**
- **350 hotellrum**

Allokering enligt bolagets modell; beroende av slutlig utformning och fasindelning.

# [ ESG faktorer & Projektpartners ]

## ESG-faktorer

- Bolaget utvecklar projektet med ett tydligt fokus på hållbarhet.
- Bostäderna ska vara självförsörjande och inte anslutna till elnätet.
- Hela projektet (på varje enhet som byggs) kommer en solenergianläggning att installeras. Den kinesiska partnern Advanced Solar Power (Hangzhou) Ltd. ansvarar för projektering och leverans.
- Projektet kopplas direkt till fem av FN:s 17 globala mål.



## Partners

**Advanced Solar Power (Hangzhou) Inc.**  
Kinesiskt solenergiföretag med patenterad CdTe-baserad solcellsteknik. Ansvarar för leverans av solceller och relaterade resurser till projektet.

### Progreen US Inc.

Projektägare vars huvudsakliga tillgångar utgörs av aktier i Procon Baja J.V. samt utvecklingen av projektet.

### Cielo Mar Finans AB (publ)

Delägare i projektet, tillhandahållare av initial finansiering, strategisk rådgivning, upphandling av EPC kapacitet (byggpartner) samt partners i fortsatt finansiering och kommande exit.

### Exit Realty, Next Homes och EXP Realty, USA

Tre av de högst rankade mäklarfirmorna i USA och ansvariga för försäljningen av projektet.

EXP Realty har även verksamhet i 24 länder utanför USA och Kanada, däribland Storbritannien, Australien, Frankrike, Indien, Mexiko och Portugal.

Totalt har Exit, NextHome och EXP Realty en gemensam årlig försäljningsvolym som överstiger 225 miljarder USD och tillsammans över 110 000 försäljningsagenter.

### Rosen Law

Advokatbyrå som samarbetar med Exit och NextHome avseende juridisk struktur vid kunders fastighetsförvärv.

### Immobilaria Contel

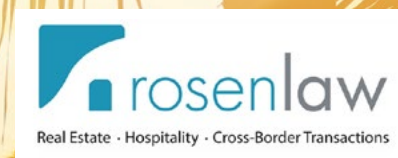
Mexikanskt bolag som representerar de ursprungliga över 100 markägarna som sålt sin mark till Procon Baja J.V.

### Estrada Engineering & Construction

Procon Baja J.V:s design- och projekteringspartner baserad i Mexiko.

### EPC building partner

Flera alternativ utvärderas för närvarande.



## [ Ekonomi och värdering - fas 1 ]

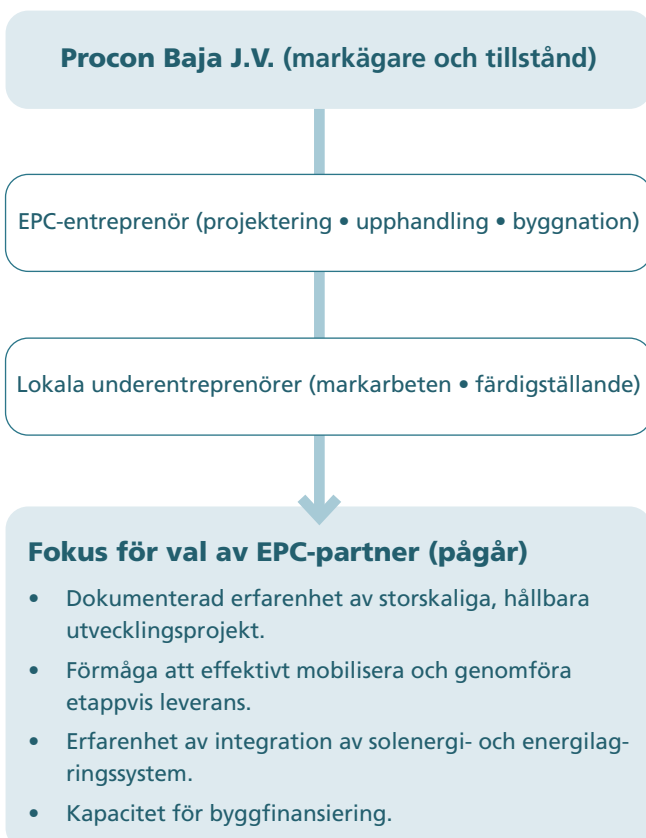
Sammanfattande nyckeltal	Värde
Oberoende värdering (råmark – totalt 2 023 ha)	US\$ 50m (CBRE, Nov 2021)
Bolagets bedömning av nuvarande värde (efter framsteg i omzoning)	US\$ 80m–100m (pre-money estimering)
Prognostiserat totalt försäljningsvärde (samtliga faser, bolagets uppskattning)	> US\$ 5.0bn
Försäljningsvärde fas 1 (bolagets uppskattning)	~US\$ 666m
Fas 1 vinst efter skatt (bolagets uppskattning)	~US\$ 230m
Fas 1 byggkostnad (bolagets uppskattning)	~US\$ 314m

Ovanstående siffror avser enbart fas 1 av projektet, vilket motsvarar cirka 10 % av den totala markytan. Marginalerna förväntas öka i takt med att projektet utvecklas. Försäljningspriser per kvadratmeter i Cabo San Lucas (Diamante del Mar, ett jämförbart projekt med Cielo Mar) samt i södra Baja California är i genomsnitt mer än dubbelt så höga jämfört med Cielo Mar och har ökat med 8–10 % från 2025 till idag. Dessa siffror bör betraktas som indikativa, men förväntas vara relevanta även för Cielo Mar, vilket i sin tur kan stärka projektets övergripande lönsamhet.

Det genomsnittliga P/E-talet (pris/vinst) för fastighetsutvecklare noterade på Londonbörsens huvudlista uppgår till 14,7x. Med en uthållig vinstmarginal om 34,5 % enligt ovan bedöms ett P/E-tal överstigande 20x vara möjligt. Baserat på dessa antaganden skulle fas 1, som motsvarar 10 % av projektet, vid färdigställande indikera ett värde om cirka 3,31 miljarder USD vid ett P/E-tal om 14,7, respektive cirka 4,6 miljarder USD vid ett P/E-tal om 20.

## [ Leveransmodell (EPC) och finansieringsupplägg ]

### EPC struktur (förenklad)



### Finansieringsupplägg (indikativt)

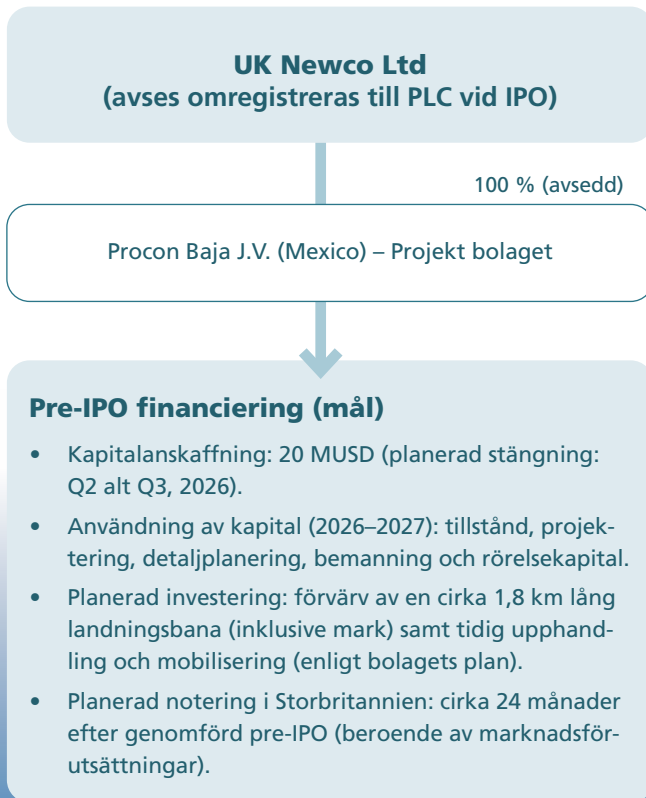
- Pre-IPO medel används för finansiera tillstånd, projektering och mobilisering (rekrytering av personal).
- Projektbaserad skuldfinansiering förväntas finansiera huvuddelen av byggnationen (bolagets antagande).
- Förhandsförsäljning och Club-medlemskap avses stödja rörelsekapitalet.





# [ Tilltänkt bolagsstruktur, finansiering och ägarbild ]

## Avsedd bolagsstruktur



## Ägande struktur (Procon Baja J.V.)

Progreen US Inc.	43.2 %
Contel	17.85 %
Frederic Telander	10.82 %
Jan Telander	8.94 %
Flavio Contreras	8.94 %
Cielo Mar Finans AB (publ)	10.25 %
<b>Total: 100 %</b>	

**Notering**

Nuvarande ägande i Procon Baja J.V. överförs till UK Newco genom ett aktiebyte, där man erhåller samma antal aktier/procentuella ägarandel som man tidigare hade i Procon Baja J.V.



# [ Villkor och anvisningar ]

## Erbjudandet

Erbjudandet omfattar högst 528 000 aktier, samtliga med en (1) röst per aktie och med samma rätt till bolagets vinst. Vid full teckning och efter registrering av de 432 000 aktier som tecknats av de större ägarna i bolaget, kommer antalet aktier i bolaget att öka från 10 922 941 till 11 882 941 aktier. Utspädningen för aktieägare som inte deltar i emissionen uppgår till cirka 8,08 % beräknat som antalet nya aktier, även innefattande de 432 000 aktier som tecknats av de större ägarna i bolaget, i förhållande till det totala antalet aktier efter full teckning.

Erbjudandet har upprättats i enlighet med svensk lagstiftning och riktar sig till en utvald krets av investerare.

## Företrädesrätt vid teckning

Aktierna emitteras utan företrädesrätt för befintliga aktieägare.

## Emissionskurs

De nya aktierna emitteras till en kurs om 6,25 SEK per aktie. Inga courtageavgifter eller skatter tillkommer. Emissionskursen har fastställts av styrelsen och motsvarar den kurs som erbjuds professionella investerare i den senaste emissionen 2025, likväl som i denna.

## Teckningspost

Aktierna tecknas i poster om minst 10 000 SEK (1 600 aktier) och därefter i multiplar om 2 000 SEK (320 aktier).

## Teckningsperiod

Teckning av nya aktier ska ske enligt nedan under perioden 26 maj - 10 juni 2026. Perioden kan komma att förkortas eller förlängas efter styrelsens eget beslut.

## Teckningsanmälan

Det enklaste sättet att teckna är elektroniskt via BankID på: [www.aqurat.se/cielo-mar-finans-ab-publ](http://www.aqurat.se/cielo-mar-finans-ab-publ) där även anmälningssedlar och övriga handlingar finns tillgängliga för nedladdning i pdf format.

Ofullständiga eller felaktigt ifyllda anmälningsedlar kan komma att lämnas utan avseende. Endast en (1) anmälningsedel per fysisk eller juridisk person beaktas. Om flera anmälningar lämnas in kommer endast den senast inkomna att beaktas. Teckning av aktier är bindande.

Fullständigt ifylld teckningsanmälan ska vara Aqurat Fondkommission tillhanda senast kl. 17:00 den 10 juni 2026. Teckningsanmälan som skickas per post bör sändas i god tid före teckningsperiodens sista dag.

Aqurat Fondkommission AB  
Box 7461  
SE-103 92 Stockholm | SWEDEN

Backoffice:  
+46 8 684 05 800  
[info@aqurat.se](mailto:info@aqurat.se)

Fysiska personer som tecknar aktier måste ha ett VP-konto eller en depå hos bank eller annan förvaltare till vilken leverans av aktier kan ske. Den som saknar VP-konto eller depå måste öppna en sådan hos en bank eller ett värdepappersinstitut innan teckningsanmälan lämnas in enligt ovan.

Observera att det kan ta viss tid att öppna VP-konto eller depå. Notera även att personer med depå eller konto med särskilda regler för värdepapperstransaktioner, såsom investeringssparkonto (ISK) eller kapitalförsäkring (KF), bör kontrollera med sin bank/förvaltare om och i så fall hur teckning inom ramen för erbjudandet kan genomföras. I sådant fall ska teckning ske i samråd med banken/förvaltaren.

## Tilldelning

Tilldelning av aktier beslutas av styrelsen i Cielo Mar Finans AB (publ) enligt följande principer: Vid överteckning kan tilldelning ske med ett lägre antal aktier än vad som tecknats, eller helt utebli, beroende på när (vilket datum) teckningsanmälan inkom. Befintliga aktieägare och/eller obligationsinnehavare ges företräde vid tilldelning.

Tilldelning kan i övrigt beslutas helt efter styrelsens eget gottfinnande. Det finns ingen övre gräns för hur många aktier en enskild tecknare kan ansöka om, inom ramen för emissionen.

Besked om tilldelning skickas per post av Aqurat Fondkommission till den adress som anges i teckningsanmälan, eller via e-post om sådan adress har angivits.

## Betalning och leverans av aktier

Betalning ska ske enligt instruktioner från Aqurat Fondkommission i samband med besked om tilldelning. Full betalning för tilldelade aktier ska erläggas kontant i enlighet med instruktionerna på avräkningsnotan.

Aktier som inte betalas i tid kan komma att överlåtas till annan part. Ersättning kan komma att krävas från den som inte betalat tecknade aktier.

## Leverans av aktier

Så snart emissionen har registrerats hos Bolagsverket, vilket beräknas ske under vecka 26 (22–26 juni) 2026, kommer aktierna att levereras till det VP-konto eller den depå hos bank eller annan förvaltare som angivits i teckningsanmälan.

I samband med detta erhåller tecknaren en VP-avi som bekräftar registreringen av värdepapper på VP-kontot. Innehavare som har sina aktier registrerade i depå hos bank eller annan förvaltare erhåller information från respektive förvaltare.

## Handel i aktien – exit för investerare

Det finns ingen organiserad handel i aktien, och någon sådan planeras inte heller. Styrelsens plan för exit är:

- A. Antingen genom en försäljning av bolagets aktier i Procon Baja J.V., sedermera i Newco till en köpare av projektet i Mexiko, varefter likviden distribueras till bolagets aktieägare i proportion till deras innehav, eller
- B. Genom en notering av projektbolaget i Mexiko på London Stock Exchange, eller motsvarande, varefter bolaget avyttrar sina aktier och därefter distribuerar likviden till aktieägarna i proportion till deras ägande, dvs. på samma sätt som i alternativ A ovan.

Målsättningen är att genomföra exit under perioden 2028–2029.

## Begränsningar av deltagande i erbjudandet

Med hänsyn till restriktioner i värdepapperslagstiftningen i USA, Kanada, Australien, Hongkong, Singapore, Sydafrika, Schweiz, Nya Zeeland och Japan riktar sig erbjudandet att teckna aktier inte till personer eller enheter med registrerad adress i något av dessa länder.

## Rätt till utdelning

De nya aktierna medför rätt till utdelning från och med avstämningsdagen för den utdelning som beslutas närmast efter registreringen av den pågående nyemissionen. Samtliga aktier har lika rätt till utdelning. Det finns inga begränsningar av rätten till utdelning.

Utbetalning av eventuell utdelning hanteras av Euroclear Sweden AB eller, för förvaltarregistrerade innehav, i enlighet med respektive förvaltares rutiner. Om aktieägare inte kan nå kvarstår aktieägarens fordran på bolaget avseende utdelning och preskriberas först enligt gällande preskriptionsregler.

## Aktiebok

Bolaget är ett avstämningsbolag anslutet till Euroclear. Bolagets aktiebok, som innehåller uppgifter om aktieägare, förs och förvaltas av Euroclear på följande adress: Euroclear Sweden AB, Box 191, SE-101 23 Stockholm, Sverige.

## Offentliggörande av utfall i erbjudandet

Utfallet av erbjudandet kommer att offentliggöras genom ett pressmeddelande den 26 juni 2026. Pressmeddelandet publiceras på bolagets webbplats.

## Ytterligare information

Detta Memorandum har upprättats av bolagets styrelse, som även ansvarar för marknadsföringen av emissionen.

Aktierna i Cielo Mar Finans omfattas inte av regler om budplikt, inlösenrätt eller likvidationsskyldighet. Inga offentliga uppköpserbjudanden har lämnats under innevarande eller föregående räkenskapsår.

Nyemitterade aktier berättigar till samma andel av bolagets resultat och eventuella utdelning, även vid likvidation, som befintliga aktier. Samtliga aktier i bolaget medför lika rösträtt, dvs. en (1) röst per aktie.

Aktieägarnas rättigheter avseende utdelning, rösträtt, företrädesrätt vid nyemission m.m. regleras av bolagets bolagsordning.



# [ Riskfaktorer ]

Flera riskfaktorer kan ha en negativ inverkan på bolagets verksamhet. Det är därför viktigt att beakta relevanta risker. Nedan beskrivs riskfaktorer utan inbördes rangordning och utan anspråk på att vara uttömmande eller heltäckande. Samtliga riskfaktorer kan inte beskrivas utan en samlad bedömning av övrig information i detta memorandum samt en generell analys av den externa omvärlden.

Utöver de riskfaktorer som anges nedan bör även övrig information i detta Memorandum beaktas. Det kan även förekomma risker som för närvarande är okända för bolaget och som kan få en väsentlig påverkan på bolaget och dess utveckling.

## Affärs- och branschrelaterade risker Beroende av tredje parts prestation

Bolaget äger ett visst antal aktier i Procon Baja J.V. Procon äger projektet Cielo Mar i Baja California, Mexiko, vilket omfattar ett markområde om cirka 2 023 hektar med en 7,2 kilometer lång strandlinje. Projektet är uppdelat i fem olika faser, och Procons plan är att utveckla området med energineutrala bostäder som drivs helt av solenergi, vilket innebär att projektet inte behöver anslutas till elnätet.

Projektet är mycket ambitiöst och kräver extern kapitaltillförsel, löpande projektledning, logistisk hantering, kontinuerliga materialleveranser, upphandling av underentreprenörer, tillståndsprocesser, försäljning av enheter m.m. Även om bolagets bedömning är att Procon, givet omständigheterna, drivs korrekt av personer med rätt kompetens, erfarenhet och nätverk, finns det ett flertal riskfaktorer som kan påverka utfallet negativt.

Exempel på sådana risker inkluderar brist på extern finansiering, förseningar i byggnation och materialleveranser, sjukdomsrelaterade avbrott, leverantörer som inte uppfyller sina åtaganden, väderrelaterade störningar, prisjusteringar på bostäder till följd av förändringar i materialkostnader och/eller marknadsförutsättningar, tillståndsrelaterade hinder som kan orsaka förseningar, samt att en exit kan ta längre tid än förväntat. Även om dessa risker är identifierade och hanteringsplaner finns på plats, utgör de fortsatt en risk. Trots att Procon och dess ledning besitter betydande kompetens och hittills har varit framgångsrika, finns det ingen garanti för framtida framgång, vilket bolaget är beroende av för sin egen exit från investeringen i Procon Baja J.V.

### Leverantörer

Procon är delvis beroende av sina huvudsakliga leverantörer, främst en byggpartner men även andra nyckelleverantörer såsom leverantörer av isolerade byggblock, solenergi- och energilagringslösningar, avsaltningsanläggningar för havsvatten, avloppssystem samt försäljningskanaler.

Även om dessa leverantörer kan ersättas, kan ett sådant byte leda till förseningar i projektet, vilket i sin tur kan påverka bolagets möjligheter att avyttra sitt ägande i projektet negativt.

### Oförutsedda händelser kopplade till förvärv och samarbeten

Procons planerade samarbeten och eventuella framtida förvärv av ytterligare markområden, inklusive en närliggande landningsbana, innebär riskfaktorer till dess att ökad klarhet uppnåtts kring hur dessa åtgärder påverkar Procons verksamhet och därmed även bolagets verksamhet. Dessa faktorer kan bidra till en försämring av bolagets verksamhet och finansiella ställning.

## Konkurrens

Även om Procons projekt är unikt genom sin moderna design, optimerade byggkostnader, effektiva energilösningar och därmed attraktionskraft på marknaden, finns det ingen garanti för att en eller flera konkurrenter inte uppstår.

Det kan visa sig att marknaden föredrar konkurrenternas bostäder, eller att dessa eller andra aktörer över tid utvecklar nya metoder och/eller bostadskoncept som får större genomslag än de lösningar som erbjuds av Procon. Detta skulle i så fall kunna påverka bolagets verksamhet och finansiella ställning negativt.

## Globala ekonomiska förhållanden

Trots att Procon verkar på en växande marknad för fritids- och bostadsutveckling i Baja California, och att Procons försäljningspartners, Exit Realty och NextHome, är två av de ledande fastighetsmäklarna i Nordamerika, kan försäljningen i projektet påverkas negativt av konjunkturförändringar.

Procons verksamhet följer även i viss utsträckning byggsektorns cykler, vilken är känd för sin känslighet för ekonomiska nedgångar. Även om sådana nedgångar kan leda till lägre kostnader för upphandling av komponenter och tjänster, kan de samtidigt medföra längre ledtider till följd av begränsad tillgång på material och arbetskraft. Detta kan i sin tur påverka bolaget negativt.

Den väpnade konflikten mellan Ryssland och Ukraina, beroende på dess fortsatta utveckling, samt andra potentiella konflikter som kan uppstå, kan också påverka bolaget negativt. Detta kan ske genom ökad global ekonomisk osäkerhet, vilket i sin tur kan påverka Procon och projektet genom minskad efterfrågan eller olika typer av förseningar.

## Politiska beslut och lagstiftning

Procon verkar i ett område där ökad hänsyn tas till miljöaspekter vid byggnation av fastigheter. Även om Procon innehar nödvändiga tillstånd för att påbörja byggnation av delar av den första fasen av projektet i Baja California, Mexiko, inklusive en miljöprovning, finns det ingen garanti för att lokala eller nationella myndigheter i framtiden inte kan komma att kräva ytterligare provningar eller införa nya tillståndskrav.

Även om sannolikheten bedöms som begränsad kan sådana förändringar, om de inträffar, påverka bolaget negativt genom exempelvis längre ledtider och därmed en fördröjd exit för investerare.

## Affärsrisker

Innan försäljningen i Procons projekt i Baja California har påbörjats och etablerats väl på marknaden finns det en risk att projektet och dess koncept inte uppfattas som lika attraktiva som Procon och dess försäljningspartners, Exit Realty och NextHome, har förutsett.

Detta kan i sin tur leda till en lägre försäljningstakt och lägre prisnivåer för de sålda enheterna, vilket skulle kunna påverka bolaget negativt genom minskade intäkter och en potentiellt fördröjd exit för investerare.

## Finansiella Risker

### Behov av ytterligare kapital

Procons projekt befinner sig i en tidig kommersialiseringsfas och de bostäder som ska uppföras har ännu inte sålts kommersiellt till externa kunder. Det finns därmed en risk att dessa inte

accepteras av marknaden i den omfattning eller på det sätt som Procon och bolaget har bedömt.

Det kan därför inte uteslutas att ytterligare kapital, utöver vad som anges i detta memorandum, kan behöva tillföras av bolaget för att finansiera dess andel av Procons verksamhet.

Om bolaget anskaffar sådant kapital genom emission av aktier eller aktierelaterade instrument kan befintliga aktieägare komma att utsättas för utspädning. Skuldfinansiering, i den mån sådan är tillgänglig, kan även vara förenad med restriktiva villkor som begränsar bolagets handlingsutrymme.

Det finns ingen garanti för att kapital kan anskaffas vid behov eller på villkor som är acceptabla för bolaget.

### Likviditetsrisk

Det finns en risk att Procon inte kan uppfylla sina kortfristiga betalningsåtaganden till följd av bristande kassaflöde. Detta kan påverka Procon negativt genom försämrade relationer med leverantörer, vilket i sin tur kan vara till nackdel för bolaget som aktieägare i Procon, då det kan leda till förseningar i projektet.

### Förändringar i valutakurser och marknadsräntor

Oro på valutamarknaden medför valutarisker, då Procon verkar på en internationell marknad och upphandlar komponenter i andra valutor än den mexikanska peson. De avtal som bolaget ingår med Procon är denominerade i svenska kronor, vilket eliminerar bolagets direkta valutarisk avseende återbetalning av utlånat kapital samt löpande räntebetalningar.

För Procon innebär en försvagning av den svenska kronan i förhållande till främst den mexikanska peson och den amerikanska dollarn att lån och räntebetalningar kan återbetalas till en relativt lägre kostnad jämfört med vid tidpunkten för upptagandet. Omvänt innebär en förstärkning av kronan att kostnaderna ökar för Procon, vilket medför en ökad riskexponering.

Eftersom de huvudsakliga marknaderna för försäljning av bostäder i Procons projekt är USA och Kanada påverkas kunderna i dessa marknader av valutakursrörelser mellan den mexikanska peson och den amerikanska respektive kanadensiska dollarn. En starkare peso i förhållande till dessa valutor innebär högre priser för dessa kunder. Även om bostäderna i Procons projekt är attraktiva och konkurrenskraftigt prissatta, innebär en stark peso en risk genom högre prisnivåer, vilket kan dämpa efterfrågan och därigenom påverka bolagets finansiella resultat och ställning negativt genom längre projektider och försämrade exitmöjligheter.

Stigande marknadsräntor kan dessutom, enskilt eller i kombination med ovanstående faktorer, påverka kundernas köpbeteende negativt och därigenom ha en negativ inverkan på bolagets investering i Procon.

### Kreditrisk

Kreditriskerna i bolaget är hänförliga till kundfordringar avseende enheter som säljs genom bolagets egen organisation och/eller via lokala fastighetsmäklare i Baja California.

Procon har historiskt inte haft några kundförluster, då försäljning ännu inte har påbörjats, och bedömer för närvarande att någon förhöjd kreditrisk inte föreligger. Detta utgör dock ingen garanti för att kundförluster inte kan uppstå i framtiden.

Sådana förluster kan vara betydande och därigenom påverka bolagets finansiella ställning negativt.

### Aktierelaterade risker

Bolagets aktie handlas för närvarande inte på någon marknadsplats, vilket innebär begränsad eller ingen likviditet (omsättning) i aktien. Det finns heller inga planer på en notering av aktien.

Som investerare i bolaget planeras exit antingen genom en försäljning av hela eller delar av Procons projekt i Baja California, vilket även skulle innefatta en försäljning av bolagets aktier i Procon, sedermera Newco. Likviden från en sådan försäljning skulle därefter distribueras till bolagets aktieägare i proportion till deras ägande.

Alternativt kan exit ske genom en notering av projektbolaget i Baja California på UK Main Market eller motsvarande. Detta skulle skapa likviditet i bolagets innehav, vilka därefter kan avyttras, varpå likviden distribueras till bolagets aktieägare enligt samma princip som ovan, dvs. i proportion till deras ägande.

Möjligheten att sälja aktier före en sådan planerad exit är därmed mycket begränsad. Nuvarande och potentiella investerare bör beakta att en investering i bolaget är förenad med risk och att det inte finns några garantier för en positiv kursutveckling. Som framgår ovan är aktiekursens utveckling beroende av ett flertal faktorer som bolaget inte kan påverka.

### Utdelning

Bolaget har hittills inte lämnat någon utdelning och det finns inga garantier för att utdelning kommer att lämnas i framtiden. Styrelsen bedömer att utdelning inte kommer att aktualiseras under de kommande åren, då den planerade exiten är avsedd att ske under perioden 2028–2029.

Detta innebär att avkastningen på en investering i bolaget för närvarande är helt beroende av den planerade investerar-exiten enligt ovan.

### Risker relaterade till erbjudandet

Det finns inga garantier för att det aktuella erbjudandet blir fulltecknat. Detta innebär en risk för att bolaget inte tillförs det önskade kapitalet och därmed kan behöva söka ytterligare finansiering, vilket medför osäkerhet både avseende möjligheten att erhålla kapital och de villkor på vilka detta kan ske. Det finns inte heller någon garanti för att framtida kapitalanskaffningar genom nyemissioner inte kan komma att genomföras till lägre värderingar och/eller på villkor som avviker från de som gäller i det aktuella erbjudande.

CIELO MAR FINANS AB (PUBL)  
Box 5299  
SE - 102 46 Stockholm  
SWEDEN

info@cielomar.se  
www.cielomar.se

Stockholm

Baja California

## [ Kontakt information ]

### EMITTENT

Cielo Mar Finans AB (publ)  
Box 5299  
SE - 102 46 Stockholm | SWEDEN  
Tel: +46 70-525 16 03

### EMISSIONS INSTITUT

Aqurat Fondkommission AB  
Kungsgatan 58  
SE - 111 22 Stockholm | SWEDEN  
Tel: +46 8 684 058 00

### KONTOFÖRANDE INSTITUT

Euroclear Sweden AB  
Box 191  
SE - 101 12 Stockholm | SWEDEN  
Tel: +46 8 402 90 00