

ECOREGIONS

Den största ekoturismutvecklingen i
Indonesien – med svenska investerare & ledning

**EN UNIK INVESTERINGS-
MÖJLIGHET**



ECOREGIONS
INDONESIA

Innehållsförteckning

Investeringsmemorandum | mars 2026

Eco Regions International Pte. Ltd. ("ERI" eller "Bolaget")

1 INTRODUKTION

1.1	Sammanfattning	2
1.2	Den största ekoturismutvecklingen i Indonesien	3
1.3	Ord från ledningen	4
1.4	Investeringshöjdpunkter: Varför ERI, Varför nu?	5

2 LÄGE & MARKNAD

2.1	Lombok och Sumbawa: Två destinationer på frammarsch	6
2.2	Alas Strait: En dold juvel	7
2.3	Marknadstrender: Global framväxt av regenerativ besöksnäring	8
2.4	Konkurrenslandskap: Större projekt på södra Lombok	9

3 TILLGÅNGAR & HISTORIK

3.1	Bolagshistorik: Från Masterplan till utveckling	10
3.2	ERI:s mark: Upp till 600 hektar orörd mark	11
3.3	Riskreducering: 10 år av juridisk integritet	12
3.4	Tanjung Ringgit Masterplan: Integrerad hållbarhet i stor skala	13

4 VÅRA ECOREGIONS

4.1	EcoRegion 1: Tanjung Ringgit – Sydöstra Lombok	14
4.2	EcoRegion 2: Eight Islands – Nordvästra Sumbawa	15

5 VERKSAMHETER & INTÄKTSSTRÖMMAR

5.1	Våra EcoRegions: Stordriftsekonomi	16
5.2	Huvudverksamhet: Fastighetsutveckling	17
5.3	Huvudverksamhet: Besöksnäring	18
5.4	Sekundär verksamhet: Grossist & detaljhandel	19
5.5	Sekundär verksamhet: Associerade verksamheter	20

6 HÅLLBARHET & GENOMFÖRANDE

6.1	Hållbarhet: I hjärtat av allt vi gör	21
6.2	Grönt välstånd: En klok investering	22
6.3	Färdplanen: Utvecklingsplan 2026–2030	23

7 OM OSS

7.1	Teamet: 15 års erfarenhet och passion	24
7.2	Mission & Vision: Vi omdefinierar regional utveckling	25
7.3	ERI-koncernen: Bolagsstruktur	26
7.4	Den svenska kopplingen: Möt de största aktieägarna	27

8 INVESTERINGSMÖJLIGHETEN

8.1	3 skäl att investera: Rätt tid och plats	28
8.2	Värdering: Sammanfattning av tredjepartsvärdering	29
8.3	Finansiell tidslinje: Strategi för värdeskapande	30
8.4	Finansiell utsikt: Övergång till snabb värdeskapandefas	31
8.5	Investeringserbjudandet: I korthet	32
8.6	Riskbedömning: Strategier för riskreducering	33
8.7	Slutsatser & nästa steg: Gå med vid en avgörande tidpunkt	34
8.8	Ansvarsfriskrivning	35

1.1

INTRODUKTION

Sammanfattning

Rätt plats vid rätt tidpunkt.

I övergången från marksäkring till utveckling efter ett decennium av riskreducering förväntar vi att den mest värdeskapande fasen i Bolagets historia utspelas under de kommande två åren.

Det uppskattade bolagsvärdet för enbart fastighetsutvecklingsverksamheten och besöksnäringen i det tillåtna 339 ha skogsområdet vid Tanjung Ringgit uppskattas till mellan 58–100 MUSD, beroende på JV-utveckling eller egen utveckling, där det senare alternativet kräver mer kapital.

Baserat på den oberoende värdering som utfördes av AG Equity Research AB i mars år 2026 på uppdrag av Bolaget.



Två unika EcoRegions™ på topplägen

ERI och bolagets dotterbolag ("ERI-koncernen") utvecklar två strategiskt belägna ekoturismdestinationer. De två EcoRegions™ – Tanjung Ringgit och the Eight Islands – sträcker sig över 1 100 ha oexploaterad strandmark och obebodda paradisöar nära stora transport- och turismknutpunkter. I dessa två regioner avser ERI att tillståndsföra och utveckla upp till 600 ha, med ytterligare 500 ha utvecklade av partners.

Snabbast växande destination & affärssektorer

Ön Lombok, belägen intill Bali, är en av de snabbast växande turismdestinationerna i Sydostasien och ett prioriterat turismområde för den indonesiska regeringen. ERI kombinerar ekoturism med hälsa, wellness, marin- och jord-till-bord-turism för stark året-runt-efterfrågan och robusta intäkter. Kontroll över grossist-, detaljhandels- och tillhörande verksamheter med partners väntas generera betydande ytterligare intäkter.

Rätt plats vid rätt tidpunkt

Det snabba värdeskapandet drivs av att tillstånd slutförs för fler markområden, att utveckling och drift påbörjas samt att sekundära och tillhörande verksamheter läggs till i Bolagets portfölj. Investerare i denna runda går in till en rabatterad värdering i tidig fas med potential för betydande kapitalvinst inom 2–3 år, givet en exit när strategiska investerare investerar i Bolaget.

Viktiga Egenskaper



339 ha tillståndsgivet med påbörjad byggnation i Tanjung Ringgit EcoRegion



261 ha tillståndsprocess pågår för skogsmark och privatmark



14 000 turistbäddar om ERI fullt utvecklar 600 ha i båda EcoRegions™



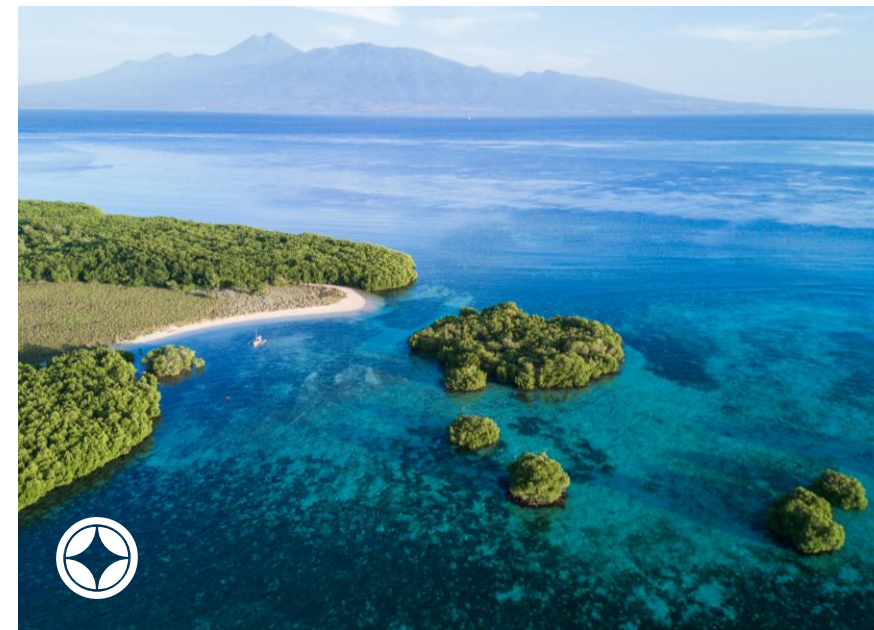
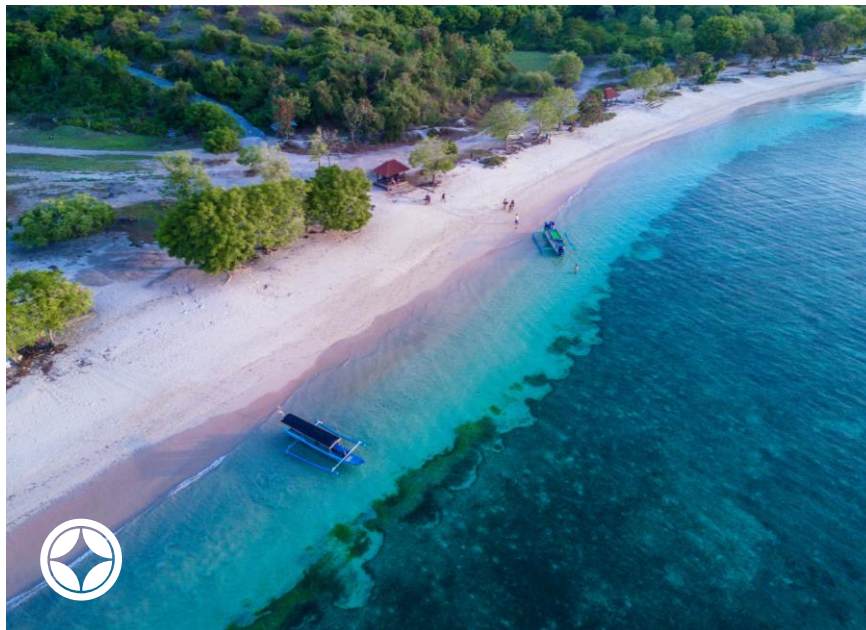
58 MUSD uppskattat Enterprise Value vid JV-utveckling i Tanjung Ringgit

1.2

INTRODUKTION

Den största ekoturism-utvecklingen i Indonesien

Kontroll över stora mark- och vattenområden för miljömässig integritet.



Plats / EcoRegion
Markareal (hektar)
Primärt fokus
Utvecklingsstatus

Tanjung Ringgit, sydöstra Lombok
345 ha - (341 ha ERI & 4 ha ERI och partners)
Eko-, hälso-, wellness-, marin- & jord-till-bord-turism
<ul style="list-style-type: none"> • Byggnation pågår • 339 ha skogsmark tillståndsgiven • 6 ha privatmark där certifieringsprocess pågår • Tillstånd för marina beviljad

The Eight Islands, nordvästra Sumbawa
755 ha - (259 ha ERI & 496 ha partners)
Ekoturism & marinturism
<ul style="list-style-type: none"> • Masterplan finns framtagna • 10 ha privatmark certifierad och 48 ha under handläggning • 201 ha skogsmark där tillståndsprocess pågår

Total markareal: ERI 600 ha (ERI & partners 1 100 ha)

1.3

INTRODUKTION

Ord från ledningen

"ERI-koncernen grundades på en enkel men kraftfull idé: att skapa hållbara destinationer på orörda platser där miljömässig integritet, lokalt välstånd och investeraravkastning är fullt samordnade.

Vårt mål är att utveckla upp till 600 hektar exceptionell mark på Lombok och Sumbawa, bestående av en privat udde och obebodda privata öar. I dessa två destinationer ser vi framför oss upp till 14 000 turistbäddar för eko-, hälso-, wellness-, marin- och jord-till-bord-turism.

Den första regionen, Tanjung Ringgit – den privata udden på Lombok – är tillståndsgiven, inklusive platsrättigheter för en marina, och byggnationen har redan påbörjats. Detta markerar den kritiska övergången från koncept till genomförande och riskreducerar projektet avsevärt. Ö-destinationen nordväst om Sumbawa är för närvarande i tillståndprocessen, vilket positionerar den som nästa fas av värdeskapande.

Lombok, bara 30 minuter från Bali, är Indonesiens stigande turismstjärna. Med accelererande infrastrukturinvesteringar och växande besöksantal blir attraktiv kustmark alltmer sällsynt.

Det som särskiljer ERI är läge och återhållsamhet: låga byggnadsavtryck, regenerativ planering och naturen som den främsta tillgången. Medan konventionell exploatering omformar regionen förblir ERI tillgängligt men skyddat och erbjuder en sällsynt investeringsmöjlighet i tidig fas med betydande värdeskapandepotential."

John Higson & Marie Eriksson

Verkställande direktörer
ERI-koncernen

Investeringshöjdpunkter: Varför ERI, Varför nu?



Riskreducering:
Ett decennium av grundläggande arbete



Byggnation pågår:
Övergång till genomförande



Marknadsefterfrågan:
På rätt plats vid rätt tidpunkt



Strategiskt stöd:
Politisk samstämmighet på hög nivå



“Varför nu” faktorn

Rättssäkerhet

Vi har tillbringat 10 år med att navigera det komplexa juridiska landskapet för att säkra solida marktillstånd och skapa hållbara tillgångar med hög efterfrågan.

Eliminerade hinder

Genom att lösa markockupation och olagliga certifikat med statligt stöd har inträdesbarriärerna för internationella investerare undanröjts.

Momentum

Inte längre ett "greenfield" projekt. Vägbyggnation för den första enklaven med 100 ekovillor i Tanjung Ringgit pågår och fler projekt är i pipelinen.

Synliga framsteg

Fysisk infrastrukturutveckling har påbörjats, vilket avsevärt ökat det underliggande värdet av Tanjung Ringgit EcoRegion™.

Fastighetsmarknad

Lombok är i en period av snabb tillväxt, driven av fortsatt statligt stöd, infrastrukturutveckling och ökat investerarintresse.

Turistankomster

I oktober år 2025 hade turistankomsterna till Lombok och Sumbawa nått ca 2,09 miljoner, inom räckhåll för årsmålet på 2,3 miljoner.

Statligt stöd

Starkt stöd på flera nivåer från lokal, regional och nationell regering samt nära samarbete med akademien och lokalsamhällen.

Diplomatiskt arv

Masterplanen för Tanjung Ringgit överlämnades av Sveriges statsminister till Indonesiens president år 2013, vilket säkerställer långsiktig institutionell stabilitet och samarbete.

Timing

Inträde i början av den snabba värdeskapandefasen ger investerare i denna runda den optimala balansen mellan låg risk (huvudtillståndet på 339 ha i Tanjung Ringgit säkrat) och hög uppsida (värdering i tidigt utvecklingskede).

2.1

LÄGE & MARKNAD

Lombok & Sumbawa: Två destinationer på frammarsch

Indonesiens turism förskjuts österut bortom Bali. Andra framväxande destinationer är Labuan Bajo och Sumba. Strategiskt belägna mellan dessa nya destinationer och Bali finner du Lombok och Sumbawa vilka utgör provinsen West Nusa Tenggara ("NTB").



Prioriterad destination

Lombok är en av de snabbast växande destinationerna i Sydostasien och utsedd till ett prioriterat turismområde av regeringen. Lombok rankades som den 2:a bästa ön i Asien i Condé Nast Travellers 2025 Readers' Choice Awards.



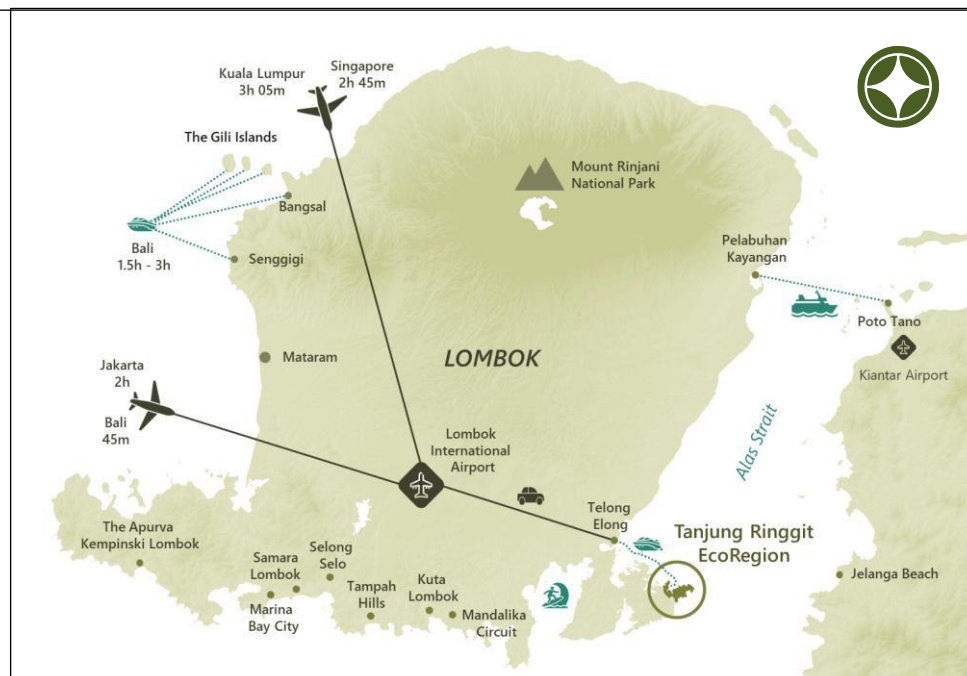
Tillgänglighet

Lombok är lättillgängligt via internationella och inrikes flyg, och flygplatsen är utsedd av regeringen till att bli en knutpunkt för östra Indonesien. Den nya privata flygplatsen i West Sumbawa planeras öppna för inrikesflyg år 2026.



Snabb tillväxt

Hotellgäster i NTB ökade med cirka 21,5 % från år 2023 till år 2024 och nådde över 2,1 miljoner. Per oktober år 2025 hade turistankomster i West Nusa Tenggara nått cirka 2,1 miljoner, vilket placerar provinsen NTB inom räckhåll för det årliga målet om 2,3 miljoner.



	Lomboks flygplats till Tanjung Ringgit med bil och båt	1 TIMME
	Västra Sumbawas flygplats till Poto Tano med bil	20 MIN
	Direktbåt från en brygga vid flygplatsen till öarna	15 MIN

2.2

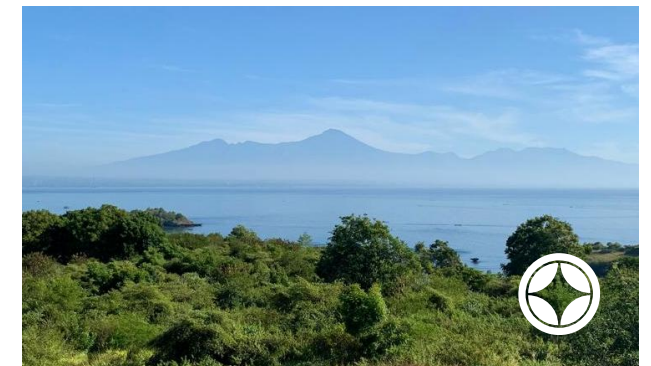
LÄGE & MARKNAD

Alas Strait: En dold juvel

Alas Strait är en upptäckt biologiskt mångfaldig vattensträcka med dykning och surfing i världsklass, kantad av en mängd unika turistattraktioner.

Som porten mellan Lombok och Sumbawa utgör denna indonesiska dolda juvel den strategiska axeln för vår regionala utveckling. Genom att kontrollera central mark längs kusten på båda sidor av sundet har ERI-koncernen en unik position för att styra och kapitalisera på resenärsflödet mellan dessa två snabbt framväxande destinationer.

Potentialen i Alas Strait ligger i dess orörda marina biologiska mångfald, omgiven av obebodda tropiska öar, vita sandstränder, frodig regnskog och Indonesiens näst högsta vulkantopp – allt med tillgång till dykning och surfing i världsklass. Detta smala vattenled gör alla attraktioner lättillgängliga, bara en kort distans från Bali. Vi ser framför oss sundet som ett internationellt centrum för marinturism, förankrat av eko-marinor och exklusiva resorter som respekterar det känsliga marina ekosystemet. Detta kompletteras av ett eget transportnätverk mellan öarna, drivet av elektriska fartyg med låg miljöpåverkan. Denna konnektivitet förvandlar våra EcoRegions™ till ett sammanhängande, tillgängligt och högkvalitativt regionalt ekosystem.



2.3

LÄGE & MARKNAD

Marknadstrender: Global framväxt av regenerativ besöksnäring

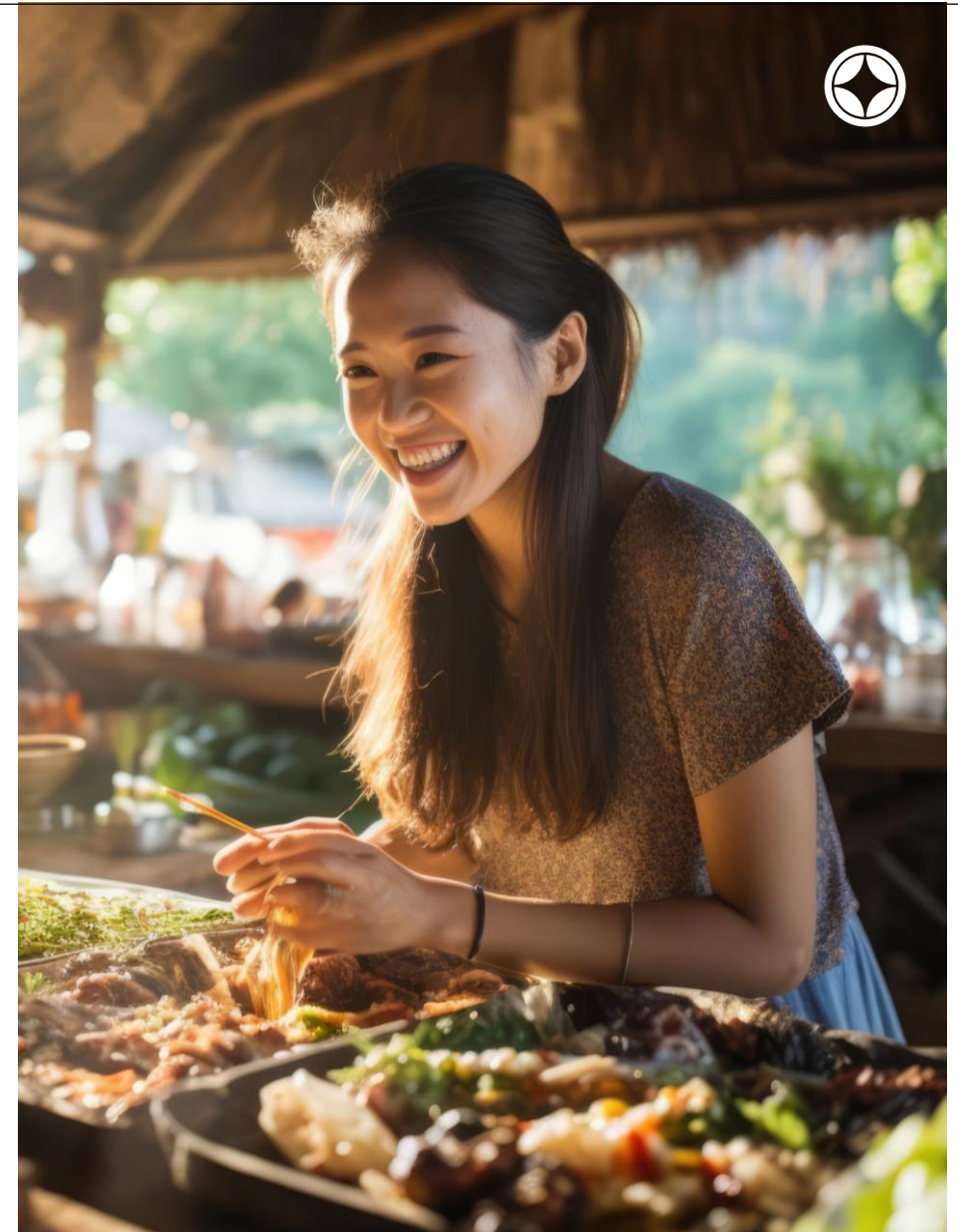
Vi bygger ett ekosystem designat för morgondagens medvetna konsumenter.

Den globala hotell- och turismindustrin genomgår en grundläggande transformation. Moderna investerare och resenärer rör sig bort från traditionell lyx mot regenerativt resande, där besökarens närvaro förbättrar destinationen.

ERI-koncernen är perfekt positionerat i skärningspunkten för detta skifte. Vi möter den snabbt växande efterfrågan på unika, personliga och högkvalitativa upplevelser som prioriterar miljömässig återställning och ett genuint engagemang i lokalsamhällen. Utöver ekoturism kapitaliserar vi på den kraftiga tillväxten inom hälso- och wellness-turism, i takt med att branschen expanderar bortom spabehandlingar till att inkludera program för återhämtning, sömn, livslängd och prestations-inriktad träning.

Centralt för denna livsstil är kravet på transparens och hälsa genom hela livsmedelskedjan. ERI möter detta genom att integrera lokalt producerad, dagsfärsk ekologisk mat, läkevaxter och havets delikatesser direkt i våra EcoRegions™.


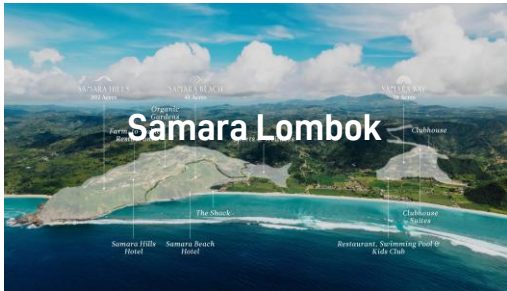


Genom att anpassa vår utveckling till dessa starka trender – från hälsa och wellness till jord-till-bord-rörelsen – bygger vi inte bara en destination, utan ett framtidssäkrat ekosystem designat för morgondagens medvetna konsumenter. Kombinationen av ekoturism och hälsofokus gör det dessutom möjligt att eliminera perioder med låg beläggning under traditionella lågsäsonger, vilket skapar en destination med hög beläggning året runt.



2.4

LÄGE & MARKNAD

Konkurrenslandskap: Större projekt på södra Lombok

Projekt /Detaljer	 <p>Tanjung Ringgit EcoRegion™</p>	 <p>Samara Lombok</p>	 <p>Selong Selo</p>	 <p>Tampah Hills</p>
Plats	345 ha sammanhängande mark på en avskild halvö på sydostkusten	Ca 60 ha uppdelade markskiften på sydkusten	16 ha kuperad mark på sydkusten	Ca 85 ha med expansionsplaner upp till 120 ha på sydkusten
Huvuddrag	9 vikar och stränder inkl. Pink Beach och kalkstensklippor	Kuperad utsikt och havsläge med tillgång till strand som används av andra resorter och lokalbor	Kuperad utsikt	Kuperad utsikt och strandläge mot strand som används av lokalbor och andra verksamheter
Avstånd till närmaste by	7 kilometer	<100 meter	<100 meter	<100 meter
Avstånd till Lomboks flygplats med bil	1 timme (med bil och båt)	45 minuter	35 minuter	40 minuter
Utvecklingsplaner	Ekoresorter, villor, marina och kommersiellt. ≤ 7 400 turistbäddar	60 villor och ett hotell med 249 rum av Destination by Hyatt	50 villor	120–150 villor
Utvecklingsstatus	Vägbyggnation för den första ekoresorten med 100 villor pågår	Infrastruktur byggd, villor och resort under byggnation	39 färdiga villor	19 färdiga villor
Pris för strandtomt per kvadratmeter	N/A (Säljer inte mark)	Ca 1,9 MIDR / kvm (≈ 115,85 USD per kvm)	N/A (Ingen strandtomt till försäljning)	Approx. 2,4 MIDR / kvm (≈146,35 USD per kvm)

3.1

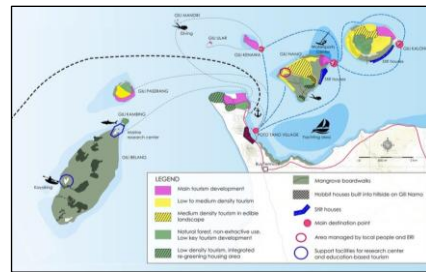
TILLGÅNGAR & HISTORIK

Bolagshistorik: Från masterplan till utveckling

Övergång från marksäkrande till utveckling.

Vår resa präglas av en unik nivå av internationell legitimitet och institutionellt stöd. Vår historia inleddes år 2010 när vi bjöds in av East Lombok Regency för att omvandla Tanjung Ringgit till en ekodestination i världsklass. År 2013 hade vi slutfört Indonesiens första integrerade hållbara Masterplan, ett dokument av sådan dignitet att det överlämnades som en officiell statsgåva från Sveriges statsminister till Indonesiens president. Detta diplomatiska erkännande på högsta nivå lade grunden för vår andra region, The Eight Islands i nordvästra Sumbawa, och speglade framgången i vår ursprungliga modell.

Medan visionen etablerades tidigt ägnades det efterföljande decenniet åt det nödvändiga "tunga arbetet" då vi oförtrutet samarbetade med nationella och provinsiella myndigheter för att undanröja olagliga markbrev och ockupation i Tanjung Ringgit. Denna period avslutades med vårt banbrytande första spadtag i november år 2023, följt av plantering av 70 000 träd och buskar, inklusive livsmiljöer för sällsynta och utrotningshotade arter. Idag bygger vi vägarna för den första ekoresorten med 100 villor, vilket markerar övergången från en strategisk vision till en påtaglig verklighet.



2011-2013

2014-2016

2017-2019

2020-2022

2023-2025

Tillstånd beviljat för Tanjung Ringgit och Masterplan överlämnad till Indonesiens president.

Masterplanering av The Eight Islands och avslöjande av olagliga markcertifikat i Tanjung Ringgit.

Tillståndsgivning av privatmark på Eight Islands och start av rättsliga processer för Tanjung Ringgit.

Upphävande av olagliga markcertifikat och återplantering i Tanjung Ringgit.

Första spadtaget vid Tanjung Ringgit fjärde kvartalet år 2023 och byggstart i första enklaven, den s.k. "Friends Village".

3.2

TILLGÅNGAR & HISTORIK

ERI:s mark: Upp till 600 hektar orörd mark

ERI-koncernen nuvarande markstatus och kontroll.

Orörd strandmark och obebodda paradisosar nära stora transport- och turismnav är extremt svårt att hitta. Genom att kombinera stora skogsmarksområden och äar med privata markskiften har vi under det senaste decenniet gjort detta möjligt.

Tanjung Ringgit EcoRegion™ är del av den skyddade Sekaroh-skogen och gränsar direkt till hundratals hektar skog där färsk ekologisk mat och medicinalväxter väntas odlas i samarbete med lokalsamhället.

Plats	Titel	Storlek (Ha)	Status	Kontroll
Tanjung Ringgit EcoRegion		345 ha		
Tanjung Ringgit	PBPH	339,00	Tillstånd till augusti år 2048, förnybart i 35 år	ERI-koncernen
Temeak Beach	HGB	~2,00	Certifiering pågår, förnybar (se nedan)	ERI-koncernen
3 Islands & Segui	HGB	~3,85	Certifiering pågår, förnybar (se nedan)	ERI & Partners
The Eight Islands EcoRegion		259 ha		
Kenawa Island	PBPH	10,00	90 år förnybar pågår	ERI-koncernen
Namo Island	PBPH	190,80	90 år förnybar pågår	ERI-koncernen
Ular Island	HGB	0,74	Certifierad år 2015, förnybar år 2045	ERI-koncernen
Poto Tano Beach	HGB	8,34	Certifierad år 2017, förnybar år 2047	ERI-koncernen
Poto Tano Heights	HGB	~49,50	Process inväntar lokala anspråk	ERI-koncernen
Totalt		600 ha		

PBPH: PBPH (Perizinan Berusaha Pemanfaatan Hutan eller tillstånd för skogsbruksverksamhet) är ett tillstånd utfärdat av den indonesiska staten som tillåter företag att nyttja skogsområden för miljötjänster samt virkes-/icke-virkesprodukter på ett hållbart sätt. Tillstånd kan utfärdas för upp till 90 år och är förnybara.

HGB: HGB (Hak Guna Bangunan eller byggnationsrätt) är ett långsiktigt arrende. Marktillståndet ger innehavaren laglig rätt att uppföra och äga byggnader på marken. HGB beviljas för maximalt 30 år, kan förlängas med ytterligare 20 år och förnyas i ytterligare 30 år, totalt upp till 80 års nyttjande.

3.3

TILLGÅNGAR & HISTORIK

Riskreducering: 10 år av juridisk integritet

Ett decennium av partnerskap med staten.

Det mest betydande inträdeshindret för storskalig utveckling i Indonesien är att säkra marken. Vi har ägnat över ett decennium åt att proaktivt hantera dessa komplexa frågor. Den olagliga markockupationen vid Tanjung Ringgit fick oss att etablera det som idag är vår juridiska vallgrav; ett starkt partnerskap med lokalsamhället, en grupp före detta chefer för lokala och provinsiella myndigheter som fungerar som våra konsulter och kontaktpersoner, tillsammans med stöd från centrala ministerier.

Detta decennium av omsorgsfullt arbete och strategiska investeringar har riskreducerat projektet och säkerställt att marktillstånd skyddas av ett solitt juridiskt ramverk. För investerare innebär detta att den huvudsakliga riskfaktorn kopplad till fastighetsutveckling i Indonesien har eliminerats, vilket banar väg för byggande, drift och värdetillväxt som ett nystartsprojekt skulle behöva år, om inte årtionden, för att uppnå.



Viceguvernören i NTB-provinsen inleder återplanteringen vid Tanjung Ringgit EcoRegion™ i december år 2021.




Sveriges ambassadör i Indonesien tillsammans med guvernören och regenten i Öst-Lomboks förvaltningsområde vid första spadtaget i Tanjung Ringgit i november år 2023.


3.4

TILLGÅNGAR & HISTORIK

Tanjung Ringgit Masterplan: Integrerad hållbarhet i stor skala

Indonesiens första integrerade hållbara Masterplan slutfördes år 2013 och överlämnades som gåva till Indonesiens president av den svenska statsministerns delegation vid statsbesöket i november år 2013.

 **Storlek spelar roll:** En verkligt hållbar utveckling kräver kontroll över stora mark- och vattenområden för ekologisk integritet.

 **Upp till 7 400 turistbäddar:** Masterplanen revideras i år och kommer att innehålla följande nyckelområden.



- | | |
|--|--|
| 1 100 ekovillor resort (pågående) | 5 Matskog: Agroforestry-område med ekovillor och resort |
| 2 Pink Beach Glamping Resort | 6 Akademi |
| 3 Ekomarina (tillståndsprocess pågår) | 7 Resort och villor |
| 4 Nischresorts, marknader m.m. | 8 Resort och villor |
| | 9 Ekosportcenter |
| | 10 Hälsa- och wellnesscenter |
| | 11 Resort och villor |

4.1

VÅRA ECOREGIONS



Strand nr 1



Nordkusten på Tanjung Ringgit



Sydkusten på Tanjung Ringgit



Korallrev vid Pink Beach

EcoRegion 1: Tanjung Ringgit – Sydöstra Lombok

Kronjuvelen i ERI:s portfölj.

ERI-koncernen har några av de mest ikoniska markområdena på Lombok med orörda stränder, tropiska skogar, höga kalkstensklippor och orörda öar, allt omgivet av en skog av koraller, med berget Rinjani som bakgrund.

Övergången från vision till verklighet är redan igång. Vägbyggnationen för den första enklaven, med 100 unika ekovillor med individuella ägare/investerare, pågår och villabyggnationer är planerade mellan åren 2026-2028. Denna enklav/villa-resort representerar vår första stora milstolpe och erbjuder investerare ett tidigt inträde i vad som är destinerat att bli en av Sydostasiens mest ikoniska och hållbara kustdestinationer, samtidigt som det ökar värdet på den omgivande marken.

Viktiga Egenskaper



339 ha

Skogsmark med tillstånd där byggnation påbörjats



9 vackra vikar och stränder omgivna av orörda korallrev



Pink Beach

En av få i världen, redan en turistdestination



1 timme från Lomboks internationella flygplats med bil och båt

4.2

VÅRA ECOREGIONS



Kenawa Island



Poto Tano Beach



Ular Island

EcoRegion 2: Eight Islands – Nordvästra Sumbawa

En unik samling obebodda tropiska öar.

Bara 45 minuter med motorbåt från Tanjung Ringgit, över Alas Strait, ligger ERI:s andra EcoRegion: en hänförande skärgård bestående av åtta öar utanför nordvästra Sumbawas kust. Varje ö vilar på en "skog" av koraller, omgiven av kristallklart turkost vatten. Tillsammans bildar dessa öar ett orört marint reservat av sällsynt skala och skönhet.

Tillsammans med partners har ERI-koncernen möjlighet att erhålla tillstånd för upp till 755 ha. Visionen är att skapa en noggrant kurerad ö-hoppningsrutt förankrad i diskreta ekoresorts med hållbar marin tillgång, vilket säkerställer att korallskogarna och de omgivande ekosystemen förblir friska, skyddade och extraordinära för kommande generationer.

**Viktiga
Egenskaper**



Den största gruppen obebodda öar nära Bali



På Sail Indonesia-rutten

Strategiskt beläget på den årliga yachtrallyt mellan Komodo nationalpark och Bali



15 minuter med båt och 20 minuter med bil från den nya privata flygplatsen som planeras öppna för inrikesflyg år 2026

5.1

VERKSAMHETER & INTÄKTSSTRÖMMAR

Våra EcoRegions: Stordriftsekonomi

Våra EcoRegions™ är utformade som storskaliga, fullt integrerade och hållbara destinationer. Deras storlek möjliggör att flera kompletterande verksamheter verkar tillsammans, medan utvecklingen accelereras och riskminimering sker genom att kapital och ledning fokuseras på kärnverksamheter och att expertpartners bjuds in för att leverera för stödjande sektorer.

- Regenerativ turismmodell som integrerar ekoturism, hälsa, wellness, marina upplevelser och jord-till-bord-upplevelser, vilket skapar högre beläggningsgrad under hela året.
- Kapacitet för upp till 14 000 turistbäddar och cirka 600 000 unika gäster årligen, vilket driver stark efterfrågan inom flera sektorer.
- Inledningsvis fokuserar vi på fastighetsutveckling och besöksnäring, och behåller kontrollen över tillgångar, infrastruktur och skapar långsiktigt värde. Sekundära verksamheter utvecklas selektivt med expertpartners, vilket accelererar leverans, reducerar risk och genererar intäktsandelar utan kapitalbelastning.
- Storleken på ERI:s mark och kontroll möjliggör att detta integrerade, självförstärkande ekosystem fungerar som en unik destination. Storleken gör det även möjligt för koncernen att ansöka om status som en "Special Economic Zone" för skatteincitament, förenklade regelverk m.m.

Observera att värderingen endast inkluderar fastighetsutveckling och hotellverksamhet i Tanjung Ringgit EcoRegion™.

Huvudverksamhet: Fastighetsutveckling

Utveckling och förvaltning av ekoresorts, villor och kommersiella anläggningar.

Huvudverksamhet: Besöksnäring

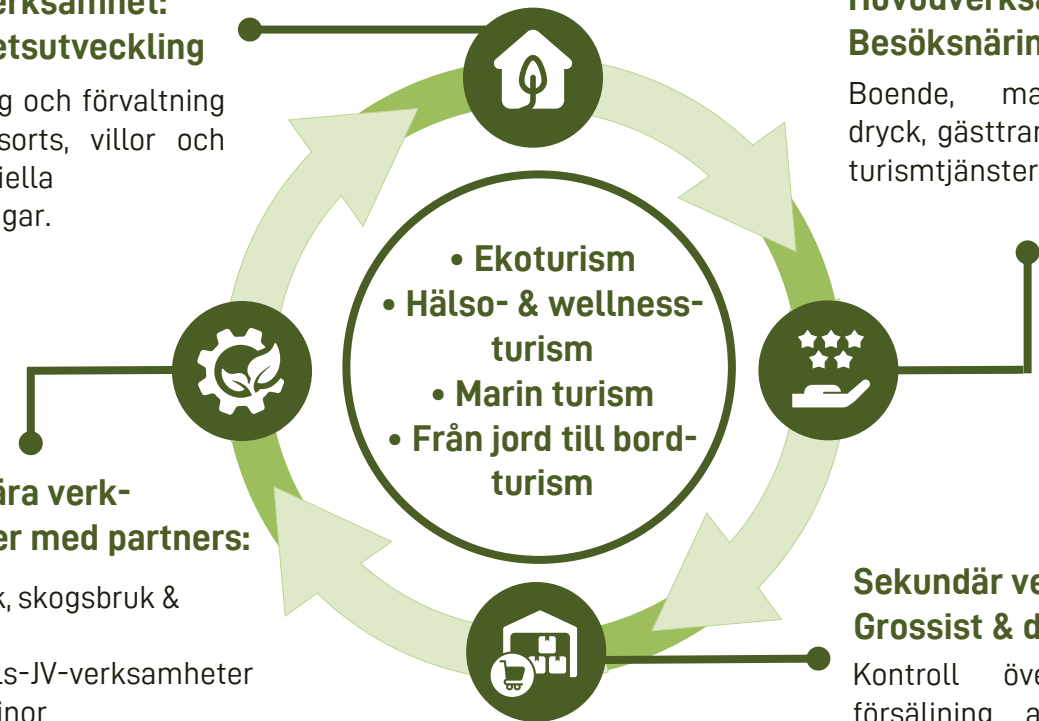
Boende, mat och dryck, gästtransporter, turismtjänster m.m.

Sekundära verksamheter med partners:

- Jordbruk, skogsbruk & fiske
- Samhälls-JV-verksamheter
- Ekomariner
- Ekoproduktion & tillverkning

Sekundär verksamhet: Grossist & detaljhandel

Kontroll över grossistförsäljning av mat och dryck inom regionerna.



5.2

VERKSAMHETER & INTÄKTSSTRÖMMAR

Huvudverksamhet: Fastighetsutveckling

Bygga en diversifierad, riskreducerad portfölj.

Fastighetsutveckling är den primära motorn i vår verksamhet. Vi hanterar hela livscykeln – design, byggnation och långsiktig förvaltning – av ekoresorter, ekovillor och kommersiella anläggningar i båda EcoRegions™.

Vår modell koncentrerar kapital på boendetillgångar samtidigt som vi bjuder in specialistpartners att utveckla kompletterande sektorer, vilket minskar interna kapitalbehov och skapar en efterfrågedriven expansion i faser utan spekulativt överutbud.

Exklusiva flaggskeppsresorter kommer att drivas av internationellt erkända operatörer i linje med våra hållbarhetsstandarder. Villauthyrning och majoriteten av boutique- och nischresorter kommer att bedrivas av ERI för att maximera marginaler och behålla operativ kontroll.

Denna disciplinerade strategi säkerställer att varje tillgång uppfyller våra hållbarhetsstandarder samtidigt som långsiktigt värde, exklusivitet och unikheten i varje region skyddas.



Intäktströmmar:



- 📍 Rumsuthyrning från resorts och villor.
- 📍 Hyra och/eller intäktsdelning eller utdelning från kommersiella operatörer.
- 📍 Förskottsavgifter för JV och utvecklingspartners.
- 📍 Försäljning av villor på ritning.
- 📍 Avgifter för förnödenheter och tjänster (vatten, avfall, infrastrukturtjänster m.m.).

Observera att värderingen endast omfattar fastighetsutveckling och hotellverksamhet inom Tanjung Ringgit EcoRegion™

5.3

VERKSAMHETER & INTÄKTSSTRÖMMAR

Huvudverksamhet: Besöksnäring

Kombinerade turismsegment skapar året runt-destinationer.

Vårt fokus kommer att ligga på den växande efterfrågan på regenerativt resande, med inriktning på resenärer som önskar premiumupplevelser för att öka besökarnas utlägg och intäkter. Vi kommer att prioritera ekoturism, wellness, gastronomi och marinturism för att ligga i linje med de senaste resetrenderna.

Tanjung Ringgit EcoRegion™

Genom att fokusera på hälsa och wellness under turismens lågsäsong kan vi öka beläggningsgraden och förvandla våra regioner till året runt-destinationer. I samarbete med förstklassiga hälso- och wellness varumärken skapar vi omfattande retreats som förenar förebyggande hälsovård med en premiumlivsstil, som också tilltalar pensionärsresenärer.

The Eight Islands EcoRegion™

Att ha den största gruppen obebodda öar nära Bali, belägna vid en ny flygplats, är i sig en attraktion. Vi siktar på att ytterligare kapitalisera på den växande marina turismen och yacht-industrin i Sydostasien och Australien med målet att bli ett naturligt stopp på seglings-rutten mellan Bali och Komodo nationalpark.



"Regeringen omstrukturerar alla sektorer, inklusive turism, för att driva ekonomisk tillväxt. Vårt mål är att positionera turism som en ledande bidragsgivare till den nationella ekonomin. Vi måste erbjuda produkter som överensstämmer med högvärdesresenärers önskemål."

Rizki Handayani Mustafa

Biträdande chef för industri och investeringar – Ministeriet för turism och kreativ ekonomi i Republiken Indonesien

Intäktsströmmar:



- 🌀 **Drift av villor och resorts under egna varumärken:**
Avgifter och intäktsdelning.
- 🌀 **Mat och dryck:**
Intäkter från caféer, restauranger och barer under egna varumärken.
- 🌀 **Turismtjänster:**
Avgifter för förmedling av reseplanering, bokningar och logistik.
- 🌀 **Transport av gäster:**
Avgifter för egna transporter och intäktsdelning från partners.
- 🌀 **Attraktioner och rekreation:**
Intäktsdelning från partners och operatörer av natur- och historiska platser, museer och aktiviteter som ekosport och festivaler.

Observera att endast hotellverksamheten (exklusive turismtjänster och transporter) i Tanjung Ringgit EcoRegion™ inkluderas i värderingen.

5.4

VERKSAMHETER & INTÄKTSSTRÖMMAR

Sekundär verksamhet: Grossist & detaljhandel

En unik möjlighet som grönt monopol.

Med tiden kommer endast hållbara varor att tillåtas att användas och säljas i våra EcoRegions™. Med målet att årligen attrahera en miljon unika gäster uppstår en enorm efterfrågan på hållbara produkter och färsk, ekologisk mat.

Som grund för denna affärsmöjlighet behåller koncernen den exklusiva rätten att leverera varor till rimliga marknadspriser i avtalen med alla resort- och affärsoperatörer inom regionerna. Denna affärssektor är potentiellt lika stor som fastighetssektorn.

ERI siktar också på att importera ekoprodukter med fokus på att ta agenturer för produkter som är nya på den indonesiska marknaden. Regionerna är en perfekt plattform för att testa ekoprodukter. När volymerna inom regionerna når en viss nivå kan försäljning till resten av Indonesien påbörjas.

Observera att dessa affärsmöjligheter inte är inkluderade i värderingen.

Exempel på varor för leverans av grossistverksamheten

Uppskattade årliga volymer baserat på genomsnittlig gäst användning vid 0,6 miljoner unika gäster per år i båda EcoRegions™.

Städförnödenheter	Bionedbrytbara rengöringsmedel	~60–120 ton
Gästbekvämligheter & hygienartiklar	Ekologisk fast och flytande tvål, schampo & miljövänligt papper	~60 000 liter schampo/duschkräm ~30 000 liter balsam/lotion ~12 ton fast tvål ~750 000 – 1,5 miljoner rullar toalettpapper ~1 000–2 000 ton pappersnäsdukar
Solskydd	Revsäker, icke-nano zinksolkräm	~30 000 liter
Från jord till bord	Ekologisk, lokalt producerad färsk mat och annan mat	~5 700 ton
Från hav till bord	Lokalt hållbart fångade skaldjur och fisk	~600 ton
Importerad ekologisk mat & dryck	Ekologiska delikatesser och drycker	~300 ton
Hälso- & wellnessprodukter	Lokal produktion & import av hälso- och wellnessprodukter	~60 000 liter

5.5

VERKSAMHETER & INTÄKTSSTRÖMMAR

Sekundär verksamhet: Assoc. verksamheter

Vi samarbetar med den offentliga sektorn, akademien, lokala samhällen och privata partners för att skapa unika och dynamiska plattformar med flera vinster. Vårt mål är att dra nytta av extern expertis genom att skapa ett brett utbud av hållbara, koldioxidsnåla verksamheter i samarbete med partners.



Jordbruk, skogsjordbruk & fiske

Tillgång till dags- eller timfärsk ekologiska produkter är en unik lyx. För att säkra tillgången på lokalt producerad, timfärsk, ekologisk mat, medicinalväxter och hållbart fiske för grossist- och detaljhandelsverksamheten siktar vi på att initiera och saminvestera i en rad primära och sekundära livsmedelsproduktioner som drivs av expertpartners.



Samhällsbaserade joint venture-verksamheter

Samhällsbaserade joint venture-verksamheter som trädgårds-skötsel, båttransporter, ekosport, livsmedelsproduktion och förädling delar välstånd och stärker säkerheten i utvecklingen genom samhällsförankring och resiliens, samt förbättrar varumärket genom autentisk kulturell integration.



Eko- marinor

Marinor är ett sällsynt och värdefullt tillägg till varje destination. Vi är bland de få som har erhållit ett marint lokaliseringstillstånd på Lombok och vi planerar att ansöka om vårt andra på Sumbawa. För att säkerställa en framgångsrik drift av marinan kommer vi att samarbeta med en professionell marinoperatör.



Ekoproduktion & tillverkning

Lombok är en framväxande marknad med betydande möjligheter inom produktion av hållbara byggmaterial, bulkimport av miljövänliga konsument-produkter som kan förpackas och distribueras lokalt m.m.

Observera att dessa affärsben inte ingår i värderingen.

6.1

HÅLLBARHET & GENOMFÖRANDE

Hållbarhet: I hjärtat av allt vi gör

Vår utvecklingsfilosofi är att omfamna naturen. Vi tror att miljötankande inte är ett hinder för utveckling, utan en värdefull tillgång.

För att säkerställa att våra regioner förblir orörda för generationer framöver har vi skapat egna hållbarhetsregler som alla partners måste följa om de vill verka inom våra EcoRegions™. Strikta byggregler säkerställer att varje byggnad bidrar till landskapet snarare än förringar det.

Medan andra destinationer snabbt försämras på grund av tanklös exploatering siktar vi på att gå i motsatt riktning och bli en av Sydostasiens främsta gröna destinationer. Genom att sätta dessa höga standarder skyddar vi vyn och den biologiska integriteten i våra EcoRegions™, vilket i sin tur säkrar det långsiktiga premiumvärdet på våra fastighets- och hotelltillgångar.

Vi inte bara bygger på marken; vi agerar som dess långsiktiga förvaltare.

Nyckelstrategier:

- Lågt byggnadsavtryck, där större delen av regionerna lämnas som gröna rekreations-områden.
- Gröna skärmbyggnader (tak, ytterväggar m.m.) för ostörda naturvyer.
- Förbättra den biologiska mångfalden, på land och till havs.
- Integrera lokalt kulturarv och kultur i utvecklingen.
- Arbeta med gröna teknologier och innovationer för att ligga i framkant av hållbarhet.



Landskapsplan för Village Green, Friends Village

- | | | |
|-----------------|-------------|---------------|
| 1 Naturpromenad | 5 Grind | 9 Tomtområde |
| 2 Bänk | 6 Gräsmatta | 10 Delad gata |
| 3 Däck | 7 Svämfåra | 11 Bro |
| 4 Bäck | 8 Lusthus | |

6.2

HÅLLBARHET & GENOMFÖRANDE

Grönt välstånd: En klok investering

Vi är ingen vanlig fastighetsutvecklare. Kärnan i vårt uppdrag är övertygelsen att långsiktig regional stabilitet bara är möjlig när lokala samhällen är aktiva partners i vår framgång. Att utveckling fungerar som en ekonomisk motor i avlägsna och fattiga områden är ett av skälen till att den indonesiska regeringen beviljar nyttjandetillstånd i skogsområden.

Vi använder en joint venture-affärsmodell som involverar angränsande byar i EcoRegions™ ekonomi. När turismen växer över tid delas de ekonomiska fördelarna rättvist, vilket skapar ett "Grönt välstånd" som skyddar projektet från den sociala friktion som ofta ses i traditionella utvecklingsprojekt. Vinsterna från JV:er kombinerat med företagsbidrag från verksamheterna i regionerna och andra bidrag kommer att ägnas åt utbildning, hälsa och sociala fonder för att skapa ytterligare välstånd.

Pelarna för inkluderande tillväxt:



JV-verksamheter

Vi bildar strategiska partnerskap och verksamheter med de lokala byarna. Dessa möjliggör för samhällena att samäga och delta i specifika verksamheter som ekologiskt jordbruk, lokal transport eller restauranger, vilket säkerställer att en del av värdet förblir förankrat i den lokala ekonomin.



Skapande av gröna jobb

EcoRegions™ är stora motorer för lokal sysselsättning. Vi är engagerade i att utbilda och anställa tusentals lokala invånare för "gröna jobb" inom våra verksamheter. Detta fokus på kompetens-uppbyggnad förvandlar den lokala arbetskraften till långsiktiga vaktare av regionerna.



Bättre infrastruktur

Tillgång till sötvatten, förnybar energi och bättre uppkoppling för regionerna gynnar även angränsande samhällen. Detta förbättrar livskvaliteten för tusentals familjer och skapar en djupt rotad känsla av ägarskap och stolthet över den gemensamma visionen.



Genom att prioritera inkluderande tillväxt minskar vi projektets risker samtidigt som vi bygger ett kraftfullt, lojalt ekosystem av stödjare. Detta är inte bara företagsansvar; det är en strategisk nödvändighet som säkerställer att våra regioner förblir fredliga, blomstrande och hållbara för generationer framöver.

6.3

HÅLLBARHET & GENOMFÖRANDE

Färdplanen: Utvecklingsplan 2026–2030

Vår resa har gått från över ett decennium av noggrann planering och juridisk riskreducering till en högentensiv genomförandefas.

Efter vår historiska spadceremoni vid Tanjung Ringgit i slutet av år 2023 går vi nu in i ett värdeskapande femårsfönster där våra första stora fysiska tillgångar levereras och verksamheter börjar generera intäkter.

Fas 1 Snabbt värdeskapande (2026 – 2027)

Den första enklaven: Fullskalig byggnation av 100 ekovillor tillsammans med individuella villa-JV-investerare vid Tanjung Ringgit. Detta markerar vår första stora milstolpe.

Mjuköppningar: Mjuköppning av en Glamping-resort på Pink Beach och den inledande fasen av ekohamnen.

Strategiska partnerskap: Formalisering av JV:er med lokala samhällen och säkrande av avtal med varumärkesoperatörer för kommande utvecklingsprojekt.

The Eight Islands: Slutförande av tillstånd och planering av nästa region.

Fas 2 Lansering av ny destination (2028)

Lansering av hotellverksamhet: Öppning av ekovilla-resorten och full drift av Glamping-resorten vid Tanjung Ringgit.

Aktivering av leveranskedjan: Lansering av lokal ekologisk livsmedelsförsörjning för att stödja den inledande verksamheten.

Utveckling av infrastruktur: Byggnation av basläger vid, samt byggnation av grundläggande infrastruktur för, The Eight Islands EcoRegion™.

Fas 3 Expansion av verksamheter (2029–2030)

Uppskalning av utveckling: Byggnation av första lyx-varumärkesresorten vid Tanjung Ringgit och Glamping-resort vid The Eight Islands.

Full EcoRegion-integration: Koldioxidsnålt båttransport-nätverk blir operativt och förbinder sömlöst Lombok- och Sumbawa-regionerna.

Aktivering av grossistverksamhet: Lansering av grossistverksamhet när den lokala produktionen från första fasen bär frukt.

7.1

OM OSS

Teamet: 15 års erfarenhet och passion

Det verkliga värdet av ERI ligger i humankapitalet. Medan många projekt kämpar med lokal navigering har vårt team tillbringat över ett decennium med att bygga det förtroende och nätverk som krävs för att framgångsrikt driva ett stort projekt i Indonesien. Vi har inte bara en plan; vi har folk på plats och historiken för att leverera.

Långsiktighet & lojalitet: Vårt team av idag 50+ dedikerade medarbetare och konsulter har lång anställningstid. Detta säkerställer konsekvens i visionen och djupt institutionellt minne.

Kunskapsfaktorn: Vi har djupt rotade nätverk inom lokala, regionala och nationella myndigheter. Denna insiderkunskap gör att vi kan navigera komplexa regulatoriska landskap med snabbhet och säkerhet.

Kulturell synergi: Genom att blanda internationella standarder med lokal expertis överbryggar vårt team klyftan mellan internationella investerare och lokala intressenter, vilket säkerställer effektiv projektintegration.

En blandning av svensk entreprenörsanda och indonesisk expertis säkerställer att projektet är riskreducerat och redo för genomförande.

Styrelseledamöter



John Higson
Medgrundare & verkställande direktör (arbetat med ERI sedan år 2011)



Torsten Jungner
Ordförande & styrelseledamot (2012)



Marie Eriksson
Verkställande direktör (2014)



Sri Bima Harahap
Juridisk direktör (2016)



Per Navéus
Styrelseledamot (2023)

Nyckelpersoner & anlitate konsulter



Ir. H. Mohammad Rum
Rådgivare, f.d. chef för provinsiella utlandsinvesteringsmyndigheten (2025)



Dr. Ir. H. Syamsuhaidi
Rådgivare, f.d. planeringschef, East Lombok Regency (2019)



Drs. I Gde Mertha
Biodiversitets-expert, lektor vid Mataram University (2023)



Ir. Anggia Murni
GP. IALI, Landskapsarkitekt, Tropica Greeneries (2025)



Abdias Sastrawinata
Bokföringsansvarig (2016)



Markus Huppe
Finansanalytiker (2023)

7.2

OM OSS

Mission & Vision: Vi omdefinierar regional utveckling



Mission

Tillsammans med våra partners bygger vi EcoRegions™ där de lokala samhällenas och besökarnas behov och önskemål balanseras och integreras med miljöhänsyn samt med våra partners och investerares mål.



Vision

Att skapa en fullt integrerad hållbar destination som ger flera vinster för alla intressenter (naturen inkluderad) och påverkar hur människor tänker kring, och genomför, regional utveckling runt om i världen.

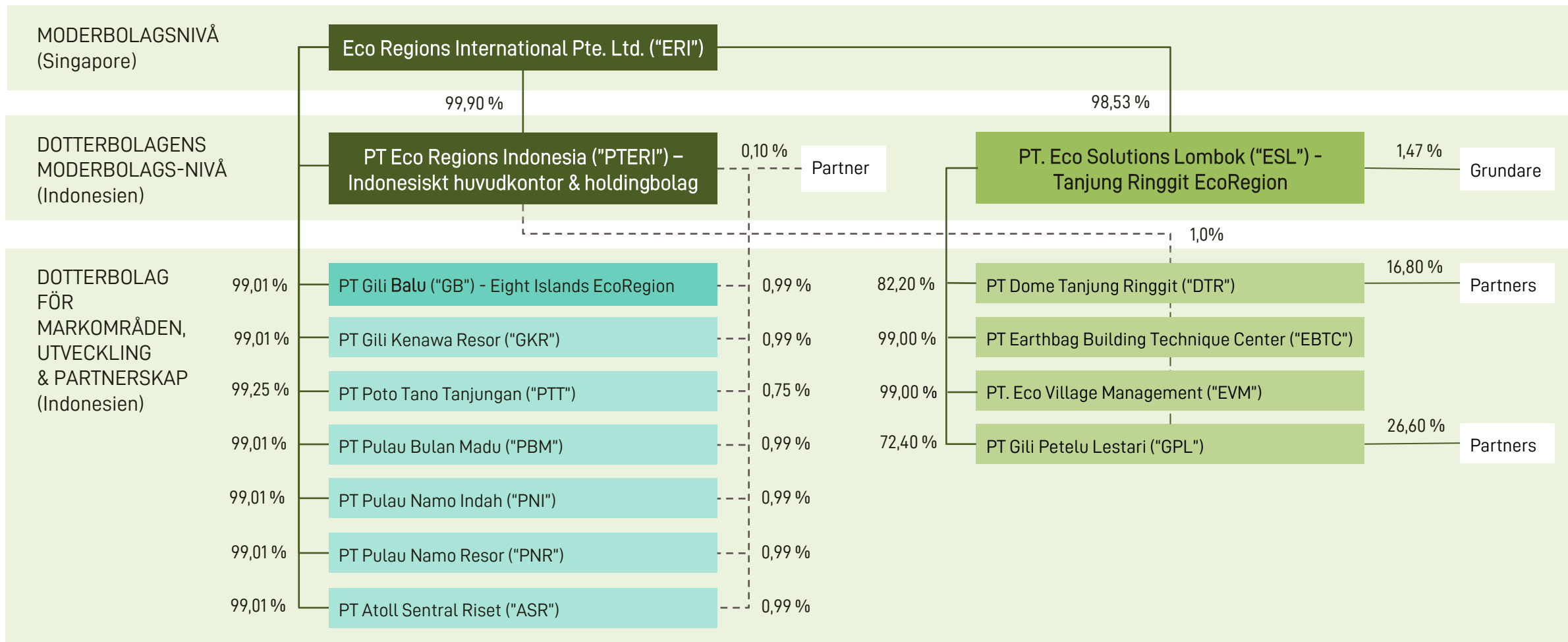


7.3

OM OSS

ERI-koncernen: Bolagsstruktur

Koncernen verkar under ett singaporianskt moderbolag som innehar en betydande ägarandel i sina indonesiska dotterbolag. ESL är tillståndsinnehavare för Tanjung Ringgit och övervakar flera projektspecifika dotterbolag.



7.4

OM OSS

Den svenska kopplingen: Möt de största aktieägarna

Fem stora aktieägare äger tillsammans drygt 70 % av Bolaget.



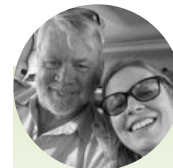
Adventure Invest - www.adventureinvest.org - 10,2 %

Family Office tillhörande Torsten Jungner, en erfaren svensk entreprenör, riskkapitalist och rådgivare inom tio olika branscher på fyra kontinenter. Torsten har expertis inom känslig utveckling kring kultur- och naturområden. ERI är en av flera hållbara investeringar i Adventures portfölj. Torsten är ordförande i ERI.



Accelerated Innovation - 12,8 %

En grupp som investerar i transformativa idéer inom hälsovårdsföretag som KRY, Imagine Care och Her Care. Ägs av en grupp före detta chefer inom bioteknik- och läkemedelsföretag som Astra Zeneca, professorer vid Karolinska Institutet och hälsotech-entreprenörer, med erfarenhet av projekt i Indonesien. Investerade i ERI år 2015 för att stödja utvecklingen av hälsoturism.



Aesir - 14,1 %

Det privata investeringsbolaget tillhörande John Higson och Marie Eriksson. John är en prisbelönt brittisk entreprenör och Marie är en erfaren svensk ledande befattningshavare. ERI är en av flera hållbara investeringar i Aesirs portfölj. John och Marie är verkställande direktörer i bolaget och tillsammans leder de dagligen de indonesiska dotterbolagen.



Sverker Thufvesson & Förvaltningsbolaget Milba - 14,9 %

Sverker är privat och genom sitt privata investeringsbolag en av de största svenska investerarna sedan år 2012. Till vardags är Sverker en av de arbetande partnererna och VD för Lancelot Asset Management AB, som erbjuder professionell och oberoende kapitalförvaltning och rådgivning till privatpersoner, stiftelser och andra institutioner.



Terrain Invest - www.terrain.se - 17,5 %

Henrik Bergquist är en av de största svenska investerarna i ERI sedan år 2012. Terrain Invest är Henriks Family Office bolag. Henrik är en av Sveriges mest framgångsrika internetentreprenörer. Han var medgrundare av Betsson år 2001 och år 2007 medgrundade han onlinekasinot Mr. Green. År 2019 förvärvades Mr. Green av ett av världens största spel- och vadhallningsföretag i ett kontanterbudande på 2,8 miljarder SEK.

3 skäl att investera: Rätt tid och plats



Vi bjuder in investerare att delta i det som förväntas bli den mest värdeskapande fasen i Bolagets historia när vi slutför tillstånd och skalar upp utvecklingen under de kommande två åren.

De tre pelarna i erbjudandet är:

1

Riskreducerad grund

Ett decennium av noggrant arbete, strategiska investeringar och pågående utveckling har riskreducerat projektet. En investering i detta skede erbjuder den optimala balansen mellan låg risk (tillstånd säkrade) och hög uppsida (värdering i tidigt skede).

2

Lombok-momentumet

Med Bali under mättnad har det internationella intresset flyttat till Lombok. Tanjung Ringgit EcoRegion™ är ett av Lomboks flaggskeppsprojekt, perfekt tajmat för att fånga ökningen av turismbesök och investeringar.

3

Inträde i värdeskapande fas:

Investerare i denna första runda går in vid en tidig värderingstidpunkt med potential för en betydande uppsida inom 2–3 år när en strategisk investerare investerar i bolaget (vid en exit i detta skede).

8.2

INVESTERINGSMÖJLIGHETEN

Värdering: Sammanfattning av tredjepartsvärdering

Värderingen har genomförts enbart för det 339 hektar stora tillståndsområdet och verksamheterna inom fastighetsutveckling och hotellverksamhet vid Tanjung Ringgit. Det uppskattade värdeintervallet ligger mellan 58,4–100,4 MUSD, beroende på modell.

I detta tidiga skede kvarstår osäkerheter kring hur Tanjung Ringgit EcoRegion™ kommer att utvecklas vad gäller affärsmodell: 1) Joint Venture-modellen bygger på antagandet att Bolaget utvecklar hela regionen genom JV:s, där begränsat kapital krävs från bolaget, och 2) Egen utvecklingsmodell bygger på antagandet att Bolaget utvecklar hela regionen med eget kapital. Båda dessa modeller har tillämpats av Analyst Group medan Bolaget förväntar att genomförandet kommer att innebära en kombination av JV-utveckling och egen utveckling.

Joint Venture-modell	MUSD	Egen utvecklingsmodell	MUSD
WACC	20 %	WACC	20 %
Nuvärde fritt kassaflöde + nettoterminalvärde	58,4	Nuvärde fritt kassaflöde + nettoterminalvärde	100,4
Enterprise Value	58,4	Enterprise Value	100,4

Diskonterat kassaflöde (DCF) är en värderingsmetod som bestämmer en investerings inneboende värde genom att prognostisera dess obelånade fria kassaflöden och diskontera dem tillbaka till nuvärde med hjälp av en vägd genomsnittlig kapitalkostnad (WACC).

Konservativ värdering

Denna värdering i tidigt skede är konservativ och exkluderar följande affärsmöjligheter:

The Eight Islands EcoRegion

<i>Sidoverksamheter</i>	<i>Exkluderad</i>
<i>Parti- & detaljhandel</i>	<i>Exkluderad</i>
<i>Tjänster & försörjning</i>	<i>Exkluderad</i>
<i>Fastighetsutveckling & hotell, skogsmark, privat mark & marina</i>	<i>Exkluderad</i>

Tanjung Ringgit EcoRegion

<i>Sidoverksamheter</i>	<i>Exkluderad</i>
<i>Parti- & detaljhandel</i>	<i>Exkluderad</i>
<i>Tjänster & försörjning</i>	<i>Exkluderad</i>
<i>Utveckling & hotell Privat mark & marina</i>	<i>Exkluderad</i>
Fastighetsutveckling & hotellverksamhet 339 ha tillståndsgiven skogsmark	Inkluderad

Nyckelantaganden för utvecklingen av 339 ha vid Tanjung Ringgit:

Total bebyggbar yta cirka 410 000 kvm varav:

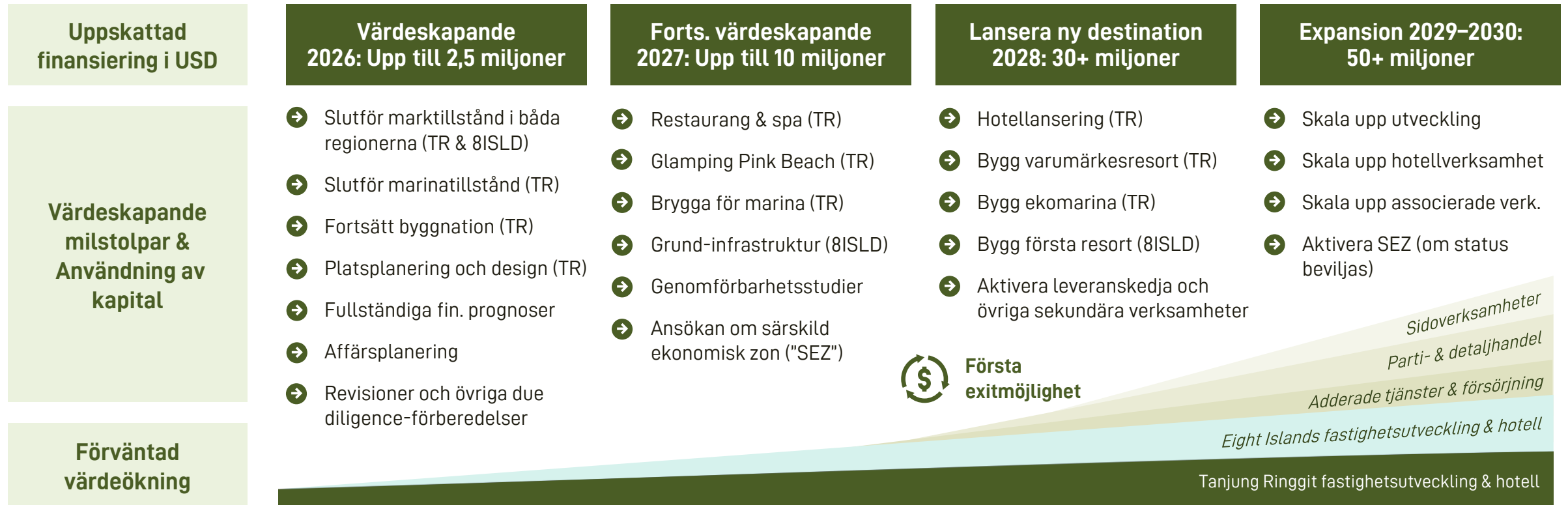
- 4- och 5-stjärniga ekovillor, 168 000 kvm (41 %)
- 4- och 5-stjärniga ekoresorter, 155 400 kvm (38 %)
- Kommersiella och friluftsanläggningar, 86 400 kvm (21 %)

8.3

INVESTERINGSMÖJLIGHETEN

Finansiell tidslinje: Strategi för värdeskapande

För att maximera värdeskapandet tillämpar vi en stegvis finansieringsstrategi. Målet är att minimera investeringen som krävs i varje steg samtidigt som Bolagets värde ökar. Finansiering kan anskaffas på moderbolagsnivå och/eller för utvecklingsprojekt på dotterbolags- eller dotterdotterbolagsnivå.



8.4

INVESTERINGSMÖJLIGHETEN


Finansiell utsikt: Övergång till snabb värdeskapandefas


När vi går från tillståndsfas till utvecklingsfas övergår Bolaget till en mer kapitalintensiv accelerationsfas.

Under de senaste tio åren har vår strategi varit att minimera kostnader och samtidigt maximera resultatet. Både aktieägare och ledning har gjort betydande investeringar. Accelerationen kräver mer kapital och återinvestering av intäkter, som allokeras för investeringar och utgifter på årsbasis.


Värderingen från Analyst Group visar hur de investeringstunga inledande åren genererar betydande fritt kassaflöde i slutet av den projicerade perioden (år 2042), särskilt för alternativet med egen utveckling (291 MUSD). Vi förväntar att genomförandet kommer att innebära en kombination av JV-utveckling och egen utveckling. Mot bakgrund av denna möjlighet är vi glada att kunna meddela att vi för första gången bjuder in externa investerare att investera i Bolaget.

 **Aktiekapital i nuläget: 5 973 275 USD**
Det inbetalda kapitalet i Eco Regions International Pte. Ltd.

 **Total investering perioden 2011–2025: 9+ MUSD**
Inklusive investeringar före bildandet av holdingbolaget.

 **Nettoskulder avdragna från bolagsvärdet:**

- Aktieägarlån: 1,5 MUSD inklusive ränta per 31 december år 2025. 80–90 % av dessa lån kommer att konverteras före avslut.
- Externa lån: 0,5 MUSD inklusive ränta per 31 december år 2025.
- Resultatbonusar utanför balansräkningen till styrelsemedlemmar: 2,8 MUSD per 31 december år 2025 inklusive en årlig uppjustering på 8 %. Utbetalas endast vid intäkter eller kapitalökning och belastar inte denna investeringsrundas emissionslikvid.

 **Aktieoptionsprogram för nyckelmedlemmar i styrelsen:**
Upp till 20 % av utgivet aktiekapital per 31 december år 2028. Teckningskursen beräknas på ett värde av 15 miljoner USD plus eventuellt eget kapital som anskaffats av Bolaget och/eller något associerat bolag (post-money). Reduktion om styrelsemedlem lämnar före slutet av år 2028.

För mer information besök investerarportalen på ERI:s webbplats.

Exit-möjligheter

1. Försäljning av aktier

Försäljning av aktier till investerare och/eller Bolaget i samband med strategisk(a) investerarens större investering år 2027/2028.

2. Bolagsförsäljning

Försäljning till eller fusion med ett annat bolag som kan integrera ERI:s verksamhet i detta bolags organisation.

3. Börsintroduktion (IPO)

En IPO är en potentiell möjlighet när koncernen är operativ och genererar förutsägbara och konsekventa intäkter.

8.5

INVESTERINGSMÖJLIGHETEN

Investeringserbjudandet: I korthet

Bolaget öppnar en investeringsrunda för svenska investerare för att bredda basen som investerat i bolagets framgång och vägen till kommande finansieringsrundor. Investerare i denna runda erbjuds en rabatt på 40 % på JV-utvecklingsvärderingen om 58,4 MUSD, detta på grund av 20 %-optionsprogrammet för nyckelmedlemmar i styrelsen, koncernskulder, resultatbonusar för styrelsemedlemmar samt osäkerheten kring huruvida koncernen kan genomföra hela utvecklingen enligt plan inom en 15-årsperiod.

Emittent:	<ul style="list-style-type: none"> Bolag: Eco Regions International Pte. Ltd. Bolagsform: Privat aktiebolag registrerat i Singapore år 2014 Company Registration No.: 201438148R
Erbjudna värdepapper:	<ul style="list-style-type: none"> Stamaktier
Pre-money-värdering:	<ul style="list-style-type: none"> USD 35 000 000
Minimiinvestering:	<ul style="list-style-type: none"> USD 25 000 (Cirka 230 000 SEK)
Rundans storlek:	<ul style="list-style-type: none"> Upp till USD 600 000
Slutgiltig dokumentation:	<ul style="list-style-type: none"> Investeringsavtal som ingås mellan investeraren och Bolaget, innehållande sedvanliga villkor för transaktioner av denna art; och En anslutningshandling enligt vilken investeraren ska vara bunden av villkoren i det befintliga aktieägaravtalet när denne blir aktieägare i Bolaget.
Avslut:	<ul style="list-style-type: none"> Löpande avslut med start efter seminariet (15 april år 2026).

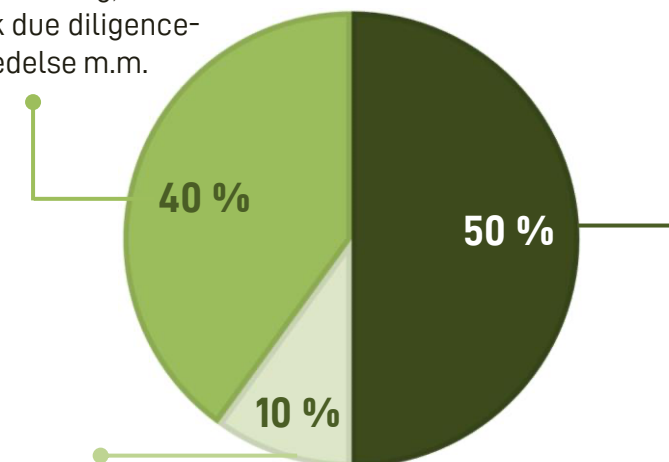
Användning av kapital år 2026/2027 (upp till 2,5 MUSD)

Professionella arvoden

Värdering, investerarmaterial, affärsplanering, finansiell och juridisk due diligence-förberedelse m.m.

Utveckling vid Tanjung Ringgit

CAPEX: Byggnation, design och planering samt ekorestauration.



Tillstånd för mark & marina

Tillstånd för privat mark och marina i Tanjung Ringgit samt skogsmark på Eight Islands.

8.6

INVESTERINGSMÖJLIGHETEN





Riskbedömning: Strategier för riskreducering

Risk		Sannolikhet	Påverkan	Åtgärder
Interna	Bolaget misslyckas med att anskaffa tillräckligt med kapital för att accelerera värdeskapandet enligt plan.	Medel	Hög	<ul style="list-style-type: none"> Kapitalanskaffning i etapper. Initiala JV-utvecklingar för att minimera kapitaltrycket.
	Genomförandet är långsamt och/eller inte framgångsrikt.	Medel	Medel	<ul style="list-style-type: none"> Ändra genomförandestrategier, team och/eller konsulter.
	Misslyckas med att rekrytera topp- och mellanchefer med nödvändig erfarenhet och kompetens.	Medel	Låg	<ul style="list-style-type: none"> Påbörja rekryteringsprocesser i god tid. Anlita konsulter under rekryteringen för att inte tappa fart.
Externa	Nedstängningar på grund av global pandemi.	Låg	Hög	<ul style="list-style-type: none"> Avtalsenligt möjliggöra snabb neddragning av verksamheten.
	En global lågkonjunktur och/eller andra händelser som påverkar ekonomin och/eller resandet.	Medel	Medel	<ul style="list-style-type: none"> Balansera inhemska och internationella turister för att minska beroendet av internationell turism. Utveckla högklassiga boendeformer för en kundkrets som är mindre känslig för lågkonjunkturer och/eller ökade flygbiljettpriser m.m.
	Rupiah förstärks mot den amerikanska dollarn.	Medel	Låg	<ul style="list-style-type: none"> Växla erhållen USD-finansiering till Rupiah (IDR) vid gynnsamma växelkurser och behålla likvida reserver i de indonesiska dotterbolagen.
	Regulatoriska förändringar i Indonesien som påverkar utländska investeringar, mark- och/eller verksamhetstillstånd.	Låg	Medel	<ul style="list-style-type: none"> Fortsätt arbeta med lokala juridiska experter för att navigera eventuella policyförändringar. Upprätthåll goda relationer med relevanta myndigheter på alla nivåer för att ligga steget före potentiella policyförändringar.
	Korruption påverkar verksamheten negativt.	Låg	Medel	<ul style="list-style-type: none"> Fortsatt nära samarbete med Sveriges ambassad och berörda departement för att upprätthålla det rykte om nolltolerans mot korruption som Bolaget byggt upp under det senaste decenniet.

8.7

INVESTERINGSMÖJLIGHETEN

Slutsatser & nästa steg: Gå med vid en avgörande tidpunkt

- 
Vi är på rätt plats vid rätt tidpunkt: När Bolaget går från marksäkring till utveckling, efter ett decennium av riskreducering, förväntar vi att den mest värdeskapande perioden i Bolagets historia uppstår under de kommande två åren.
- 
Huvudsakliga värdedrivare: 1) Ikonisk mark på den framväxande Lombok-marknaden, 2) den unika kombinationen av turismsektorer som skapar stark helårsefterfrågan, hög beläggningsgrad och robusta intäkter, och 3) potentialen i ytterligare markområden och verksamheter som inte ingår i värderingen.
- 
Konservativ tidig värdering: Det uppskattade bolagsvärdet för enbart fastighetsutvecklings- och hotellverksamheterna i det tillåtna 339 ha skogsbruksområdet vid Tanjung Ringgit ligger mellan 58,4–100,4 MUSD, beroende på om det är JV-utveckling eller egen utveckling.
- 
Tidig exitmöjlighet: Värdeskapandet under de kommande 1–2 åren kommer att bana väg för att bjuda in strategiska investerare, vilket ger de som investerade på fördelaktiga villkor i denna runda en första utträdesmöjlighet.



Värderingsutlåtande, Term Sheet och övrigt material finns tillgängligt på investerarportalen. Begär lösenord från investment@ecoregions.co.id

www.ecoregions.co.id/invest

Nästa steg:

- 1** **Introduktion**
 Granska företagsdokument på investerarportalen, onlineseminarium 15 april och uppföljningsmöten.
- 2** **Registrering**
 Intresseanmälan för investering, undertecknande av teckningsformulär och investerarverifieringsprocess (identifiering och verifiering av ID m.m.).
- 3** **Investering**
 Undertecknande av investeringsavtal, utbyte av dokument inför avslut och betalning av investeringen.
- 4** **Avslut**
 Tilldelning av aktier, aktiebrev och aktieägarförteckning.

8.8

INVESTERINGSMÖJLIGHETEN

Ansvarsfriskrivning

Detta investeringsmemorandum ("IM") tillhandahålls på konfidentiell basis utslutande för information till de personer som det har överlämnats till, så att de kan överväga en investering i Eco Regions International Pte. Ltd. ("Bolaget"). Informationen i detta dokument och sådant övrigt material som utges i samband därmed ("Innehållet") tillhandahålls enbart i informationssyfte och får inte vidare distribueras, återges, visas offentligt, användas eller spridas, helt eller delvis, för något annat ändamål. Mottagandet av detta IM utgör ett erkännande av att mottagaren kommer att hålla Innehållet strikt konfidentiellt utslutande i syfte att utvärdera Bolaget, och att mottagaren inte kommer att kopiera eller tillhandahålla kopior av detta IM till andra personer än mottagarens professionella rådgivare för enbart sådant syfte.

Ingenting i detta dokument utgör redovisnings-, juridisk, regulatorisk, skatte-, investerings- eller annan rådgivning. Varje investeringsbeslut måste fattas utslutande på grundval av den potentiella investerarens egen och dennes rådgivares granskning av informationen i IM och övrigt material som tillhandahållits mottagaren eller dennes rådgivare för due diligence-ändamål, inklusive fördelar och risker, vilken information kan skilja sig från informationen i detta IM, samt med oberoende analyser av investerarens investerings- och finansiella situation och mål, liksom dennes egen riskbedömning avseende Bolaget.

Även om styrelseledamöterna i Bolaget ("Styrelseledamöterna") har iakttagit all rimlig omsorg vid upprättandet av detta IM, lämnar Bolaget och Styrelseledamöterna ingen utfästelse eller garanti, varken uttrycklig eller underförstådd, och tar inget ansvar för dess fullständighet, riktighet eller tillförlitlighet, och friskriver sig uttryckligen från allt ansvar, inklusive indirekta skador eller följdskador till följd av fel i detta IM och Innehållet. Innehållet, inklusive eventuella data, prognoser och underliggande antaganden, baseras på vissa antaganden, ledningens prognoser och analys av tillgänglig information per datumet för detta IM och återspeglar rådande förhållanden och Styrelseledamöternas bedömningar per datumet för IM, vilka samtliga är föremål för ändringar. Således bör ingen otillbörlig tillit fästas vid sådan information vid övervägande av investering i Bolaget.

Innehållet är enbart en sammanfattning och kan komma att revideras eller uppdateras efter Styrelseledamöternas godkännande. Informationen i detta IM, inklusive all finansiell information, är korrekt enbart per datumet på försidebladet för tillämpligt dokument eller som specifikt anges i detta IM, och kan komma att ändras. Potentiella investerare bör rådfråga sin bankman, advokat, revisor eller annan professionell rådgivare om de är osäkra på Innehållet, eller de tillhörande riskerna och lämpligheten av investeringen.





Illustration av platskontoret för Friends Village-enklaven vid Tanjung Ringgit EcoRegion™

Kontakt

Eco Regions International Pte. Ltd.
www.ecoregions.co.id

John Higson
Medgrundare & verkställande direktör
john.higson@ecoregions.co.id
+62 811 885 38 70

Marie Eriksson
Verkställande direktör
marie.eriksson@ecoregions.co.id
+62 813 8628 0385

ECOREGIONS
INDONESIA