

1. Varför görs denna sammanslagning?

Som vi har kommunicerat i våra kvartalsvisa rapporter löpande har vi sett att bara utveckla mark och tomter inte skapar tillräckligt god lönsamhet. Konkurrensen har blivit för stor vilket lett till lägre priser. Efter finanskrisen 2008/09 tog många ryska banker över markområden från fastighetsägare på obestånd. Under 2011 och 2012 kom dessa projekt åter ut via bankerna på marknaden vilket ledde till en stor överetablering av tomtprojekt. Vi ser att om vi erbjuder en högre grad av förädlingsgrad och kliver upp i värdekedjan kommer det skapa betydligt större marginaler på våra produkter. Dvs att även erbjuda hus till kunderna av våra tomter. Att slå ihop de tre bolagen skapar ett större och attraktivare företag som på så vis även kommer ha lättare att attrahera nytt kapital. Du som aktieägare kommer framöver i det nya sammanslagna bolaget Norrpada få ta del av vinsterna från både mark- och husförsäljningen.

2. Ok. Kortfattat. Vad vill ni?

Vi föreslår att man slår ihop de två Fastighetsbolagen med Norrpada och samtidigt med detta tar in 20 Msek för att få fart på försäljningen i vårt tredje projekt i Shemilinki med hjälp av att bygga ett antal visningshus så kunderna i Moskva kan uppleva och få en känsla för vad vi erbjuder för produkter. Vi vill bygga ett nytt, stort och lönsamt husbyggarföretag, samma som finns i Sverige, men på den Ryska marknaden med början i Moskva-regionen. I Moskva har det byggts väldigt lite villor de senaste 100 åren, marknaden är enorm och oexploaterad. Vi vill erbjuda kunden ett livsstilsboende, precis som de ser att vi andra i västvärlden erbjuder. Här finns möjligheterna och detta är framtiden. Vi vill inte kasta bort många år av upparbetat strukturkapital i form av kontakter och möjligheter genom att lägga ner Fastighetsbolagen utan istället satsa på detta under en lång tid framöver. Ett livskraftigt företag som vi alla kommer bli stolta över.

3. Måste man byta sina gamla aktier i Fastighetsbolagen till nya i Norrpada? Vad händer om man inte gör det?

Man behöver inte byta sina gamla aktier. Men du förlorar ingenting på det. Tvärt om. Du erhåller samma ägarandel som tidigare, men får nu även del av uppsidan på husförsäljningen. Ligger du kvar med dina aktier i något av Fastighetsbolagen kommer du få ta del av den avkastning som de bolagen kommer generera genom att sälja ut befintliga markområden. Enligt den ursprungliga affärsidén. Fastighetsbolagen kommer inte läggas ner och likvideras nu utan löpa på så många år som det behövs för att sälja ut befintliga markområden och därefter likvideras och betala ut det överkott som genereras. Någon prognos på vilken avkastning som detta kan generera kan inte lämnas idag.

4. Hur kommer en exit se ut i Norrpada?

Ett alternativ är att notera Norrpada aktien under ansvarsfulla former så snart det är möjligt på lämplig handelsplats. Det kommer övervägas när vi ser att försäljning är igång och prognoserna börjar infrias. Ett annat alternativ som styrelsen överväger är att erbjuda ett återköp av aktier. Under tiden som ovanstående alternativ tas under beaktan kommer andrahandshandel ske via Eminova Fondkommission.

5. Varför tro att det lyckas nu? Ni sa ju att det skulle vara enkelt att få goda marginaler på tomter.

Tomtmarknaden blev en starkt konkurrensutsatt marknad i spåren av finanskrisen. Husmarknaden står sig starkt och vi kommer in på den med ett unikt erbjudande. Väldigt många aktörer säljer idag tomter. Endast några få bygger kvalitetshus där förädlingsgraden är hög och marginalerna mycket goda. Vi har under 7 år jobbat i Moskva och arbetat upp rätt kontakter, partners och nätverk för att fortsatt kunna arbeta och utveckla företaget på den expansiva marknad som Moskva erbjuder.

6. Kan man inte bara sälja ut befintliga områden och dela ut pengarna?

Nej, tyvärr inte. Hade det varit möjligt så hade vi övervägt det alternativet. Markområde 1 och 2 säljs redan ut i så snabb takt som möjligt på den marknad som råder. Område 3 i Shemilinki har vi i 1,5 år förberett försäljning av men där kommer det krävas att vi bygger ett antal visningshus på plats innan försäljningen kommer igång. För att det skall vara möjligt krävs det alltså nytt kapital om 20 Msek.

7. Hur kommer ägandet fördelas efter sammanslagningen?

Efter genomförd sammanslagning kommer aktieägare i Fondbolagen inneha 99% av kapitalet i Norrpada och Norrpadas gamla aktieägare behålla 1%. Efter den kontanta nyemissionen om 4 000 000 B-aktier kommer en utspädning ske med 39%. Om du väljer att teckna din tilldelade andel i nyemissionen kommer du således inte bli utspädd.

8. Vem har finansierat utvecklingen av Norrpada?

Grundarna av Norrpada; Andreas Murray, Tobias Murray och Anton Tajiev har under 8 års tid arbetat och självfinansierat all utveckling av Norrpada. I det ingår bl.a. en produktportfölj innehållande serier av framtagna och projekterade konceptus, produktutveckling, varumärken, upparbetade kontakter med tillverkare, befintliga marknadskanaler, projektörer och mäklare. Huvudägarna besitter erfarenhet, lokala kontakter och genomförandeförmåga som möjliggör en lansering av Norrpada på den ryska marknaden.

9. Vad och när får grundarna i Norrpada betalt för det man tillför i sammanslagningen?

Ett arvode till grundarna av Norrpada; Andreas Murray, Tobias Murray och Anton Tajiev kommer utgå efter det att den ackumulerade avkastningen till aktieägarna överstiger det investerade kapitalet vid tidpunkten för försäljning, börsnotering, årlig utdelning, avveckling eller motsvarande. Eventuell avkastning efter det att investerat kapital är återbetalt fördelas med 80 procent till aktieägarna och med 20 procent till grundarna. Arvodet avser ersättning för överlåtelse av Norrpada i den pågående sammanslagningen med Ryska Fastighetsfonden 1 och 2. Grundarna kommer att erhålla löpande marknadsmässiga ersättningar för operativa arbetsinsatser i Bolaget. Marknadsmässig ersättning baseras på bransch, storleken på koncernen, arbetsuppgifter, ansvar och hur mycket man arbetar.

10. Hur tecknar jag mig i apportemissionen?

Du använder din personliga och redan förifyllda anmälningssedel. Kryssa bara i rutan i fält 1. Fyll i dina kontaktuppgifter och skriv under. Skicka den till Eminova Fondkommission med post, fax eller e-post. Kontaktuppgifter står på anmälningssedeln. Har du aktier i både Ryska Fastighetsfonden 1 och 2 har du fått två olika anmälningssedlar. Ett per innehav.

11. Hur tecknar jag mig i den kontanta nyemissionen?

Du använder din personliga och redan förifyllda anmälningssedel (samma som den till apportemissionen). Kryssa bara i rutan i fält 2. Önskar du teckna fler aktier än vad du blivit tilldelad anges även det i fält 2. Fyll i dina kontaktuppgifter och skriv under. Skicka den till Eminova Fondkommission med post, fax eller e-post. Kontaktuppgifter står på anmälningssedeln. Har du aktier i både Ryska Fastighetsfonden 1 och 2 har du fått två olika anmälningssedlar. Ett per innehav.

12. Varför har jag fått två anmälningssedlar?

Då har du aktier i både Ryska Fastighetsfonden 1 och 2. Eftersom de är personliga och redan ifyllda så får du ett per innehav.

13. Jag hittar inte min anmälningssedel.

Ni som har direktregistrerade aktier har fått den hemskickad med posten. Ni som har förvaltarregistrerade aktier hittar den antingen i er depå på nätet (Avanza, Nordnet mfl.) eller via er förvaltare/bankman om ni har depå hos er bank. Stöter ni på problem ring oss på 08-21 10 22.

14. Varför är kursen 5 kr i den kontanta nyemissionen?

Kursen motsvarar en 50% rabatt på aktien. Rabatten kan vara så hög för att den riktar sig till befintliga aktieägare som har företrädesrätt att teckna nya aktier.

15. Vad skall pengarna i den kontanta nyemissionen användas till?

Pengarna skall möjliggöra uppförandet av 3 visningshus, ett av varje av Norrpadas husserier, samt första fasen av infrastruktur (väg, el, staket m.m.) i projektet i Shemilinki.

16. Vad har pengarna i Fastighetsbolagen användas till?

Pengarna har investerats i Fastighetsbolagens tre markområden. Inköp (område 1 och 2), omklassificering, planändring, projektering, tekniska tillstånd, administration och marknadsföring. Pengar från försäljningen i Klin (område 2) har återinvesterats för att utveckla projektet i Shemilinki (område 3).

17. Vilken kurs har den nya aktien i Norrpada?

Indikativ riktkurs i Norrpada aktien är 10 kr. Det motsvarar senaste indikativa kurs om 120 kr i Ryska Fastighetsfonden 1 och 105 kr i Ryska Fastighetsfonden 2. D.v.s. för en aktie i Ryska Fastighetsfonden 1 erhåller du 12 nya i Norrpada och för en aktie i Ryska Fastighetsfonden 2 erhåller du 10,5 aktier i Norrpada.

18. Varför har inte de indikativa kurserna i Fastighetsfonderna justerats?

De indikativa riktkurserna som är 120 kr resp 105 kr speglar det av styrelsen bedömda värdet per idag. I den kursen ligger det inprisat den möjlighet om framtida avkastning som den nya strategin med sammanslagningen medger.

19. Omfattas A-aktierna i Fastighetsfonderna av detta erbjudande?

Nej. De kommer inte apporteras över till Norrpada.

20. Varför har Norrpadas nuvarande huvudägare röststarka A-aktier i Norrpada?

Av samma anledning som det finns A-aktier i Fastighetsfonderna. För att skydda samtliga minoritetsaktiägare och som garanti för att bolaget även framöver styrs av de grundare som har initierat och skall fullfölja bolaget affärsidé.

21. Var hittar jag mer information om dessa transaktioner och erbjudande?

Prospekt godkänt av Finansinspektionen såväl som annan relevant information finns att ladda ner på www.norrpada.se Har du frågor och funderingar ring oss på 08-21 10 22.

OM NORRPADA

22. Vilken är Norrpadas affärsidé?

Genom legotillverkning lokalt i Moskva, erbjuda attraktiva småhus, i skandinavisk design och kvalitet.

23. Vilka produkter erbjuder Norrpada?

Norrpada erbjuder tre egna husserier framtagna i samarbete med några av Sveriges främsta arkitekter och projekterade för lokal tillverkning i Moskva.

Norrpada erbjuder även utvalda Willa Nordic-hus som ett premiumalternativ med svensk tillverkning i Stockaryd. Vi kommer erbjuda high-end communities vid sjönära lägen men ändå med prisvärda hus. Detta är en extremt ovanlig kombination på marknaden i Moskva. Vi erbjuder en unik Skandinavisk livsstil, men i Moskva.

24. Hur skall husen marknadsföras och säljas?

Målgruppen är kultur- och affärseliten i Moskva som vill ha ett modernt fritidshus att åka till över helgen och på somrarna. Försäljningen sker initialt genom exklusiva nätverk och events. På sikt kan mäklare och agenter komma att engageras.

25. Kan de ryska hustillverkarna bygga Norrpadahusen?

Ja, Norrpada har under de senaste 3 åren granskat flera olika hustillverkare och hittat två hustillverkare där vi säkerställt produktionskvalitet och kapacitet. De har tyska maskiner och exporterar även hus idag till Västeuropa.

26. Är det möjligt att sälja 25 hus 2014?

Ja, samtliga hus kommer dock inte hinna tillverkas i fabrik och levereras och monteras på tomt under 2014. Men att få köpeavtal på 25 hus ser vi som realistiskt.

27. Är verkligen er tillverkningsprognos rimlig? Att bygga hus tar ju ett år.

Vad gäller färdigställandegrad är det viktigt att notera att i Ryssland är det brukligt att man endast säljer husen stomresta, dvs ett oinrett hus men som står skyddat mot väder och vind. Hela inredningen med kök och våtutrymmen etc. ombesörjs av kunden själv. Detta gör att en husstomme kan tillverkas på 10 dagar i fabrik och sedan monteras på tomt på mindre än 30 dagar.

28. Har Norrpada sålt några hus?

Nej, endast de utvecklingshusen som finns i bildmaterialet är byggda. I Sverige har Norrpada inte haft för avsikt att sälja hus och i Moskva har målsättningen varit att sälja hus till kunderna i Fastighetsfondens bättre markområden som Schemilinki. Avsikten har varit att erbjuda Norrpadahus i Schemilinki och kommande premiumområden och på så vis öka attraktionskraften och därmed priset på marken.

29. Var hittar jag information om Norrpada?

På www.norrpada.se Har du frågor och funderingar ring oss på 08-21 10 22.