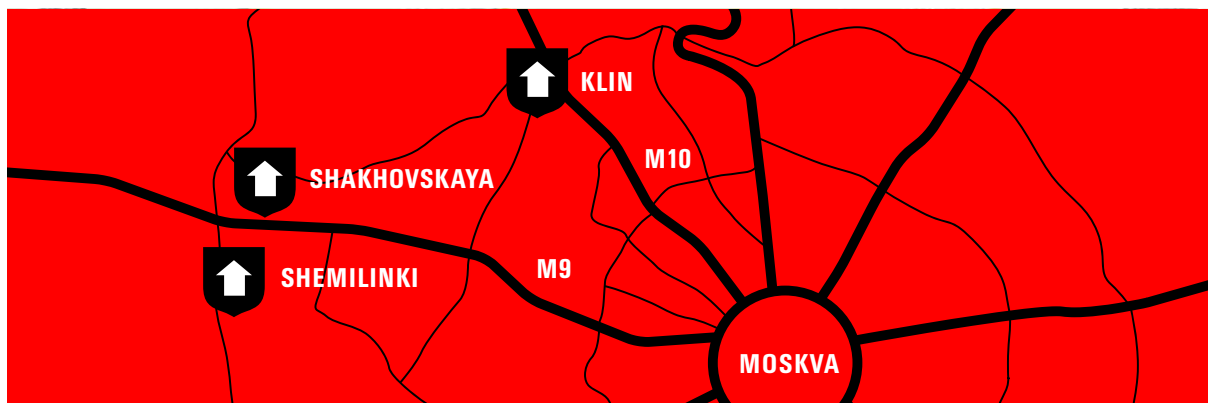




RYSKA FASTIGHETFONDEN 1

FONDRAPPORT KVARTAL 2 2012



RYSKA FASTIGHETFONDEN 1

RFF1 arbetar med tre markområden. I Klin och Shakhovskaya är man registrerad ägare och i Shemilinki arbetar man med att utveckla marken tillsammans med en lokal markägare.

SAMMANFATTNING

Sammanfattningsvis är utvecklingen i RFF1 god. Givet de förutsättningar som råder på marknaden idag förväntar sig styrelsen en avkastning omkring +50 % på insatt kapital för investerarna.

KLIN

Klin är det första området som kommit till försäljningsfasen. I dagsläget är redan 55 % av tomterna sålda och försäljning pågår hela tiden. Dock märker styrelsen att konkurrensen om att sälja enbart tomter har ökat. Försäljningen som löpande pågår visar att efterfrågan finns vilket är bra, men det skapar också ett pristryck. Makrofaktorerna, dvs den ryska ekonomin är fullt fungerande och inte krisdrabbad så som i Europa. Det är också detta som gör att det blivit något av en överetablering på tomtförsäljning. Fler och fler aktörer har lockats av de goda marginaler vi sedan länge identifierat. Den pågående försäljningen i Klin-området för det goda med sig att bolaget kontinuerligt kan investera i högmarginalprojektet Shemilinki (se nedan). Sammantaget förväntas försäljningen i Klin att fortsätta i ungefär den takt som skett under det senaste året. Klin utgör en kassakista för bolaget men Shemilinki erbjuder större marginaler. RFF1 samäger Klin med RFF2. RFF1:s del motsvarar 41 hektar



Ägs till 79 % av Fond 1 och 21 % av Fond 2.

Vackert skogs- och ängslandskap.

8 mil från MKAD, nordväst utmed Leningradmotorvägen.

Totalt 52 hektar byggbar mark med tillstånd för gas, ca 338 planerade tomter.

Försäljning startade oktober 2010. I augusti 2012 var ca 55 % av tomterna sålda.

Snittstorlek per tomt ca 1 200 kvm.

41 HEKTAR

55 % SÅLT



JIBREUS & ÖLVESTAD
ALTERNATIVA INVESTERINGAR
SKEPPSBRON 16, 111 30 STOCKHOLM

Historisk avkastning är ingen garanti för framtida avkastning. De pengar som investeras kan både öka och minska i värde och det är inte säkert att du får tillbaka hela det insatta kapitalet. Detta är inte en investeringsfond enligt lagen (2004:46) om investeringsfonder. Fullständigt prospekt återfinns på www.alternativainvesteringar.se

WWW.ALTERNATIVAINVESTERINGAR.SE



RYSKA FASTIGHETSFONDEN 1

FONDRAPPORT KVARTAL 2 2012

SHAKHOVSKAYA

Området i Shakovskaya behöver åtgärder såsom byggnation av vägar, staket och övrig infrastruktur för att öka attraktiviteten för hela området. Detta görs sedan i somras av hus- och markentreprenören. I avvaktan på detta sker ingen försäljning från bolagets sida i Shakovskaya.



Ägs till 100 % av Fond 1.

Naturskönt område en dryg timmes bilväg ut från MKAD (Moskvas ringled).

Nås via den populära motorvägen Nya Riga M9.

35 hektar jordbruksmark, 190 planerade tomter.

Konverterad – under planändring och uppstyckning.

Snittstorlek per tomt ca 1 600 kvm.

35 HEKTAR

SHEMILINKI

Shemilinki-projektet skapar två möjligheter: dels slipper bolaget den långa kapitalbindning som det innebär att faktiskt köpa mark och omklassificera den, dels skapas ett mervärde som gör att projektet sticker ut i dagens marknad. Efterfrågan är stor, det handlar bara om ett bättre kunderbudande. Med ett ökat mervärde för kunden kan bolaget ta mer betalt. Vad bolaget har gjort, istället för att köpa mark, är att sluta ett avtal med ägaren av marken där RFF tar ansvar för konverteringen och parterna delar på vinsten. I projektet ingår även en tydligare paketering av tomt+hus. Det är detta som ger mervärdet till kunden. Projektet är högklassigt med svensk arkitektur vilken uppskattas av ryssarna som modern och effektiv. Investeringsavtal har förberetts att ingås med bygg- och fastighetsutvecklaren Multigroup för att genomföra projektet. Multigroup har lång erfarenhet från liknande projekt i Moskva, bland annat projektet Little Italy, som startades innan krisen 2008 och som sålt bra hela tiden och som nu är både färdigställt och slutsålt.

Avtalet omfattade ursprungligen 30 ha för omklassificering i ett naturskönt område väster om Moskva. En omdisponering av marken har skett under sommaren 2012 vilket innebär att avtalet för RFF1:s del nu omfattar 20 ha som förväntas omklassas till 100 tomter med hus. Detta innebär ingen större skillnad i marginal för bolaget då även kostnaderna för omklassificeringen går ned och de 10 ha som omdisponeras som naturmark inte utgjorde attraktiv mark för boende.



Utvecklingskostnader tas till 89,5 % av Fond 1 och 10,5 % av Fond 2.

Utveckling av befintlig konverterad mark i samarbete med lokal markägare.

Sjötomt 14 mil från MKAD, väster utmed motorvägen Nya Riga.

Totalt 22 hektar byggbar mark, ca 110 planerade tomter.

Försäljningsstart vintern/våren 2013

Snittstorlek per tomt ca 1 500 kvm.

20 HEKTAR



JIBREUS & ÖLVESTAD
ALTERNATIVA INVESTERINGAR
SKEPPSBRON 16, 111 30 STOCKHOLM

Historisk avkastning är ingen garanti för framtida avkastning. De pengar som investeras kan både öka och minska i värde och det är inte säkert att du får tillbaka hela det insatta kapitalet. Detta är inte en investeringsfond enligt lagen (2004:46) om investeringsfonder. Fullständigt prospekt återfinns på www.alternativainvesteringar.se

WWW.ALTERNATIVAINVESTERINGAR.SE