

## **RYSKA FASTIGHETSFONDEN 1**

### **FONDRAPPORT**

### **JANUARI – MARS 2013**

#### TIDSHORISONT

I prospektet utgivet den 12 januari 2009 som avser Ryska Fastighetsfonden 1 AB (då under namnet Realfond Ryssland 1 AB) står det att planerad utdelning är satt till 2013. Dock förlängdes kapitalanskaffningsperioden med ett år enligt beslut på bolagsstämman den 16 juni 2010 och därefter stängde Bolaget för nytt kapital 31 december 2010. Efter stängning av kapitalanskaffningsperioden är investeringshorisonten i enlighet med Prospektet cirka 3 år vilket innebär att planerad utdelning är 2014. Detta har beskrivits i förvaltningsberättelsen i Bolagets årsredovisningar för 2010 och 2011.

#### INDIKATIV KURS

Ryska Fastighetsfonden 1, 120 kr

#### INNEHAV

Samtliga fondens innehav är konverterade från råmark till tomter.

#### KLIN

Ägs till 79 % av Fond 1 och 21 % av Fond 2. Vackert skogs- och ängslandskap. 8 mil från MKAD, nordväst utmed Leningradmotorvägen. 52 hektar byggbar mark med tillstånd för gas, ca 338 planerade tomter. Snittstorlek per tomt ca 1 200 kvm. Försäljning startade oktober 2010. I dagsläget är 64 % av tomterna sålda och försäljningen fortsätter. Marginalerna på denna försäljning är låg då utbudet av tomtprojekt har ökat kraftigt.

#### SHAKHOVSKAYA

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. Snittstorlek per tomt ca 1 600 kvm. Försäljning startade oktober 2012. I Shakhovskaya pågår tomtförsäljningen men den går i långsam takt. I dagsläget är endast ca 3 % av tomterna sålda. Styrelsens enkla analys att vi måste erbjuda något mer än bara en villatomt såsom i Klin. Utbudet av sådana projekt är numera väldigt stort i Moskva. Hus- och markentreprenören som redan arbetar med byggnation av vägar och övrig infrastruktur kommer att även erbjuda enklare hus. Detta hoppas vi gör så försäljningen tar fart igen.

## SHEMILINKI

Delas till 79 % av Fond 1 och 21 % av Fond 2. Utveckling av befintlig konverterad mark i samarbete med lokal markägare. Sjötomt 14 mil från MKAD, väster utmed motorvägen Nya Riga. 22 hektar byggbar mark, ca 41 tomter och hus. Försäljningsstart under 2013. Snittstorlek per tomt ca 3 500 kvm. Området är basen för det nya konceptet Norrland Country Club som utvecklas med Norrpada och Willa Nordic där både tomt och hus ingår i en tydlig paketering som både adderar mervärde för kunden och ger högre marginal för fonden.

## STRATEGI FRAMÅT

För att möta investerarnas krav på avkastning och tidshorisont trots utmaningen med osålda tomter och lägre marginaler arbetar styrelsen med en strategi som dels ger investerarna en exit 2014 och dels erbjuder en bra avkastning. Denna strategi kommer att presenteras i slutet av augusti för samtliga investerare.