

# Delårsrapport

JANUARI – SEPTEMBER 2005

## Etablerande av fastighetsbestånd i S:t Petersburg går planenligt

- Under perioden har två fastigheter förvärvats för 68 mkr och beståndet uppgick därför vid periodens slut till fem fastigheter till en total förvärvssumma om 120 mkr
- Renoveringsarbeten har påbörjats och budgeteras till totalt 80 mkr för samtliga fastigheter, varav ca 34 mkr använts per den 30 september 2005
- Den totala ytan för detta initiala fastighetsbestånd kommer efter avslutad renovering att uppgå till ca 20 000 kvm, varav ca 17 000 kvm beräknas vara uthyrningsbar yta
- I redan färdigställda och uthyrningsbara lokaler vid periodens slut var uthyrningsgraden 100%, och hyresintäkterna under perioden uppgick till 1,0 mkr i konsoliderad verksamhet samt till vår andel (50%) av 6,0 mkr i intressebolag
- Periodens resultat efter finansiella poster uppgick till -9,4 mkr
- Under andra kvartalet 2005 har en obligationsemission tillfört bolaget 226 mkr, i syfte att möjliggöra ytterligare förvärv och förädling
- Detaljerad utvärdering av nya investeringsobjekt har pågått kontinuerligt och förväntas resultera i nya förvärv under fjärde kvartalet 2005 eller första kvartalet 2006
- Under tredje kvartalet har första hyresgästerna flyttat in i lokalerna på Sredny Prospekt 36-40, med butiksanpassad renovering och inflyttning i juli samt butiksöppning och hyresintäkter fr.o.m. augusti 2005
- Hyresintäkter i beståndet förväntas uppvisa kraftig ökning från och med kvartal 1 2006 och slå genom med full effekt under andra halvåret 2006



Butikslokal på Sredny Prospekt 36/40 (byggnaden är förvärvad och delvis renoverad under perioden och första hyresgäster kom på plats under kvartal 3 2005)



Fasad på adressen 9-aya V.O. linia 34 (byggnaden var under renovering vid periodens utgång och första hyresgäster förväntas under kvartal 1 2006)

## VD har ordet

Hyresmarknaden för kommersiella lokaler av hög klass i S:t Petersburg har under perioden fortsatt att uppvisa begränsat utbud och god efterfrågan. Hyresnivåerna har därför visat fortsatt styrka.

Utbudet av objekt, lämpade för förvärv och renovering till kommersiella lokaler, har visserligen ökat men har dessutom kännetecknats av stor spridning i kvalitet samt förväntningar om högre prisnivåer från säljarnas sida. Vi bedömer dock att det finns många objekt av rätt typ och till rätt pris och vi är övertygade om att Rurics position på marknaden, i kombination med företagets kontaktnät och erfarenheter av marknaden, kommer att ge företaget en god tillförsel av investeringsobjekt. Vi har under perioden inlett förhandlingar om förvärv av ett antal objekt.

Resultatet av Rurics investeringsaktiviteter och fastighetsutveckling för de tre första kvartalen 2005 är i linje med vår affärsplan. Vi har under perioden förvärvat två fastigheter och omfattande renoveringsarbeten har igångsatts.

Vi har på kort tid - genom att arbeta koncentrerat och med stor effektivitet - omvandlat byggnader med stort renoveringsbehov till i dagläget visningsbara ytor som är klara för inflyttning direkt efter fjärde kvartalet 2005. Vi har t.o.m. färdigställt vissa kommersiella ytor så att första hyresgäster finns på plats redan från början av tredje kvartalet 2005.

Våra hyresintäkter kommer alltså att öka och förväntas att stiga kraftigt under 2006 då hela det nuvarande fastighetsbeståndet förväntas vara färdigrenoverat och uthyrningsbart. Vi har under andra och tredje kvartalet 2005 inlett hyresdiskussioner med ett antal stora företag.

Omfattningen av gjorda förvärv och renoveringsåtaganden innebär att bolagets initiala kapital därmed är i det närmaste fullt in-tecknat. Den obligationsemission som genomfördes under det andra kvartalet 2005 förbättrar företagets kapitalstruktur, vilket medför att vi med kraft kan fortsätta våra expansionsplaner. Vi för i dagläget flera förhandlingar och vi hoppas att vi under det sista kvartalet 2005 och första kvartalet 2006 kan presentera ett antal nya och spännande affärer.

Vår strategi är att förvärva objekt med stort renoveringsbehov och erbjuda vår slutprodukt, efter förädling i egen regi, på en marknad med höga hyresnivåer i relation till vår investering. Med låga förvärvs- och förädlingskostnader och höga hyresnivåer bedömer vi att det även fortsättningsvis är intressantast att förvalta och hyra ut fastigheter.

Våra förvärv och renoveringsarbeten under de inledande nio månaderna av 2005 har visat att vi kan köpa fastigheter till attraktiva priser och renovera dessa inom strikta budgetramar och i högt tempo. Vårt nuvarande bestånd kommer efter avslutad ombyggnad och renovering att ha en total yta på drygt 20 000 kvm med en investering om drygt 200 mkr, dvs 10 000 kr per kvm.

Vi har följaktligen ett gott utgångsläge för att agera framgångsrikt på en hyresmarknad med god efterfrågan och attraktiva hyresnivåer. Vi ser goda förutsättningar för att fortsätta med detta arbete även med nya objekt i denna expansiva stad.

*Thomas Zachariasson*  
Verkställande direktör

## Verksamheten

### Affärsidé samt övergripande mål och strategi

Företagets affärsidé är att förvärva, utveckla, hyra ut och förvalta fastigheter i S:t Petersburg, Ryssland, med fokus på kommersiella lokaler av högsta klass i bästa lägen som därmed positivt bidrar till hyresgästernas affärsverksamhet.

Företaget har som mål att bli ett ledande fastighetsbolag i S:t Petersburg-regionen.

Strategin är att identifiera fastigheter med stor potential i S:t Petersburgs centrala delar, skapa lämplig förvävsstruktur och förvärva samt renovera till bästa pris. Efter renovering erbjuds kommersiella lokaler av högsta klass (företrädesvis kontors- och butikslokaler) till hyresgäster som söker bästa möjliga lokaler i bästa lägen och är villiga att betala för sådana.

Förvävsstrategin är fokuserad på objekt där Ruric kan tillföra stort förädlingsvärde och genomförs genom att Ruric drar nytta av informationsbrist på den lokala fastighetsmarknaden och en ineffektiv kapitalmarknad för att identifiera och genomföra förvärv till attraktiva priser. Detta möjliggörs genom stark lokal närvaro och god förankring bland marknadsaktörer och myndigheter.

### Finansiella mål

Ruric har som mål att generera en avkastning på eget kapital på minst 20% vid en konservativ belåningsnivå samt att erhålla direktavkastning från fastighetsbeståndet (hyresintäkter minus driftskostnader i förhållande till investering) på minst 15%.

### Fastighetsbeståndet

Under perioden har två fastigheter förvärvats för 68,2 mkr och beståndet uppgick därför vid periodens slut till fem fastigheter till en total förvärvssumma om 120 mkr. Ingen fastighet har avyttrats. Renoveringsarbeten har påbörjats och budgeteras till totalt 80 mkr för samtliga fastigheter, varav 34 mkr har använts under perioden. Sedan bolagets start 2004 summerar alltså förvärv och genomförd/påbörjad/planerad renovering till ca 200 mkr.

Av det totala förvärvsbeloppet på 120 mkr så redovisas 92,0 mkr under rubriken Byggnader. Härutöver har en investering skett i intressebolag om 18 mkr och ett övertagande av lån på ca 20 mkr har gjorts i ett förvärv. Resterande skillnad förklaras av kursdifferenser om ca 10 mkr.

Den totala ytan för beståndet kommer, efter renovering som planeras slutföras under kv 4 2005 och kv 1 2006 (kv 3 2006 för utbyggnad av ul. Dostoyevskovo) att uppgå till ca 20 000 kvm, varav drygt 17 000 kvm beräknas vara uthyrningsbar yta:

<i>adress</i>	<i>kvm</i>	
	<i>(efter renovering)</i>	
Nevsky Prospekt, 11	415	
Fontanka nab., 13	3 638	
Ul. Dostoyevskovo, 19-21	3 159	(vår andel på 50%)
9-aya V.O. linia, 34	7 941	
Sredny Prospekt, 36-40	5 220	
	<u>20 373</u>	

En försiktig bedömning är att marknadsvärdet i S:t Petersburg för färdiga kontorslokaler av hög klass är åtminstone 20 000 – 25 000 kr per kvm.

### Hyresintäkter

Uthyrningsgraden vid periodens slut var 100% i redan färdigställda och uthyrningsbara lokaler. De intäktsförda hyrorna för koncernen omfattar den delvis färdigställda byggnaden på adressen Sredny Prospekt 36/40 samt kontorsytan på adressen Nevsky Prospekt 11 och uppgick till 1,0 mkr under perioden.

Det till 50% delägda intressebolaget ZAO Grifon med lokaler på adressen ul. Dostoyevskovo 19/21 konsolideras inte, men hyresintäkterna i det bolaget var under perioden totalt ca 6,0 mkr. Vår resultatandel redovisas enligt kapitalandelsmetoden under övriga finansiella poster.

Övriga fastigheter genomgick vid periodens slut renoverings- och ombyggnadsarbeten och innehöll ingen ännu uthyrningsbar yta.

### Struktur

Bolaget har under perioden skapat en bolagsstruktur där förvärvade fastigheter ägs av ryska dotterbolag till svenska dotterbolag under moderbolaget (dvs en separat linje av dotterbolag-dotterbolag-moderbolag för varje enskild fastighet). Detta för att erhålla en hög grad av flexibilitet vid framtida eventuella avyttringar.

### Bolagskategori

Vid extra bolagsstämma den 8 mars 2005 fattades beslut om att bemyndiga styrelsen att genomföra en obligationsemission. I samband med detta beslutade stämman även att justera bolagsordningen så att bolagskategori övergått från privat till publikt bolag i syfte att kunna rikta obligationserbudandet till en bred krets investorer.

## **Koncernens resultat**

### Investeringar, intäkter och kostnader

Under perioden har koncernen genomfört förvärv för 68 mkr och startat omfattande renoveringsarbeten. Koncernen har inte avyttrat någon fastighet. Hyresintäkterna i konsoliderad verksamhet uppgick till 1,0 mkr, driftkostnader var 0,2 mkr och driftnettot alltså 0,8 mkr. Central administration uppgick till 11,0 mkr under perioden, varav 6,1 mkr hänförs till extern rådgivning vid förvärv samt revisionsarvode, styrelsearvode, tryckkostnader vid obligationsemission etc.

### Rörelseresultat

Rörelseresultatet uppgick till -10,0 mkr. Resultatet utvecklas enligt plan.

### Finansnetto

Nettot av finansiella intäkter och kostnader var 0,6 mkr.  
Räntenettot uppgick till 3,3 mkr efter intäkter på 8,8 mkr och kostnader på 5,5 mkr.  
Valutakursförändringar gav ett positivt resultatbidrag på 1,0 mkr.  
Nettot av övriga finansiella poster uppgick till -3,7 mkr och består huvudsakligen av 1,8 mkr resultatandel i intressebolaget ZAO Grifon samt -5,7 mkr i emittentkostnad för obligationslån.

### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella poster uppgick under perioden till -9,4 mkr.

### Skatt på periodens resultat

Koncernens beräknade skattekostnad för perioden är 0,4 mkr.

### Periodens resultat

Efter beräknad skatt enligt ovan uppgick periodens resultat till -9,8 mkr.

## Kassaflöde

	jan-sep 2005	jan-jun 2005
Från den löpande verksamheten	8,2 mkr	8,9 mkr
Från investeringsverksamheten	-123,4 mkr	-92,9 mkr
Från finansieringsverksamheten	227,5 mkr	226,6 mkr
Periodens kassaflöde	112,3 mkr	142,6 mkr
Likvida medel vid periodens början	177,0 mkr	177,0 mkr
Likvida medel vid periodens slut	289,3 mkr	319,6 mkr

## Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick per 30 september 2005 till 289,3 mkr.

## Finansiering

### Eget kapital

Bolaget grundades 2004 och finansierades genom en aktieplacering på 250 miljoner kr före emissionskostnader. Vid periodens utgång uppgick koncernens eget kapital till 231,2 mkr.

### Räntebärande skulder

Under andra kvartalet har ett obligationslån tillfört bolaget 226 mkr, med återbetalningsdag 28 april 2008 på nominellt belopp 250 mkr. Lånet är inregistrerat vid NGM (Nordic Growth Market). Lånet löper utan kupongranta t.o.m. 28 april 2006. Från 29 april 2006 till och med återbetalningsdagen löper lånet med en kupongranta om 9,0% per annum, med ränteförfallodagar 29 april 2007 och 29 april 2008.

Vid periodens slut uppgick den räntebärande skulden till 227,5 mkr. Den upplupna räntan redovisas över resultaträkningen.

## Medarbetare

Koncernen hade vid periodens slut 10 anställda, varav 9 vid filialkontoret i S:t Petersburg.

## Aktien

Huvudägare sedan bolagets grundande 2004 är Cancale Förvaltnings AB, E. Öhman J:or AB och East Capital Holding AB med en sammanlagd andel av röstvärdet på 65,5%. I informell handel i E. Öhman J:or Fondkommission AB:s regi har under perioden enstaka avslut i aktien gjorts på upp till 149 kr.

## Händelser efter periodens utgång

-

## **Moderbolaget**

Moderbolaget redovisade för perioden ett resultat efter finansiella poster på 5,9 mkr. Balansomslutningen uppgick till 479,0 mkr och eget kapital uppgick till 246,2 mkr. Likvida medel uppgick till 269,8 mkr. Investeringar under perioden uppgick till 0,3 mkr i form av aktiekapital i tre st nystartade svenska dotterbolag.

## **Redovisningsprinciper**

Denna delårsrapport är upprättad i överensstämmelse med redovisningsprinciper använda vid upprättandet av årsredovisning för räkenskapsåret 2004.

## **Kommande information**

Helårsrapport 2005: februari 2006

## Koncernens resultaträkningar

belopp i TSEK	januari-september 2005	januari-juni 2005	första verksamhetsåret 2004
<b>NETTOOMSÄTTNING</b>			
Hysesintäkter	1 047	335	23
Övriga intäkter	104	111	0
	<b>1 151</b>	<b>446</b>	<b>23</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
<b>Förvaltningskostnader för fastigheter</b>			
Driftskostnader	-27	0	0
Underhåll	0	0	0
Försäkring	-5	-7	0
Fastighetskatt		-23	0
Tomrättsavgift		-66	0
Förvaltning	0	0	0
	<b>-32</b>	<b>-96</b>	<b>0</b>
<b>Rörelseresultat före admin. och avskrivningar</b>	<b>1 119</b>	<b>351</b>	<b>23</b>
<b>Central administration</b>			
Kontorshyra och kontorskostnader	-671	-436	0
Personal	-2 805	-1 903	-742
Resekostnader	-782	-510	0
Konsultarvoden	-742	-772	0
Juridisk rådgivning	-2 206	-1 430	0
Övriga kostnader	-3 855	-1 185	-2 694
	<b>-11 061</b>	<b>-6 236</b>	<b>-3 436</b>
<b>Avskrivningar</b>			
Byggnader	0	0	0
Maskiner och utrustning	-97	-51	-5
	<b>-97</b>	<b>-51</b>	<b>-5</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-10 039</b>	<b>-5 936</b>	<b>-3 418</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter	8 750	2 714	2 975
Räntekostnader	-5 487	-3 749	-2 026
Valutakursvinster	1 237		
Valutakursförluster	-195		
Övriga finansiella poster	-3 716	2 976	
	<b>589</b>	<b>1 941</b>	<b>949</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>	<b>-9 450</b>	<b>-3 995</b>	<b>-2 469</b>
<b>Skatt</b>	-380	-2 270	506
<b>RESULTAT EFTER SKATT</b>	<b>-9 830</b>	<b>-6 265</b>	<b>-1 963</b>

## Koncernens balansräkningar

belopp i TSEK	januari-september 2005	januari-juni 2005	första verksamhetsåret 2004
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	92 012	92 815	0
Mark och anläggningar	613	614	0
Pågående ombyggnationer	34 083	21 708	22 443
Inventarier, verktyg och installationer	303	242	58
	<b>127 011</b>	<b>115 380</b>	<b>22 501</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristigt värdepappersinnehav	20 061	18 268	18 268
Övriga långfristiga fordringar	12 652	21 939	9 325
	<b>32 713</b>	<b>40 206</b>	<b>27 593</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>159 724</b>	<b>155 586</b>	<b>50 094</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar	26	0	0
Övriga kortfristiga fordringar	10 259	-2 085	11 743
Övriga tillgångar	8 734	2 793	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 210	3 748	398
Kortfristiga placeringar	0	0	481
Kassa och bank	289 249	319 632	176 991
	<b>309 478</b>	<b>324 088</b>	<b>189 613</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>469 202</b>	<b>479 674</b>	<b>239 707</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital	5 000	5 000	5 000
Bundna reserver	236 235	236 235	236 000
	<b>241 235</b>	<b>241 235</b>	<b>241 000</b>
Ansamlad förlust	-2 021	-1 801	-78
Periodens resultat	-9 830	-6 265	-1 963
	<b>-11 851</b>	<b>-8 067</b>	<b>-2 041</b>
Valutakursdiff.bundet eget kapital	1 817	1 647	0
<b>Summa eget kapital</b>	<b>231 201</b>	<b>234 815</b>	<b>238 959</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga långfristiga skulder	227 500	226 615	0
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	2 989	2 957	35
Skatteskulder	258	2 262	223
Övriga skulder	949	5 017	244
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 305	8 008	246
	<b>10 501</b>	<b>18 244</b>	<b>748</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>469 202</b>	<b>479 674</b>	<b>239 707</b>



## Nyckeltal

	jan-sep 2005	jan-jun 2005
Avkastning på eget kapital	neg.	neg.
Avkastning på totalt kapital	neg.	neg.
Räntetäckningsgrad	neg.	neg.
Soliditet	49,3%	48,9%

## Förändring i eget kapital

	jan-sep 2005	jan-jun 2005
- Vid periodens början	238,9 mkr	238,9 mkr
- Periodens resultat	-9,8 mkr	-6,3 mkr
- Valutakursdiff. eget bundet kapital	1,8 mkr	1,6 mkr
- Balanserat resultat i förvärvade dotterbolag	0,3 mkr	0,5 mkr
- Vid periodens slut	231,2 mkr	234,8 mkr

## Övrig information

För vidare information vänligen kontakta:

Thomas Zachariasson, verkställande direktör  
telefon: 070 563 77 14  
e-post: thomas@ruric.com

Stockholm den 10 november 2005  
Russian Real Estate Investment Company AB (publ)



Thomas Zachariasson  
Verkställande direktör

.....  
Russian Real Estate Investment Company (publ)  
Registrerad adress: c/o Total Shared Services, Barnhusgatan 3, 5tr, 111 23 Stockholm  
Besöksadress: Birger Jarlsgatan 2, 5tr, 114 34 Stockholm  
Telefon: 08 – 505 65 100    Telefax: 08 – 505 65 199    E-post: info@ruric.com    Hemsida: www.ruric.com  
Organisationsnummer: 556653-9705    Styrelsens säte: Stockholm