

Delårsrapport

JANUARI – JUNI 2005

Etablerandet av ett attraktivt fastighetsbestånd i S:t Petersburg går framåt enligt plan

- 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 22 mkr använts per den 30 juni 2005
- Den totala ytan för beståndet 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 0,3 mkr i konsoliderad verksamhet samt till vår andel (50%) av 4,4 mkr i icke-konsoliderad verksamhet
- Periodens resultat efter finansiella poster uppgick till -4 mkr
- Under andra kvartalet 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 andra halvåret 2005
- Under andra kvartalet har överenskommelse träffats med Intersport och Nike om att bli första hyresgäster i lokalerna på Sredny Prospekt 36-40, med butiksanpassad renovering och inflyttning under juni-juli samt butiköppning och hyresintäkter fr.o.m. augusti 2005
- Hyresintäkter förväntas uppvisa kraftig ökning från och med kvartal 1 2006 och slå igenom med full effekt under andra halvåret 2006



Fastigheten på adressen Sredny Prospekt 36-40, förvärvad och delvis renoverad under perioden och med första hyresgäster på plats redan under kvartal 3 2005

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 första halvåret 2005 är i linje med vår affärsplan. Vi har under perioden förvärvat ytterligare två fastigheter och omfattande renoveringsarbeten har igångsatts.

Under andra kvartalet fick en grupp aktieägare tillfälle att på plats se hur vi inlett omfattande arbeten i förvärvade renoveringsobjekt. Idag, ett kvartal senare, har vi kommit ytterligare längre. Vi har på kort tid - genom att arbeta koncentrerat och med stor effektivitet - omvandlat byggnader med stort renoveringsbehov till i dagsläget visningsbara ytor som är klara för inflyttning redan under eller direkt efter fjärde kvartalet 2005. Vi har t.o.m. färdigställt vissa kommersiella ytor så att första hyresgäster finns på plats från början av tredje kvartalet 2005.

Under andra halvåret 2005 kommer våra hyresintäkter alltså att öka och förväntas att stiga kraftigt under 2006 då hela det nuvarande fastighetsbeståndet förväntas vara färdigrenoverat och uthyrningsbart. Vi har under andra 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 dagsläget flera förhandlingar och vi hoppas att vi under det andra halvåret 2005 kan presentera ett flertal 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 det gångna halvåret har visat att vi kan köpa fastigheterna till attraktiva priser och renovera dem inom strikta budgetramar och i högt tempo. Efter avslutad renovering av nuvarande bestånd kommer vi 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 kontorslokaler) 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 21,7 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 92,8 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.

Hysesintäkter

Uthyrningsgraden vid periodens slut var 100% i redan färdigställda och uthyrningsbara lokaler. De intäktsförda hyrorna för koncernen omfattar endast den begränsade kontorsytan på adressen Nevsky Prospekt 11 och uppgick till 335 000 kr under perioden. Det till 50% delägda intressebolaget ZAO Grifon med kontorslokaler på adressen ul. Dostoyevskovo 19-21 konsolideras inte, men hyresintäkterna i det bolaget var under perioden totalt ca 4,4 mkr.

Övriga fastigheter genomgick vid periodens slut renoverings- och ombyggnadsarbeten och innehöll ingen 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 obligationserbjudandet 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 0,3 mkr, driftkostnader var 0,1 mkr och driftnettot alltså 0,2 mkr. Central administration uppgick till 6,2 mkr under perioden, varav 2,6 mkr hänförs till extern rådgivning vid förvärv samt revisionsarvode, styrelsearvode, tryckkostnader (obligationsemission) etc.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet uppgick till -5,9 mkr. Resultatet utvecklas enligt plan.

Finansnetto

Nettot av finansiella intäkter och kostnader var 1,9 mkr.

Räntenettot uppgick till -1,0 mkr efter intäkter på 2,7 mkr och kostnader på -3,7 mkr.

Valutakursförändringar gav ett positivt resultatbidrag på 2,9 mkr. På fastighetsmarknaden i Ryssland är förvärv, renovering, en stor del av drifts- och förvaltningskostnader samt hyror oftast denominerade i USD (men med transaktioner utförda i lokal valuta till dagskurs), vilket skapar en exponering för kursutvecklingen på den amerikanska dollarn och inte den ryska rubeln. När hyresintäkterna ökar markant under 2006 kommer vi att löpande hålla denna exponering inom de ramar som vår valutapolicy sätter.

Resultat efter finansiella poster

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

Skatt på periodens resultat

Koncernens beräknade skattekostnad för perioden är 2,2 mkr.

Periodens resultat

Efter beräknad skatt enligt ovan uppgick periodens resultat efter skatt till -6,2 mkr.

Kassaflöde

Från den löpande verksamheten	8,9 mkr
Från investeringsverksamheten	-92,9 mkr
Från finansieringsverksamheten	226,6 mkr
Periodens kassaflöde	142,6 mkr
Likvida medel vid periodens början	177,0 mkr
Likvida medel vid periodens slut	319,6 mkr

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick per 30 juni 2005 till 319,6 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 234,8 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 kupongränta t.o.m. 28 april 2006. Från 29 april 2006 till och med återbetalningsdagen löper lånet med en kupongränta om 9,0% per annum, med ränteförfallodagar 29 april 2007 och 29 april 2008.

Vid periodens slut uppgick den räntebärande skulden till 226,6 mkr. Den upplupna räntan redovisas över resultaträkningen.

Medarbetare

Koncernen hade vid periodens slut 7 anställda, varav 6 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 145 kr.

Händelser efter periodens utgång

Ett detaljhandelsbolag som representerar Intersport och Nike i Ryssland har flyttat in i lokalerna på Sredny Prospekt 36-40 och har efter butiksanpassad renovering öppnat butiker i augusti. Vi erhåller därmed hyresintäkter fr.o.m. augusti 2005.

Preliminär offert lämnad till utländsk bank angående hyra av kontorslokaler fr.o.m. andra halvåret 2006, efter avslutad ombyggnad/renovering.

Moderbolaget

Moderbolaget redovisade för perioden ett resultat efter finansiella poster på 7,8 mkr. Balansomslutningen uppgick till 479,1 mkr och eget kapital uppgick till 246,1 mkr. Likvida medel uppgick till 307,2 mkr. Investeringar under perioden uppgick till 0,3 mkr.

Redovisningsprinciper

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

Kommande information

Delårsrapport januari-september 2005: 7 november 2005

Koncernens resultaträkningar

	januari-juni 2005	första verksamhetsåret 2004
belopp i TSEK		
NETTOOMSÄTTNING		
Hysesintäkter	335	23
Övriga intäkter	111	
	446	23
RÖRELSENS KOSTNADER		
Förvaltningskostnader för fastigheter		
Driftskostnader		
Underhåll		
Försäkring	-7	
Fastighetsskatt	-23	
Tomrätsavgift	-66	
Förvaltning	0	
Rörelseresultat före administration och avskrivni	351	23
Central administration		
Kontorshyra och kontorskostnader	-436	
Personal	-1 903	-742
Resekostnader	-510	
Konsultarvoden	-772	
Juridisk rådgivning	-1 430	
Övriga kostnader	-1 185	-2 694
	-6 236	-3 436
Avskrivningar		
Byggnader		
Maskiner och utrustning	-51	-5
	-51	-5
RÖRELSERESULTAT	-5 936	-3 418
FINANSIELLA POSTER		
Ränteintäkter	2 714	2 975
Räntekostnader	-3 749	-2 026
Övriga finansiella poster (valutakursvinster/förluster)	2 976	
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-3 995	-2 469
Skatt	-2 270	506
RESULTAT EFTER SKATT	-6 265	-1 963

Koncernens balansräkningar

belopp i TSEK

	januari-juni 2005	första verksamhetsåret 2004
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Byggnader	92 815	
Mark och anläggningar	614	
Pågående ombyggnationer	21 708	22 443
Inventarier, verktyg och installationer	242	58
	115 380	22 501
Finansiella anläggningstillgångar		
Långfristigt värdepappersinnehav	18 268	18 268
Övriga långfristiga fordringar	21 939	9 325
	40 206	27 593
Summa anläggningstillgångar	155 586	50 094
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar		
Övriga kortfristiga fordringar	-2 085	11 743
Övriga tillgångar	2 793	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 748	398
Kortfristiga placeringar		481
Kassa och bank	319 632	176 991
	324 088	189 613
SUMMA TILLGÅNGAR	479 674	239 707
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	5 000	5 000
Bundna reserver	236 235	236 000
	241 235	241 000
Ansamlad förlust	-1 801	-78
Periodens resultat	-6 265	-1 963
	-8 067	-2 041
Valutakursdiff.bundet eget kapital	1 647	
Summa eget kapital	234 815	238 959
Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder	226 615	
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	2 957	35
Skatteskulder	2 262	223
Övriga skulder	5 017	244
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 008	246
	18 244	748
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	479 674	239 707

Nyckeltal

Avkastning på eget kapital	neg.
Avkastning på totalt kapital	neg.
Räntetäckningsgrad	neg.
Soliditet	48,9%

Förändring i eget kapital

- Vid periodens början	238,9 mkr
- Periodens resultat	-6,3 mkr
- Valutakursdiff. eget bundet kapital	1,6 mkr
- Balanserat resultat i förvärvade dotterbolag	0,5 mkr
- Vid periodens slut	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 31 augusti 2005
Russian Real Estate Investment Company AB (publ)

Thomas Zachariasson
Verkställande direktör

Granskningsrapport

Vi har översiktligt granskat denna delårsrapport enligt den rekommendation som FAR utfärdat. En översiktlig granskning är väsentligt begränsad jämfört med en revision. Det har inte kommit fram något som tyder på att delårsrapporten inte uppfyller kraven enligt årsredovisningslagen.

Stockholm den 31 augusti 2005
Ernst & Young AB

Björn Fernström
Auktoriserad revisor

.....
Russian Real Estate Investment Company (publ)
Postadress: c/o Total Shared Services, Barnhusgatan 3, 5tr, 11 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