

Delårsrapport

JANUARI – MARS 2006

Fortsatt utveckling av fastighetsbestånd i S:t Petersburg

- Under första kvartalet 2006 har Ruric fortsatt de omfattande om- och tillbyggnadsarbetena i bolagets bestånd av utvecklingsfastigheter enligt fastlagda planer
 - Tre fastigheter om totalt drygt 17 000 kvm byggnadsyta, huvudsakligen kontor, förväntas färdigställas till inledningen av tredje kvartalet 2006
 - Total ombyggnad har under perioden startats i fastighet, förvärvat i slutet av 2005, som planeras bli färdigställd till första kvartalet 2007 och erbjuda totalt ca 18 000 kvm byggnadsyta, huvudsakligen butiker
- I redan färdigställda och uthyrningsbara lokaler är uthyrningsgraden 100 procent, och hyresintäkterna under delårsperioden uppgick till 3,5 (0,2) MSEK
- Inga förvärv har genomförts under perioden
- Anbud har under perioden lagts för förvärv av fastighet som efter om- och tillbyggnad förväntas omfatta ca 120 000 kvm byggnadsyta på 3 hektar mark i mycket attraktiv del av centrala S:t Petersburg
- Nettoomsättningen för perioden uppgick till 3,5 (0,2) MSEK
- Periodens resultat efter finansiella poster uppgick till -13,2 (1,5) MSEK
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -14,8 (1,3) MSEK
- Resultatet per aktie uppgick till -5,92 (0,51) SEK

Kontorsbyggnaden "Oscar" - på adressen Fontanka 13 (andra huset från höger) - blir tillgänglig för hyresgäster under kvartal 2 2006 efter omfattande ombyggnation.



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 attraktiva lägen som därmed positivt bidrar till hyresgästernas affärsverksamhet.

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

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 attraktiva 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 procent vid en konservativ belåningsnivå samt att erhålla direktavkastning från fastighetsbeståndet (hyresintäkter minus driftskostnader i förhållande till investering) på minst 15 procent.

Fastighetsbestånd

Inga ytterligare förvärv har skett under första kvartalet. Detta innebär att fastighetsbeståndet uppgick vid såväl slutet av 2005 som slutet av det första kvartalet 2006 till sex stycken objekt, med en total förvärvssumma om ca 230 MSEK investerade direkt eller genom aktieinnehav i bolag.

- Nevsky Prospekt 11 (del av byggnad)
- Fontanka nab. 13
- Ul. Dostoyevskogo 19/21 (aktieinnehav 50 procent i bolag, med option att förvärva återstående del)
- 9-aya Vasilieostrovskaya Linia 34
- Sredny Prospekt 36/40
- Apraksin Dvor 15/16/33 (aktieinnehav 65,472 procent med option att förvärva återstående del, i ett bolag som genom dotterbolag äger utvecklingsrättigheter och nyttjanderättigheter till denna fastighet i S:t Petersburgs centrum)

Den totala ytan för detta fastighetsbestånd kommer efter avslutad ombyggnad och renovering att uppgå till ca 32 000 m² varav ca 28 000 m² beräknad uthyrningsbar yta. Vid eventuellt förvärv av återstående ägarandelar i delägda bolag blir ytorna ca 42 000 m² respektive ca 37 000 m².

Under första kvartalet har det bokförda värdet på fastigheter ökat med 31,0 MSEK till följd av de pågående renoveringsarbetena. Det bokförda värdet av fastigheter uppgick 31/3 2006 till 312,2 (51,4) MSEK.

KOMMENTAR TILL DEN FINANSIELLA UTVECKLINGEN

Hyresintäkter

De intäktsförda hyrorna för koncernen omfattar den delvis färdigställda byggnaden på adressen Sredny Prospekt 36/40, kontorsytan på adressen Nevsky Prospekt 11 samt Dostoyevskogo 19/21 och uppgick till 3,5 (0,2) MSEK under perioden. Vid periodens slut var all färdigställd yta helt uthyrd.

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

Fastighetskostnader

Icke aktiverade fastighetskostnader – central projektledning, legal administration, marknadsföring av lokaler, förvaltningsarvoden etc – uppgick till 7,7 (0,9) MSEK.

Driftsresultat

Driftsresultatet för det första kvartalet var negativt och uppgick till -4,2 (-0,7) MSEK. Hyresintäkterna begränsas till färdigställda delar av fastighetsbeståndet medan fastighetskostnaderna även härrör sig från delar av fastighetsbeståndet som ännu ej är färdigställda.

Övriga rörelsekostnader och avskrivningar

Övriga rörelsekostnader avsåg framförallt kostnader för central administration, som omfattar kostnader för koncernledning samt övriga centrala funktioner inklusive personalkostnader. Dessa kostnader uppgick till 1,9 (0,2) MSEK. Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar uppgick för det första kvartalet till 0,5 (0,0) MSEK.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet för det första kvartalet uppgick till -6,5 (-1,0) MSEK. Det negativa resultatutfallet beror främst på att endast en mindre del av Rurics totala byggnadsyta varit färdigställd för uthyrning.

Finansnetto

Nettot av finansiella intäkter och kostnader uppgick till -6,7 (2,5) MSEK. Räntenettet uppgick till -4,9 (0,9) MSEK. Valutakursförändringar uppgick till -0,5 (1,2) MSEK.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella poster uppgick under perioden till -13,2 (1,5) MSEK.

Kassaflöde, likviditet och finansiell ställning

Periodens kassaflöde uppgick till -99,4 (-34,2) MSEK. Soliditeten uppgick vid periodens slut till 44,5 (99,5) procent. Vid årets ingång uppgick soliditeten till 47,3 procent. Eget kapital uppgick till 207,3 (240,2) MSEK, jämfört med 222,1 MSEK vid årets ingång. Likvida medel uppgick till 53,0 (142,8) MSEK och räntebärande skulder till 245,1 (0,3) MSEK.

Koncernens likvida medel per 31 december 2005 uppgick till 152,4 MSEK.

Räntebärande skulder

Under förra året har ett obligationslån tillfört bolaget 226 SEK, 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.

Förvärv och investeringar

Inga nya fastighetsförvärv har skett under perioden. Investeringar i renoveringsarbeten och ombyggnation uppgår till 31,0 MSEK. Investeringar i inventarier uppgick under perioden till 0,1 MSEK.

Personal och organisation

Koncernen hade vid periodens slut 11 anställda, varav 10 vid moderbolagets filialkontor i S:t Petersburg.

Moderbolaget

Moderbolaget omfattar dels den centrala ledningen i Stockholm och dels bolagets filialkontor i S:t Petersburg. Alla anställda i koncernen finns vid moderbolagets kontor i Stockholm och vid filialkontoret i S:t Petersburg och uppgick till 11 personer vid rapportperiodens utgång.

Ingen omsättning finns i moderbolaget. Resultat efter finansiella poster uppgick till -19,9 (-3,5) MSEK. Investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgick till 14 (-) TSEK och likvida medel vid rapportperiodens utgång uppgick till 11,3 (138,7) MSEK .

Pågående kapitalanskaffning

Vid extra bolagsstämma den 27 mars 2006 fattades det beslut om att

- styrelsen bemyndigas att under tiden intill årsstämma 2006 besluta om nyemission av aktier och teckningsoptioner (totalt högst 2 500 000 aktier skall kunna emitteras i nyemissionen och tecknas med stöd av teckningsoptionerna)
- bolaget skall kunna uppta lån, vid ett eller flera tillfällen, till ett högsta sammanlagt belopp om 700 000 000 SEK samt att styrelsen bemyndigas att besluta om att bolaget skall kunna uppta lån i form av obligationer, lån eller annan form av skuldförbindelse på villkor som styrelsen vid varje tidpunkt finner marknadsmässiga

Se vidare under avsnittet nedan "Händelser efter periodens utgång".

Aktien och ägarna

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 69,1% per den 31 mars 2006.

Aktieägare 31 mars 2006	A-aktier	B-aktier	andel av aktier i %	Totalt antal aktier	andel av röster i %
SEB PRIVATE BANK S.A., NQI		300 000	12,0	300 000	4,9
REALINVEST, ROBURS AKTIEFOND		245 000	9,8	245 000	4,0
EAST CAPITALS RYSSLANDSFOND		215 000	8,6	215 000	3,5
CANCALE FÖRVALTNINGS AB	150 000		6,0	150 000	24,6
STENA REALTY BV		150 000	6,0	150 000	2,5
ÖHMAN J:OR AB	150 000		6,0	150 000	24,6
AKTIEBOLAGET BONINVEST		100 000	4,0	100 000	1,6
EAST CAPITAL HOLDING AKTIEBOLAG	100 000		4,0	100 000	16,4
SIS SEGAINTERSETTLE AG		64 000	2,6	64 000	1,1
WESTINDIA AKTIEBOLAG		60 000	2,4	60 000	1,0
Summa 10 största ägarna	400 000	1 134 000	61,4	1 534 000	84,2
Övriga ägare		966 000	38,6	966 000	15,8
Total	400 000	2 100 000	100,0	2 500 000	100,0

Händelser efter periodens utgång

- Ruric har ingått ett investeringsavtal med ryska armén och ett ryskt federalt fastighetsorgan angående fastigheten Glinki, ett kvarter om drygt 3 hektar i centrala S:t Petersburgs västra del med ca 47 000 kvm byggnadsyta bestående av ett militärt universitet och boende för militär personal. Avtalet innebär dels ett åtagande för Ruric att omlokalisera militärerna, dels exploateringsrättigheter för Ruric för själva Glinki-fastigheten. Omlokaliseringen omfattar uppförande av militära utbildnings- och bostadslokaler utanför staden och kostnaden för detta bedöms uppgå till ca 500 MSEK. Rurics egen exploatering av Glinki bedöms medföra en byggnadsyta på drygt 120 000 kvm efter om- och tillbyggnad och medför full äganderätt för Ruric till byggnader och mark inom Glinki. Den planerade exploateringen av Glinki innebär att Rurics totala fastighetsinnehav baserat på byggnadsyta därmed kommer att fyrfaldigas.
- Ruric har genomfört en kapitalanskaffning omfattande dels en företrädesemission av aktier och teckningsoptioner ("Företrädesemissionen"), dels upptagande av obligationslån ("Obligationsemmissionen"). Ruric tillförs före emissionskostnader cirka 250 MSEK genom den fulltecknade Företrädesemissionen och 410 MSEK genom Obligationsemmissionen.
- Årsstämma i Ruric hölls den 2 maj 2006 vid vilken det beslutades bl.a. om omval av styrelseledamöterna Jens Engwall, Tom Dinkelspiel, Nils Nilsson samt Gert Tiivas. Vid efterföljande konstituerande styrelsemöte utsågs Nils Nilsson till styrelsens ordförande.

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport är upprättad i överensstämmelse med redovisningsprinciper använda vid upprättandet av årsredovisning för räkenskapsåret 2005.

Kommande rapporttillfällen

Delårsrapport januari-juni 2006	31 augusti 2006
Delårsrapport januari-september 2006	30 november 2006
Bokslutskommuniké januari-december 2007	28 februari 2007

Denna delårsrapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Stockholm den 31 maj 2006
Russian Real Estate Investment Company AB (publ)

Thomas Zachariasson
Verkställande direktör

För ytterligare information

Thomas Zachariasson, VD
Tel 08-505 65 117, 070-563 77 14
thomas@ruric.com
www.ruric.com

Rurics affärsidé är att förvärva, utveckla, hyra ut, förvalta och avyttra fastigheter i S:t Petersburg, Ryssland, med fokus på kommersiella lokaler av högsta klass i attraktiva lägen som därmed positivt bidrar till hyresgästernas affärsverksamhet. Företaget har som vision att bli ett ledande fastighetsbolag i centrala S:t Petersburg.

Russian Real Estate Investment Company (publ)
Registrerad adress: c/o Total Shared Services, Barnhusgatan 3, 5tr, 111 23 Stockholm
Besöksadress: Kontoret Nybroviken, Birger Jarlsgatan 2, 5tr, 114 34 Stockholm
Telefon: 08 – 505 65 117 Telefax: 08 – 505 65 119/199 E-post: info@ruric.com Hemsida: www.ruric.com
Organisationsnummer: 556653-9705 Styrelsens säte: Stockholm

Koncernens resultaträkningar				
TSEK	jan-mars 2006	jan-mars 2005	jan-dec 2005	april 2005- mars 2006
Hysesintäkter	3 525	211	10 426	13 740
Fastighetskostnader	-7 712	-947	-17 224	-23 989
Driftresultat	-4 187	-736	-6 798	-10 249
Avskrivningar	-467	-24	-236	-679
Övriga rörelsekostnader	-1 872	-237	-3 438	-5 073
Rörelseresultat	-6 526	-996	-10 472	-16 002
Finansiella intäkter	589	1 423	4 119	3 285
Finansiella kostnader	-7 312	1 090	-8 037	-16 439
Resultat efter finansiella poster	-13 249	1 518	-14 389	-29 156
Aktuell skatt	-1 549	-241	-1 437	-2 745
Minoritetens andel av periodens resultat	-	-	-990	-990
Resultat efter skatt	-14 798	1 276	-16 817	-32 891
Resultat per aktie, kr	-5,92	0,51	-6,73	-13,16
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	2,5	2,5	2,5	2,5
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	2,5	2,5	2,5	2,5

Koncernens balansräkningar

TSEK

2006-03-31 2005-03-31 2005-12-31

Anläggningstillgångar

Fastigheter	312 155	51 380	281 190
Inventarier	2 326	54	2 289
Aktier och andelar	-	18 665	-
Uppskjuten skattefordran	663	663	663
Andra långfristiga fordringar	76 256	16 270	19 671
Summa anläggningstillgångar	391 400	87 032	303 813

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar	21 728	11 664	12 939
Likvida medel	53 044	142 833	152 448
Summa omsättningstillgångar	74 772	154 497	165 387

SUMMA TILLGÅNGAR 466 172 241 529 469 200

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	207 344	240 236	222 142
Räntebärande skulder	245 073	289	238 282
Leverantörsskulder	5 553	27	4 160
Övriga skulder	3 806	458	1 521
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 396	520	3 095

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 466 172 241 529 469 200

Koncernens förändring av eget kapital

	jan-mars	jan-mars	jan-dec
TSEK	2006	2005	2005
Eget kapital vid periodens början	222 142	238 959	238 959
Periodens resultat	-14 798	1 276	-16 817
Eget kapital vid periodens slut	207 344	240 236	222 142

Koncernens kassaflödesanalyser				
TSEK	jan-mars 2006	jan-mars 2005	jan-dec 2005	april 2005- mars 2006
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster	-13 249	1 518	-14 389	-29 156
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	5 019	869	1 202	5 352
Betald inkomstskatt	-1 446	-530	-810	-1 726
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-9 676	1 857	-13 997	-25 530
Förändringar i rörelsekapital				
Förändring av rörelsefordringar	-8 789	-3 147	1 561	-4 081
Förändring av rörelseskulder	4 876	479	9 382	13 779
Summa förändring av rörelsekapital	-3 913	-2 668	10 943	9 698
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-13 589	-811	-3 054	-15 832
Investeringsverksamheten				
Förvärv av dotterföretag	-	-	279	279
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-29 230	-30 199	-248 674	-247 705
Placeringar i övriga finansiella tillgångar	-56 585	-3 437	-1 337	-54 485
Ökning av kortfristiga placeringar	-	-	481	481
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-85 815	-33 636	-249 251	-301 430
Finansieringsverksamheten				
Förändring av långfristiga låneskulder	-	289	227 762	227 473
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	289	227 762	227 473
Periodens kassaflöde	-99 404	-34 158	-24 543	-89 789
Ingående likvida medel	152 448	176 991	176 991	142 833
Likvida medel vid periodens slut	53 044	142 833	152 448	53 044

Koncernens nyckeltal	jan-mars 2006	jan-mars 2005	jan-dec 2005	april 2005- mars 2006
<i>Fastighetsrelaterade nyckeltal</i>				
Uthyrningsbar yta vid periodens utgång, tusen kvm ¹⁾	3,1	0,3	3,1	3,1
Bokfört värde fastigheter, TSEK	312 155	51 380	281 190	312 155
Uthyrningsgrad area, %	100	100	100	100
<i>Finansiella nyckeltal</i>				
Soliditet, %	44,5	99,5	47,3	44,5
Räntetäckningsgrad, ggr	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Skuldsättningsgrad, ggr	1,2	0,0	1,1	1,2
Belåningsgrad fastigheter, %	79	1	85	79
Avkastning på eget kapital, %	-6,9	0,5	-7,3	-14,7
Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder, % ²⁾	9,0	n.a.	9,0	9,0
Räntebärande skulder, TSEK	245 073	289	238 282	245 073
<i>Data per aktie samt aktiedata</i>				
Antal aktier vid årets utgång, miljoner	2,5	2,5	2,5	2,5
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	2,5	2,5	2,5	2,5
Resultat per aktie, SEK	-5,92	0,51	-6,73	-13,16
Eget kapital per aktie vid periodens utgång, SEK	82,94	96,09	88,86	82,94
Utdelning, SEK	-	-	-	-
Fastigheternas bokförda värde per aktie, SEK	125	21	112	125
<i>Medarbetare</i>				
Genomsnittligt antal anställda	10	8	9	8
Antal anställda vid periodens slut	11	8	10	11

1) I delägd fastighet tas Rurics andel av yta upp.

2) Avser obligationslån 2005/2008 med en nominell kupongränta på 9 procent fr o m 29 april 2006 och en inledande period på 12 månader utan ränta (t o m 29 april 2006).

Definitioner

Avkastning på eget kapital

Resultat efter skatt i relation till genomsnittligt eget kapital.

Belåningsgrad fastigheter

Räntebärande skulder avseende fastigheter i förhållande till bokfört värde fastigheter.

Resultat per aktie

Periodens resultat i relation till genomsnittligt antal aktier.

Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader .

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital.

Soliditet

Redovisat eget kapital i relation till redovisade totala tillgångar vid periodens utgång.

Eget kapital per aktie

Redovisat eget kapital i relation till antalet aktier vid periodens utgång