

Delårsrapport

JANUARI – SEPTEMBER 2008

- Nettoomsättningen ökade med 69% och uppgick för delårsperioden till 49,7 (29,4) MSEK
 - Resultat efter skatt ökade till 20,1 (-11,7) MSEK för delårsperioden.
 - Resultatet per aktie uppgick för delårsperioden till 2,92 (-2,26) SEK
 - Bokfört värde för fastigheterna har under delårsperioden ökat netto från 1 717,2 MSEK till 1 787,2 MSEK
 - Efter periodens utgång har:
 - Bolaget genomfört en företrädesemission som tillfört bolaget c:a 107 MSEK före emissionskostnader
 - Oberoende värderingar på förvaltningsfastigheterna tagits fram som stödjer värdet i balansräkningen
 - En avsiktsförklaring skrivits om försäljning av bolagets tre kontorsfastigheter Oscar, Magnus och Gustaf
 - Vissa organisationsförändringar i den ryska organisationen påbörjats.
-

Händelser 2008

Februari

Försäljning av 50% av Fontanka 57, resulterar i en vinst på 28 MSEK

Mars

Sista hyresgäst Anpassningen avslutas på Fontanka 13, Oscar. Nu fullt uthyrd.

April

Ruric ger ut en ny obligation om 400 MSEK

Maj

Överlåtelseavtal tecknas avseende fastigheten på ul. Dostoyevskovo 19/21 (Grifon).

Juli

Ny VD utses

August

Ny förvaltning kontrakteras för Apraksin Dvor

September

Slutregistreringsdokument erhålles för nya byggnaden på ul Dostoyevskovo (Grifon)
Reviderade utvecklingsplaner tas fram för både Fontanka 57 och Glinki/Moika, vilket minskar planerad investering dramatiskt.

Beskrivning av Ruric AB

Affärsidé samt övergripande mål och strategi

Företagets affärsidé är att förvärva, utveckla, hyra ut, förvalta och sälja 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 (företrädesvis kontors- och butikslokaler) av högsta klass till hyresgäster som söker bästa möjliga lokaler i attraktiva lägen och är villiga att betala för sådana. Varje fastighet utvärderas fortlöpande avseende dess potentiell värde i enlighet med bolagets strategi.

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 (driftsnetto i förhållande till investering) på minst 15 procent.

Fastighetsbeståndet

Ruric äger vid periodens utgång sju fastigheter i centrala S:t Petersburg, varav fyra är färdigställda, och i resterande tre pågår projektering och/eller renovering/ombyggnad (till största delen avslutad i en av dessa fastigheter). Fastighetsbeståndet har utvecklats enligt nedan under perioden:

| | MSEK |
|---|----------------|
| Ingående balans | 1 717,2 |
| Förvärv | 0,0 |
| Investeringar i förvaltningsfastigheter | 19,1 |
| Investeringar i projektfastigheter | 152,9 |
| Försäljning | -207,4 |
| Värdetförändring (orealiserad) | 32,0 |
| Valutakursförändring | 73,4 |
| Utgående balans | 1 787,2 |

Under perioden har det bokförda värdet på fastigheter ökat med netto 70,0 MSEK utgörande nettoinvesteringar, värdetförändringar, försäljningar och valutakursförändring.

Förvärv

Inga förvärv har genomförts under delårsperioden.

Pågående arbeten i eget bestånd

Under perioden har 127,7 MSEK investerats i renoverings- och ombyggnadsarbeten, varav ca 106 MSEK av projektering inom Moika/Glinki-projektet. Härutöver har 44 MSEK balanserats såsom aktiverade räntekostnader.

Försäljning

Under första kvartalet har det tidigare kommunicerade partnerskapet gällande Fontanka 57 lett till att hälften av aktierna i ägarbolaget sålts för 15 MUSD. Resultateffekten om 28 MSEK syns under värdetförändringar i resultaträkningen. Partnerskapet syftar till att utveckla fastigheten gemensamt.

Under andra kvartalet undertecknades försäljningsavtal avseende fastigheten på ul Dostoyevskovo 19/21. En av förutsättningarna för tillträde, att bolaget erhåller slutregistreringscertifikat så att fastigheten går att pantsätta, har erhållits under rapportperioden. Parterna inväntar att hyresavtalen skall registreras hos det ryska skatteverket för att kunna slutföra affären. Efter periodens utgång har den ena registreringen skett. Den andra har blivit försenad, varför tidpunkten för betalning får flyttas

fram. Eftersom affären juridiskt ännu inte är slutförd, har den heller inte bokförts som sådan i räkenskaper.

Efter rapportperiodens slut har Ruric erhållit, och accepterat, ett villkorat anbud på de tre kvarvarande förvaltningsfastigheterna. En Due Dilligence process har inletts och pågår.

Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter

I samband med det prospekt som togs fram till bolagets nyligen genomförda företrädesemission, togs nya värderingar fram. Dessa värderingar stödjer väl med tidigare bokförda värden. Som en följd av den stora dollaruppgången gentemot svenska kronan, har förvaltningsfastigheterna stigit i värde med 77 MSEK under rapportperioden och 26 MSEK sedan årsskiftet. Tidigare under året har en värdeförändring om 32 MSEK bokförts. Tendensen efter rapportperiodens utgång är emellertid negativ.

Effekterna av den internationella kreditoron har fått konsekvenser på främst Moskva-marknaden men även i St. Petersburg. Eftersom hyrorna inte eskalerat på samma sätt i St. Petersburg som i Moskva, förväntas inte en nedgång i samma proportioner i St. Petersburg. Rurics hyresnivåer är inte extremt höga, varför bolaget inte förväntar sig stora förändringar på de kortfristiga kontrakten.

I nedanstående tabell åskådliggörs värdet av fastighetsportföljen givet olika avkastningskrav:

| Fastighet | Uthyrningsbar yta | Driftnetto (6,8 SEK/USD) | Avkastningskrav | | | | Extern värdering sept-okt 2008 |
|--|-------------------|--------------------------|-----------------|--------------|--------------|---------------|--------------------------------|
| | | | 8% | 9% | 10% | 11% | |
| R. Fontanki nab. 13 (Oscar) | 2 976 | 10,3 | 128,8 | 114,5 | 103,1 | 93,7 | 123,0 |
| 9-ya V.O.i. 34 (Magnus) Sredny Prospekt 36/40 (Gustaf) | 6 463 | 15,3 | 191,5 | 170,3 | 153,2 | 139,3 | 162,3 |
| Ul. Dostoyevskovo 19/21 (Grifon) | 4 943 | 13,4 | 167,0 | 148,4 | 133,6 | 121,4 | 151,4 |
| | 5 917 | 16,6 | 207,6 | 184,6 | 166,1 | 151,0 | 188,3 |
| Förvaltningsfastigheter | 20 299 | 55,6 | 695,0 | 617,8 | 556,1 | 505,5 | 625,0 |
| Bokfört värde | | | 626,6 | 626,6 | 626,6 | 626,6 | 626,6 |
| Övervärde | | | 68,4 | -8,8 | -70,5 | -121,1 | |

Projektportfölj

Projektportföljen består av fastigheterna vid Moika 96-98/ ul. Glinky 2, och de delägda fastigheterna inom Apraksin Dvor (65%) och på Fontanka 57 (50%). Ruric utvärderar för närvarande möjligheterna till att skala ned befintliga projektplaner mot bakgrund av svårigheterna på de finansiella marknaderna.

Apraksin Dvor:

Under hösten 2007 genomfördes i stadens regi en anbudstävling för modernisering av hela Apraksin Dvor-området, med förväntad byggstart under 2009. Ruric medverkade i anbudstävlingen, men ett konkurrerande bud vann. För Ruric innebär detta att bolaget kan välja att kvarstå som ägare på området, söka samverka med vinnaren eller avyttra till marknadspris till vinnaren. Diskussioner om detta har inletts.

Vinnarens kommande ombyggnadsarbete, som kraftigt påverkar hela området, har lett till en avmattning i efterfrågan för butikslösningar som kräver investeringar från hyresgästers sida i inredning och utrustning. Ruric har under rapportperioden tecknat ett nytt förvaltningsavtal med en part, på kortfristig basis, som tar hand om all förvaltning, mot en fast ersättning, i väntan på att situationen skall klarna.

Fontanka 57:

Tillsammans med projektpartnern har ett nytt, mindre, koncept tagits fram för att minska kapitalbehovet. Givetvis blir det potentiella övervärdet på fastigheten lägre, men delar av fastigheten kan utvecklas i senare skede.

Moika / Glinki:

Rurics största projekt, vid Moika/ ul. Glinki, har i dess inledande fas (ersättningsbyggnationen för den ryska arméns universitet) gått snabbare än ursprungligen planerat. Dessa byggnationer har

färdigställt under sommaren 2007 och den militära utbildningsverksamheten har flyttat ut från lokalerna i centrala staden.

Diskussioner har förts med flera tänkbara partners i detta projekt och pågår fortfarande.

I december 2007 lämnades ansökan för konceptgodkännande in till relevanta myndigheter och preliminärt klartecken har erhållits. Eftersom förhandlingar pågår med partners kan konceptet komma att behöva ändras varför Ruric i dagsläget avsiktligt inte påskyndar processen för ett slutligt och formellt godkännande. Parallellt har ett mindre koncept tagits fram, som innehåller en större andel bostäder. Styrelsen utvärderar fortlöpande vilken lösning som ger bäst avkastning till en skälig risknivå. Till följd av det rådande klimatet på kapitalmarknaderna har Ruric påbörjat en process att förlänga investeringsavtalet till år 2014. Det ger bolaget rådrum att söka ändrade koncept och ny finansiering.

Övrigt

Under 2007 skaffade sig Ruric möjligheten att delta i ägandet och utvecklingen av ett attraktivt landområde utanför centrala S:t Petersburg. Under januari månad medverkade Ruric i en nyemission om c:a 23 MSEK och ökade därigenom ägarandelen i projektet till 25%.

KOMMENTAR TILL DEN FINANSIELLA UTVECKLINGEN

Hyresintäkter

Hyresintäkterna, som omfattar byggnaderna på adresserna Fontanka 13 (Oskar), 9-aya V.O. Linia 34 (Magnus), Sredny Prospekt 36/40 (Gustaf), ul. Dostoyevskovo 19/21 (Grifon), samt färdigställd del av Apraksin Dvor 15/16 och 33 uppgick för delårsperioden till 49,7 (29,4) MSEK. För rapportperioden juli-september uppgick hyresintäkterna till 19,6 (12,4) MSEK. Ökningen beror främst på att den nya byggnaden på ul. Dostoyevskovo (Grifon 2) nu till fullo är uthyrd. Utvecklingen av hyresintäkter och driftnetto framgår av nedanstående tabell:

| Driftnettoutveckling | 2008, Q3 | 2008, Q2 | 2008, Q1 | 2007, Q4 | 2007, Q3 | 2007, Q2 | 2007, Q1 | 2006, Q4 | 2006, Q3 | 2006, Q2 |
|-----------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Hyresintäkter | 19,6 | 14,9 | 15,2 | 16,6 | 12,4 | 9,3 | 7,7 | 5,4 | 4,4 | 3,3 |
| Fastighetskostnader | -7,3 | -6,1 | -5,2 | -5,3 | -5,2 | -4,3 | -3,9 | -5,3 | -5,6 | -4,9 |
| Driftnetto | 12,3 | 8,8 | 10,0 | 11,3 | 7,2 | 5,0 | 3,8 | 0,1 | -1,2 | -1,6 |

Fastigheterna på Fontanka 57 och vid Moika/ul. Glinki genomgick projekterings-, renoverings- och ombyggnadsarbeten och innehöll ingen ännu uthyrningsbar yta.

Fastighetskostnader

Direkta fastighetskostnader samt icke aktiverbara kostnader för legal administration, marknadsföring av lokaler, förvaltningsarvoden etc uppgick under delårsperioden till -18,6 (-13,4) MSEK. För rapportperioden juli – september uppgick fastighetskostnaderna till -7,3 (-5,2) MSEK.

Driftsöverskott

Driftsöverskottet uppgick till 31,1 (16,0) MSEK under delårsperioden och 12,3 (7,2) MSEK för rapportperioden. Förbättringen beror på att flera byggnader är färdigställda och uthyrda, såväl som högre hyror i vissa fastigheter.

Övriga rörelsekostnader

Övriga rörelsekostnader avsåg framförallt kostnader för central administration, som omfattar kostnader för koncernledning samt övriga centrala funktioner inklusive personalkostnader. Dessa kostnader uppgick under delårsperioden till -25,1 (-26,8) MSEK och till -8,8 (-18,1) MSEK för rapportperioden.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet för delårsperioden uppgick till 66,0 (19,0) MSEK och för rapportperioden till 3,4 (19,0) MSEK.

Finansnetto

Nettot av finansiella intäkter och kostnader uppgick för delårsperioden till -33,5 (-18,0) MSEK. Här ingår resultatandelar från intressebolag med -3,7 (0,0) MSEK. Under perioden aktiverade räntekostnader uppgår till 44,3 (26,4) MSEK. Dollaruppgången har påverkat det egna kapitalet med

100,9 MSEK, främst på grund av att fastigheterna värderas i dollar, medan valutakursförändringar som påverkar resultaträkningen uppgick till 1,0 (1,2) MSEK.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella poster uppgick under delårsperioden till 32,5 (1,0) MSEK och för rapportperioden till -22,9 (16,3) MSEK.

Skatt

Skattekostnaden uppgick under delårsperioden till -12,4 (-12,7) MSEK och är hänförlig till den ryska verksamheten och uppskjuten skatt pga värdeförändringar. I Ryssland är det inte tillåtet att skatteutjämna genom att lämna och ta emot koncernbidrag och heller inte tillåtet att skattemässigt kostnadsföra ränta intill dess byggnaden är slutgodkänd, vilket endast två (Oscar, Fontanka 13, och Grifon) av bolagets förvaltningsfastigheter ännu var vid periodens utgång.

Kassaflöde, likviditet och finansiell ställning

Kassaflödet under delårsperioden uppgick till 19,7 (-66,7) MSEK, varav från den löpande verksamheten 5,9 (4,1) MSEK. Soliditeten uppgick vid periodens slut till 54,1 (54,1) procent, varvid skuldkvoten understiger den maximala enligt obligationsvillkoren. Eget kapital uppgick till 1 225,6 (1 104,6) MSEK. Likvida medel uppgick till 53,2 (33,5) MSEK och räntebärande skulder till 839,1 (737,6) MSEK. Periodens investeringar om totalt 295,1 MSEK har finansierats dels genom upptagande av ett nytt obligationslån om 400 MSEK och dels genom försäljningen av 50% av projektfastigheten på Fontanka 57.

Räntebärande skulder

Rurics finansiering utgjordes vid delårsperiodens slut av två obligationslån, det ena inregistrerat vid NGM (Nordic Growth Market) och det andra vid OMX.

Under andra kvartalet 2005 tillfördes bolaget ett obligationslån (nr. 1) på 226 MSEK, med återbetalningsdag 28 april 2008. Lånet har återbetalats under delårsperioden, då ett nytt obligationslån (2008/2010, nr 3) om 400 MSEK har upptagits med kupongränta om 16% per annum.

Obligationslån (nr. 2) tillförde under andra kvartalet 2006 bolaget 410 MSEK, med återbetalningsdag 16 november 2010. Nominellt belopp uppgår till 451,5 MSEK. Lånet löpte utan kupongränta t.o.m. 16 november 2006. Från 17 november 2006 till och med återbetalningsdagen löper lånet med en kupongränta om 8,5% per annum, med ränteförfallodagar 16 november 2007, 16 november 2008, 16 november 2009 och 16 november 2010.

Under det senaste året har diskussioner förts med banker om belåning av den färdigställda fastighetsportföljen. Oron på finansmarknaderna och svårigheterna att pantsätta fastigheterna, har fördröjt processen. För att kunna pantsätta fastigheter krävs att fastighetens slutgodkännande registrerats hos relevant myndighet, vilket ännu inte är fallet för fastigheterna Gustaf och Magnus.

Riskbedömning

De riskfaktorer som presenterades i årsredovisningen för 2007 utvärderas fortlöpande. Utvecklingen på kreditmarknaden har varit ofördelaktig och påverkat bolaget negativt. Även Ryssland som investeringsland har haft kraftigt negativ utveckling.

Valutaeffekter

Rurics fastigheter värderas i US dollar. När dollarn går upp, stiger sålunda värdet på bolagets egna kapital. Värdet på förvaltningsfastigheterna beror på kassaflödet de genererar, medan projektfastigheterna värderas till anskaffningsvärde. Alla hyror betalas i ryska rubel. Hyresavtalen är emellertid främst tecknade i US dollar, några avtal är tecknade i EUR, vilket betyder att hyrorna för närvarande stiger för hyresgästerna.

Personal och organisation

Den 1 juli tillträdde Craig Anderson som ny verkställande direktör, med huvudsaklig stationering i St. Petersburg. Efter periodens utgång har han även övertagit befattningen som vd för de ryska dotterföretagen, då Leonid Polonski har lämnat denna befattning.

Koncernen hade vid periodens slut 87 anställda, varav 84 i ryska dotterbolag i S:t Petersburg samt 3 i moderbolaget (varav 2 verksamma huvudsakligen i S:t Petersburg).

Moderbolaget

Moderbolaget omfattar den centrala ledningen i Stockholm, med ansvar för övergripande ledning av verksamheten samt finansiering och rapportering. Antal anställda i moderbolaget uppgår till 3 personer vid rapportperiodens utgång.

Moderbolagets omsättning för delårsperioden uppgick till 0,5 (0,3) MSEK. Resultat efter finansiella poster uppgick till -30,2 (-92,5) MSEK. Av detta avser 55,5 MSEK valutakursförluster på koncerninterna lån som elimineras i koncernredovisningen.

Likvida medel vid rapportperiodens utgång uppgick till 10,4 (20,1) MSEK .

Aktien och ägarna

Huvudägare sedan bolagets grundande 2004 är Cancale Förvaltnings AB, E. Öhman J:or AB och East Capital med en sammanlagd andel av röstvärdet på 53,3% per den 30 september 2008. Efter periodens utgång har East Capital Holding överlåtit sina A-aktier till Öhman J:or AB och Nis Nilsson (Rurics styrelseordförande).

| 2008-09-30 | Aktier | | | | Röster | |
|--------------------------------|----------------|------------------|------------------|---------------|-------------------|---------------|
| | Serie A | Serie B | Totalt | % | Antal | % |
| Deutsche Bank | | 1 682 202 | 1 682 202 | 24,43 | 1 682 202 | 13,07 |
| Swedbank Robur Fonder | | 879 919 | 879 919 | 12,78 | 879 919 | 6,84 |
| Öhman J:or AB | 240 000 | 134 033 | 374 033 | 5,43 | 2 534 033 | 19,69 |
| Cancale Förvaltnings AB | 240 000 | 32 700 | 272 700 | 3,96 | 2 432 700 | 18,90 |
| Länsförsäkringar | | 271 602 | 271 602 | 3,94 | 271 602 | 2,11 |
| UBS AG | | 260 438 | 260 438 | 3,78 | 260 438 | 2,02 |
| Capital Group | | 227 450 | 227 450 | 3,30 | 227 450 | 1,77 |
| East Capital Holding AB | 185 133 | 37 750 | 222 883 | 3,24 | 1 889 080 | 14,68 |
| Nordea | | 169 195 | 169 195 | 2,46 | 169 195 | 1,31 |
| Bear Sterns & Co | | 166 366 | 166 366 | 2,42 | 166 366 | 1,29 |
| Summa 10 största ägarna | 665 133 | 3 861 655 | 4 526 788 | 65,75 | 10 512 985 | 81,68 |
| Summa övriga ägare | 0 | 2 358 093 | 2 358 093 | 34,25 | 2 358 093 | 18,32 |
| Alla ägare | 665 133 | 6 219 748 | 6 884 881 | 100,00 | 12 871 078 | 100,00 |
| Antal ägare | 3 | 1 243 | 1 246 | | | |

Händelser efter periodens utgång

Efter periodens utgång har Ruric genomfört en företrädesemission som inbringade 107 MSEK före emissionskostnader.

En avsiktsförklaring har tecknats med Invesco Real Estate om försäljning av fastigheterna Oscar, Magnus och Gustaf. Due diligence processen pågår.

Redovisningsprinciper

Ruric upprättar koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards (IFRS). Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering. Koncernen tillämpar samma redovisnings- och värderingsprinciper som i den senaste årsredovisningen.

Kommande rapporttillfällen

Bokslutskommuniké 2008

27 februari 2009

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

Stockholm den 28 november 2008
Russian Real Estate Investment Company AB (publ)

Styrelsen

För ytterligare information

Craig Anderson, VD

tel +7 812 571 52 00

e-post craig@ruric.com

hemsida www.ruric.com

Rurics affärsidé är att förvärva, utveckla, hyra ut, förvalta och avyttra fastigheter i S:t Petersburg, Ryssland, med fokus på kontor/butiker samt lägenheter 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 AB (publ)
Hovslagargatan 5 B, 111 48 Stockholm, Sverige
Telefon: 08 – 509 00 100 Telefax: 08 – 611 77 99 E-post: info@ruric.com Hemsida: www.ruric.com
Organisationsnummer: 556653-9705 Styrelsens säte: Stockholm

| Koncernens resultaträkningar MSEK | juli-sept 2008 | juli-sept 2007 | jan-sept 2008 | jan-sept 2007 | jan-dec 2007 |
|--|-------------------|-------------------|------------------|------------------|-----------------|
| Hysesintäkter | 19,6 | 12,4 | 49,7 | 29,4 | 46,0 |
| Fastighetskostnader | -7,3 | -5,2 | -18,6 | -13,4 | -18,4 |
| Driftöverskott | 12,3 | 7,2 | 31,1 | 16,0 | 27,6 |
| Avskrivningar inventarier | -0,1 | -0,1 | -0,3 | -0,2 | -0,4 |
| Övriga rörelsekostnader | -8,8 | -18,1 | -25,1 | -26,8 | -35,5 |
| Värdeförändringar fastigheter | 0,0 | 30,0 | 60,3 | 30,0 | 30,0 |
| Rörelseresultat | 3,4 | 19,0 | 66,0 | 19,0 | 21,7 |
| Resultatandelar | -3,7 | 0,0 | -3,7 | 0,0 | 0,0 |
| Finansiella intäkter | 2,4 | 4,6 | 7,7 | 6,5 | 9,3 |
| Finansiella kostnader | -25,0 | -7,3 | -37,5 | -24,5 | -33,7 |
| Resultat efter finansiella poster | -22,9 | 16,3 | 32,5 | 1,0 | -2,7 |
| Skatt | 1,3 | -7,8 | -12,4 | -12,7 | -13,2 |
| Resultat efter skatt | -21,6 | 8,5 | 20,1 | -11,7 | -15,9 |
| Resultat per aktie, SEK | -3,14 | 1,25 | 2,92 | -2,26 | -2,66 |
| Resultat per aktie utspädning, SEK | n.a | 1,23 | 2,92 | n.a | n.a |
| Antal aktier vid periodens utgång | 6 884 881 | 6 784 167 | 6 884 881 | 6 784 167 | 6 884 881 |
| Genomsnittligt antal aktier | 6 884 881 | 6 784 167 | 6 884 881 | 5 716 111 | 5 983 289 |
| Genomsnittligt antal aktier, inkl utspädning | 6 884 881 | 6 901 942 | 6 884 881 | 5 825 833 | 6 050 948 |

| Koncernens balansräkningar MSEK | 2008-09-30 | 2007-09-30 | 2007-12-31 |
|--|----------------|----------------|----------------|
| Anläggningstillgångar | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 626,6 | 550,0 | 549,9 |
| Projektfastigheter | 1 160,6 | 1 048,2 | 1 167,3 |
| Inventarier | 7,2 | 6,2 | 6,2 |
| Aktier och andelar | 123,7 | 0,0 | 36,4 |
| Uppskjuten skattefordran | 2,5 | 5,1 | 6,1 |
| Andra långfristiga fordringar | 221,1 | 256,5 | 169,2 |
| Summa anläggningstillgångar | 2 141,7 | 1 866,0 | 1 935,1 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | 70,3 | 43,4 | 73,1 |
| Likvida medel | 53,2 | 86,2 | 33,5 |
| Summa omsättningstillgångar | 123,5 | 129,6 | 106,6 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 2 265,2 | 1 995,6 | 2 041,7 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 1 225,6 | 1 123,3 | 1 104,6 |
| Uppskjuten skatteskuld | 58,9 | 51,1 | 51,1 |
| Räntebärande skulder | 839,1 | 731,7 | 737,6 |
| Leverantörsskulder | 7,5 | 9,3 | 12,7 |
| Övriga skulder | 58,8 | 22,6 | 94,9 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 75,3 | 57,6 | 40,8 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 2 265,2 | 1 995,6 | 2 041,7 |

| Koncernens förändring av eget kapital | | | | | |
|--|---------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------|
| MSEK | juli-sept 2008 | juli-sept 2007 | jan-sept 2008 | jan-sept 2007 | jan-dec 2007 |
| Eget kapital vid periodens början | 1 048,5 | 1 031,5 | 1 104,6 | 643,9 | 643,9 |
| Företrädesemission | 0,0 | 124,6 | 0,0 | 528,8 | 542,8 |
| Emissionskostnader | 0,0 | 0,0 | 0,0 | -5,2 | -5,2 |
| Teckningsoptioner | 0,0 | 0,2 | 0,0 | 0,2 | 0,2 |
| Valutakursdifferens | 198,7 | -41,5 | 100,9 | -32,7 | -61,2 |
| Periodens resultat | -21,6 | 8,5 | 20,1 | -11,7 | -15,9 |
| Eget kapital vid periodens slut | 1 225,6 | 1 123,3 | 1 225,6 | 1 123,3 | 1 104,6 |

| Koncernens kassaflödesanalyser | | | | | |
|---|---------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------|
| MSEK | juli-sept 2008 | juli-sept 2007 | jan-sept 2008 | jan-sept 2007 | jan-dec 2007 |
| Den löpande verksamheten | | | | | |
| Resultat efter finansiella poster | -22,9 | 16,3 | 32,5 | 1,0 | -2,7 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | 39,6 | -31,3 | -17,0 | -41,1 | -21,2 |
| Betald inkomstskatt | 0,4 | -6,2 | -5,6 | -7,6 | -10,3 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | 17,1 | -21,2 | 9,9 | -47,7 | -34,2 |
| Förändringar i rörelsekapital | | | | | |
| Förändring av rörelsefordringar | 8,2 | 12,0 | 2,8 | 7,2 | -22,5 |
| Förändring av rörelseskulder | 29,0 | -1,0 | -6,8 | 44,6 | 103,5 |
| Summa förändring av rörelsekapital | 37,2 | 11,0 | -4,0 | 51,8 | 81,0 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 54,3 | -10,2 | 5,9 | 4,1 | 46,8 |
| Investeringsverksamheten | | | | | |
| Förvärv av andelar | 0,0 | 0,0 | -91,0 | 0,0 | 0,0 |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -74,2 | -139,3 | -172,0 | -382,2 | -543,1 |
| Försäljning av materiella anläggningstillgångar | 0,0 | 0,0 | 207,4 | 0,0 | 0,0 |
| Placeringar i övriga finansiella tillgångar | -1,6 | -53,6 | -32,1 | -211,9 | -161,0 |
| Ökning av kortfristiga placeringar | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -75,8 | -192,9 | -87,7 | -594,1 | -704,1 |
| Finansieringsverksamheten | | | | | |
| Företrädesemission | 0,0 | 124,6 | 0,0 | 523,6 | 537,6 |
| Teckningsoptionslikvid | 0,0 | 0,2 | 0,0 | 0,2 | 0,2 |
| Förändring av långfristiga låneskulder | 1,3 | -0,5 | 101,5 | -0,5 | 0,1 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 1,3 | 124,3 | 101,5 | 523,3 | 537,9 |
| Periodens kassaflöde | -20,2 | -78,8 | 19,7 | -66,7 | -119,4 |
| Ingående likvida medel | 73,4 | 165,0 | 33,5 | 152,9 | 152,9 |
| Likvida medel vid periodens slut | 53,2 | 86,2 | 53,2 | 86,2 | 33,5 |

| Koncernens nyckeltal | juli-sept 2008 | juli-sept 2007 | jan-sept 2008 | jan-sept 2007 | jan-dec 2007 |
|---|-------------------|-------------------|------------------|------------------|-----------------|
| <i>Fastighetsrelaterade nyckeltal</i> | | | | | |
| Uthyrningsbar yta, kvm ¹⁾ | | | 32 900 | 29 600 | 32 900 |
| Bokfört värde fastigheter | | | 1 787,2 | 1 598,2 | 1 717,2 |
| Uthyrningsgrad area, % | | | 97,8 | 76,5 | 79,3 |
| <i>Finansiella nyckeltal</i> | | | | | |
| Soliditet, % | | | 54,1% | 56,3% | 54,1% |
| Skulder/Tillgångar | | | 45,9% | 43,7% | 45,9% |
| Räntetäckningsgrad, ggr | | | 0,26 | Neg | 0,03 |
| Skuldsättningsgrad, ggr | | | 0,7 | 0,7 | 0,7 |
| Avkastning på eget kapital, % | | | 1,73 | -2,08 | -2,88 |
| <i>Data per aktie samt aktiedata</i> | | | | | |
| Antal aktier vid periodens utgång, | 6 884 881 | 6 784 167 | 6 884 881 | 6 784 167 | 6 884 881 |
| Genomsnittligt antal aktier | 6 884 881 | 6 784 167 | 6 884 881 | 5 716 111 | 5 983 289 |
| Genomsnittligt antal aktier, inkl utspädning *) | 6 884 881 | 6 901 942 | 6 884 881 | 5 825 833 | 6 050 422 |
| Resultat per aktie, SEK | -2,60 | -2,17 | 2,92 | -2,05 | -2,66 |
| Eget kapital per aktie vid periodens utgång, kr | | | 178 | 166 | 160 |
| Utdelning, SEK | | | 0 | 0 | 0 |
| *) Ingen utspädningseffekt anses föreligga då det diskonterade värdet av teckningskursen överstiger börskursen vid periodens slut | | | | | |
| <i>Medarbetare</i> | | | | | |
| Genomsnittligt antal anställda | 87 | 60 | 83 | 55 | 57 |
| Antal anställda vid periodens slut | 87 | 65 | 87 | 65 | 79 |

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