

Bokslutskommuniké

JANUARI – DECEMBER 2010

- Nettoomsättningen uppgick för året till 36,3 (42,1) MSEK, och minskningen förklaras främst av högre vakanser än jämförelseperioden. För fjärde kvartalet uppgick omsättningen till 9,2 (6,6) MSEK.
- Resultatet efter skatt uppgår för året till 47,4 (-1 067,9) MSEK. Det förbättrade resultatet förklaras av värdeförändringar i jämförelseperioden samt av ackordsvinst. För fjärde kvartalet uppgick resultatet efter skatt till -5,7 (-576,7) MSEK.
- Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 24,6 (-154,5) MSEK och på projektfastigheter till 37,6 (-744,2) MSEK.
- Resultatet per aktie uppgick för året till 0,76 (-93,98) SEK. För fjärde kvartalet uppgick resultatet per aktie till -0,05 (-50,75) SEK.
- Bokfört värde för fastigheterna uppgick till 669,1 (607,8) MSEK. Förändringen förklaras av såväl en uppgång i värdet på fastigheterna som en negativ valutakursförändring. Den begränsade likviditeten i marknaden försvårar fortfarande värderingen av fastigheter, men en tydlig positiv markering under fjärde kvartalet.
- Efter periodens utgång har försvarsministern i Ryssland givit order om att investeringsavtalet avseende Moika / Glinky skall förlängas med tre år till december 2014.
- Rurics ansökan om återbetalning av investeringsmoms om c:a 28 MSEK har beviljats. Beloppet förväntas bli utbetalt i mitten av mars.

Händelser 2010

Februari

Ruric lämnar offentligt ackordsförslag.

Mars

Första hyresavtalet på över två år som omfattar mer än 300 kvadratmeter. Borgenärssammanträde godkänner ackordsförslag.

April

Styrelsen beslutar föreslå bolagsstämman nyemission och kvittningsemission.

Maj

Oscar fullt uttyrd.

Juni

Företagsrekonstruktionen avslutas genom att ny- och kvittningsemissioner genomförs och ackord utbetalas.

Juli-augusti

Flera tvister och domstolsärenden avseende Apraksin Dvor undanröjda.

Augusti

Ruric deltar i ProEstate 2010 i St Petersburg. Mässan var välbesökt.

Oktober

Ruric erhåller ett brev från försvarsdepartementet som säger att förlängningen av investeringsavtalet kommer att medges på vissa villkor.

November

Förlikning och betalning avseende försäljningen av Grifon House uppnås.

Januari

Investeringsavtalet för Moika / Glinky beviljas förlängning till 2014.

Beskrivning av Ruric AB

Affärsidé samt övergripande mål och strategi

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

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

Strategin är att förvalta fastigheter i S:t Petersburgs centrala delar. Härutöver skall Ruric även förvärva fastigheter och genomföra värdeskapande tilläggsinvesteringar till attraktiva villkor. Genom professionell förvaltning och goda hyresgästrelationer erbjuds ytor av hög klass till hyresgäster som söker möjliga ytor i centrala lägen och är villiga att betala för det. Ruric erbjuder företrädesvis kontors- och butikslokaler.

Året som gått

2010 präglades starkt av rekonstruktionsarbetet innefattande nyemission och ackordsförfarande. Det operationella planet kom lite i skymundan. Det bör emellertid påpekas att det hänt en hel del positivt gällande Rurics verksamhet under året, och i inledningen av 2011. Inte minst är förlängningen av investeringsavtalet avseende Moika/Glinkij mycket glädjande. Överenskommelsen med projektpartnern i Apraksin Dvor ser ut att fungera och ett nettokassaflöde på 6-8 MSEK är att vänta för 2011. Att bolagen dessutom i flera domstolsinstanser vunnit mot KUGI (*ung. St Petersburgs fastighetskontor*) är ett styrkebesked. Förlikningen med Storm gällande slutbetalningen av Grifon fastigheten var också glädjande. Dessa typer av tvister har tagit mycket tid som nu kan riktas mot att utveckla bolaget.

Nettouthyrningen har inte blivit så bra som förväntat. Avhysningen av Svarog, på grund av obetald hyra, samt att två andra större hyresgäster som vuxit ur sina lokaler har givit negativa nettoeffekter. C:a 1500 kvm har ändå hyrts ut under året, vilket får betraktas som godkänt i rådande marknad. Inledningen av 2011 lovar dessutom gott inför det kommande året.

Fastighetsbeståndet

Ruric äger, förfogar över eller har intressen i sex fastigheter i centrala S:t Petersburg, varav tre är färdigställda, och i resterande tre pågår projektering och/eller renovering/ombyggnad (till största delen avslutad i en av dessa fastigheter), samt i ett landområde sydväst om stadskärnan.

Fastighetsbeståndet *) har utvecklats enligt nedan under perioden:

MSEK	Q1	Q2	Q3	Q4
Ingående balans	607,8	613,8	674,7	585,2
Förvärv	0,0	0,0	0,0	0,0
Investeringar i förvaltningsfastigheter	0,3	0,0	0,0	0,0
Investeringar i projektfastigheter	1,9	0,1	0,3	33,8
Försäljning	0,0	0,0	0,0	0,0
Värdeförändring (orealiserad)	0,0	17,4	0,0	44,8
Valutakursförändring	3,8	43,4	-89,8	5,3
Utgående balans	613,8	674,7	585,2	669,1

*) Tabellen innehåller förvaltningsfastigheterna och projektfastigheterna

Förvärv

Inga förvärv har genomförts under perioden.

Försäljning

Inga försäljningar har genomförts under året. Under fjärde kvartalet har Ruric och köparen av Grifon House enats om en slutlig uppgörelse. Resterande köpeskilling har också erhållits.

Pågående arbeten i eget bestånd

Under året har 36,4 MSEK investerats i fastighetsportföljen. Dels har arbete påbörjats för en ny brandstege på fastigheten Gustaf och dels har den investeringsmoms avseende tidigare utfört arbete på Moika / Glinky och Apraksin och som inte bedöms kunna återbetalas, aktiverats som pågående arbete. Detta belopp är inte kassaflödespåverkande i innevarande period. Räntor har inte aktiverats då det projektet ännu är i planeringsstadiet.

Värdeförändringar

Förvaltningsfastigheter

Samtliga fastigheter har värderats av styrelsen med stöd av extern värderare per 31 december 2010. Det tidigare utlåendet om att osäkerhetsintervallet i värderingar är stor bland annat på grund av att marknaden varit illikvid så pass länge, kvarstår. Värderingarna förutsätter liksom tidigare att bolaget fortsätter driva verksamheten vidare. Under fjärde kvartalet uppgick värdeförändringen i förvaltningsfastigheterna till 21,5 (-64,6) MSEK. För hela räkenskapsåret uppgår värdeförändringarna till 24,6 (-154,5) MSEK. Förklaringen till värdeförändringen ligger dels i uthyrning (Oscar) och dels i generell uppgång i förväntat prisläge.

Det samlade värdet av förvaltningsfastigheterna uppgår per 31 december 2010 till 217,4 (204,8) MSEK, vilket motsvarar c:a 15 200 kr/kvm uthyrningsbar yta.

Fastighet	Uthyrningsbar yta	Driftnetto vid full uthyrning (6,8) SEK/USD	Extern värdering 31 december 2010
R. Fontanki nab. 13 (Oscar)	2 976	8,1	67,3
9-ya V.O.i. 34 (Magnus)	6 463*	9,3	77,5
Sredny Prospekt 36/40 (Gustaf)	4 943	9,5	72,7
Förvaltningsfastigheter	14 382	26,9	217,5
Bokfört värde			217,4

Projektportfölj

Projektportföljen består av fastigheterna vid Moika 96-98/ ul. Glinkij 2, och de delägda fastigheterna inom Apraksin Dvor (65%) och på Fontanka 57 (50%). Härutöver äger Ruric 25 procent av ett landområde om 132 HA sydväst om stadskärnan. Moika/Glinkij och Apraksin Dvor, som båda regleras av investeringsavtal, redovisas som projektfastigheter, medan Fontanka 57 och landområdet redovisas som finansiella tillgångar under aktier och andelar.

Precis som för förvaltningsfastigheterna har styrelsen baserat värderingen av projektfastigheterna och de projektfastigheter som redovisas som finansiella anläggningstillgångar, på externa värderingen per 30 december 2010. I värderingen för Moika/Glinkij har antagits att bolaget erhåller en förlängning av investeringsavtalet till 2014. Som kommunicerats har denna förlängning beviljats, men tilläggsavtalet som styrker detta är ännu ej klart. De åsatta värdena leder till en värdeförändring i om 37,6 (-744,2) MSEK för projektfastigheterna sett till hela året, och till 23,3 (-395,9) under fjärde kvartalet. De positiva förändringarna kan främst förklaras av minskad osäkerhet kring investeringsavtalens legala status.

De delägda fastigheterna som redovisas under aktier och andelar har också värderats per 31 december 2010. Med stöd av dessa värderingar har tillgångarna skrivits ned med netto -38,2 (38,5) MSEK under året. Nedgången bland dessa förklaras av osäkerhet kring fastigheten Fontanka 57.

Apraksin Dvor:

Under 2009 hamnade Ruric i konflikt med partnern i projektet men under slutet av juni och början av juli 2010 började Rurics processer bära frukt, och under augusti gjordes en överenskommelse med partnern att samtliga stämningansökningar skulle dras tillbaka, vilket sedermera också gjorts. Den långa tvisten med Shukin Dvor har också lösts genom en förlikning. Beträffande yrkandet från KUGI, (*ung. St Petersburgs fastighetskontor*) att säga upp investeringsavtalet, har domstolen två gånger dömt till Rurics fördel.

Ovanstående förändrar inte Rurics strategi att avyttra dessa fastigheter. Emellertid är Ruric och partnern eniga om att värdet på fastigheterna kommer att stiga markant om legal äganderätt först kan erhållas. Projektbolagen har yrkat på att investeringsavtalet skall anses uppfyllt och att legal äganderätt därmed skall erhållas. Denna process kan tidigast vara klar till sommaren 2011.

Faktum kvarstår emellertid att det finns endast en potentiell köpare till objekten.

Fontanka 57:

Projektet med denna enastående byggnad i St Petersburgs centrum fortlöper, om än med viss fördröjning. Byggnadsställningarna har tagits ned till första våningen. En ny vacker fasad fram har framträtt och försköner stadens bild. Som ett resultat har projektbolaget fått ett flertal förfrågningar om projektet och dess framtid.

Förhandlingar pågår fortfarande med myndigheterna om hyresnivå, regler för uthyrning samt möjligheter att omvandla avtalsformerna från finansiell leasing till äganderätt.

De finansiella svårigheterna för partnern i detta projekt, Scorpio, är ett problem. Flera investerare har aktivt utvärderat möjligheterna att förvärva Scorpios andel och ingå partnerskap med Ruric, men några resultat har ännu inte gjorts. Det faktum att byggnaden nu framstår i sin fulla prakt ökar emellertid chanserna att genomföra en sådan affär. Från den 15 november är Ruric ansvariga förvaltare av projektbolaget och kommer att öka ansträngningarna i projektarbetet.

Moika / Glinki:

Rurics projekt Moika/Glinkij utgörs av ett investeringsavtal vilket ger bolaget rättighet att utveckla och successivt erhålla äganderätt till fastigheten, men innehåller också ett flertal åtaganden. Ruric har fullgjort samtliga åtaganden som varit möjliga till dags dato, vilket inte de andra parterna gjort. Detta har gjort att förseningar uppstått, varför en förlängning av avtalet har varit nödvändigt. Försvarsministern har nu också godkänt att ett tilläggsavtal inkluderande en sådan förlängning tecknas. Tilläggsavtalet är ännu inte färdigförhandlat och underskrivet.

Under första kvartalet 2010 togs ett viktigt steg i investeringsavtalet, då fastigheterna i Petrodvorets formellt registrerades i fastighetsregistret. Detta var formellt ett åtagande från järnvägstruppernas sida, men har åstadkommit med Rurics hjälp. En positiv sideeffekt av detta var att Ruric kunnat ansöka om återbetalning av investeringsmoms, vilket gjordes under oktober månad. Ansökan har godkänts och beloppet, c:a 28 MSEK vid dagens valutakurs, väntas bli utbetalt under mars månad.

I den omedelbara närheten av Moika / Glinkij pågår en kraftig förnyelse; Armémuséet som snart öppnas, nya Marinskijteatern under uppförande, samt försäljningen av New Holland till Millhouse med en renoveringsbudget uppgående till 400 MUSD. Dessa projekt, tillsammans med Moika /Glinkij, kommer att förvandla området till ett kulturellt centrum i Sankt Petersburg.

Landområdet Strelina

Ruric bedömer att detta område samt ytterligare två närliggande områden med goda kommunikationer såväl för bil som med rälsbunden trafik är mycket attraktiva, och kommer sannolikt att få en mycket positiv utveckling så snart tillgången på kapital blir bättre. För närvarande pågår ingen utveckling av denna tillgång, men Ruric och majoritetsägaren har beslutat att avstycka 32 Ha av markområdet med målet att Ruric erhålla direktägande av denna avstyckning. Genom detta förfarande får Ruric 100% äganderätt till denna avstyckning istället för 25% ägande av bolaget som äger 132 Ha.

Framtidsutsikter

Under andra kvartalet har rekonstruktionen avslutats genom aktieemissioner, obligationsemission och ackord. Efter genomförda emissioner har Ruric kapacitet att driva bolaget vidare och även finansiera bolagets andel av renoveringen av Fontanka 57. Bolagets finansiella ställning förbättrades avsevärt, då soliditeten ökade från 12 till 55 procent.

Vändningen i den ryska ekonomin har varit stabil men inte snabb, åtminstone inte i fastighetssektorn. Rubeln har hållit sig stabil mot dollarn men försvagats mot svenska kronan. Den för ryssland så viktiga oljan har stigit i pris på världsmarknaden, och var ganska stabil kring 80 USD/fat under året. Efterfrågan på kontorslokaler ökar sakta, men ett ökat utbud håller tillbaka hyresnivåerna. Konkurrensen är hög, men cityläget för Oscar, Magnus och Gustaf ökar givetvis deras attraktionskraft.

I slutet på fjärde kvartalet och i början av 2011 har emellertid viss förbättring skett i åtminstone Rurics bestånd. Såväl i Oscar som i Gustaf har hyrorna för vissa hyresgäster höjts tillbaka nästan till nivåer som gällde innan finanskrisen slog till. För Ruric innebär detta drygt 3 MSEK i högre hyresintäkter på årsbasis.

Ruric medverkade i årets stora fastighetsmessa i St Petersburg, ProEstate 2010. Messan var mycket välbesökt, och av allt att döma tycks intresset för utvecklingsprojekt vara tillbaka. Rurics Moika/Glinkij-projekt var ett av flera intressanta projekt som presenterades.

Sedan den efterlängtade förlängningen av investeringsavtalet gällande Moika /Glinkij nu äntligen tycks vara beviljad, fortsätter nu arbetet med finansieringen av projektet. Flera lokala och internationella investerare är intresserade främst av bostadsdelen i projektet, på grund av närheten till Armémuseet och nya Marinskijteatern men på grund av försäljningen av New Holland för omedelbar ombyggnation.

KOMMENTAR TILL DEN FINANSIELLA UTVECKLINGEN

Hyresintäkter

Hyresintäkterna, som omfattar byggnaderna på adresserna Fontanka 13 (Oskar), 9-aya V.O. Linia 34 (Magnus), och Sredny Prospekt 36/40 (Gustaf), uppgick till 31,0 (34,8) MSEK under året. För rapportperioden oktober-december uppgick hyresintäkterna till 7,1 (6,6) MSEK. Minskningen under året förklaras av lägre genomsnittshyror under året och vakanser.

Intäkterna från Apraksin Dvor uppgick under året till 4,7 (3,8) MSEK. Övriga fastigheter innehöll ingen ännu uthyrningsbar yta.

Övriga intäkter avser ersättning för tillfälliga externa uppdrag samt projektledning.

Efterfrågan på lokaler har långsamt ökat, och befintliga hyresgäster tycks ha ridit ut den värsta stormen. Vakanserna, som ökade fram till mitten av tredje kvartalet 2009, har sedan dess långsamt minskat. Under året har c:a 1 500 kvm hyrts ut, men eftersom Ruric tvingats avhysa Svarog, som hyrde 1 300 kvm, från fastigheten Magnus, samt en del övriga rörelser, är nettouthyrningen svagt negativ. Per 31 december 2010 var 26 (24) procent av uthyrningsbar yta vakant. Som ovan nämnts har tendensen varit positiv i början av det nya året.

Fastighetskostnader

Direkta fastighetskostnader samt icke aktiverbara kostnader för legal administration, marknadsföring av lokaler, förvaltningsarvoden etc uppgick under året till -14,0 (-21,3) MSEK. För rapportperioden oktober – december uppgick fastighetskostnaderna till -3,5 (-4,8) MSEK.

Driftsöverskott

Driftsöverskottet uppgick till 22,3 (20,8) MSEK under året och till 5,7 (1,8) MSEK under rapportperioden. Förbättringen förklaras främst av nettot från Apraksin Dvor.

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 året till -27,9 (-34,9) MSEK och till -10,4 (-14,5) MSEK under rapportperioden. Beloppet innehåller ned och avskrivningar av balanserade poster i Inkom och Crocus (Apraksin Dvor) uppgående till c:a 2 MSEK.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet för året uppgick till 51,9 (-974,5) MSEK och för rapportperioden oktober-december till 35,9 (-527,3) MSEK. De stora negativa beloppen i jämförelseperioderna utgörs av värdeförändringar och nedskrivningar.

Finansnetto

Nettot av finansiella intäkter och kostnader uppgick för året till -7,6 (-96,2) MSEK. Resultatandelar från intresseföretag är inkluderade med -38,2 (-12,0) MSEK. Under perioden aktiverade räntekostnader uppgår till 0,0 (47,2) MSEK.

Valutaförändringar har påverkat det egna kapitalet med -44,8 (-45,9) MSEK, främst på grund av att fastigheterna värderas i dollar, medan valutakursförändringar som påverkar resultaträkningen uppgick till -13,2 (-15,7) MSEK.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella poster uppgick under året till 47,4 (-1 070,7) MSEK och för rapportperioden till -6,3 (-562,0) MSEK.

Skatt

Skattkostnaden, som för året är en intäkt, uppgick till 3,1 (2,8) MSEK och till 0,6 (-14,7) för rapportperioden oktober - december.

Kassaflöde, likviditet och finansiell ställning

Kassaflödet under året uppgick till -6,1 (10,3) MSEK, varav från den löpande verksamheten -159,8 (-41,1) MSEK. För rapportperioden oktober – december var kassaflödet 16,3 (-21,3) MSEK, varav 25,7 MSEK avser slutreglering av Grifon fastigheten. Soliditeten uppgick vid periodens slut till 49,5 (15,1) procent. Eget kapital uppgick till 552,9 (177,3) MSEK. Koncernens likvida medel uppgick till 51,2 (57,3) MSEK. Räntebärande skulder uppgick till 510,6 (831,5) MSEK.

Räntebärande skulder

Rurics finansiering består av en säkerställd obligation om 511 MSEK inregistrerad vid OMX, med en löptid till 16 november 2014. Obligationen löper med en kupongränta om 10 eller 13 procent, där Ruric själv kan välja att erlægga en kontant kupongbetalning om 10 procent eller välja att erlægga en kontant betalning om 3 procent samt öka skulden med 10 procent. Första kupongförfallodag infaller 16 november 2011.

Riskbedömning

De riskfaktorer som presenterats i årsredovisningen för 2009 utvärderas fortlöpande. Efter företagsrekonstruktionen och emissionerna har bolaget utrymme att driva färdigställandet av Fontanka 57, men för att kunna fortsätta utveckla projektet Moika / Glinkij krävs ytterligare finansiering.

Valutaeffekter

Rurics fastigheter värderas i amerikanska dollar. När dollarn går upp, stiger sålunda värdet på bolagets egna kapital. Alla hyror erläggs i ryska rubel. Hyresavtalen är emellertid främst tecknade i dollar, men rubelkontrakt börjar bli vanligare. Valutasäkring sker endast i mindre omfattning i enlighet med fastställd finanspolicy.

Personal och organisation

Koncernen hade vid periodens slut 23 anställda, varav 21 i ryska dotterbolag i S:t Petersburg samt 2 i moderbolaget (varav VD verksam 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 2 personer vid rapportperiodens utgång.

Moderbolagets omsättning för året uppgick till 1,1 (1,1) MSEK. Resultat efter finansiella poster uppgick till 10,3 (-1 102,8) MSEK. Likvida medel vid rapportperiodens utgång uppgick till 46,5 (1,6) MSEK.

Aktien och ägarna

Största ägare efter senaste emissionerna är Alecta Pensionsförsäkring. Rurics B-aktie är noterad på First North vid OMX Stockholmsbörsen. Erik Penser Bankaktiebolag är bolagets så kallade certified advisor.

Transaktioner med närstående

Under perioden har E. Öhman J:or Fondkommission AB erhållit ett belopp motsvarande cirka 2 procent, eller 2,4 MSEK, av garantibeloppet i nyemissionen som kommissionsersättning. Alecta Pensionsförsäkring, har erhållit en garantiersättning om 0,4 MSEK såsom garant i nyemissionen.

Händelser efter periodens utgång

Efter periodens utgång har Ruric den ryska försvarsministern beslutat att ett tillägg till investeringsavtalet för Moika / Glinky skall tecknas som inkluderar en förlängning till och med december 2014.

Ansökan om återbetalning av moms om c:a 28 MSEK har godkänts. Beloppet förväntas bli utbetalt under mars månad.

Redovisningsprinciper

Ruric upprättar koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards (IFRS). Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering. Den uppdaterade standarden IAS 1 Utformning av finansiella rapporter har tillämpats i denna delårsrapport. Koncernen tillämpar i övrigt samma redovisnings- och värderingsprinciper som i den senaste årsredovisningen.

Utdelning

Styrelsen kommer att föreslå årsstämman att ingen utdelning lämnas för verksamhetsområdet 2009.

Årsredovisning

Årsredovisning för 2010 kommer finnas tillgänglig på Rurics huvudkontor på Hovslagargatan 5B i Stockholm samt på bolagets webbplats www.ruric.com senast tre veckor före årsstämman.

Årsstämma

Årsstämma kommer att hållas den 18 maj 2010 i Stockholm. Kallelse publiceras senast den 20 april 2010.

Kommande rapporttillfällen

Delårsrapport januari – mars 2011	18 maj 2011
Delårsrapport januari – juni 2011	31 augusti 2011
Delårsrapport januari – september 2011	24 november 2011
Bokslutskommuniké 2011	februari 2012

För ytterligare information

Craig Anderson, VD

tel +7 812 703 35 50

e-post craig@ruric.com

hemsida www.ruric.com

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

Stockholm den 24 februari 2011
Russian Real Estate Investment Company AB (publ)

Styrelsen

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

Valuation of seven business projects in Saint-Petersburg, Russia

According to our Agreement 05/2011 VOU, 06/2011, 07/2011, 08/2011 and 09/2011 of January 24, 2011, Aurora Consulting Severo-Zapad undertook a valuation of the following objects and arrived at the following conclusions:

	Market Value
Oscar Business Center	\$9 900 000
Magnus Business Center	\$11 400 000
Gustaf Business Center	\$10 700 000
Land plot 47, Strelna (25% share thereof)	\$15 000 000
Development project Fontanka, 57 (50% share thereof)	\$18 000 000
Development project Moika-Glinki	\$51 840 000
Development project Apraxin Dvor (65% share thereof)	\$14 500 000
Total	\$131 340 000

General Conditions

Valuation date: December 31, 2010.

The valuation was performed for the purposes of management decision concerning the potential sale of the above property.

The property rights involved are the title, the long-term leasehold and the development rights according to Investment Agreements.

Basis of Valuation

Market Value is defined as Long Term Value in accordance with International Valuation Standards, No. 12: The estimated amount for which a property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arm's-length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.

The above definition implies that

1. the selling party is not forced to dispose of the property, while the buying party is not obliged to accept it;
2. the parties are well informed on the subject property and are acting in their own interests;
3. the subject property is presented in the open market as a public offer typical for the respective class of objects;
4. the price of transaction is a reasonable remuneration for the subject property, and neither party has by any means been compelled to transaction;
5. the property value is expressed in monetary terms.

Yours faithfully,

Tatyana Bystrova, Qualified Russian Valuer
 Head of Valuation Group, Aurora Consulting Severo-Zapad

Koncernens resultaträkningar				
MSEK	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
	2010	2009	2010	2009
Hysesintäkter	9,2	6,6	36,3	42,1
Fastighetskostnader	-3,5	-4,8	-14,0	-21,3
Driftöverskott	5,7	1,8	22,3	20,8
Avskrivningar inventarier	-0,1	0,0	-0,6	-0,4
Övriga rörelsekostnader	-10,4	-14,5	-27,9	-34,9
Värdeförändringar fastigheter	44,8	-464,1	62,2	-917,5
Nedskrivning fastigheter	-4,1	-50,5	-4,1	-42,5
Rörelseresultat	35,9	-527,3	51,9	-974,5
Resultatandelar	-35,0	-1,4	-38,2	-12,0
Finansiella intäkter	11,0	4,3	133,6	16,1
Finansiella kostnader	-18,2	-37,6	-103,0	-100,3
Resultat efter finansiella poster	-6,3	-562,0	44,3	-1 070,7
Skatt	0,6	-14,7	3,1	2,8
Periodens resultat	-5,7	-576,7	47,4	-1 067,9
Omräkningsdifferens	20,2	60,8	-44,8	-45,9
Totalresultat	14,5	-515,9	2,6	-1 113,8
Resultat per aktie, SEK	-0,05	-50,75	0,76	-93,98
Resultat per aktie utspädning, SEK	n.a	n.a	0,76	n.a
Antal aktier vid periodens utgång	104 148 555	11 363 096	104 148 555	11 363 096
Genomsnittligt antal aktier	104 148 555	11 363 096	62 204 443	11 363 096
Genomsnittligt antal aktier, inkl utspädning	104 148 555	11 363 096	62 204 443	11 363 096

Koncernens balansräkningar				
MSEK				
			2010-12-31	2009-12-31
Anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter			217,4	204,8
Projektfastigheter			451,7	403,0
Inventarier			5,5	5,2
Aktier och andelar			110,9	149,1
Uppskjuten skattefordran			21,6	18,4
Andra långfristiga fordringar			166,3	234,4
Summa anläggningstillgångar			973,4	1 014,9
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar			93,2	100,2
Likvida medel			51,2	57,3
Summa omsättningstillgångar			144,4	157,5
SUMMA TILLGÅNGAR			1 117,8	1 172,4
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital			552,9	177,3
Uppskjuten skatteskuld			10,2	9,3
Räntebärande skulder			510,6	831,5
Leverantörsskulder			6,8	12,0
Övriga skulder			4,0	4,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			33,3	137,7
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER			1 117,8	1 172,4

Koncernens förändring av eget kapital MSEK	okt-dec 2010	okt-dec 2009	jan-dec 2010	jan-dec 2009
Eget kapital vid periodens början	538,4	693,2	177,3	1 202,1
Företrädesemission	0,0	0,0	386,3	0,0
Emissionskostnader	0,0	0,0	-13,3	0,0
Uppskrivning	0,0	0,0	0,0	89,0
Periodens totalresultat	14,5	-515,9	2,6	-1 113,8
Eget kapital vid periodens slut	552,9	177,3	552,9	177,3

Koncernens kassaflödesanalyser MSEK	okt-dec 2010	okt-dec 2009	jan-dec 2010	jan-dec 2009
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster	-6,3	-562,0	44,3	-1 070,7
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-5,7	542,1	-134,6	993,6
Betald inkomstskatt	0,9	0,8	0,7	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-11,1	-19,1	-89,6	-77,1
Förändringar i rörelsekapital				
Förändring av rörelsefordringar	13,7	-3,8	40,2	-11,2
Förändring av rörelseskulder	47,5	49,2	-110,4	50,8
Summa förändring av rörelsekapital	61,2	45,4	-70,2	39,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	50,1	26,3	-159,8	-37,5
Investeringsverksamheten				
Förvärv av andelar	0,0	0,0	0,0	0,0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-33,5	-11,5	-36,8	-51,4
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0,0	-15,2	0,0	132,3
Placeringar i övriga finansiella tillgångar	-0,3	-24,1	25,4	-24,1
Ökning av kortfristiga placeringar	0,0	0,0	0,0	0,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-33,8	-50,8	-11,4	56,8
Finansieringsverksamheten				
Företrädesemission	0,0	0,0	373,0	0,0
Teckningsoptionslikvid	0,0	0,0	0,0	0,0
Förändring av långfristiga låneskulder	0,0	6,8	-207,9	-9,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0,0	6,8	165,1	-9,0
Periodens kassaflöde	16,3	-21,3	-6,1	10,3
Ingående likvida medel	34,9	78,6	57,3	47,0
Likvida medel vid periodens slut	51,2	57,3	51,2	57,3

Koncernens nyckeltal	okt-dec 2010	okt-dec 2009	jan-dec 2010	jan-dec 2009
<i>Fastighetsrelaterade nyckeltal</i>				
Uthyrningsbar yta, kvm ¹⁾			26 400	26 400
Bokfört värde fastigheter			669,1	607,8
Uthyrningsgrad area, %			73,9	77,1
<i>Finansiella nyckeltal</i>				
Soliditet, %			49,5	15,1
Skulder/Tillgångar			50,5	84,9
Räntetäckningsgrad, ggr			0,83	neg
Skuldsättningsgrad, ggr			0,9	4,7
Avkastning på eget kapital, %			13,53	-154,84
<i>Data per aktie samt aktiedata</i>				
Antal aktier vid periodens utgång,	104 148 555	11 363 096	104 148 555	11 363 096
Genomsnittligt antal aktier	104 148 555	11 363 096	62 204 443	11 363 096
Genomsnittligt antal aktier, inkl utspädning *)	104 148 555	11 363 096	62 204 443	11 363 096
Resultat per aktie, SEK	-0,05	-50,75	0,76	-93,98
Eget kapital per aktie vid periodens utgång, kr	5,3	16	5,3	16
Utdelning, SEK			0	0
*) Inga potentiella aktier finns				
<i>Medarbetare</i>				
Genomsnittligt antal anställda	25	28	25	40
Antal anställda vid periodens slut	24	26	24	26

Moderföretagets resultaträkningar	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
MSEK	2010	2009	2010	2009
Nettoomsättning	0,3	0,4	1,1	1,1
Driftöverskott	0,3	0,4	1,1	1,1
Avskrivningar inventarier	-0,1	-0,1	-0,3	-0,3
Övriga rörelsekostnader	-3,5	-13,1	-14,9	-28,0
Nedskrivningar	-38,2	-580,6	-38,2	-987,8
Rörelseresultat	-41,5	-593,4	-52,3	-1 015,0
Finansnetto	77,4	171,5	62,6	-91,6
Resultat före skatt	35,9	-421,9	10,3	-1 106,6
Skatt	0,0	0,0	-0,1	0,0
Periodens resultat	35,9	-421,9	10,2	-1 106,6

Moderföretagets balansräkningar		2010-12-31	2009-12-31
MSEK			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar		4,0	4,3
Finansiella anläggningstillgångar		706,4	907,7
Summa anläggningstillgångar		710,4	912,0
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar		320,7	215,0
Likvida medel		46,5	1,6
Summa omsättningstillgångar		367,2	216,6
SUMMA TILLGÅNGAR		1 077,6	1 128,6
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital och reserver		444,3	258,7
Balanserade vinstmedel		90,4	-124,9
Summa eget kapital		534,7	133,8
Långfristiga skulder		510,8	0,2
Kortfristiga skulder		32,1	994,6
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 077,6	1 128,6

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