

Styrelsens redogörelse 31 mars 2010 för händelser av väsentlig betydelse för bolagets ställning som har inträffat efter det att årsredovisningen för 2008 lämnades

13 kap 6 § punkt 3 ABL

Utöver vad framgår av bolagets bokslutskommuniké för perioden januari – december 2009, daterad den 26 februari 2010, **Bilaga 1**, och vad som anges nedan har inga händelser och omständigheter av väsentlig betydelse för bolagets ställning inträffat.

1. Bolagets verksamhet och ekonomiska förhållanden.

1.1 Om Ruric och dess verksamhet

Ruric grundades 2004 och dess B-aktier är noterade på First North vid Stockholmsbörsen. Rurics affärsidé består i att förvärva, utveckla, förvalta, hyra ut och avyttra fastigheter i Sankt Petersburg. Verksamheten bedrivs i en koncern i vilken Ruric är moderbolag. Koncernen består av åtta helägda svenska dotterbolag med i sin tur sex helägda ryska bolag, två delägda cypriotiska bolag, ett delägt svenskt intressebolag och ett av moderbolaget helägt ryskt förvaltningsbolag. Koncernens struktur framgår av bilagda organisationsschema, **Bilaga 2**. Med ”Ruric” avses fortsättningsvis moderbolaget och med ”Koncernen” hela Ruric-koncernen.

Ruric har sitt säte och huvudkontor i Stockholm medan den operativa verksamheten bedrivs i Sankt Petersburg. I verksamheten är cirka 30 personer anställda, varav två är anställda i Ruric och resterande är stationerade i Sankt Petersburg och anställda i dotterbolag. En närmare beskrivning av Rurics verksamhet återfinns på bolagets hemsida, www.ruric.com.

1.2 Ekonomisk utveckling

Utvecklingen av Rurics och Koncernens resultat var negativ under 2007 och 2008. Enligt resultatrapporten för räkenskapsåret 2009, avgiven den 26 februari 2010, se Bilaga 1, har den negativa utvecklingen fortsatt under 2009 med en förlust för Ruric om 1 106,6 (15,6) MSEK och för Koncernen om 1 067,9 (350,7) MSEK. Förlusterna är i huvudsak hänförliga till nedskrivningar och värdeförändringar i fastighetsbeståndet. Nettoomsättningen uppgick för året till 42,1 (67,7) MSEK, och minskningen förklaras främst av försäljning, men även av vakanser och lägre hyresnivåer. Styrelsens värdering av bolagets fastigheter, stödd av extern

värdering, påverkades negativt av bolagets finansiella problem under senare delen året, då risken ökat att bolaget tvingas sälja tillgångarna under kort tid och därmed till lågt pris. Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till -154,5 (-158,1) MSEK och på projektfastigheter till -744,2 (-244,8) MSEK. Bokfört värde för fastigheterna (inklusive intressebolagen) uppgick till 939,8 (1 937,8) MSEK.

Orsakerna till Rurics förluster och den därmed sammanhängande bristande betalningsförmåga är att fastighets- och hyresmarknaden i Sankt Petersburg sedan hösten 2008 har präglats av en markant vikande efterfrågan, vilket i kombination med ökat utbud genom färdigställande av projekt har resulterat i fallande hyresnivåer efter flera års kontinuerligt stigande hyresnivåer och ökande vakanser. Fastighetspriserna vände ned mot slutet av 2008 då osäkerheten avseende den framtida ekonomiska utvecklingen ökade i kombination med en plötslig avsaknad av likviditet och möjlighet till lånefinansiering. De osäkra ekonomiska utsikterna har också påverkat efterfrågan. Hyresgäster har valt att avvakta med att söka nya ytor och i synnerhet större ytor. Befintliga hyresgäster är aktiva med att förhandla ned nuvarande hyresnivåer, erhålla rabatter och förlänga avtal som löper ut på långa avtalstider till låga hyresnivåer. Ruric har dock under den senaste tiden kunnat notera att en vändning till det bättre synes vara på väg.

1.3 Finansiering

Rurics finansiering består av eget kapital om 603,5 miljoner kr och obligationslån om 851,5 miljoner kr, varav 20 miljoner kr till koncernföretag. Enligt villkoren för befintliga och numera uppsagda obligationer förföll räntor på dessa till betalning 2009-11-16 med ett belopp om 102,4 miljoner kr, varav 3,2 miljoner kr till koncernföretag. Vidare skulle lånen enligt villkoren återbetalas i november 2010 med ett belopp om 930,7 miljoner kr (nominellt 831,5 miljoner kr jämte upplupen ränta om 99,2 miljoner kr, exklusive koncernintern skuld).

Med hänsyn till Rurics negativa resultatutveckling under 2008 och 2009 och den exceptionella situation som har rått och fortfarande råder på fastighetsmarknaden i Sankt Petersburg, med mycket begränsad likviditet på marknaden har, i syfte att långsiktigt trygga Rurics finansiering och överlevnad och för att inte snabbt behöva realisera fastigheter i en marknad som kräver lång tid för marknadsföring, erbjöd Ruric 2009-10-06 sina obligationsinnehavare utbyte/förvärv av obligationer. Erbjudandet var villkorat av att godkännanden

skulle erhållas från obligationsinnehavare motsvarande 95 % av totalt utestående nominellt belopp enligt villkoren för de befintliga obligationslånen. Erbjudandet accepterades av de största obligationsinnehavarna, men fick inte den anslutning om 95 % som fordrades enligt erbjudandet.

Rurics betalningssvårigheter var vid dessa förhållanden tydliga. Den beskrivna ekonomiska situationen medförde att styrelsen bedömde att Ruric inte skulle kunna betala sina skulder i den takt som de förföll till betalning. Betalning av räntorna och övriga skulder skulle ha förutsatt ytterligare upplåning, vilket hade dränerat Rurics likviditet så till den grad att snabba avyttringar till underpris av delar av Rurics fastighetsbestånd skulle ha framtvingsats, vilket i förlängningen hade hotat att utvecklas till en obeståndssituation eftersom obligationslånen inte skulle ha kunnat betalas. För att hantera detta betalningsproblem beslutade Rurics styrelse att ställa in räntebetalningen och inleda ett företagsrekonstruktionsförfarande som syftade till en finansiell rekonstruktion och att långsiktigt uppnå lönsamhet, vilket styrelsen bedömde vara till gagn för fordringsägarna. Efter företagsrekonstruktionens inledande har de båda obligationslånen sagts upp till omedelbar betalning.

2 Några särskilda händelser

Februari 2008

Koncernens personalstyrka minskas till 37 personer

Bolaget återköper av nominellt 20 MSEK av obligation nr 3 till 37 % av nominellt värde

Mars 2008

Tillfälliga rabatter lämnas till många hyresgäster med dollarbaserade hyresavtal

April 2008

Storm Real Estate tillträder fastigheten Grifon. Första betalningen erläggs enligt avtal.

Juni 2008

Andra betalning avseende Grifon erläggs.

Oktober 2008

Bolaget lämnar ett offentligt erbjudande till samtliga obligationsinnehavare om förlängning/utbyte av obligationerna.

Personalstyrkan minskas ytterligare till 25 personer.

November 2008

Erbjudandet till obligationsinnehavarna faller och återkallas. Ruric ansöker om företagsrekonstruktion.

3 Företagsrekonstruktion och ackordsförslag

Stockholms tingsrätt beslutade på ansökan av bolaget 2009-11-10 om företagsrekonstruktion och förordnade advokaten Roland Sundqvist till rekonstruktör. Bolaget och rekonstruktören har 2010-02-11 presenterat ett förslag till offentligt ackord med två alternativ, se närmare **Bilaga 3**. Rekonstruktören har i samtidigt lämnat en berättelse över bolagets tillstånd och orsakerna till bolagets betalningssvårigheter samt innehåller en översikt över tillgångar och skulder, uppgift om den utdelning som borgenärer kan påräkna i en konkurs mm, **Bilaga 4**. Ackordsförslaget har därefter 2010-03-12 reviderats, se **Bilaga 5**.

Ackordets alternativ nr 1 innefattar i huvudsak utgivande av en ny obligation på 66,5% av fordringsbelopp samt en kvittningsemission på 28,5% av fordringsbelopp inklusive ränta till 30 april 2010 till en teckningskurs om 3 SEK, en kontant betalning av återstoden om ca 5 % av fordringsbelopp; allt beskrivet noggrannare i Bilagorna 3 och 5.

Alternativ nr 2 är konstruerat som ett rent kontantalternativ med 55 % betalning.

Ackordet avses att huvudsakligen finansieras genom en garanterad kontant företrädesemission om lägst 160 MSEK och högst 180 MSEK med en teckningskurs om 3 SEK. Ackordet är villkorat av några i ackordsförslaget närmare angivna förhållanden, se vidare Bilagorna 3 och 5.

Borgenärssammanträde för omröstning och beslut om ackordsförslaget har hållits den 26 mars 2010. Samtliga närvarande röstade för ackordet. Baserat på en preliminär röstlängd huvudsakligen baserad på skuldböcker per den 19 mars 2010 röstade 77 % av antalet borgenärer med 85 % av fordringarna för ackordet. Preliminärt har borgenärer med 74,9 % av fordringarna valt Alternativ nr 1. Tingsrätten väntas meddela beslut omkring den 6 april 2010 efter avstämning av röstlängden mot skuldböcker per den 26 mars 2010. Om ackordet vinner laga kraft blir det bindande för samtliga ackordsborgenärer.

Styrelsen den 31 mars 2010

Bilagor

1. Bokslutskommuniké för räkenskapsåret 2009
2. Koncernöversikt
3. Ackordsförslag, 2010-02-11
4. Rekonstruktörens berättelse, 2010-02-11
5. Reviderat ackordsförslag, 2010-03-12