

Russian Real Estate Investment Company AB (publ.)

Styrelsens redogörelse enligt 25 kap. 4 § aktiebolagslagen för händelser av väsentlig betydelse för bolagets ställning som inträffat efter det att 2011 års årsredovisning avlämnades

Såväl gruppen som moderbolaget kommenteras eftersom gruppens verksamhet har ett direkt och väsentligt inflytande på moderbolaget som är ett holdingbolag. Informationen nedan gäller gruppen om det inte särskilt anges att den gäller moderbolaget.

Väsentliga finansiella händelser

Gruppen

- 2012 års bokslut som det är presenterat i kvartalsrapporten för fjärde kvartalet 2012 (Q4 2012) skiljer sig materiellt från 2012 års bokslut som det är presenterat i kvartalsrapporten för första kvartalet 2013 (Q1 2013). Anledningen är att det uppskattade återvinningsvärdet för vissa tillgångar avsevärt reducerats efter att Q4 2012 publicerades den 28 februari 2013. Det väsentligt reducerade återvinningsvärdet avser två tillgångar:
 - Fontanka 57-projektet registrerat som investering i intressebolag. I mars 2013 erhöll Ruric den slutliga värderingen från CBRE (fastighetsvärderaren) vilken visade att återvinningsvärdet för fastigheten, och därmed även för investeringar i och lån till intressebolaget, reducerats med 25.7 252 miljoner SEK.
 - Moika-Glinki-projektet registrerat som en långfristig fordring: i mars 2013 slutförde Ruric den legala utvärderingen av återvinningsvärdet på fordran. Utvärderingen resulterade i att fordringens värde reducerades ner till 211 miljoner SEK, netto efter legala kostnader relaterade till att driva ärendet. I Q4 2012 var fordringens värde preliminärt upptagen till 252 miljoner SEK.

Uppskjuten skatteskuld har felaktigt varit för lågt redovisad i boksluten för 2010 och 2011. Detta har korrigerats genom att uppskjuten skatteskuld har ökats med 31 miljoner SEK i 2011 årsbokslut vilka leder till att jämförelsesiffrorna för 2011 i 2012 års årsredovisning kommer att skilja sig från 2011 års bokslut såsom det presenterades i 2011 års årsredovisning. Korrigeringen fanns med i Q1 2013 men fanns ej med i Q4 2012.

Det ovanstående påverkar även moderbolaget eftersom återvinningsvärdet av investeringar i och lån till dotterbolag är beroende av återvinningsvärdet för underliggande tillgångar. Bedömning av återvinningsvärdet för dessa har också ändrats.

- Enligt Rurics obligationsavtal får inte obligationslånet överstiga 80 procent av balansomslutningen. Detta förhållande uppgick till 99,8 procent den 31 mars 2013, vilket bryter mot obligationsavtalet. Styrelsen är medveten om situationen och förhandlingar pågår med obligationsinnehavarkommittén kring en omstrukturering i syfte att eliminera överträdelsen eller ändra villkoren för obligationslånet.
- Nettoomsättningen 2012 uppgick till 40,3 miljoner SEK (40,6). Första kvartalet 2013 blev omsättningen 9,6 miljoner SEK (10,3).

- Resultat efter skatt 2012 blev -454,7 miljoner SEK (-38,1). Första kvartalet 2013 blev resultatet efter skatt -0,6 miljoner SEK (-134,3). Det negativa resultatet för 2012 förklaras av omvärdering av återvinningsvärdet på fastigheter och fastighetsprojekt. Det negativa resultatet för 2013 års första kvartal förklaras av de stora juridiska och konsultkostnader förknippade med pågående förhandlingar med borgenärerna.
- Första kvartalet 2013 blev ändringen av investeringsfastigheternas värde -0,2 miljoner SEK (noll) och projektfastigheternas - 0 miljoner SEK (-103,0). Nettoeffekten blev således -0,2 miljoner SEK (-103,0).
- Per 31 mars 2013 uppgick avkastning per aktie till -0,04 SEK (-1,29).
- Vakansgraden på de tre businesscentra har ökat eftersom några hyresgäster har flyttat ut från Oscar och Gustaf. Per 31 mars uppgick vakansgraden till 9,6 procent (1,9 procent per 31 december 2012).
- I december 2012 beslöt Ruric AB:s styrelse att upprätta en kontrollbalansräkning. Ruric förväntas inte kunna uppfylla sina åtaganden i november 2013 och lever därmed inte upp till antagandet att ha förmåga för fortsatt drift (fortlevnadsprincipen) och därför är CBRE:s fastighetsvärdering baserat på antagandet att fastighetsobjekten kommer att bli realiserade inom 10 månader från bokslutsdagen 31 december 2012. Fastigheternas återvinningsvärde uppskattades till 390,5 miljoner SEK (911,8) 31 mars 2013 (31 december 2011) baserat på CBREs värdering per 31 december 2012 inklusive försäljningspriset för Apraksin Dvor. Minskningen i jämförelse med värdet den 31 december 2011 förklaras huvudsakligen av:
 - korrigerings av värdet på Moika-Glinki per 31 december 2011 efter att det visat sig att antagandet om möjlig byggnadsyta begränsades av bestämmelser utfärdade av Sankt Petersburg stad - 79,6 miljoner SEK;
 - förändringar i marknadsvärden - 146,4 miljoner SEK;
 - tidsbegränsning av realisering av fastigheterna till 10 månader efter bokslutsdagen -61,8 miljoner SEK;
 - omklassificering av Moika-Glinki till Långfristig fordran - 219,8 miljoner SEK;
 - försäljning av Apraksin Dvor - 9,5 miljoner SEK; samt
 - valutakursförluster - 4,2 miljoner SEK.
- 1 februari 2013 sålde Ruric LLC Incom och LLC Crocus, vilka var parter i avtalet med Sankt Petersburg stad om investeringar i Apraksin Dvor, för 1,5 miljoner USD/9,8 miljoner SEK. Försäljningslikviden skall erhållas över en 12 månadersperiod. Transaktionen utfördes på marknadsmässiga villkor med en oberoende tredje part.
- Det finns en betydande kupongbetalning i november 2013 och bolaget äger fastigheter som ännu inte genererar några intäkter, utan istället drar väsentliga kostnader för hyror och underhållskostnader. Rurics styrelse förhandlar för närvarande med obligationsinnehavarna i syfte att garantera kortfristig finansiering samt arbetar med att nå en lösning som göra det möjligt för bolaget att uppfylla antagandet om fortsatt drift.
- Fjärde kvartalet 2012 fick Ruric ett meddelande från det ryska försvarsministeriet om uppsägning av investeringsavtalet om Moika-Glinki. Ruric lämnade in en stämningsansökan

mot försvarsministeriet till Moskvas skiljedomstol och yrkade ersättning för de kostnader bolaget haft i samband med investeringsprojektet. Domstolsförhandlingarna har skjutits upp flera gånger och nästa förhandling förväntas att starta den 17 juli. Med utgångspunkt i det oberoende juridiska utlåtande Ruric har fått kan en återbetalning av skulden förväntas två år efter rättegångsdagen. Nettoskuldens nuvärde uppskattades preliminärt till 211 miljoner SEK efter avdrag för nödvändiga juridiska kostnader, vilket innebär en minskning i jämförelse med ett värde på 252 miljoner SEK som preliminärt angavs i Q4 2012 rapporten.

- Den 4 juni 2013 nådde Rurics styrelse och obligationsägarkommittén en preliminär överenskommelse om villkoren för omstrukturering av det existerande obligationslån som emitterats av Ruric med ett nominellt skuldbelopp på 619.750.000 SEK.

Enligt dessa preliminära villkor skall Ruric för att annullera det existerande obligationslånet – (i) sälja aktierna i vissa holdingbolag (fastighetsbolagen) ur sin portfölj till ett nybildat svenskt ”föräldralöst” bolag och (ii) emittera nya aktier av serie B. Det nybildade bolaget (PropCo) skall i sin tur emittera obligationer till de existerande obligationsägarna i Ruric.

Försäljning av fastighetsbolagen

- De svenska dotterbolagen RURIC Chetire AB, RURIC TRI AB, RURIC DVA AB och PD Finance AB samt deras respektive dotterbolag OOO Ruric 2, OOO Ruric 3, OOO Ruric 4 och OOO Strelna Development som äger kontorsfastigheter kända som Gustaf, Magnus och Oscar samt marktomten för Strelnaprojektet skall säljas till PropCo genom överlåtelse av hela aktiekapitalet i RURIC Chetire AB, RURIC TRI AB, RURIC DVA AB och PD Finance AB tillsammans med alla ersättningsanspråk som alla bolag i denna grupp eventuellt kan ha gentemot andra bolag i Ruric gruppen.

Emittering av aktier

- Utöver detta skall Ruric genomföra en riktad emission till PropCo av sådant antal nya B-aktier att de efter nyemissionen kommer att representera 20% av Rurics hela emitterade aktiekapital.

PropCos nyemittering av obligationer

- PropCo skall emittera nya obligationer till de existerande obligationsägarna i Ruric i utbyte mot de existerande obligationerna. De nya obligationernas villkor har ännu inte fastställts.

Annullering av existerande obligationer

- PropCo skall – såsom vederlag för erhållna aktier i fastighetsbolagen samt Rurics B-aktier som emitteras för dess räkning – återlämna existerande obligationer till Ruric för annullering.

Moderbolaget

- Moderbolaget innefattar företagsledningen i Stockholm med övergripande ansvar för såväl den operativa förvaltningen som finansiering och rapportering. Antalet anställda i moderbolaget uppgår till två personer.

- Första kvartalet 2013 uppgick moderbolagets nettoomsättning till 0,2 miljoner SEK (0,0). Resultatet efter finansiella poster uppgick till -6,5 miljoner SEK (-20,1). Likvida medel uppgick till 0,3 miljoner SEK (7,0) per den 31 mars 2013.

Viktiga operativa händelser

Januari 2012

- Adam Fisher tillsattes som Rurics verkställande direktör.

Mars 2012

- Ruric kom överens med Scorpio om att köpa Scorpios andel i Fontanka 57-projektet. Rurics obligationsinnehavare godkände inte överenskommelsen.

Maj 2012

- Nomineringskommittén föreslog en ny styrelse.

Juni 2012

- Årsstämman tillsatte en ny styrelse samt ersatte Ernst & Young AB mot KPMG AB som bolagets revisor. Ingvar Ljungqvist ersatte Adam Fisher som Rurics verkställande direktör.
- Ruric undertecknade en tilläggsöverenskommelse med Sankt Petersburgs stad som medgav andrahandsuthyrning av Fontanka 57-objektet.

Juli 2012

- Ruric informerades av Scorpio att tredje part lämnat ett bud på Scorpios andel i Fontanka 57-projektet för 5,5 miljoner USD kontant. Ruric hade ett avtalat hembud och hade möjlighet att under 30 dagar rätt att köpa Scorpios andel enligt samma villkor.
- Den 9 juli lämnade Ruric in en stämningsansökan mot ZAO Grifon – ett dotterbolag till Storm Real Estate ASA – avseende business center Grifon House.

Augusti 2012

- Hembudet förföll för Ruric på grund av bristande finansiering för att förvärva och utveckla Fontanka 57-projektet. Ruric utsåg Alfa Bank som bolagets finansiella rådgivare för omstrukturering.

September 2012

- Flera diskussioner ägde rum avseende finansieringsfrågor för Fontanka 57-projektet och avyttring av Apraksin Dvor. Den 17 september fattade appellationsdomstolen beslut till Rurics fördel och avslog yrkandet från Kommittén för förvaltning av kommunal egendom

om omedelbar uppsägning av avtalet med LLC Incom Ruric som äger investeringsrättigheter avseende byggnaderna 15 och 16 i Apraksin Dvor. Detta innebar en återgång till läget för tre år sedan i denna fråga. För att fullgöra sina åtaganden behöver Ruric investera 6.5 - 13.1 miljoner SEK i infrastrukturen. På grund av brist på korrekta bygglov saknas för närvarande den juridiska möjligheten att hyra ut kommersiella lokaler i Apraksin Dvor.

Oktober 2012

- Ruric förlorade fyra mål i Sankt Petersburgs skiljedomstol avseende Apraksin Dvor. Tre av dessa har att göra med äganderätten på byggnad 33 i Apraksin Dvor och skadestånd på grund av försenad registrering av äganderätten på byggnaderna 15, 16, 33. Det fjärde målet avsåg bolaget Glavstroj som undertecknat ett avsiktsprotokoll om förvärv av Rurics andel men som aldrig fullgjorde det. Ruric kommer att fortsätta sina försök att driva dessa mål genom de ryska domstolarna.
- Efter meddelandet från det ryska försvarsministeriet om uppsägning av investeringsavtalet inkom LLC Glinki 2 – ett bolag som ingår i Ruric Group – med en stämningsansökan mot försvarsministeriet innehållande ett yrkande att annullera dess avtal om investering i Moika-Glinki-komplexet där militära transportuniversitetet ligger. Stämningsansökans slutgiltiga syfte är antingen ändring av investeringsavtalets villkor, mera stabila rättigheter till utveckling av fastigheten eller också ersättning för kostnader.
- Den **31 oktober 2012** lämnade Denis Martyushev sin post som verkställande direktör i Ruric Management i Sankt Petersburg.

November 2012

- Den **1 november 2012** tillsattes Vjatjeslav Balabaev till posten som verkställande direktör i Ruric Management i Sankt Petersburg.
- Den **9 november 2012** lämnade Denis Martyushev Ruric AB:s styrelse.
- Den **14 november 2012** drog Ruric AB tillbaka sin stämningsansökan mot det ZAO Grifon – dotterbolaget till Storm Real Estate ASA – avseende business centret Grifon House.
- I **november 2012** meddelade Scorpio Ruric att försäljningen av deras innehav i Fontanka 57-projektet till bolaget Highton Limited slutförts. Transaktionen slutfördes i början av fjärde kvartalet 2012. Ruric ser fram emot att börja samarbeta med en ny partner i Fontanka-projektet.
- Den **20 november 2012** lämnade Ruric in en anmälan om misstanke om mutor till den svenska polismyndigheten. Rurics styrelse vidtog åtgärder för att förebygga nya sådana eller liknande handlingar i framtiden. Bland annat godkände styrelsen en etikpolicy vars implementering påskyndades.
- Den **21 november 2012** fick Ruric en uppsägning av investeringsavtalet avseende Moika-Glinki-projektet från det ryska försvarsministeriet. Styrelsen känner inte till denna uppsägnings legala grunder.

December 2012

- Efter att Ruric den 26 november 2012 fick en offert från Gledeco Assets Ltd. avseende förvärv av Apraksin Dvor annonserade Ruric Apraksin Dvor-projektet till salu för att få in konkurrenskraftiga bud från andra intressenter i Ryssland och Sverige. Inga bud erhöles under en månad varefter Rurics styrelse fattade beslut om att acceptera offerten från Gledeco. Försäljningslikvid för LLC Incom och LLC Crocus (vilka kontrollerar Rurics innehav i Apraksin Dvor) uppgår till 1,5 miljoner USD/9,8 miljoner SEK som skall inbetalas i jämna delar över 12 månader.
- Den 18 december 2012 sålde Alecta – Rurics andra största aktiägare – hela sitt aktieinnehav.
- Den 21 december 2012 tillkännagav Ingvar Ljungqvist sin avgång från posten som Ruric AB:s verkställande direktör. Samma dag beslöt Rurics styrelse att förbereda en kontrollbalansräkning för de svenska juridiska personerna i Ruric gruppen.

Januari 2013

- Den 15 januari 2013 avgick Ingvar Ljungqvist från sin post som Ruric AB:s verkställande direktör.
- Den 16 januari 2013 tillsattes Tatiana Ottestig på posten som Ruric AB:s verkställande direktör.

Februari 2013

- Den 1 februari 2013 slutförde Ruric försäljningen av 100% i LLC Incom och LLC Crocus, som hade godkänts av styrelsen i december 2012, till Gledeco Assets Ltd. för 1,5 miljoner USD/9,8 miljoner SEK som skall inbetalas i jämna delar över 12 månader.
- Den 7 februari 2013 avgick Alexandrs Tralmaks från Ruric AB:s och dotterbolagens styrelser.
- Den 7 februari 2013 sköts domstolsförhandlingar upp i tvistemålet avseende Moika-Glinki-projektet till den 18 mars 2013.
- Den 8 februari 2013 sammankallade Ruric AB:s styrelse en extraordinär bolagsstämma till den 12 mars 2013.
- Den 28 februari 2013 vann Ruric målet mot AUIPIK (rysk myndighet ansvarig för förvaltning och användning av bl.a. historiska byggnader) som försökte höja arrendepriiset för Fontanka 57-projektet retroaktivt från och med september 2012.

Mars 2013

- På den extraordinära bolagsstämman den 12 mars 2013 kunde inte nya styrelsemedlemmar väljas på grund av att kandidater saknades. Moderbolagets kontrollbalansräkning blev inte godkänd eftersom den inte var upprättad.
- Den 18 mars 2013 sköt Moskvas skiljedomstol upp förhandlingen avseende ersättning för kostnader enligt investeringsavtalet avseende Moika-Glinki-projektet till den 24 april 2013.

April 2013

- På den extraordinära bolagsstämman den 19 april 2013 introducerades följande ändringar i Rurics styrelse: Vadim Gurinov avgick från posten som ordförande och ledamot i Ruric AB:s styrelse medan Ilya Sosnov intog posten som ordförande; Roger Stuart Poppleton och Elizabeth Woollam – båda bosatta i England – utsågs som nya styrelseledamöter.
- Den 22 april 2013 erkände skiljedomstolen i Sankt Petersburg och Leningrads län Litera LLC:s rätt (50% av bolaget tillhör Ruric) att kvitta 84.239.658,91 rubel mot arrendebetalningar för användning av byggnaden vid Fontanka 57, littera A, i överensstämmelse med arrendeaftalet med den ryska myndigheten AUIPIK.
- Den 24 april 2013 sköt Moskvas skiljedomstol upp förhandlingarna avseende ersättning till LLC Glinki 2 mot det ryska försvarsministeriet till den 10 juni på svarandens begäran. Svarandens advokat vägrade att ta emot ersättningsansökan i domstolen.

Maj 2013

- Den 6 maj 2013 höll obligationsagenten ett sammanträde med obligationsägare eftersom Ruric hade brutit mot vissa bestämmelser i obligationsavtalet. Obligationsägarna beslutade att brott mot dessa bestämmelser kan tillfoga obligationsägarnas intressen väsentlig skada; obligationsägarna beslöt dock anförtro obligationsinnehavarkommittén – som består av några av de största obligationsägarna – att fortsätta överläggningar med Ruric angående omstrukturering. Ifall det – enligt obligationsinnehavarkommitténs åsikt – blir omöjligt att under förhandlingarna och inom en rimlig tid uppnå en väl grundad lösning samt under förutsättningen att situationen med brutna bestämmelser inte åtgärdas äger agenten rätt att annonsera en skuldindrivning och utmätning.

Juni 2013

- Den 4 juni 2013 nådde Rurics styrelse och obligationsägarkommittén en preliminär överenskommelse om villkoren för omstrukturering av det existerande obligationslån som emitterats av Ruric med ett nominellt skuldbelopp på 619.750.000 SEK. Omstruktureringens huvudsakliga villkor anges ovan.
- Den 10 juni 2013 sköt Moskvas skiljedomstol upp förhandlingarna avseende ersättning till LLC Glinki 2 mot det ryska försvarsministeriet till den 17 juli på svarandens begäran.

Stockholm, den 10 juni 2013
Russian Real Estate Investment Company

Ilya Sosnov
Ordförande

Nikolay Berdin

Roger Stuart Poppleton

Elizabeth Woollam

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


Russian Real Estate Investment Company (publ.)
Hovslagargatan 5 B, 111 48 Stockholm, Sverige
Telefon: 08 – 509 00 100 Telefax: 08 – 611 77 99 E-mail: info@ruric.com Web: www.ruric.com
Organisationsnummer: 556653-9705 Registrerat säte: Stockholm

Stockholm, den 10 juni 2013
Russian Real Estate Investment Company

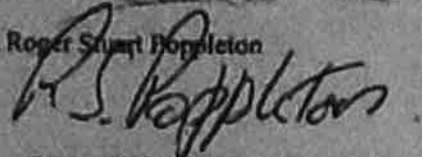
Ilya Sosnov
Ordförande



Nikolay Bardin



Roger Stuart Poppleton



Elizabeth Woollam



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

Russian Real Estate Investment Company (publ.)
Hovslagargatan 5 B, 111 48 Stockholm, Sverige
Telefon: 08 – 509 00 100 Telefax: 08 – 611 77 99 E-mail: info@ruric.com Web: www.ruric.com
Organisationsnummer: 556653-9705 Registrerat säte: Stockholm