

NYHETSREV 1/2011

Kjære aksjonærer

Første kvartal i et nytt år nærmer seg slutten. Salget av våre leiligheter i Romania forløper jevnt. Selskapet har valgt å sende ut dette nyhetsbrevet noe tidligere enn vanlig da det foreligger viktige prosjektoppdateringer. I tillegg ønsker selskapet å informere om organisasjonsmessige endringer som er i ferd med å bli gjennomført og hva dette vil innebære for selskapet i fortsettelsen.

Salg

Det er solgt 6 leiligheter hittil i år (pr. 20. februar). Salget omfatter 3 leiligheter i Optima, 2 i Armonia samt 1 i Ten Blocks. Prisene pr. kvm. er på samme nivå som i andre halvår 2010.

Prosjektoppdatering

Vitan Platinum Towers er begjært konkurs

Den 27. januar ble Vitan Platinum Towers begjært konkurs av en gruppe leilighetskjøpere. Prosjektet er nå underlagt en administrator som har som første oppgave å kartlegge kravene i boet, for deretter søke etter løsninger for reorganisering og videre drift.

Årsaken til manglende ferdigstilling av byggene og påfølgende konkursbegjæring har vært bankens manglende finansiering av utbygger. Det er på det rene at prosjektets to første blokker er

nesten ferdige. Romania Invest er i dialog med bank og konkursadministrator for å diskutere alternative reorganiseringsmodeller. Målet er en ferdigstilling av hele eller deler av prosjektet. Romania Invest har skutt inn totalt 2,2 M€ i prosjektet. Det foreligger ikke sikkerhet for innskutt beløp.

Blue Tower

Romania Invest er i dialog med konkursadministrator og Alfa Bank med hensyn på en restart i prosjektet i regi av RI og en ny utbygger. En arkitekt gjennomgår mulighetene for en ombygging i prosjektet med fokus på å dele større leiligheter til flere mindre enheter. Mindre og arealeffektive leiligheter er enklere å omsette i dagens marked og de genererer høyere kvadratmeterpriser. Når arkitektens tekniske gjennomgang med tilhørende kostnadsoverslag er ferdigstilt vil det bli utarbeidet en forretningsplan. Det er på bakgrunn av en slik plan at banken vil ta en avgjørelse om å finansiere ferdigstillingen av prosjektet. Om banken gir tilsagn om finansiering vil en reorganiseringsplan fremlegges for konkursadministrator for hans godkjenning. Romania Invest har skutt inn totalt 3,6 M€ i prosjektet. Det foreligger ikke sikkerhet for innskutt beløp.

Planorama

I Planoramaprojektet har retten besluttet (basert på protester fra Romania Invest i samråd med våre advokater) at hele konkursprosessen skal starte om igjen med en ny administrator.

Prosjekt	Overtatt	Til overtakelse	Totalt	Solgt	Kommentar
Residenz	15	0	15	15	Alle leiligheter er overtatt og solgt
My Dream	25	0	25	2	Pågående salg
Ten Blocks	40	0	40	32	Pågående salg
Armonia	50	198	248	18	Pågående salg
Sum	130	198	328	67	*

*Blue Tower, Planorama og Vitan er tatt ut av oversikten i påvente av rettslig avklaring.



Nye viktige datoer er som følger;

- 21. mars. Oversendelse av krav til boet
- 10. april. Første fremleggelse av kreditorlisten
- 30. april. Første kreditormøte

Det pågår kontinuerlige møter mellom utbygger, banken, Romania Invest og øvrige kreditorer for å finne frem til en god løsning. Inntil en slik løsning er funnet er første prioritet for Romania Invest AS å sikre våre interesser og innskudd på en best mulig måte. Romania Invest har skutt inn totalt 8,0 M€ i prosjektet. Det foreligger ikke sikkerhet for innskutt beløp.

Outsourcing av salgsapparatet – kostnadsbesparelser

Selskapet har over en lengre tid hatt et fokus på kostnads-optimalisering av driften i Norge og Romania. En betydelig del av driftskostnaden i Romania har vært knyttet til drift av et eget salgskontor. En mulig outsourcing av denne tjenesten er derfor blitt analysert med basis i at vårt salgstempo ikke kan forsvare dagens kostnadsnivå. På styremøtet den 9. desember ble det derfor besluttet at salgsapparatet sammen med merke-navnet Be Igloo selges 1. mars. Den nye eiergrupperingen vil bestå av tidligere nøkkelmedarbeidere innenfor salg samt en ekstern samarbeidspartner etablert innenfor PR og marketing.

Det er avtalefestet at selskapets leiligheter kan selges gjennom det nye salgskontoret til fastsatte betingelser. I tillegg til våre leiligheter vil det nye salgskontoret kunne gjøre salg for andre leverandører i ikke-konkurrerende prosjekter. Romania Invest vil være det nye selskapets største kunde de kommende årene.

Selskapet vil gjennom denne endringen oppnå en lavere drifts-kostnad knyttet til salg beregnet til ca 2 MNOK pr år. Salgs-kostnadene vil også i større grad en tidligere korrelere med selskapets salgsinntekter.

Styret og administrasjonen mener at vi har kommet frem til en god avtale som vil være til fordel for selskapet og de tidligere ansatte i salgsavdelingen.

Likviditet

Administrasjonen i Romania er for tiden i full gang med å formalisere et nytt lån hos OTP bank på 2,5 M€. Dette lånet er en viktig brikke i arbeidet med å finansiere de neste overtakelsene i prosjektet Armonia som kommer til sommeren. Selskapet budsjetterer med positiv likviditet ut året. Forutsetningen for dette er blant annet at vi selger 4-5 leiligheter pr måned, at nevnte lån blir utbetalt oss og at momsrefusjon fra den rumenske stat ikke drar betydelig ut i tid.

4. mars, 2011

Med vennlig hilsen



Knut Johannessen
m/administrasjon