

# NYHETSBREV 1/2012

## Kjære aksjonærer

Vi har nå i skrivende stund lagt bak oss nesten 5 måneder. Eidendomsmarkedet i Romania har vist lite tegn til bedring med hensyn på omsetningstakt og priser. I beste fall ser vi nå en utflatning av priser som forhåpentligvis utelukker videre fall. Selv om noen nøkkeltall fra økonomien beveger seg i riktig retning og landet kan vise til vekst, er denne positive utviklingen fortsatt ganske marginal. Og enn så lenge er det ikke registrert merkbare positive utslag i vårt marked. Et nylig regjeringsskifte i Romania har også tilført ytterligere usikkerhet til markedet på kort sikt. Salget i de første 5 månedene har vært under budsjett noe som igjen gir selskapet utfordringer knyttet til likviditet.

## Salg

Det er i 2012 solgt 17 leiligheter pr 21. mai hvorav 12 er solgt i prosjektet Armonia, 2 i prosjekt Optima og 3 i prosjektet Ten Blocks. Hele mai er ikke ferdig og flere salg kan komme til. Budsjettet salg ut mai er på 30 leiligheter, faktisk salg ligger et godt stykke etter dette. Det er i tillegg solgt 5 parkeringsplasser og 1 bod. Salgsverdien på leiligheter og parkeringsplasser ligger marginalt under de verdivurderinger som ligger i regnskapets balanse, mens oppnådd pris på bod ligger noe over. Så langt stadfester salget de problemer som fortsatt gjør seg gjeldene i den rumenske økonomien, usikkerhet i kombinasjon med vanskelig tilgjengelig finansiering.

På det nåværende tidspunkt har selskapet etablert 4 salgskanaler, dette via eksterne meglere som selger på kommisjon. Selskapet vil til enhver tid vurdere bruk av prisverktøyet for å øke salget, men dette alene er ikke hele løsningen i dagens marked hvor generell usikkerhet preger mange investeringsbeslutninger.



Fra prosjektet Armonia hvor vi har pågående salg.

## Oversikt salg og overtakelser

Prosjekt	Overtatt	Til overtakelse	Totalt	Solgt	Kommentar
Residenz	15	0	15	15	Alle leiligheter solgt
My Dream	25	0	25	1	Salg stoppet opp
Ten Blocks	40	0	40	39	Pågående salg
Armonia	100	0	100	35	Pågående salg
Optima A	38	0	38	19	Pågående salg
Edenia	0	24	24	0	Overtakelse 2013
Optima B	0	26	26	0	Overtakelse 2013
SUM	218	50	268	109	*

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



## Likviditet

I desember i fjor inviterte selskapet aksjonærene til å tegne seg i et obligasjonslån hvor hensikten med lånet var å sikre finansiering og drift. Selskapet ønsket å hente inn 15 MNOK, resultatet ble 10,3 MNOK hvorav 70 % er kalt inn pr dags dato. Til tross for at mange tegnet seg fikk ikke selskapet inn hele det ønskede beløp og selskapet har nå behov for å hente inn disse i tillegg til noe bufferkapital.

Årsaken til kapitalbehovet er nå, som tidligere, at salget ikke genererer frie inntekter for selskapet og salgstakten har vært lavere enn budsjettert. Selskapet skal betjene et større låneforfall i desember-12, samt rente på obligasjonslån tatt opp i desember i fjor. Selskapet trenger minimum 7 MNOK og maksimum 12 MNOK for å komme seg igjennom 2012, samt bygge en bufferkapital som kan benyttes i 2013 ved behov.

## Konvertibel obligasjon

I anledning av at selskapet ønsker å hente inn likviditet vil det bli fremmet et vedtak for generalforsamlingen om å godkjenne utstedelsen av et konvertibelt obligasjonslån. Den enkelte aksjonær vil da få anledning til å tegne seg med en eller flere andeler i et lån til selskapet med en tilhørende fasts rente. Eieren av denne andelen vil ved et senere tidspunkt få anledning til å bytte låneandelen mot aksjer til en forhåndsbestemt kurs. De som ikke ønsker å konvertere lånet til aksjer vil få utbetalt renter i hele løpetiden samt lånet tilbakebetalt ved forfall. Konverteringsdelen av lånet, derav navnet konvertibel obligasjon, gir lånegiver en fin mulighet til å vurdere om det er mest attraktivt å stå som lånegiver til selskapet eller som aksjeeier. Konverteringstidspunktet er lagt et stykke frem i tid (midten av 2013) for å gi tegner tid til å vurdere selskapets utvikling før en eventuell avgjørelse om konvertering tas.

Selskapet vil komme tilbake til muligheter og risiko knyttet til deltakelse i en slik konvertibel obligasjon i eget prospekt. Det er viktig at aksjonærer forstår at et konvertibelt obligasjonslån kan potensielt tilføre selskapet betydelig flere aksjer gjennom konvertering av låneandeler til aksjer. Aksjonærer som ikke deltar i lånet og eller ikke konverterer denne låneandelen til aksjer, vil kunne oppleve at sin eierbrøk i selskapet kan bli betydelig redusert.

En representativ eier i selskapet med 9000 aksjer vil kunne forsvare sin eierposisjon gjennom å tegne seg for en andel a 15.000 kr i lånet gitt at han eller henne konverterer andelen sin til aksjer.

Mer informasjon følger i prospekt om lånet godkjennes i generalforsamling.

## Prosjektoppdateringer problemprosjekter

I Vitan prosjektet mottok vi den 18. mai en melding om at prosjektets bankforbindelse – Banca Rumanescu nå har bedt rettens administrator om å begjære Vitan Platinum Towers konkurs. Dette er en ny situasjon i forhold til bankens tidlige holdning – hvor de var innstilt på å rullere lånene de har gitt utbygger videre i en reorganiseringsplan slik at prosjektet kunne ferdigstilles.

Romania Invest AS vil protestere på denne endringen sammen med øvrige kreditorer som alle er positive til den foreliggende reorganiseringsplan. Dette vil bli gjort innen 7 dager. Hvorfor banken har snudd i forhold til tidligere planer er usikkert, men bankens hovedeier er nasjonalbanken i Hellas og de fleste av oss kjenner situasjonen i dette landet for øyeblikket.

I Planorama prosjektet har Coldwell Bankers kommet med en rapport på verdiene som antas å ligge i boet ved salg av eiendelene. Markedsverdien er satt til EUR 19 660 000,- og en «Forced Sales Value» er satt til EUR 15 730 000,-.

Fremdriften i arbeidet med en reorganiseringsplan er utilfredsstillende i og med at frisk kapital ikke er tilgjengelig.

Dersom det ikke etableres en reorganiseringsplan vil konkurs åpnes og prosjektet vil bli forsøkt solgt til verdier som reflekteres i rapporten. Prosjektet ansees som attraktivt for investorer på den laveste verdien.

Dersom prosjektet selges til en investor for «Forced Sales Value» vil Romania Invest AS som usikret kreditor motta et oppgjør i samsvar med registret krav i boet. Denne verdien er reflektert i selskapets regnskap pr 31.12.2011.

## Generalforsamling

Selskapet vil avholde generalforsamling den 24. mai. Kl 17 i Karenslyst Alle 2. Inkalling er sendt ut i posten. Vel møtt!

Med vennlig hilsen

Knut Johannessen  
m/administrasjon