

NYHETSBREV 1/2013

Kjære aksjonærer

Årets første nyhetsbrev vil inneholde et lite blikk i bakspeilet med oppsummering av salg 2012 samt beskrivelse av kommende begivenheter i 2013. Selskapet har også mottatt et nytt likegyldende tilbud på selskapets aksjer og konvertible obligasjoner datert 8. januar. I tillegg vil administrasjonen beskrive selskapets utsikter i 2013 med tilhørende muligheter og utfordringer.

Salg 2012/2013

Selskapet solgte 58 antall leiligheter i 2012. Dette er 21 flere leiligheter solgt sammenlignet med fjoråret hvor vi solgte 37. Salgene fordeler seg på 49 i Armonia, 5 i Optima og 4 i Ten Blocks. Alle leilighetene i Ten Blocks er nå utsolgt. I tillegg solgte vi i 25 parkeringsplasser og 15 boder i 2012. Selskapet går inn i 2013 med 68 usolgte leiligheter på hånd + 4 leiligheter i Viva for overlevering i 2013.

På bakgrunn av at selskapet ikke ser en positiv utvikling i eiendomspriser og at selskapet har løpende kostnader (drift, finans, eiendomsskatter, avgifter) er det et mål å selge ut porteføljen innen sommeren 2013.

NAV 2013

På informasjonsmøte den 29. november i selskapets lokaler på Skøyen ble det fremlagt en verdivurdering av aksjen på slutten av selskapets estimerte levetid (2013). Verdien pr aksje ble estimert til 0,93 kr/aksje pr 31.12.13 fordelt på 22,77 millioner aksjer. Selskapet har i dag 6,45 millioner aksjer, men har

utstedt et konvertibelt obligasjonslån sommeren 2012 hvor 8,16 millioner kr innskutt i lån kan konverteres til 16,32 millioner nye aksjer. Siden konverteringskursen (0,50 kr/aksje) ligger under estimert NAV på 0,93 kr/aksje er det sannsynlig at en betydelig del av låneandelene vil konverteres til aksjer.

Nytt og gammelt tilbud på aksjer og andeler i konvertibel obligasjon

I desember 2012 og i januar 2013 er det utstedt to likelydende tilbud på selskapets aksjer og andeler i det konvertible lånet. Det første tilbudet oppnådde et godt resultat, men likevel ikke de 90 % tilbyder Fredensborg AS ønsket på aksjene/ andelene og transaksjonen ble ikke gjennomført. Dette ble kommunisert via selskapets hjemmeside og fra Fredensborg via mail/postgang.

Nytt likelydende tilbud datert 8. januar er sendt ut fra kundefører Nordea på vegne av Fredensborg AS med utvidet svarfrist (23. januar). Styret har ved dette tilbudet, som ved det forrige, gjort en anbefaling av tilbudet. Anbefalingen er gjort på bakgrunn av at selskapet selv har beregnet og kommunisert at sannsynlig verdi pr aksje mot slutten av selskapets levetid vil være 0,93 kr/aksje.

Tilbudsprisen pr aksje innebærer derfor utkjøp i dag til en verdi selskapet selv har beregnet seg frem til et år frem i tid. En aksept av tilbudet vil dermed erstatte en fremtidig usikker verdi med en konkret utbetaling i nær fremtid.

Oversikt salg og overtakelser

Prosjekt	Overtatt	Til overtakelse	Totalt	Solgt	Gjenværende	Kommentar
Residenz	15	0	15	15	0	Alle leiligheter solgt
My Dream	25	0	25	1	24	Salg stoppet opp
Ten Blocks	40	0	40	40	0	Alle leiligheter solgt
Armonia	100	0	100	72	28	Pågående salg
Optima A	38	0	38	22	16	Pågående salg
SUM	218	0*	218	150	68	*

* Edenia og Optima B leiligheter er ute av oversikten p.g.a lite sannsynlighet for overtakelse



Tilbudet på andeler i det konvertible obligasjonslånet utgjør en forskuttering av alle fremtidige renter og konverteringseffekt med oppgjør i dag. Tilbudet på 30.004 kr/andel består av et oppgjør av fremtidige renter pr andel (etter overtagelsesdato) + effekten av å konvertere låneandeler til aksjer. Eksempelvis 1 låneandel av 15.000 verdsettes i tilbudet til kr 30.004, dette beregnes slik:

15.000 i lån konverteres til 30.000 nye aksjer og verdsettes til 0,93 kr/aksje	27.900
15.000 i lån renteberegnes med 10 % fra overtagelsesdato frem til 30/6-14	2.104
Sum tilbud på konvertibel obligasjon	30.004

I tillegg kommer utbetaling av påløpte renter frem til overtagelsesdato på 896,- utbetalt av kontofører Nordea.

Man kan som eiere av aksjer og andeler i det konvertible obligasjonslånet velge å akseptere begge tilbud, et av tilbudene eller ingen av dem. Styret har anbefalt begge tilbudene.

Akseptbrev er sendt ut fra kontofører i Nordea via post eller elektronisk. Selskapet vil legge ut akseptskjema for nedlastning på selskapets hjemmeside www.romaniainvest.no, under nyheter. Akseptskjema og tilbudet kan også mottas fra kontofører, ta kontakt med dem på +47 22 48 55 40.

2013

I Nyhetsbrev 3/2012 kommenterte og illustrerte vi den historiske prisutviklingen i Bucuresti i perioden etter finanskrisen. Den kan kort oppsummeres til et fall på ca. 50 % for perioden 2008 – 2012, dette i en periode der det opprinnelige forretningskonseptet baserte seg på betydelig vekst.

Hva så med 2013? Den politiske situasjonen i Romania syntes å stabilisere seg etter avholdt valg, dette etter en noe turbulent tid med politiske feider. Valutakursen RON styrket seg ca. 4 % i desember mot Euro. IMF estimerer Romanias vekst i 2013 til 2,5 %. Dette vil i så fall være høyere enn hva som er estimert for Polen, regionens største økonomi. Innen næringseiendommer har det skjedd flere betydelige transaksjoner i 2012 og dette er forventet å fortsette i 2013. Utviklere har også utlyst nye utviklingsprosjekter for igangsettelse i 2013. Dette er isolert sett positive signaler. Men erfaringsmessige så vil det komme makronyheter med ulik fortegn også gjennom 2013.

Når det gjelder eiendomsmarkedet i Bucuresti så er det flere syn på hvordan dette vil utvikle seg, men det er lite konsensus å finne. Det er vanskelig å plukke ut den prediksjonen som blir en «vinner» for 2013 noe vi heller ikke skal gjøre i dette brevet. Selskapet er i markedet hver dag og tester prisnivå på våre leiligheter, ingen oppadgående pristrend registreres foreløpig her.

Det må nevnes at selskapet har igjen et minkende antall leiligheter for salg (68 stk) sammen med et antall parkeringsplasser og boder. Av de gjenværende leilighetene er 24 av dem tilhørende prosjektet My Dream som er et tungsolgt prosjekt på grunn av beliggenhet utenfor byen. Administrasjonen har en nedadgående prisstrategi for å søke å finne nivået som vil utløse nye salg her, siste salg var i 2010.

Oppsummert så håper selskapet på en positiv utvikling i eiendomspriser i 2013. Men vi ser imidlertid ikke signaler i markedet på dette. Prisene kan likeledes bevege seg sidelengs gjennom 2013 eller nedover. En utvikling i prisnivå (opp/ned) vil ha begrenset effekt på aksjeverdiutviklingen i selskapet, dette i hovedsak grunnet minkende antall leiligheter for salg. Det skal også nevnes at selskapet trolig vil sitte igjen med de ukurante og vanskelig solgte leilighetene til slutt. Disse må trolig rabatteres under markedsnivå for og avhendes. Dette kan påvirke aksjeverdien i 2013 negativt.

Uavhengig av utviklingen i markedet ønsker selskapet å utnytte de muligheter som byr seg i 2013, store som små. Vi går inn i 2013 med et nytt håp om noe mer medvind enn den motvind opplevd i foregående år.

Organisasjon

Som tidligere informert om har selskapet fra 1/1-2013 gjennomført reduksjoner i antall årsverk i administrasjonen. Fra samme dato er antall styremedlemmer redusert fra 5 til 3.

Med vennlig hilsen

Knut Johannessen
m/administrasjon