

# NYHETSBREV 1/2014

## Kjære aksjonærer

I dette nyhetsbrevet ønsker selskapet å summere opp de relevante hendelser som har inntruffet i 2013 samt synliggjøre de som kan ligge fremfor selskapet i 2014. I etterfølgende tekst vil vi beskrive fjorårets og årets salg, prisutvikling, utfordringer og muligheter med mer.

## Oppsummering av året 2013

Av selskapshendelser gjennom året er det naturlig å nevne Fredensborgs tilbud på selskapets aksjer og konvertible obligasjoner som inntraff i januar 2013. Et betydelig antall aksjonærer valgte å selge seg ut av selskapet og antall eiere ble redusert fra 496 til 266. Pr 31.12.13 var det 255 eiere i selskapet.

Videre nevnes det at selskapet i ordinær generalforsamling 15. mai besluttet å utstede et konvertibelt obligasjonslån med tegningsrett for selskapets aksjonærer. 7,4 MNOK ble hentet inn for å styrke selskapets likviditet samt gi selskapet handlingsrom til å betjene selskapets lån førtidig.

I juli og september 2013 betalte selskapet førtidig ned de banklån selskapet hadde i Romania. Dette ble gjort av flere årsaker hvorav de viktigste knyttet seg til å bli kvitt bankens salgsføringer på pris, forenkle administrasjonen rundt salg samt redusere rentekostnadene for selskapet.

Selskapet solgte 35 leiligheter i 2013. Av disse ble det solgt 13 leiligheter i Armonia, 15 i Optima, 2 i My Dream og 5 i Viva. I tillegg ble det gjennom året solgt 40 parkeringsplasser og 20 boder.

Snittsalget i 2013 var 2,9 leiligheter pr mnd med naturlige variasjoner gjennom året. Tilsvarende snittsalg var 4,8 pr måned for 2012. Forklaringen på hvorfor salget har falt fra 2012 til 2013 er sammensatt, men en av hovedforklaringene ligger i at selskapet hadde færre små leiligheter igjen for salg i 2013. I tillegg har prispolitikk, de gjenværende leiligheters beliggenhet og innstramming i statens boliglånsprogram (Prima Casa), bidratt til en lavere salgstakt gjennom 2013. Sistnevnte innstramming relaterer seg til at staten ikke lenger støtter opptak av huslån i euro, kun i den lokale valutaen RON. Dette medfører høyere lånekostnader for boligkjøpere som ønsker å finansiere seg gjennom programmet.

Prisene (tilbyders priser) for gamle og nye leiligheter i Bucuresti har falt gjennom 2013 med 6,7 % (des-12 til des-13) ifølge statistikk publisert på [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro). Statistikken viste for samme periode året før en prisnedgang på 3,4 %.

Mot slutten av 2013 inngikk selskapet en «skilles som venner» avtale med selskapet Adama noe som kansellerte selskapets overtakelse av 50 leiligheter i 1 kvartal 2014. Kostnaden for

## 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	3	22	Pågående salg
Ten Blocks	40	0	40	40	0	Alle leiligheter solgt
Armonia	100	0	100	84	16	Pågående salg
Optima A	38	0	38	37	1	Pågående salg
Viva	5	0	5	5	0	Alle leiligheter solgt
SUM	223	0*	223	184	39	Akkumulert salg*

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



selskapet er tap av opprinnelig innskudd, men for selskapet utgjør avtalen en eliminering av en betydelig nedside. Dette fordi kostprisen pr kvm i kontrakten var, etter flere runder med forhandling, høyere en reell markedsverdi. I tillegg slipper selskapet med denne avtalen å dekke salgskostnader, administrasjonskostnader, finansieringskostnad med mer.

## Salg 2014

I januar solgte selskapet to leiligheter. Begge leiligheter ble solgt i prosjektet Armonia. I tillegg ble det solgt 6 parkeringsplasser og 3 boder.

## Året 2014

Ved inngangen til 2014 var det 40 leiligheter igjen å selge pluss 57 parkeringsplasser og 20 boder. Selskapet har ambisjon om å selge ut disse innen 2014. Gjenværende leiligheter er i snitt 22,5 % større enn de vi omsatte i 2013 og erfaringsmessig tyngre å selge.

For å oppnå nedsalg av porteføljen ila 2014 må selskapet oppnå et snittsalg fra februar og ut på 3,5 leiligheter pr måned. Dette vil kreve attraktiv prising av leiligheter for å øke enkeltsalget og tilrettelegge for et bulksalg der det er mulig.

En av hovedutfordringene for selskapet gjennom 2014 blir å omsette de gjenværende 22 leilighetene i prosjektet My Dream.

Som nevnte i tidligere nyhetsbrev ligger dette prosjektet noe mer landlig plassert utenfor Bucuresti. Det gjenstår en del arbeid på fellesarealene i og rundt prosjektet og salget av våre leiligheter har gått tregt. Finansierende bank i prosjektet er ufrivillig blitt en betydelig eier av leiligheter i prosjektet. Bankens tidligere signaler om å ferdigstille fellesområder har foreløpig ikke materialisert seg.

Selskapet ønsker ikke å synse noe rundt oppgang/ nedgang i prisnivå for 2014 i det rumenske eiendomsmarkedet. Markedet styrer erfaringsmessig dit det selv vil, men selskapets viktigste oppgave blir å tilpasse seg denne utviklingen og drifte organisasjonen kostnadseffektivt.

## Organisasjonen

Administrasjonen i Oslo og Bucuresti består i 2014 av de samme personer som i 2013. Men timeverket reduseres i Oslo til 2 dager i uken (1 dag pr ressurs). Hovedressursen i Romania

Med vennlig hilsen

Knut Johannessen  
m/administrasjon