

NYHETSBREV 2/2009

Kjære aksjonærer

Siden siste nyhetsbrev har selskapet flyttet inn i nye representative og funksjonelle salgskontorer i sentrum av Bucuresti. Våre stedlige ansatte er da samlet på et sted med fasiliteter for å håndtere salgsprosessen på en god måte. Nøkkeltall for Romania viser ingen tegn på forbedring i det kortsiktige perspektiv, sentralbankrenten er satt ned to ganger (1 % totalt) siden sist og det lanseres ulike stimuleringspakker i markedet. "First home program" er en slik pakke, og den er rettet inn mot å forbedre førstegangsboligkjøperes mulighet til å få banklån.

Salg

Selskapet har pr. dette nyhetsbrevet solgt 7 av 15 leiligheter i prosjektet Residenz som var det første prosjektet vi overtok leiligheter i. Prosjektet som ligger nord i Bucuresti, er fullfinansiert med egenkapital slik at all inntekt generert her, minus skatt/avgifter, vil tilfalle selskapet. Vi i administrasjonen er fornøyd med snittprisen oppnådd på de solgte leilighetene og en oppjustering av priser kan bli aktuelt i dette prosjektet. I prosjektene 10 Blocks og My Dream er det fortløpende visninger og interesse fra publikum, men ingen registrerte salg.



Bilder fra Residenz

Totalt sett er salgstakten fortsatt lavere en målsetting. Dette kan i stor grad tilskrives bankenes manglende vilje og evne til å gi boliglån. Manglende finansiering struper omsetningen av nye og brukte boliger. Selskapet har derfor lansert et alternativ der boligkjøpere interessert i våre leiligheter kan kjøpe boligen på avbetaling. Konseptet er nærmere beskrevet under.

En av de syv solgte leilighetene i Residenz er en såkalt kjøp/leie avtale. Dette er en avtale hvor kunden betaler et kontant-innskudd på normalt 10 - 25 % av kjøpesummen, og deretter betaler månedlige avdrag og renter til Romania Invest. Innen en fastsatt dato skal kjøper nedbetale utestående til selskapet



Fra Romania Invest sitt salgskontor i Bucuresti

Fra venstre: Cosmin Rosu (CFO). Selgere/kundekontakter: Cosmin Nicolae, Vara Visan (student), Alexandru Buica, Ciolan Andrei, Alexandra Chivu, Dan Mironescu tok bildet. Ikke til stede Bjørn V. Hauge (daglig leder) og Nimrod Zwik (salgs og markedsansvarlig).

enten via opptak av banklån eller gjennom andre finansieringskilder. Selskapet beholder eiendomsretten til leiligheten frem til det tidspunktet der alle krav er gjort opp og skjøtet kan overføres til kjøper. Selskapet er positive til at den første avtalen i denne kategorien er signert og ser ikke bort fra at denne løsningen kan bli populær i fortsettelsen, gitt bankenes restriktive kredittpolitikk.

First home program

Dette programmet er initiert i Romania som en konsekvens av at det lånes ut for lite penger til boligformål. Programmet innebærer at sentralbanken garanterer for lån gitt av banker til førstegangskjøpere av bolig. Garantien begrenses oppad til 60.000 euro, men det vil ikke foreligge begrensninger på boligens pris. I bytte mot en slik statlig garanti må bankene redusere gebyrer og renter på disse lånene. Selskapet ser positivt på dette initiativet fra sentralbanken. Effekten av programmet vil sannsynligvis kunne gjøre seg gjeldende både i markedet for nye og brukte boliger. Hvor stor effekten vil bli og hvor raskt den vil komme er det for tidlig å si noe om.



Be Igloo

Be Igloo er det merkenavnet selskapet har valgt å profilere alle sine prosjekter og leiligheter under i Romania. Logoen og navnet henspiller på det å bygge seg en iglo (snøhytte), eller i vår bransje, kjøpe seg en leilighet. Vi har som nevnt i tidligere nyhetsbrev lansert en egen salgsportal under samme navn (www.beigloo.ro). Tilbakemeldingene på vårt konsept, navn og logo har vært utelukkende positive så langt.

Nøkkeltall fra Romania

De siste prediksjoner rundt landets økonomiske utvikling i 2009 er fortsatt svake. Men det lanseres fortløpende mottiltak fra sentralbanken og regjeringen gjennom rentenedsettelse og stimuleringspakker. Her er noen av de siste oppdaterte nøkkeltallene fra Romania.

- Sentralbanken har kuttet renten to ganger siden siste nyhetsbrev, begge gangene med 0,5 %. Fra 10 % via 9,5 % til 9 % i begynnelsen av juli. Sentralbanken har i tillegg redusert kravene til hvor store reserver bankene må ha i LEU og fremmed valuta. Dette for å legge til rette for økt utlån.
- Finansdepartementet melder at 18 banker i Romania har dedikert 1,46 Mrd Euro til statens initiativ for å garantere lån til førstegangskjøpere av bolig.
- Finansdepartementet uttalte nylig at økonomien kan komme til å krympe med mer en 4 % i 2009 grunnet den sterke nedgangen i første kvartal på 6,2 % (yoy). IMF's mål for Romanias økonomi er en nedgang på 4,6 % for 2009.
- Romanias finanssektor har så langt klart og absorbert de relative moderate sjokkene generert av finanskrisen (uttalelse fra sentralbanken). Et antall stresstestscenarier har blitt utført og resultatet var tilfredsstillende. Det er likevel et ønske fra sentralbanken at banken henter inn noe mer kapital.
- Basert på brutto data, økte den registrerte arbeidsløsheten fra 5,8 % i mai til 6,0 % i juni. Når sesongvariasjoner er korrigert for økte arbeidsløsheten fra 6,0 % til 6,3 %.
- Baserte på foreløpige undersøkelser, nådde offentlig konsoliderte budsjettunderskudd 2,7 % av bruttonasjonalprodukt i slutten av juni. Dette er innenfor IMF's målsetting avtalt i "stand-by programmet" uttalte Romanias finansminister Gheorghe Pogea.

- Iflg. GFK Omnibus sin undersøkelse svarte nesten halvparten av de spurte på landsbasis at deres inntekt var negativt påvirket av finanskrisen. Rumenerne bosatt i Bucuresti er mindre påvirket, bare 19 % av de spurte mente at deres inntekt var påvirket negativt av finanskrisen.
- Romania og Bulgaria registrerte den høyeste økning av timebasert arbeidskost (+18,6 %) i EU for første kvartal 2009

(yoy). *Yoy = Year on Year (en periode sammenlignet med samme periode forrige år)*

Fremover

Selskapet registrerer at den generelle økonomiske situasjonen for utbyggere og entreprenører i markedet er blitt svekket. Det er bekymringsfullt. Informasjon fra markedet generelt preges oftere enn før av meldinger om betalingsproblemer, stopp i byggeprosjekter, utsettelse av prosjekter, arbeidere som er sendt hjem etc. Selskapet overvåker denne situasjonen med henblikk på egne kontraktspartnere og andre aktører i bransjen.

Det er også på det rene at prisnivået på leiligheter i Bucuresti har korrigert ned under finanskrisen, hvor mye er vanskelig å si. Men et fall på 10 – 20 % virker sannsynlig på bakgrunn av vår innsikt i markedet. I tillegg finnes det prosjekter hvor utbygger p.g.a. sin finansielle stilling selger ut leiligheter med betydelig rabatt utover dette i et forsøk på å sikre sin likviditet. I en slik situasjon er det viktig for oss å selge "tilstrekkelig med leiligheter til fornuftige priser" uten å jage store volumer på for lave prisnivåer.

Som tidligere nevnt vil vi i flere av de ikke overtatte prosjektene sannsynligvis gå inn i en reforhandlingsfase utover høsten da utbygger mest sannsynlig ikke vil kunne overholde leveringsfristen ovenfor oss i gitte prosjekter. Dette er positivt for selskapet. Disse reforhandlingene vil være avgjørende for hva vi til slutt skal betale pr. kvm i prosjektene, hvor mange leiligheter vi ønsker å overta, hvor mye finansiering vi vil trenge etc. Vår strategi er selvsagt å benytte denne muligheten, dersom den oppstår, til å optimalisere verdien på investeringen iht. risikoen i prosjektet.

Siste halvdel av 2009 kommer til å bli spennende og viktig for selskapet. Administrasjonen ser både muligheter og utfordringer i fortsettelsen og ser frem til å komme i gang med disse.

Til sist vil administrasjonen ønske alle våre aksjonærer og interessenter en riktig god sommer!

14. juli, 2009

Med vennlig hilsen

Knut Johannessen
m/administrasjon