

NYHETSREV 2/2011

Kjære aksjonærer

Et halvt år har passert og sommeren står for tur. Nylig ble generalforsamlingen avholdt i våre lokaler på Skøyen. Her ble det gitt en oppdatert status på salg, prosjekter, likviditet med mer. Administrasjonen vil blant annet gjengi noe av denne informasjonen i dette nyhetsbrevet.

Salg

Salget i første halvår landet på 19 leiligheter, alt i alt har selskapet da solgt 74 leiligheter. Det er hovedsakelig i Armonia, Optima A og Ten Blocks vi for tiden omsetter leiligheter. I prosjektet My Dream har salget stoppet opp. Salgsprisen pr kvm er stabil, men lav. Ingen generell økning i prisnivå er registrert så langt. Se tabell nederst på siden.

Prosjektoppdatering

Blue Tower

I Blue Tower prosjektet er reorganiseringsplanen, fremlagt av utbygger Copper Beach Capital, underkjent av retten. Utbygger har anket denne avgjørelsen – dermed består en usikkerhet knyttet til fremdriften her.

Romania Invest har sammen med Aura Invest fremmet et forslag overfor involvert bank for ferdigstillelse av prosjektet. Dette forutsetter videre finansiering fra denne banken. Banken kan også alternativt gå for åpning av konkurs i prosjektet og kreve pantet overtatt.

Planorama

Prosjektet er komplekst siden den involverer kjøpere av ca. 500 leiligheter. På møtet den 11. mai ble administrator i prosjektet oppnevnt. En diskusjon blant kreditorene avdekket store uenigheter med hensyn til veien videre. En endelig kreditorliste skal fremlegges på nytt da den forrige ble underkjent. Fremdriften i saken er utilfredsstillende og sendreiktig.



Edenia prosjektet

Vitan

I Vitan prosjektet presenterte retten en foreløpig kreditorliste den 31.mai. Et nytt møte den 2.juni bekreftet medlemmene i en kreditor-komitè til å være; Banka Rumanescu, Romania Invest AS, leverandører og øvrige kjøpere.

Banken, utbygger og Romania Invest diskuterer ulike muligheter for restart i prosjektet med finansiering fra samme bank. Coldwell Bankers er kontrahert av banken for å gjennomføre en takst på prosjektet.

Avsluttende reforhandlinger med Adama

I siste nyhetsbrev ble det beskrevet at selskapet var i siste fase med å ta opp et lån i OTP bank. Dette lånet ville bli brukt for å sikre overtagelse av de gjenværende leiligheter i prosjektet Armonia A + B, samt Optima A, totalt 88 leiligheter. Denne prosessen er nå i sluttfasen og lånet vil bli utbetalt i nær fremtid.

Prosjekt	Overtatt	Til overtakelse	Totalt	Solgt	Kommentar
Residenz	15	0	15	15	Alle leiligheter er overtatt og solgt
My Dream	25	0	25	1	Pågående salg
Ten Blocks	40	0	40	34	Pågående salg
Armonia	50	50	100	11	Pågående salg
Optima A	0	38	38	13	Pågående salg
Edenia	0	24	24	0	Overtakelse 2013
Optima B	0	26	26	0	Overtakelse 2013
SUM	130	138	268	74	*

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



Parallelt med opptak av dette lånet har Romania Invest foretatt ytterligere en reforhandling med utbygger. Resultatet av dette har vært reduserte rentekostnader, lavere kostpris i de kommende prosjektene Edenia og Optima B (2013), samt finansieringsløsning på disse prosjektene. Samlet antall leiligheter til overtakelse fra utbygger Adama er redusert til $138 + 50 = 188$ leiligheter, fra tidligere avtalte 248.

Likviditet

Basert på utbetaling av OTP lånet budsjetterer selskapet med en positiv likviditet ut 2011 og videre ut 2012. Forutsetningen for å oppnå dette er videreføring av et tilfredsstillende salg på dagens priser, og et velfungerende momsrefusjonsregime i Romania. Så langt har selskapet blitt refundert berettiget moms, men det tar erfaringsmessig noe tid.

Strategi

Selskapets strategi for de kommende årene vil være et todelt løp. Først og fremst skal selskapet omsette leiligheter og realisere verdier i perioden 2011-2013. Organisasjonen og driftskostnaden vil fortløpende tilpasses aktivitetsnivået.

Andre del av strategien vil dreie seg om å følge opp problemprosjektene Blue Tower, Planorama og Vitan. Her har selskapet investert betydelig beløp og en tett oppfølging av situasjonen med en god dialog med involverte parter prioriteres. Da disse prosjektene er på forskjellige stadier i en rettsprosess er det vanskelig å estimere et sluttidspunkt. Men slike prosesser vil erfaringsmessig ta lang tid.

Utvikling Driftkostnader

Som redegjort for på generalforsamlingen har selskapet søkt å effektivisere driften med hensyn på kvalitet og kostnad. Outsourcing av salgsavdelingen på begynnelsen av året var således et eksempel på dette. Videre er det et mål å planlegge driften med hensyn på forventet aktivitet i fortsettelsen. Herunder vil det være naturlig å planlegge for en reduksjon i antall årsverk i takt med nedsalget av selskapets leiligheter.

Verdi pr aksje og tilbakebetaling til aksjonærer

Selskapet har tidligere publisert en verdivurdering pr 31.12.10 på kr 18,10 pr. aksje. Denne verdien baserte seg i stor grad på bokførte regnskapsverdier ved årsslutt, men inkluderte i tillegg et fremtidig estimert tap på leiligheter for overtakelse i 2011 grunnet høy kostpris på disse. Fremtidig verdi pr. aksje vil påvirkes av følgende momenter: prisutvikling, driftskostnader samt avskrivninger på prosjekter.

Selskapet legger opp til en første tilbakebetaling til aksjonærene i 2013 basert på regnskapsåret 2012. Likviditetssituasjonen i selskapet vil være avgjørende her.

Nøkkeltall fra Romania

- Styringsrenten i Romania er for tiden 6,25 %, dette nivået har ligget fast siden mai i fjor.
- Mai var den tiende måneden på rad hvor Romania rapporterte



Titanparken, i nærheten av prosjektet Edenia

te om den høyeste årlige inflasjonen innefor EU, 8,5 % målt mot en harmonisert indeks av konsumpriser (HICP).

- Investeringer i nye bygg falt 6,1 % (yoy) første kvartal, men investeringer i maskiner og nyttekjøretøy økte med 2 % (yoy) i samme periode.
- Bruttonasjonalprodukt (Real GDP) økte med 0,7 % første kvartal i 2011 (qoq) sammenlignet med foregående. Sammenlignet med første kvartal i 2010 økte BNP med 1,7 % (yoy).
- Arbeidsløsheten var iflg. Raiffeisen Bank sine egne beregninger 7,0 % (sesongjustert) i første kvartal 2011 (ILO unemployment rate), ned fra 7,2 % i Q4 2010.
- IMF (International Money Fund) konkluderte nylig at Romanias økonomiske utvikling oppfyller alle krav i en avtale som kan utløse ytterligere 481 M€ i lån. Rumenske myndigheter ønsker foreløpig kun å ha lånefasiliteten tilgjengelig som en sikkerhet.
- Tall fra mai indikerer en liten økning i utlånsaktivitet mot privatmarkedet, utestående i RON økte med 0,3 % (mom), mens utestående lån i fremmed valuta økte med 1,1 % (mom). Til tross for noe bedring i aktivitet er den månedlige økning i lån svak og beskrivende for den generelle lånesituasjonen.

mom = month on month, qoq = quarter on quarter,
yoy = year on year

Alle tre begrepene gjelder ny periode sammenlignet med tilsvarende foregående periode.

God sommer!

Med vennlig hilsen

Knut Johannessen
m/administrasjon