

NYHETSBREV 2/2013

Kjære aksjonærer

Selskapet har lagt bak seg fire måneder med salg av leiligheter i 2013. Årets andre nyhetsbrev vil omhandle dette salget samt andre relevante hendelser av interesse. Herunder kan nevnes tilbud og kjøp av utestående aksjer/låneandeler, oppdatert verdivurdering av aksjen i et fremskrevet perspektiv med mer.

Salg 2013

Selskapet har pr 1. mai solgt 20 leiligheter, - salget for tilsvarende periode i 2012 var 16 enheter. Salget i 2013 fordeler seg på 8 i Armonia, 11 i Optima og 1 leilighet solgt i My Dream. Sistnevnte er første solgte leilighet i dette prosjektet siden 2010. Forhåpentligvis er dette en av flere i kommende tid. I tillegg har vi hittil i år solgt 12 parkeringsplasser og 5 boder.

I My Dream prosjektet har vi registrert en økende interesse for våre leiligheter. Banken, som eier en betydelig del av de tomme leilighetene, har signalisert at de ønsker å ferdigstille de uferdige fellesområdene. Dette vil være positivt for prosjektet i sin helhet.

I løpet av april overtok vi 5 nye leiligheter i prosjektet Viva som en del av en tidligere reforhandling. Disse leilighetene ligger i byen Brasov. Megler er kontaktet for å omsette disse i markedet.

Selskapet har pr 1.mai 55 leiligheter igjen for salg, samt 85 p-plasser og 35 boder.

Gjenstående overtakelse leiligheter

Selskapet har bare en gjenstående overtakelse kontraktsfestet. Dette gjelder overtakelse av 50 leiligheter i Edenia og Optima B fra utbygger Adama. Da prisene i denne kontrakten ligger over dagens markedspris søker selskapet å reforhandle. Prosessen er pågående.

Kjøp av aksjer og andeler i konvertibelt obligasjonslån

I nyhetsbrev 1/2013 omtalte vi prosessen der Fredensborg AS hadde utstedt et nytt likelydende tilbud på selskapets aksjer og andeler i det konvertible obligasjonslånet. Fredensborg har kjøpt de tilbudte aksjer/andeler og besitter pr skrivende stund 55 % av aksjene i selskapet og 91 % av andelene i det konvertible lånet.

Administrasjonen har mottatt spørsmål fra våre aksjonærer om hva som skjer med det andre obligasjonslånet utstedt av selskapet i desember 2011. Dette lånet vil løpe videre og vil bli betjent/avsluttet i henhold til lånebetingelsene.

NAV 2013

Basert på det reviderte regnskapet pr 31.12.12 har selskapet beregnet en verdivurdering av aksjen på slutten av selskapets estimerte levetid (2013). Verdien pr aksje er estimert til 0,63 kr/aksje pr 31.12.13 fordelt på 22,77 millioner aksjer. Selskapet har i dag 6,45 millioner aksjer, men har utstedt et konverti-

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	2	23	Salg stoppet opp
Ten Blocks	40	0	40	40	0	Alle leiligheter solgt
Armonia	100	0	100	78	22	Pågående salg
Optima A	38	0	38	33	5	Pågående salg
Viva	5	0	5	0	5	
SUM	223	0*	223	168	55	*

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



belt 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 0,63 kr/aksje forutsetter selskapet i denne utregningen at samtlige låneandeler blir konvertert.

Siste presenterte NAV beregning pr 31.12.2013 basert på 22,7 millioner aksjer var 0,93 kr/ aksje. Endring i negativ retning skyldes i hovedsak prisjustering på vår portefølje for å opprettholde ønsket salgstakt.

Generalforsamling

Selskapet vil avholde ordinær generalforsamling i selskapets lokaler i Karenslyst Alle 2 den 15. mai kl 17. Innkalling med årsrapport er sendt ut til aksjonærer registrert i VPS pr utsendelsestidspunkt.

Påmelding og fullmakt bes sendt selskapet innen 13. mai kl 12. Vel møtt!

Nøkkeltall Romania

- EU-kommisjonens økonomiske sentiment indikator (ESI) for Romania falt fra 95,1 i mars til 94,0 i april. Nedgangen i indeksen var basert på utviklingen innen sektorer for tjenester, forbruk, detaljhandel og bygg. I kontrast til dette steg indikatoren for industri.
- Indikatoren som omhandlet forbrukertillit svekket seg for tredje gangen på rad noe som kan indikere en kommende svak utvikling i innlands etterspørsel, dette til tross for de siste økningene i offentlig lønninger og pensjoner på begynnelsen av året.
- Eurostats data utgitt nylig viste at Romania oppnådde et bud-

sjettunderskudd på 2,9 % av BNP i henhold ESA95 metodikk i 2012. Dette markerer en viktig utvikling for landet siden budsjettunderskuddet da har krympet fra 9 % av BNP i 2009 til 2,9 % av BNP i 2012 (bare åtte land fra EU registrert et budsjettunderskudd mindre enn 3 % av BNP i fjor)

- Budsjettunderskuddet økte derimot for de første tre månedene av 2013 til 0,7 % av anslått BNP fra 0,4 % av BNP tidligere (cash terms). Avvik både på inntektssiden og kostnads-siden bidro til dette.
- Fitch Ratings gjentok Romanias LT FCY rating på "BBB-" med stabile utsikter. Fitch sa at vurdering gjentas p.g.a. en "balansert vellykket finanspolitisk konsolidering og stabilisering i den innenlandske politiske scene sett opp mot dårlig vekst-utsikter, strukturelle svakheter og eksponering for risiko for fornyet forverring i eurosonen".
- Den rumenske regjeringen nedjustert forventninger om vekst på mellomlang sikt i den siste versjonen av den «Convergence Program 2013-2016». BNP-vekstslag for 2014 ble nedjustert til 2,2 % fra 3,6 %, mens BNP-veksten prognosen for 2015 ble nedjustert til 2,9% fra 3,9%. Regjeringen forventer en reell BNP vekst på 1,6 % i år.
- Styringsrenten ble 2. mai ikke endret som forventet av markedet og står fortsatt på 5,25 %. Dette er et uendret nivå siden mars.

Med vennlig hilsen

Knut Johannessen
m/administrasjon