

NYHETSBREV 3/2009

Kjære aksjonærer

Ytterligere et kvartal ligger bak oss og Romania Invest (RI) fortsetter å selge leiligheter gjennom sine datterselskaper i Romania. Salgstakten er beskjeden, men viktig likviditet tilføres selskapet gjennom hvert salg. Markedet preges fortsatt av manglende finansiering av boligkjøpere. Regjeringens initiativ for å komme boligkjøpere i møte gjennom "First home program" har så langt ikke fungert i praksis. RI har i de siste månedene hatt flere konstruktive reforhandlinger med våre motparter og flere vil følge utover høsten. Motpartsrisiko har over tid vært en tiltakende bekymring for selskapet og dette vil bli beskrevet nærmere i dette nyhetsbrevet.

Salg

Det er pr. dags dato gjort 16 salg – 12 i Residenz og 4 i Ten Blocks. 12 av leilighetene er solgt de siste 4 måneder noe som gir oss en salgstakt på ca 3 leiligheter pr. mnd. Vi har dermed 39 leiligheter igjen for salg i de to prosjektene Residenz og Ten Blocks.

RI's foreløpige strategi er at salget videreføres ved å følge markedet, men ikke dumpe ut leiligheter på for lav pris. Generelt oppfatter administrasjonen at prisene i markedet har falt 20 – 30 % sammenliknet med prisene 1,5 - 2 år tilbake, dette er et større fall en først antatt. Flere av våre konkurrenter selger til kvm priser som er lavere enn våre kostpriser. Dette er for tiden en av de store utfordringene i markedet.

RI var nylig representert på salgsmesse i Bucuresti profilert under vårt merkenavn "Be Igloo". Utstillere på messen var i hovedsak bolig og eiendomsrelaterte selskaper, samt banker. Kontaktinformasjon på over 600 interessenter ble samlet inn og det ble ført statistikk over interessen for våre ulike prosjekter. Av de som tok kontakt med våre representanter var interessen størst for de sentrumsnære prosjektene Armonia (30 %) og Platinum (30 %), tett fulgt av prosjektet Ten Blocks (25 %) og Residenz (15 %). Erfaringsmessig vil slike messer materialisere seg i alt fra 0 til 3-4 salg, noe som sier mye om mengden arbeid som ligger bak hver signert kontrakt. Hver og en av interessentene vil bli kontaktet og fulgt opp etter messen.



Prosjektoppdatering

Residenz og 10 Blocks

15 leiligheter i Residenz og 40 leiligheter i 10 Blocks ble ferdigstilt og overlevert til oss i første halvdel av 2009. Alle disse leilighetene er finansiert med egenkapital og vi har pr. i dag solgt og mottatt oppgjør / reservasjons fee for 16. Målsetningen er å selge ut de gjenværende 39 leilighetene i disse to prosjektene til markedspriser innen utgangen av 2010.

My Dream

I dette prosjektet er alle våre 25 leiligheter ferdigstilte og RI hadde sine første visninger før sommeren. Gjennom



sommeren oppsto det imidlertid en mulighet til å reforhandle avtalen og resultatet ble en forbedret kontrakt. Pris inn til RI ble senket med 20 % og lånebehovet ble derigjennom også redusert. Leilighetene legges ut igjen for salg i løpet av november etter signering av ny avtale. Finansierings-tilsagn er gitt av Bank of Cyprus på ca. 35 % av kostpris, dette dekker vårt lånebehov i prosjektet.

Planorama

På grunn av store forsinkelser i fremdriften av prosjektet er en reforhandling pågående. Foreløpig avtaleutkast omfatter overtakelse av leiligheter for den innbetalte egenkapital (8 MEUR) samt at RI får en rentekompensasjon i form av ytterligere leiligheter. Det forhandles også om tilfredsstillende sikkerhet for det innbetalte beløp og eventuelt en opsjon på ytterligere leiligheter gitt attraktiv markedsutvikling fremover. Antall leiligheter vil utgjøre rundt 110 – 130 og de vil være klare til levering i 2011 til opprinnelige kostpriser. Ingen ytterligere lånefinansiering er lenger nødvendig i den skisserte avtalen.

Armonia

Prosjektet utvikler seg i tråd med planen og RI er kontraktsmessig forpliktet til å overta 65 leiligheter innen utgangen av 2009 og 67 leiligheter i første halvår 2010. Lånefinansiering har vist seg vanskelig å få til. Gjeldende kontrakt mot utbygger har gitt selskapet en mulighet til å gå inn i reforhandlinger. Gjenstand for forhandling er pris pr kvm, ant. leiligheter, finansieringsløsning og leveringstidspunkt. Forhandlingene er konstruktive og de første av våre leiligheter i dette prosjektet vil bli lagt ut for salg rundt årsskifte gitt signering av ny avtale.

Blue Tower

Hovedaksjonæren i Copper Beech (Utbyggeren) har begjært oppbud i selskapet som står bak utbyggingen av prosjektet Blue Tower. Retten (Bucharest Tribunal) har akseptert begjæringen om oppbud. I dette prosjektet er det derfor en risiko for tap av hele eller deler av RIs innskutte egenkapital på 3,6 M€. RI har ingen sikkerhet for innskuddet. Administrasjonen har hatt flere møter med finansierende bank i prosjektet - Alpha Bank for å belyse alternative muligheter til å ferdigstille prosjektet. Alpha Bank og RI er enige om å se på mulighetene for å ferdigstille prosjektet sammen. Vår målsetting er å finne en løsning som sikrer at vi ikke taper vår innskutte egenkapital.

Vitan Platinum Towers

Prosjektet skrider fremover, men er betydelig forsinket. Administrasjonen avventer videre utvikling og vil ikke utelukke reforhandlinger også i dette prosjektet. Gjeldende kontrakt omfatter 40 leiligheter i blokk A og 40 leiligheter i blokk B. En potensiell reforhandling vil omhandle volum, pris, finansiering og leveringstidspunkt. RI har fått et foreløpig tilsagn på lånefinansiering fra Banca Rumanescu.

Likviditet

Kortsiktig likviditet viser en tiltakende positiv utvikling. RI mottok i august første momsrefusjon etter en omstendelig søknadsprosess på vegne av våre 8 rumenske datterselskaper. Så langt er halvparten av datterselskapene kontrollert av skattemyndighetene og godkjent for tilbakebetalinger av moms. Selskapet avventer godkjenning av de resterende selskapene og ytterligere tilbakebetalinger utover høsten/vinteren. I tillegg til mottatt moms bygger også RI likviditet gjennom salg, samt at selskapet i oktober mottok likviditet gjennom rullering av valutasikringskontrakter på et for selskapet gunstig kursnivå (Euro/NOK).

Nøkkeltall fra Romania

- Konsolidert budsjettunderskudd var 5 % på slutten av september, dette var innenfor målet (5,4 %) avtalt med det International Monetary Fund (IMF) uttalte finansminister Gheorghe Pagea.
- Den rumenske nasjonalbanken (NBR) kuttet styringsrenten med 50 punkter til 8 %. Dette var det femte kuttet på rad siden starten av året, total nedsettelse summerer seg opp til 225 punkter. Det forventes at renten vil bli ytterligere satt ned til 7-7,25 % innen midten av neste år.
- Størrelsen på lån til privatmarkedet sank totalt sett alle månedene i det første halve året. Men noen gode nyheter kom i juli og august da nedgangen avtok til sammenligning med foregående måneder. Utlåen i utenlandsk valuta har vist vekst de to siste månedene.
- Nybilsalget i Romania endte på 92 428 for de første 8 månedene, dette er ned 53,5 % sett i forhold til samme



- periode i fjor. Salget av nye biler i august var på det laveste nivået siden februar 2004. Nybilsalget er en viktig indikator på rumeners evne og vilje til å bruke penger.
- FDI (foreign direct investment) summerte seg opp til 3,1 mrd fra januar til juli, dette var ned 47,9 % fra tilsvarende periode i fjor.
 - Inflasjonstall kom inn over forventning i september, men under forventning i august. Drivere i august var fallende matpriser (1,1 % i august) og i september blant annet økende priser på tobakk. Det forventes at inflasjonen skal ende på 4,5 % i desember, for deretter å synke til 3,5 % første kvartal i 2010.
 - Registrert arbeidsløshet steg fra 6,9 % i august til 7,2 % i september (sesongjusterte tall). I desember-08 var arbeidsløsheten 4,3 % til sammenligning. Ledigheten forventes å øke til 8 % på slutten av året og videre til 9,5 % i løpet av 2010.

Den politiske situasjonen i Romania

Den regjerende rumenske koalisjonen kollapset nylig etter at en minister utnevnt av PSD (Social Democratic Party) avgikk fra regjering. I etterkant av parlamentsvalget i slutten av 2008 har Romania blitt styrt av en regjering støttet av en koalisjon bestående av PSD og PD-L (Democratic Liberal party). På mandag avskjediget statsminister Emil Boc (PD-L) innenriksministeren Dan Nica (PSD) og ba PSD nominere en ny minister. Dette ønsket ikke PSD å gjøre og trakk seg heller fra regjeringssamarbeidet og kastet dermed landet ut i politisk usikkerhet. Pr dags dato har ingen parti flertall i parlamentet og det ligger heller ikke klar andre koalisjonsalternativer i det politiske landskapet. I tillegg til dette er nyvalg av president lagt til 22. november og det er tydelig at mye politisk usikkerhet ligger fremfor Romania i kommende måneder.

Veien videre

For 6 måneder siden stod RI overfor betydelige forpliktelser knyttet til finansiering av prosjektøvertakelser i 2009 og 2010. Kravet til egenkapital har gjennom finanskrisen økt betydelig fra de 25 % som lå inne i de opprinnelige planer. Der hvor selskapet har fått innvilget lånetilsagn kreves nå egenkapital i størrelsesorden 60 %. I tillegg krever bankene større sikkerhet for sine lån.

Denne realiteten har RI tatt inn over seg og det er over en lengre periode blitt jobbet mot utbyggerne for å oppnå alternative løsninger. Målsetningen har vært å redusere selskapets totale forpliktelser gjennom å redusere kontraktens volum og pris, samt å diskutere mulighetene for finansiering gjennom utbygger. I tillegg har det vært en målsetning å forskyve overtakelser bakover i tid slik at RI har leiligheter å selge i et forhåpentligvis sterkere marked.

De nevnte reforhandlingene er administrasjonen fortsatt ikke ferdig med, men fremdriften gir grunn til optimisme. Det er høyt prioritert å få avsluttet disse prosessene på en god måte i nær fremtid. Lykkes vi med dette vil behovet for lånefinansiering reduseres betraktelig. På bakgrunn av de pågående forhandlinger er det vanskelig å fastslå eksakt hvor stor porteføljen av leiligheter RI vil råde over, og til hvilken kostpris disse vil bli anskaffet.

Selskapet er i dag og i fortsettelsen avhengig av våre kontraktspartneres evne til å oppfylle sin del av kontrakten. Det at utbyggere opplever økonomiske problemer, slik vi har opplevd i prosjektet Blue Tower, er noe vårt selskap må forholde seg til på en rasjonell måte. Gitt et frafall av en kontraktspartner i et prosjekt er det viktig for RI å initiere alternativ løsninger. Da er et videre samarbeid med andre involverte parter, som utbyggers bank, svært nærliggende.

Vi håper derfor at tidligere nevnte forhandlinger med tilhørende finansiering er sluttført i løpet av få måneder - hvilket vil gi oss en endelig porteføljeoversikt. Vi håper også at markedet snart vil få et løft og at salget dermed vil akseptere til økte priser.

19. oktober, 2009

Med vennlig hilsen

Knut Johannessen
m/administrasjon