



NYHETSREV 3/2010

Kjære aksjonærer

Romania har i den siste tiden vist vilje til å ta sterk medisin for å adressere landets økonomiske utfordringer. Eksempelvis har regjeringen økt momsen fra 19 % til 24 % og kuttet lønn i offentlig sektor med 25 %. De offentlige pensjonene ble også forsøkt kuttet med 15 %, men dette initiativet ble vurdert som grunnlovsstridig i en domstol og dermed stoppet. Eiendomsmarkedet hvor Romania Invest tilbyr leiligheter preges i stor grad av den generelle økonomiske utvikling i landet. Potensielle kjøpere av nye leiligheter ønsker å gjøre gode kjøp, det ligger en forventning i markedet om oppnåelse av rabatter og eller ekstraytelser. Hvert salg blir derfor en individuell og tidkrevende forhandling mellom kjøper og selger.

Salg

I tredje kvartal er det solgt 8 leiligheter hvilket betyr 27 solgte leiligheter hittil i år. Dette er selskapet ikke fornøyd med. For å forsere salget de kommende månedene er prisene justert noe ned for å oppnå økt konkurransedyktighet i markedet. Totalt er det solgt 51 leiligheter i -09/-10.

Selskapet deltok i september på en eiendomsmesse hvor det ble hentet inn et betydelig antall kontaktdetaljer på interessenter. I etterkant av messen er ytterligere salg signert utover de 27 nevnt over, disse registreres først som salg ved mottak av første innbetaling

Selskapet avholdt nylig sin første fellesvisning av leiligheter. Dette er en salgsform som det ikke er tradisjon for i Romania, men salgsapparatet vårt klarte å lokke et titalls interessenter med gode tilbud og norske vafler.



Salgssjef Nimrod Zwik intervjujes av lokal presse

Prosjekt	Solgt	Overtatt	Til overtak.	Kommentar
Residenz	15	15	0	Alle overtatt og solgt
My Dream	1	25	0	Pågående salg
Vitan	0	0	22	4 kv-10 og H1 2011
Blue Tower	0	0	78	Se prosjektoppdatering
Planorama	0	0	220	Se prosjektoppdatering
Ten Blocks	26	40	0	Pågående salg
Armonia	9	0	248	Pågående salg
Sum	51	80	568	*

* Antallet vil kunne endre seg i flere prosjekter deriblant i Blue Tower og Planorma

Prosjektoppdatering

Blue Tower

I Nyhetsbrev 3/2009 og 1/2010 redegjorde administrasjonen for utviklingen i prosjektet Blue Tower hvor utbygger Copper Beach Capital SRL har meldt oppbud. Selskapet håpet på en avklaring i løpet av juni, men så er ikke skjedd. Arbeidet med restruktureringsplanen er fortsatt i gang og det er et faktum at utbyggers bank har motarbeidet denne planen helt fra begynnelsen av. Et nytt utkast til en restruktureringsplan er under utarbeidelse og neste høring i saken er satt til 15. november 2010.

Armonia

100 leiligheter i Armonia A og B prosjektet samt 38 leiligheter i Optima ligger nå ute for salg. Begge prosjektene er ferdigstilte. Den nye betalingsplanen vi har med Adama innebærer at vi gjennomfører nedbetaling av prosjektene frem til juli 2011 hvor-etter begge prosjektene da er fullt overtatt av oss.

Vitan Platinum Towers

Forsinkelsene i prosjektet har vært betydelige. Etter mye om og men har Romania Invest besluttet å ta ut leiligheter for det allerede innbetalte innskuddet pluss en kompensasjon for forsinkelser. Dette betyr at vi mottar totalt 22 leiligheter i A, B og C blokken som er fullt betalt. De avsluttende kontraktsmessige detaljene er rett rundt hjørnet og de første 7 leilighetene overtas av oss om kort tid. De øvrige overtas etter hvert som de er ferdige og godkjent av oss.

Planorama

Som vi informerte i nyhetsbrev 1 og 2 -2010 var reforhandlingene mellom Romania Invest og Planorama nær en endelig underskrivelse, men prosessen ble forsinket av utbygger. En



enkeltkjøper av leilighet i Planoramaprojektet begjærte i denne tiden utbygger Euro Habitat konkurs. Konkursbegjæringen baserte seg på manglende levering av leiligheten som var kjøpt og delvis betalt. Kjøper og selger ryddet deretter opp i forholdet. Konkursbegjæringen ble likevel tatt til følge da ingen av partene møtte opp i de påfølgende rettsforhandlingene. Conexpert SPRL er oppnevnt som administrator i prosjektet.

Den oppståtte situasjonen virker meningsløs og unødvendig med mindre Euro Habitat har et ønske og en plan med å befinne seg i en situasjon beskyttet fra kreditorene. Romania Invest AS har måttet agere i forhold til realitetene og har sagt opp avtalen og fremsatt et krav i boet på 12,98 MEURO innen fristens utløp. Selskapet har et usikret innskudd i prosjektet på 8,0 MEURO. Prosjektet Planorama er totalt på over 1000 leiligheter hvorav Romania Invest i tiden før konkursbegjæring forhandlet om å overta 220 leiligheter, samt etablering av sikkerhet for den innskutte egenkapital. En gjennomgang av foreløpig tallmateriale viser betydelige verdier i prosjektet. Romania Invest AS vil derfor nedsette en arbeidsgruppe bestående av representanter for nødvendige involverte parter for å vurdere ulike alternative løsninger på den oppståtte situasjonen.

Residenze, Ten Blocks og My Dream er prosjekter som er overtatt og ferdigsolgt eller i salg pt.

Likvidering valutakontrakter

Romania Invest har funnet det formålstjenlig og tre ut av sine valutasikringskontrakter på et for selskapet gunstig nivå. Strategien bak denne avgjørelsen er å fjerne likviditetsmessig usikkerhet knyttet til rullering av kontraktene i november. Selskapet tar med dette på seg den valutarisiko den tidligere har skjermet seg mot, men fjerner samtidig en betydelig usikkerhet i selskapets likviditetsplanlegging.

Likviditet

Som kommentert i tidligere nyhetsbrev har det vært viktig for selskapet å forsere salget for å bringe likviditet inn til selskapet, samt sikre fremmedfinansiering av 5 M€ for å møte prosjektinnbetalinger i Armonia. Førstnevnte tiltak har vært en delvis suksess da salgstakten har tatt seg noe opp, men det er fortsatt behov for enda høyere omsetning. Fremmedfinansiering av 5 M€ har ikke kommet på plass da bankene konkluderte negativt på lånesøknadene. Selskapet har derfor satt seg ned med utbygger og jobbet frem en ny og tilpasset betalingsplan for videre innbetalinger i 2010/2011. Gitt et tilfredsstillende salg fremover er den kortsiktige likviditeten (0-6 mnd) positiv, på noe lengre sikt (6-12 mnd) vil positiv likviditet være betinget av fremmedfinansiering på enkelte prosjektinnbetalinger.

Nøkkeltall fra Romania

- European Commission (EC) estimerer at Romanias bruttonasjonale produkt vil krympe med - 1,9 % i 2009, samt øke med 1,5 % i 2011.
- Regjeringen i Romania valgte nylig å øke momsen fra 19 % til 24 % med virkning fra 01. juli.
- Den registrerte arbeidsløsheten var i august 7,39 %, marginalt ned fra 7,43 % i juli.
- Den månedlige inflasjonsraten i august ble 0,23 %, dette var under forventningen på 0,4 %. Den årlige inflasjonsraten klatret fra 7,1 % i juli til 7,6 % i august.
- Svake tall fra bygge- og anleggsvirksomhet i august indikerer en svakere utvikling for 3 kvartal enn foregående. Dette er igjen dårlig nytt for utviklingen i BNP for 3 kvartal.
- Foreløpige beregninger viser at rumeners bruttolønn gjorde et fall på 3,8 % i juli, denne nedgangen kan i hovedsak tilskrives regjeringens vedtak om å kutte lønn i offentlig sektor med 25 % (gjelder ikke de med lave lønninger).
- Iflg foreløpige data viser omsetningen i detaljhandelen i Romania en nedgang på 10,5 % i juli sammenlignet med juni. Dette er et av de første tegnene på effekten av momsheving fra 19 til 24 % foretatt i juli.
- European Comissions (EC) uttalte nylig at det ikke var behov for ytterligere steg i den allerede omfattende planen for å begrense statens budsjettunderskudd. Kommissjonen anser at Romania nå tar viktige grep for å gjenopprette en bærekraftig finansiell posisjon og makroøkonomisk stabilitet.

Veien videre

Salg er vår prioriterte oppgave fremover. Inntekter fra disse vil være viktig egenkapital i en tid hvor banklån er vanskelig å oppnå til vårt formål. For å møte fremtidige betalingsforpliktelser vil en kombinasjon av egenkapital og fremmekapital være nødvendig.

Messedeltakelse har vist seg å være et nyttig verktøy for å synliggjøre våre leiligheter for potensielle kjøpere. I etterkant ligger det mye arbeid for vår salgsstab for å skape resultater ut av innledende interesse. Aktivitetsnivået og stemningen på vårt salgskontor rapporteres henholdsvis som høy og optimistisk.

5. oktober, 2010

Med vennlig hilsen

Knut Johannessen
m/administrasjon