

NYHETSREV 3/2011

Kjære aksjonærer

Sommeren ligger bak oss og snart gjør høsten det samme. Når vi nå går inn i en ny årstid opplever vi fortsatt uroligheter knyttet til den økonomiske utvikling i Europa og verden for øvrig. Finansmarkedenes nerver virker å være tynnslitte og negative spådommer i pressen vaker til overflaten titt og ofte. Et selvstendig land trues av konkurs, og andre store europeiske gjeldsspøkelser truer i kulissene. Eiendomsmarkedet i Romania er selvsagt påvirket av dette. Dette kan være noe av årsaken til selskapets varierende salgstakt de siste månedene.

Salg

Det er i 2011 solgt 30 leiligheter totalt tom oktober, noe som er et godt stykke etter budsjetterte 50 leiligheter. Salgstakten, som ligger under budsjett, har gitt selskapet ytterligere utfordringer da inntekter har vært lavere enn forventet. Styret har bedt administrasjonen om å iverksette strakstiltak for å imøtegå denne utfordringen.

Årsaken til denne salgssvikten kan i hovedsak forklares i fortsatt svak økonomisk utvikling i Romania, bankenes fortsatte restriktive utlånspolitikk, samt noen overgangsproblemer i forbindelse med selskapets outsourcing av salgsapparatet. Sistnevnte utfordring antas å være et forbigått problem da selskapet nå har inngått avtaler med et antall salgskanaler og sikret seg en bredere tilgang til markedet.

Invitasjon til deltakelse i obligasjonslån

Grunnet lavere salg enn forventet, priser som er under press og begrensninger på hvordan selskapet kan bruke sine inntekter,



Salget pågår i Armonia

har styret vedtatt å hente inn penger til selskapet. Ut i fra en totalvurdering har selskapet valgt å utstede et obligasjonslån rettet mot aksjonærer, styre og ledelse.

Alle aksjonærer har i disse dager mottatt en invitasjon til å delta i obligasjonslånet. Vedlagt i denne invitasjonen er det inkludert en generell beskrivelse av bakgrunn for lånet og betingelser gitt de som tegner seg. Det presiseres at interessenter tegner seg for andeler i et lån, ikke nye aksjer i selskapet. Alle henvendelser vedrørende obligasjonslånet kan rettes til selskapet.

Oversikt salg og overtakelser

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	37	Pågående salg
Armonia	50	50	100	27	Pågående salg
Optima A	0	38	38	11	Pågående salg
Edenia	0	24	24	0	Overtakelse 2013
Optima B	0	26	26	0	Overtakelse 2013
SUM	130	138	268	91	*

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



Interesserte kan notere seg følgende datoer: Tegningsfrist 25. november med innbetalingsfrist den 09. desember. Selskapet vil avholde et informasjonsmøte for å informere om obligasjonslånet onsdag 23. november kl 17 i Karenslyst Alle 2. Vel møtt!

Organisasjonsendring

Som nevnt i nyhetsbrev 2/2011 har selskapet en målsetning om å tilpasse kostnadsnivået til et fremtidig forventet aktivitetsnivå. Som en del av denne planen vil daglig leder Knut Johannessen redusere sin stillingsbrøk i selskapet fra 100 % til 60 %. Knut vil tre ut av et ansettelsesforhold og inngå en oppdragsavtale med selskapet. Løsningen vil ivareta Romania Invest og Knut Johannessen sine interesser på en god måte.

Daglig leder i Romania Bjørn Vidar Hauge fratradte sin stilling den 30.08.11. Det vil ikke bli ansatt noen i hans stilling. Cosmin Rosu CFO i Romania vil overta alle oppgavene som Bjørn tidligere hadde.

Prosjektoppdateringer

Selskapet ønsker her å gi en oppdatering på våre tre problemprosjekter Vitan, Planorama og Blue Tower. Hva har skjedd siden sist og hva ligger foran oss.

Vitan

Dette er prosjektet som er kommet lengst når det gjelder en mulig løsning. Det er pr i dag fremlagt en reorganiseringsplan som involverte parter har signalisert støtte til. Planen må godkjennes av rettens administrator. Reorganiseringsplanen vil, om den realiseres, innebære at noen friske penger tilføres prosjektet for å sikre ferdigstilling av bygg B. Banken og byggherren er deretter enige om at salgsinntekter fra dette bygget rulleres over til bruk i ferdigstilling av bygg C og deretter bygg D. Ut i fra foreløpig skissert løsning støtter Romania Invest dette forslaget gitt at finansiering sikres.

Planorama

Det ble nylig avholdt et nytt kreditor møte. I dette møtet ble administrator valgt i tillegg til at det ble utformet en kreditor komité bestående av: Pireus Bank, Romania Invest, representant for leilighetskjøpere, investorer (Euro Habitat) og den rumenske stat. Medlemmene i kreditor komiteen er enige om å hente inn informasjon og tilbud på ferdigstilling av prosjektet i sin helhet. Dette arbeidet er nå i gang.

Blue Tower

Domstolen har avvist en anke fremført av Romania Invest og utvikler i prosjektet og konkursbehandling er dermed åpnet. Selskapet anser verdien i dette prosjektet til å være høyst usikker og har derfor skrevet ned prosjektet til null kroner i regnskapet.

Nøkkeltall

- Detaljsalget nådde i august et foreløpig bunnivå dette året. Med salgstall fra foregående måneder viser salget en trend på nivåer man fant på slutten av 2007. Noe som igjen antyder at man må vente på den forventede økningen i innlands etterspørsel.
- Iflg. rumensk statistisk sentralbyrå (NIS) var arbeidsløsheten basert på (ILO metoden) 7,3 % i august, som er uendret fra mai.
- Sentralbanken senket den 3. november styringsrenten fra 6,25 % til 6,00 %. Dette er den første justeringen siden mai i fjor.
- En undersøkelse rundt rumeners tiltro til den rumenske økonomien falt i september til 91.6 poeng fra 92.3. Dette grunnet svekket tiltro hos konsumenter og svake utsikter for industrien.
- Antall nye byggetillatelse utstedt i august 2011 var 7 % lavere (yoy) enn samme måned i 2010.
- Nybilssalget i Romania ble registrert til 68.140 biler for de første 8 månedene av 2011. Dette er 11,9 % lavere salg en tilsvarende periode i fjor.
- Det nasjonale prognosesenteret (CNP) reviderte opp prognosen for økonomisk vekst i 2011 fra 1.5 % til 1.7 %. Samtidig reduserte de vekstanslaget for 2012 fra 3.5-4 % til 2.5-3.2 %.
- Aktiviteten i byggsektoren økte med 3,4 % (sesongjustert) i juli, men sett over årets 7 første måneder falt aktiviteten med 2.2 % (yoy) i flg. Det nasjonale institutt for statistikk.

Med vennlig hilsen

Knut Johannessen
m/administrasjon