

NYHETSREV 3/2012

Kjære aksjonærer

Siden siste nyhetsbrev, sendt ut i sommer, har selskapet justert leilighetspriser og derigjennom oppnådd et stabilt høyere salg. Selskapet har gjennom dette økte salget også styrket sin likviditet. Strategien for neste år vil være å selge ut porteføljen, avklare problemprosjektene og søke å stenge ned selskapet i løpet av 2013. Dette og mer til vil beskrives i dette nyhetsbrevet.

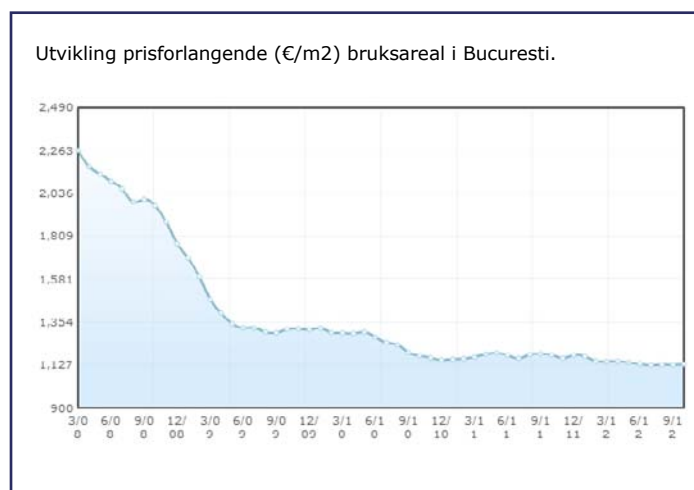
Salg

Selskapet har solgt 31 leiligheter siden sist nyhetsbrev i sommer. Det er et resultat selskapet er fornøyd med. Det gjennomsnittlige salget har økt fra ca. 4 leiligheter pr måned i perioden januar til juni, til et salg på ca. 8 enheter pr måned i perioden juli til oktober. Akkumulert hittil i år er salget totalt på 53 leiligheter. Disse salgene fordeler seg på 46 solgte enheter i prosjektet Armonia, 3 i prosjektet Optima og 4 i Ten Blocks (utsolgt). Mye tyder på at selskapet har etablert en riktig markedspris på porteføljen.

Den generelle prisutviklingen i vårt marked viser at prisene fortsetter å falle etter en liten utflating i desember-11. Fra dette tidspunktet og frem til oktober-12 har prisene fortsatt å falle med 4,1 %. Akkumulert prisfall fra desember-08 frem til oktober-12 har vært på betydelige 50 %.

Prosjektet My Dream er en vedvarende utfordring for selskapet. I prosjektet har selskapet mottatt 25 leiligheter, men har bare solgt 1. Dette prosjektet ligger et stykke utenfor sentrum

av Bucuresti og dette gjør salg vanskeligere i dagens marked. En potensiell løsning ville være å selge hele porteføljen til en investor om mulig. Men foreløpig har ikke en slik sondering av mulige interessenter materialisert seg.



Tidsakse mars 2008 til oktober 2012. Kilde: Imobiliare.ro

Likviditet

Selskapet har opplevd en gradvis forbedring av likviditet gjennom de siste månedene på bakgrunn av økt salgstakt. Gjen-

Oversikt salg og overtakelser

| Prosjekt | Overtatt | Til overtakelse | Totalt | Solgt | Gjenværende | Kommentar |
|----------|----------|-----------------|--------|-------|-------------|------------------------|
| Residenz | 15 | 0 | 15 | 15 | 0 | Alle leiligheter solgt |
| My Dream | | | | | | |



nom 2013 prognostiseres likviditeten til å være positiv, men på sitt laveste rundt sommer/høst grunnet nedbetaling av lån i Romania. Etter nedbetaling av lånene i Romania ventes likviditeten å styrke seg ut året. Prognosen baserer seg på at trenden i salget videreføres i 2013.

Problemprosjektene

I våre problemprosjekter Blue Tower og Vitan er det ikke noe nytt å melde. I Planoramaprojektet foreligger det nå en ny rapport fra bobestyreren som beskriver status i prosjektet. Konklusjonen er at verdien på prosjektet ved en auksjon nå er lavere enn ved den forrige verdivurderingen. Dette medfører at selskapet vil måtte se verdien av sitt innskudd i lys av dette og vurdere behovet for ytterligere nedskrivninger regnskapsmessig.

Strategi nedstegning av selskapet

Prisutviklingen de første 10 månedene i 2012 viser at prisene på nye og gamle leiligheter i Bucuresti forsetter å falle. Som en konsekvens av dette har selskapet justert prisene for å øke salgstakten og har nå som målsetning å selge ut alle leiligheter i løpet av sommeren 2013. Dette fordrer et salg på 7 til 8 enheter pr mnd. og en løsning i My Dream prosjektet, for eksempel et porteføljesalg. Når det gjelder de leiligheter som skal leveres oss i 2013 (Optima B / Edenia prosjektet) vil selskapet søke og reforhandle disse da kostprisen her ligger over markedspris.

Operasjonelle kostnader vil til enhver tid tilpasses et redusert

aktivitetsnivå og da spesielt med hensyn på antall årsverk i administrasjonen og styret. Reduksjoner er planlagt fra 1/1-13.

Betjeningen av lån utstedt fra selskapet vil forløpe som planlagt, første utbetaling av rente vil være i desember 2012 for obligasjonslånet utstedt i desember. Alle lån utstedt mot aksjonærene har løpetid til 2014, men da selskapet planlegges avsluttet ila 2013 vil nedbetaling av disse lån bli forsøkt tilpasset denne strategien.

Informasjonsmøte

Den 29. november vil selskapet avholde et informasjonsmøte hvor selskapets planer for 2013 vil bli presentert. Presentasjonen vil berøre forsering av salg og nedstegning ila 2013, likviditet, problemprosjekter, kostnadsutvikling samt at en verdi pr aksje ved utgang 2013 vil bli estimert. Selskapet ønsker velkommen til et informasjonsmøte i Karenslyst Alle 2 (auditorium) 29. november kl 17:00. Ingen påmelding er nødvendig.

Med vennlig hilsen

Knut Johannessen
m/administrasjon