

NYHETSREV 3/2013

Kjære aksjonærer

I dette nyhetsbrevet følger en oppdatering på relevante hendelser og aktiviteter i selskapet den siste tiden, herunder avholdt ekstraordinær generalforsamling, salg, likviditet, prisutvikling og endringer i organisasjon.

Salg 2013

Selskapet har pr 4. oktober solgt 35 leiligheter. Dette er opp 15 fra 20 leiligheter rapportert solgt i forrige brev. Salget i 2013 fordeler seg på 12 stk solgte (8) i Armonia, 14 stk solgte (11) i Optima, 4 stk solgte (1) i My Dream og 5 stk (0) solgte leiligheter i Viva (rapporterte salg forrige kvartal i parentes). I tillegg har vi hittil i år solgt 34 (12) parkeringsplasser og 15 (5) boder.

De fem leilighetene vi tok over i byen Brasov (i prosjekt Viva) er nå solgt. Da disse leilighetene lå utenfor Bucuresti og selskaps kjente marked ble disse priset med en stor rabatt for en hurtig omsetning.

Statistikk fra Imobiliare.ro, om prisutvikling i området Bucuresti, viser at prisen pr kvm leilighet (asking price) har falt ca. 5 % fra januar (1 116€/kvm) tom september 2013 (1 060€/kvm).

Selskapet har 40 leiligheter igjen for salg pr 4. oktober samt 63 p-plasser og 25 boder.

Snittsalget så langt i året er 3,5 leiligheter pr mnd. Om man forutsetter et liknende salg i kommende måneder er porteføljen av leiligheter nedsolgt ila. ca. 11-12 måneder. Selskapet

vil arbeide for å optimalisere salgstakten, men gjenværende leiligheter er i snitt 25 % større en tidligere solgte og erfaringsmessig tyngre å selge.

Gjenstående overtakelse leiligheter

Som omtalt i forrige nyhetsbrev har selskapet bare en kontraktsfestet overtakelse av leiligheter igjen. Dette er en overtakelse av 50 leiligheter i Edenia og Optima B prosjektene fra utbygger Adama. Overtakelse er 1 kvartal 2014. Reforhandlinger med sikte på akseptable betingelser for RI har så langt ikke ført frem.

Ekstraordinær generalforsamling

Selskapet avholdt 15. oktober ekstraordinær generalforsamling hvor blant annet nytt styre ble valgt og gammelt styre ble takket av. I nytt styre tok styremedlem Ivar Tollefsen gjenvalg, mens Magnus Nordholm ble valgt til ny styreleder. Magnus har en finansiell bakgrunn og jobber i dag som CFO og virker som styremedlem i en rekke selskaper deriblant Fredensborg AS, Heimstaden AB, Fredensborg eiendomsselskap AS med fler. Foruten valg av nytt styre ble det orientert om følgende saker:

- Likviditet – Likviditeten ble beskrevet som tilfredsstillende med positive utsikter ut 2013/2014.
- Låneoversikt – All gjeld i Romania er nedbetalt, dagens utestående lån summerer seg opp til 22,8 MNOK. Selskapets første obligasjonslån opptatt desember 2011 med forfall desember 2014, vil bli vurdert førtidig nedbetalt i desember 2013.

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	5	20	Pågående salg
Ten Blocks	40	0	40	40	0	Alle leiligheter solgt
Armonia	100	0	100	82	18	Pågående salg
Optima A	38	0	38	36	2	Pågående salg
Viva	5	0	5	5	0	Alle leiligheter solgt
SUM	223	0*	223	183	40	Akkumulert salg*

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



- Orientering om drift – Selskapet har sagt opp kontoret i Norge, men beholder forretningsadresse gjennom et samarbeid med nåværende administrasjon. Daglig leder og CFO fortsetter på reduserte kontrakter (ca 1 dag i uken) for selskapet. E-mailadresser, nyhetsbrev og hjemmeside opprettholdes gjennom 2014. I Romania videreføres kontoret med redusert kostnad og antall ansatte går fra 3 til 2 personer. Selskapets leder i Romania har forpliktet seg til å være tilgjengelig for selskapet så lenge det er nødvendig.

Konvertible obligasjoner

Administrasjonen har fått spørsmål rundt de to konvertible obligasjonslånene selskapet har utstedt. Vi gjentar derfor her at disse to lånene har konverteringstidspunkt i juni 2014. Selskapet vil sende ut all relevant informasjon i god tid før konverteringstidspunkt.

Kontaktinformasjon

Selskapets telefon og faksnummer opphører å eksistere fra og med 1. november. Selskapet nås enklest i fortsettelsen via e-mail: post@romaniainvest.no. Selskapets forretnings- og postadresse er Romania Invest AS, Karenslyst Alle 2, 0278 Oslo.

Nøkkeltall Romania

- NBR (National Bank of Romania) kuttet nylig styringsrenten med 25 punkter til 4,25 % I henhold til forventningene i markedet.
- Banken Raiffeissen forventer at styringsrenten vil nå bunnen i februar 2014 med 3,5 %. En underliggende svak inflasjon

støtter opp om en videre senkning ned mot dette nivået.

- Nominell brutto lønnsvekst (lønn og bonus) økte 4,8 % (YOY) i august. Hoveddriveren bak denne veksten var økningen i offentlige lønninger.
- Fitch Ratings bekreftet nylig Romanias BBB- rating (langsiktig gjeld i utenlandsk valuta) og BBB rating (langsiktig gjeld i lokal valuta). Positive utsikter for ratingen knyttes til muligheten for og nå et strukturelt budsjettunderskudd på 1 % av GDP innen 2014, reduksjon i landets valuta ubalanse mot utlandet, landets høye finansielle reserver, landets høye valutareserver, gode kapitalisering av bankene samt forventning om en gradvis forbedring av hastigheten på den økonomiske oppgangen. Viktigste risikofaktorer som kan føre til en nedgradering er representert ved: En betydelig finanspolitisk endring som kan true stabiliteten i offentlige finanser og/eller manglende gjennomføring av viktige strukturelle reformer.

Med vennlig hilsen

Knut Johannessen
m/administrasjon