

NYHETSBREV 4/2011

Kjære aksjonærer

2011 skimtes nå i bakspeilet og selskapet har lagt bak seg et utfordrende år preget av et Europa i økonomiske problemer. I Romania har vi registrert en jevn strøm av nøkkeltall som underbygger problemene i økonomien. Selskapet har ikke hatt et "normalt" marked å jobbe i, og vi har måttet stå på hardt for hvert eneste salg. Vi kan også se tilbake på en kapitalinnhenting sent i desember, noe som tilførte selskapet nødvendig likviditet. Selskapet står nå godt oppreist og vil søke å utnytte de sjanser som måtte by seg i 2012. Salg, kostnadseffektivitet og likviditet vil være tre nøkkelord for det kommende året.

Salg

Det er i 2011 solgt 37 leiligheter totalt. Dette er et godt stykke bak de 60 leilighetene vi budsjetterte med. Prisnivået vi har oppnådd gjennom året har variert mellom prosjektene, men generelt kan vi si at prisene har falt med ca 4-5 % fra året før. Salget av parkeringsplasser og boder har også vært vesentlig svakere enn forventet. Vi har solgt flest leiligheter i Armonia og Optima prosjektene, men My Dream prosjektet har hatt en svakere interesse i markedet grunnet plassering noe utenfor byen. Som vi nevnte innledningsvis vil etterspørselen etter nye leiligheter i Bucuresti henge tett sammen med et knippe variabler: Den generelle økonomiske utviklingen i landet, bankenes evne og vilje til å finansiere boligkjøpere, og ikke minst kjøperens tro på fremtiden og egen økonomi. Gjennom 2011 har disse variablene virket negativt inn på selskapets salg og oppnådde priser.

Obligasjon

Selskapet utstedte i desember et obligasjonslån og inviterte aksjonærene til å tegne seg for andeler. På den ekstraordinære generalforsamlingen 7. desember ble andeler for 10 260 000 NOK godkjent og protokollført. 70 % er allerede kalt inn og 30 % vil bli kalt inn på et senere tidspunkt om Vitan prosjektet igangsettes igjen.

Styret og administrasjonen takker for interessen rundt selskapets obligasjonslån.

2012

Hva kan vi forvente oss i 2012? Et forbedret, forverret eller uendret marked i Romania? Dette vil avhenge av utvikling i den innlandske økonomien, utviklingen blant handelspartnerene i Eurosonen, og verden forøvrig.

Eurosonen/ Verden

DnB skriver blant annet dette om utviklingen i Eurosonen 2012: "I sin nyttårstale advarte Angela Merkel om at 2012 "uten tvil" ville bli mer vanskelig enn 2011. Det er lett å være enig. Eurosonens oppbremsing vil ventelig fortsette i år. Medlemslandene har planlagt budsjettkutt tilsvarende minst 1 % av BNP. IMF-beregninger tyder på at dette kan svekke BNP med nesten det dobbelte (når mange land strammer til samtidig og renten ikke kan kuttes)."

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	Salg stoppet opp
Ten Blocks	40	0	40	36	Pågående salg
Armonia	100	0	100	23	Pågående salg
Optima A	38	0	38	17	Pågående salg
Edenia	0	24	24	0	Overtakelse 2013
Optima B	0	26	26	0	Overtakelse 2013
SUM	218	50	268	92	*

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



"I valget mellom pest (budsjettkutt og kortsiktig vekstsvikt) og kolera (mistillit, "konkurs" og mulig ØMU-uttreden) velger landene pesten. Og den europeiske pesten forsterkes av at flere år uten løsning av gjeldskrisen har forverret bankenes finansieringssituasjon og kredittvilkårene for næringslivet. Sammen med økt usikkerhet og svakere vekstutsikter rammer dette investeringene. I tillegg rammes husholdningene gjennom oppsigelser, lønnsfrys, økt ledighet og mer usikkerhet".

Denne blant flere andre uttalelser skaper et ganske dystert fremtidsbilde for Eurosonen i 2012. Kikker man over til USA kan man spore noe bedre nyheter. DnB beskriver den amerikanske økonomien som å være "oppe i knestående" med redusert sannsynlighet for nye tilbakeslag.

Romania

Romanias fordel fremfor noen av de andre EU landene er at de ikke er et medlem av det monetære samarbeidet og står fritt til å sette egen styringsrente. Det kan nevnes at den rumenske sentralbanken gjorde 5 senkninger i 2009, 4 senkninger i 2010 og bare 1 senkning i 2011. Disse justeringene tok styringsrenten ned fra 10 % til 6 %. Dvs at landet fortsatt har renteverktøyet til rådighet i 2012. Landet har også vist vilje til å gjøre tøffe kostnadskutt i 2011 og styrer mot et budsjettert underskudd på 4,4 % av bruttonasjonalproduktet. For 2012 budsjetteres det med et underskudd på 1,9 % av BNP, ned fra budsjetterte 4,4 % i 2011. Denne reduksjonen skal landet klare blant annet ved å oppnå en vekst i BNP på 2,1 %, samt fryse pensjoner og offentlige lønninger gjennom hele eller deler av 2012.

Selskapets fokus i 2012

Hovedfokus i 2012 vil være å oppnå et salg på 70 leiligheter til fornuftige priser. Dette er et høyt mål, og noe selskapet kan

strekke seg etter. Et godt salg gjennom året er en forutsetning for å opprettholde en tilfredstillende likviditet og betjene renter og avdrag på lån.

Et annet viktig element for 2012 vil være driftskostnader. De vil bli betydelig lavere i 2012 sammenlignet med 2011 og halvert sammenlignet med 2010. Det vil foregå et kontinuerlig arbeid for å optimalisere kostnadene knyttet til drift.

Administrasjonen vil sammen med styret også vurdere mulighetene til å refinansiere dyre lån. Dette arbeidet har allerede startet opp.

En avklaring i forhold til en mulig restart i Vitan Platinum Towers forventes medio januar. Vi vil holde våre aksjonærer oppdatert om denne utviklingen på våre hjemmesider (romaniainvest.no).

Som selskap forbereder vi oss på fortsatt motvind i 2012, men vi skal aktivt utnytte de mulighetene som byr seg i et urolig marked.

Med vennlig hilsen

Knut Johannessen
m/administrasjon