



NYHETSREV 1/2008

Kjære aksjonærer,
Selskapet Romania Invest eier nå totalt 726 leiligheter fordelt på 7 forskjellige prosjekter i Bucuresti. Disse prosjektene er:

Prosjektnavn	Antall leiligheter
Residenz	35
Vitan Platinum Towers	80
Planorama	272
Blue Tower	78
Ten Blocks	40
Armonia	196
My Dream	25
Totalt	726

Som tidligere nevnt er alle leilighetene kjøpt til gode rabatter og priser godt under dagens markedsnivå. På kommende informasjonsmøte, i forkant av selskapenes generalforsamling, vil det bli orientert ytterligere om oppdaterte prosjekter og porteføljeværdier.

Selskapet Romania Invest AS er nå ferdiginvestert med dagens egenkapital. Det er da ikke tatt hensyn til siste emisjon, Romania Invest IV. Mer informasjon om emisjonen følger nedenfor.

ROMANIA INVEST IV

Romania Invest gikk ut i det norske investormarkedet med en ny emisjon gjennom feederselskapet Romania Invest IV, med tegningsperiode fra og med 14. januar til og med 29. februar til tegningskurs NOK 63,50 per aksje. Totalt ble det forsøkt hentet inn NOK 200 millioner i et svært turbulent og vanskelig finansmarked. Resultatet som endte på NOK 59 millioner var lavere enn forventet, men det bør understrekes at selskapet er fornøyd med det innhentede beløp gitt den svært vanskelige markedssituasjonen i emisjonsperioden.

Bakgrunnen for ønsket om å hente inn ytterligere kapital kan best forklares med selskapets ønske om å bygge en strategisk porteføljestørrelse for et eventuelt porteføljesalg under ett. Samtidig blir administrasjonen fortløpende presentert for og selv avdekker interessante byggeprosjekt med gode betingelser og rabatter som skal realiseres i Bucuresti de kommende år. Administrasjonen vurderer det slik at den nye egenkapitalen vil være med på å bygge en attraktiv salgsporfølje med forventet avkastning for nye og gamle aksjonærer.

SALG AV RESIDENZ

Selskapets første prosjekt, Residenz German Village, er nå ferdig og Romania Invest vil overta sine leiligheter i månedsskifte mai/juni. Residenz som er det eneste prosjektet i selskapets portefølje som ligger utenfor bykjernen i Bucuresti. Prosjektet består av totalt 440 leiligheter fordelt på 4 byggetrinn. Alle leilighetene i byggetrinn I er utsolgt foruten de 35 Romania

Invest eier. Salget vil etter planen bli forestått av 2 uavhengige meglerhus, Caldwell Banker og Euroest.

MAKROTALL ROMANIA

Det er fortsatt turbulente tider i finansmarkedene i hele verden. Spenningen for selskapet har dreiet seg om hvordan dette ville slå ut i det rumenske finansielle markedet. Rentene har i den siste tiden gått opp, og den lokale valutaen RON har svekket seg gradvis utover året. I sum ser dette ut til å ha bidratt til en nedkjøling av boligmarkedet i Romania. Våre samarbeidspartnere og utviklere melder da også om en noe tregere omsetning av nye leiligheter. Situasjonen beskrives som avventende, men med fortsatt stor interesse.

Det er derfor viktig å påpeke at denne situasjonen kan påvirke Romania Invest sitt salg av leiligheter i 2008.

For at dere som investorer skal kunne danne et bedre bilde av situasjonen har vi plukket ut enkelte makrotall som her følger under.

- I 2007 økte netto lønninger med 21 %. Det generelle lønnsnivået har steget jevnt i Romania ettersom økonomien har vokst seg stadig mer robust. Etterspørselen etter arbeidskraft har også økt (INS).
- Det rumenske eiendomsmarkedet vokste ekspansivt i hele 2007 med tilhørende signifikant prisvekst. Prognosene for 2008 indikerer stadig økt prisvekst, men ikke på samme nivå som i 2007 (Neocasa).
- Bygging av boliger økte med 32,3 % første kvartal 2008 i Romania (Raiffeisen bank)
- NBR prognostiserer inflasjonen til 6 % YE 2008. Samtidig indikerer (Dorin Mantescu) at inflasjon kan nå en topp i juli på 9 %
- The European Commission har økt sitt anslag på Romanias økonomiske vekst for 2008 fra 5,9 % til 6,2 % på bakgrunn av høyere etterspørsel og lønnsvekst
- I de tre første kvartalene 2007 ble det ferdigstilt 1531 boliger i Bucuresti, opp fra 731 enheter i samme periode 2006 (Neocasa)

"MY DREAM" RESIDENCES

Selskapet har nylig kjøpt 25 leiligheter i "My Dream Residence". Prosjektet ligger nord i Bucuresti i bydelen Pipera. Pipera er sammen med bydelen Banasa de mest utviklede og raskest voksende bydelene nord i Bucuresti. My Dream Residence består av totalt 40 000 kvm. Prosjektet er bygget over en tomt på 10 mål. My Dream består av 3 bygninger med til sammen 183 leiligheter. Prosjektet har over 100 % innendørs parkeringskapasitet og hver av bygningene er på 8 etasjer. Prosjektet er forventet å stå ferdig i november 2008. Romania Invest oppnådde en rabatt på hele 12 % i forhold til dagens salgspris. parkeringskapasitet og hver av bygningene er på 8 etasjer. Prosjektet er forventet å stå ferdig i november 2008.



My Dream Residence. For flere bilder, se: www.mydreamresidence.ro

Romania Invest oppnådde en rabatt på hele 12 % i forhold til dagens salgspris

FREMTIDIGE PROSJEKTER

I følge tall fra den rumenske sentralbanken er rumenerne de i Europa som låner minst til bolig, målt i prosent av BNP. Det er flere grunner til dette blant annet at lånemarkedet og låneproduktene i Romania enda er svært underutviklet og lite tilpasset den enkelte forbrukers økonomi. I tillegg er tilliten til banker og banksystemer generelt lav, grunnet landets tidligere kommunist historie.

Veksten i utlån og forbruk har allikevel vært høy de siste årene i Romania. Økt inflasjon har derfor ført til heving av styringsrentene i landet. Styringsrenten i Romania er i det siste satt opp med 1,5 % til ca 9,5 % for lån i den lokale valutaen RON. Det forventes at den rumenske sentralbanken vil sette opp renten enda et hakk før man mener rentetoppen er nådd for denne gang.

Når kostnadene på kapital går opp, skvises marginene i hele eiendomsbransjen og utviklerne får det tøffere. Dette har igjen ført til muligheter for bedre kjøp med stadig høyere rabatter for selskaper som Romania Invest. På den bakgrunn har selskapet tegnet tre nye Letter of Intent (LOI's) mot ny egenkapital tilført gjennom Romania Invest IV.

Disse prosjektene er som følger:

Prosjektnavn	Ant. leiligheter	Pris pr. m ² (EUR)	Rabatt
Atrium	82	1 348	8 %
Phoenix	300	1 100	12 %
Sun Residences	50	1 280	8 %

Alle tre prosjektene er i samarbeid med ledende og store utviklere som alle har en rekke vellykkede prosjekter bak seg i Romania.

NYANSETTELSE

Selskapet er i stadig vekst, og fokus fra å kjøpe leiligheter vil nå endre seg til salg. Salg er resurskrevende og Romania

Invest har derfor ansatt to nye medarbeidere i datterselskapet Bear Project SRL i Romania. Disse er:

Cosmin Rosu (26) er ansatt som Økonomiansvarlig / Controller og skal ha hovedfokus på økonomistyring og finansiering av datterselskapet Bear Projects. I tillegg til dette skal Cosmin sammen med Morten Øvland som er Romania Invest's Økonomiansvarlig i Norge ha totalansvaret for regnskap, budsjettering og interne kontrollrutiner i Norge og Romania. Cosmin er utdannet Økonom med en MBA fra Universitetet i Bucuresti. Han kommer fra KPMG hvor han har jobbet i 3 år med leasing og finansiering av større selskaper.

Diana Dumitrescu (30) er ansatt for å lede det administrative arbeidet ved selskapets kontor i Bucuresti. Diana kommer fra stillingen som administrasjonssekretær for en av de større eiendomsutviklerne i Romania.

UTSENDELSE AV NYHETER PÅ MAIL

Administrasjonen i Romania Invest ønsker å gå over til utsendelse av fremtidige nyhetsbrev på mail. Vi oppfordrer derfor alle våre aksjonærer og andre interessenter om å gå inn på vår hjemmeside: www.romaniainvest.no og registrere sin mailadresse.

Aksjonærer som ikke registrerer sin mailadresse vil ikke motta våre nyhetsbrev pr post, men det vil fortsatt være mulig å laste ned brevet fra vår hjemmeside.

GENERALFORSAMLING

Til orientering vil det i månedsskiftet mai/juni bli sendt ut innkalling til orienteringsmøte med påfølgende generalforsamling etter samme modell som i 2007. Møtet er berammet til tredje uken i juni. Offisiell innkallelse vil bekrefte dato og klokkeslett, samt møtelokaler.

LITT OM SELSKAPETS UTBYTTEPOLITIKK

Administrasjonen ønsker her til slutt å informere aksjonærene om selskapets vedtatte utbyttepolitikk. Den kan kort beskrives ut i fra selskapets ønske om at all avkastning på EK (fratrasket løpende driftskostnader) deles ut til aksjonærene på årlig basis, mens EK reinvesteres over selskapets levetid.

Ordinære utbytter til aksjonærene kan bare vedtas på grunnlag av resultatet for foregående år. Selskapet solgte ingen leiligheter i 2007, derfor foreligger det heller ikke realisererte gevinster som kunne ha dannet grunnlag for et ordinært utbytte utbetalt i 2008.

Størstedelen av selskapets investeringsmidler ble tilført i begynnelsen av 2007, med en påfølgende investeringsperiode på 1 år. De første prosjektene nærmer seg nå ferdigstillelse og selskapet har full fokus på salgsdelen. De første salgsinntektene forventes i løpet av sommeren. Inntektene i regnskapsåret 2008 vil danne grunnlaget for utbetalinger av utbytte i 2009. Selskapets utbyttepolitikk vil bli ytterligere belyst på selskapets orienteringsmøte i forkant av neste generalforsamling.

30. mai, 2007

Med vennlig hilsen

Kristian Horgen